



## עלון מידע מס' 6 יעסוק בעדכונים מהפסיקה החדשה של בתי המשפט השונים בתחומי היטל השבחה, שמאי מכריע להיטל השבחה וארנונה.

### **נפתח בפסק דין של בית המשפט העליון בנושא היטל השבחה.**

בש"א 153182/08 נגרי עובדיה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א – יפו (ניתן ביום 15.07.08)

#### העובדות:

1. בשנת 1993 בנו המערערים את ביתם לפי התוכניות שחלו על הקרקע אותה העת (שמספרן 2082 ו 347).
2. בשנת 2003 הגישו המערערים בקשה להיתר בניה בנכס שעיקרה תוספת לשטחים העיקריים בשתי הקומות של הבית.
3. לפיכך נתבקשו המערערים לשלם היטל השבחה לפי קביעת שמאית מכריעה השמאית ראתה כהשבחה הן בתוספות מכח התוכנית 3450, כתוכנית משביחה, וכן בהקלה של 6% בנייה (להלן: "ההקלה").
4. המערערים טענו כי כבר שילמו היטל השבחה בגין ההקלה מכח תוכניות קודמות וההקלות שניתנו במסגרתן, כאשר בנו את ביתם בשנת 1993.
5. לעומת זאת, השמאית המכריעה קבעה כי לא מדובר בשטחים נוספים לפי התוכניות שחלו על הקרקע בבנייה משנת 1993, לפיכך אין מדובר בזכויות שנרכשו בהליך של הקלה בעבר.
6. הערעור הוגש לפי סעיף 14(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה על החלטת השמאית המכריעה.

#### נפסק:

7. השמאי הינו מומחה במקצועו ומהווה מעין בורר בתחומו המקצועי. הוא שקובע את הממצאים העובדתיים עליו הוא מסתמך בשומתו. לבית המשפט אין סמכות ו/או מומחיות על מנת לבחון ולבקר את ממצאיו העובדתיים של השמאי המכריע, בתחום מומחיותו.
8. בית המשפט לא ישווה בין ההיתרים שניתנו ב 1993 ו-2003 היות ואלו נושאים שבמומחיות השמאי המכריע.
9. אין חולק כי ניתנה הקלה – אף אם ניתן היה לאשרה לפי המצב התכנוני הקודם (ב-1993) אך אושרה בפועל רק בהיתר הבניה החדש לפי המצב התכנוני הקיים (ב-2003). הועדה זכאית לדרוש היטל השבחה נוסף, וזאת לפי סעיף 1(א) לתוספת השלישית, שם במונח "מימוש זכויות" נכלל אף "מתן הקלה". כל זאת, כמובן, אם לא שולם היטל בגין הקלה שכזו, קודם לכן.
10. במקרה זה, הבסיס העובדתי למסקנה בדבר חבות בהיטל, הינה בשמאות המכרעת. הממצא העובדתי הוא שכל תוספת הבניה על פי היתר הבניה הקודם, משנת 1993, לא היו בבחינת הקלה אלא במסגרת התוכניות החלות על הנכס. גם אם נכתב בהחלטת הועדה המקומית שדנה בבקשה להיתר (משנת 1993) כי הבקשה מאושרת כהקלה, אין בכך ראייה מכרעת למהות האישור. **הממצא העובדתי הינו התוצאה ממימוש מומחיותה ומקצועיותה של השמאית, ואין על חלק זה משומתה כל זכות ערעור.**
11. בית המשפט ציין בהערת אגב כי אם המערערים חלוקים בנוגע לאישור התוספת כהקלה הגוררת חיוב בהיטל השבחה, הרי שמדובר במחלוקת משפטית ולכן היה עליהם להגיש ערר לועדת הערר המחוזית. הכרעה בדבר זכאות המערערים להקלה לתוספת בניה מבוקשת אינה בסמכות השמאי המכריע.
12. הערעור נדחה.





### פסיקה נוספת בנושא היטל השבחה.

בש"א 162625/08 אפרת ח. השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן (ניתן ביום 15.07.08)

#### עובדות:

1. ביום 15.7.07 חתמה העוררת על הסכם מכר, שמתייחס לנכס מקרקעין בר"ג. לפי ההסכם שווי הנכס הינו \$ 1.2M. העסקה דווחה לרשויות המס שאישרו את השווי שדווח.
2. שמאי העוררת קבע כי הסכום הנ"ל הינו ריאלי ואובייקטיבי ואילו השמאי מטעם הועדה העריך את שווי הנכס בסכום של פי 4.5 מהסכום הנ"ל.
3. השמאי המכריע קיבל לידיו את שתי השמאויות של הצדדים, בדק את המצב הנכס והכריע כי התאריך הקובע לעניין שומת היטל השבחה עקב אישור תוכנית הינו יום כניסתה לתוקף של התוכנית.
4. השמאי המכריע בדק את המצב התכנוני ערב אישור התוכנית ולבין המצב התכנוני החדש וכן את הפערים בשומות הצדדים והגיע למסקנה כי אין חובה לראות בשווי הסובייקטיבי שלעיל אותו קבעו הצדדים כשווי אובייקטיבי לעניין קביעת גובה היטל השבחה.
5. לפי שקלול הנתונים נקבע כי ההשבחה הינה בסך 2,015,000 ₪ ושווי היטל – 50% מסכום זה.
6. העוררת טענה כי אין לקבוע שווי עקרוני לגובה ההשבחה שעה שקיים שווי ריאלי לפי עסקה בשוק שאושרה אף ע"י רשויות המס ושמאי.
7. **השאלה המשפטית:** האם יש לראות במחיר המכירה כפי שנחתם בין הצדדים, כשווי שוק ריאלי לצורך שומת ההשבחה.

#### נפסק:

8. המדובר בסוגיה משפטית ולכן יש הצדקה לזכות ערעור על שומת השמאי המכריע.
9. ככלל בית המשפט ממעט להתערב בהכרעת שמאי מכריע אשר נבחר ע"י הצדדים, אלא רק במקרה של עיוות דין בולט בחוות דעתו.
10. בענייננו חוות הדעת ערוכה כדין תוך כדי סקירת הנכס מכל היבטיו ותכונותיו.
11. השמאי המכריע נתן משקל לאינטרסים של הצדדים, וראה אותם בראיה כוללת, כאשר בחן את העסקה דנא על רקע האזור בכללותו ועסקאות אחרות מאותו מין וסוג אשר נערכות שם. לאור זאת השמאי קבע כי המחיר הסובייקטיבי של העסקה, גם אם הוכר ואושר ע"י רשויות המס, אינו המחיר הקובע לצורך קביעת היטל השבחה.
12. הואיל ומדובר בתב"ע חדשה, מן הראוי כי שומת היטל השבחה תצפה פני העתיד.
13. השמאי המכריע לקח בחשבון גם את מחיר הנכס כפי שהוסכם בחוזה בין הצדדים, אולם, מחיר סובייקטיבי זה איננו אינדיקציה ראויה לקביעת היטל השבחה בענייננו.
14. לפיכך, לא נמצאה סיבה להתערבות בית המשפט בשומה המכרעת.
15. הערעור נדחה.

### פסק דין בנושא ארנונה

עמ"נ 202/08 זילברמן אסתר נ' מנהלת הארנונה עיריית חיפה (ניתן ביום 14.07.08)

#### עובדות:

1. המערערת הינה הבעלים של נכס אשר הושכר בחוזה שכירות לצד ג' לתקופה של שנה מחודש 11/03 עד ל-11/04.
2. לפני תום השכירות עזב השוכר את הנכס (לטענת המערערת – ללא הודעה ומבלי שקיבלה את החזקה בנכס בפועל) ומסר על כך הודעה לעירייה בחודש 07/05. מאותו מועד הסבה העירייה את תשלום הארנונה על המערערת.





3. השגת המערערת נדחתה בנימוק שתקופת השכירות החוזית הסתיימה והשוכר הודיע על עזיבת הנכס. זאת ועוד, פקח שביקר במקום מצא כי השוכר אינו נמצא בנכס. בנסיבות אלה חלה על המערערת, כבעלים של הנכס, חובת התשלום.
4. אף הערך נדחה בשל העובדה שהשוכר הודיע שעזב את הנכס אף אם המערערת לא קיבלה לידיה את החזקה בו. כדי לקבל את החזקה בנכס מוטל על המערערת לנקוט בהליכים משפטיים אולם אין בכך כדי לפטור אותה מחובת תשלום הארנונה.
5. טענת המערערת בערעור: היות והשוכר לא החזיר לה את הנכס בפועל – המשיך לאחסן בנכס ציוד השייך לו ולהחזיק במפתחות, הרי שיש להשית את תשלום הארנונה על השוכר ולא עליה. כמו כן ניתן לראות בהודעת השוכר המאוחרת לעירייה כהודאה בדבר המשך החזקה בנכס לשנה נוספת.
6. במקרה דנא בו ברור כי הודעת השוכר אינה נכונה, היה על העירייה לערוך בירור מיהו המחזיק האמיתי בנכס בטרם תשית את תשלום הארנונה על המערערת.

### נפסק:

7. בית המשפט מצטט פסקאות רלוונטיות הסוקרות את תכלית הוראות ס' 325 –  
326 לפקודת העיריות מפסה"ד בר"מ 867/06 רע"א 3502/06 **מנהלת הארנונה בעיריית חיפה נ. דור אנרגיה (1988) בע"מ** (להלן: "**פסק הדין**").
8. לפי פסק הדין אין חובה על הרשות המקומית לקיים בירור מחזיקים בנכס אלא היא מסתמכת על הודעות המחזיקים לפי הרציונאל שמי שחדל להחזיק בנכס ימהר להודיע לרשות על כך כדי שלא יחויב בהמשך תשלום הארנונה. מטרת הסדר זה הינה גם הקלה על עבודת הרשות המקומית.
9. לפיכך, אם הודיע שוכר כי הוא חדל להפסיק בנכס, מיד חוזרת חובת התשלום לבעלי הנכס, זאת על מנת שבחילופי מחזיקים ימהרו אף הם לדווח לרשות המקומית בדבר שינוי המחזיק.
10. במקרה דנא השוכר שהחזיק בנכס הודיע לעירייה על סיום החזקה ובנסיבות אלה, העירייה לא הייתה רשאית להמשיך ולחייבו בתשלום הארנונה. ממועד ההודעה ואילך חלה חובת התשלום על הבעלים.
11. לעניין טענת המערערת כי בנסיבות דנא הוטל על העירייה לחקור בעצמה אם אכן השתנה המחזיק – בפסק הדין צוינו הצטברות נסיבות העשויות להוביל למסקנה כי העירייה עצמה עיניים וכי הוטל עליה לבדוק בעצמה אם חל שינוי בהחזקת הנכס (לפי הקריטריונים של: גובה החוב, משך אי התשלום, מהות הנכס), אולם נסיבות אלו אינן מתקיימות במקרה זה.
12. יתרה מכך, העירייה טענה כי שלחה פקח לנכס ומבדיקה עלה כי השוכר אכן עזב את הנכס.
13. הערעור נדחה.





### ופסק דין אחרון בנושא ארנונה

עמ"נ 251/07 מנהל הארנונה של עיריית ת"א-יפו נ' סטודיו עינהר בע"מ (ניתן ביום 10.07.08)

#### עובדות:

1. המשיבה עוסקת בבניית או ייצור דגמים של אריזות למוצרים שונים (שפופרות וקופסאות) מחמרים שונים, לרבות קרטון פלסטיק ונייר. לצורך כך מוצבים במקום, בין השאר, 4 שולחנות עבודה, שני מחשבים ומשור חשמלי אחד לחיתוך עץ. המשיבה מעסיקה לצורך פעילותה זו ארבעה עובדים העוסקים בעיצוב האריזות. הייצור ההמוני של האריזות, לאחר עיצובן הסופי, נעשה במקום אחר.
2. המערערת ביקשה לחייב את המשיבה בארנונה לפי סיווג "בניינים שאינם משמשים למגורים" בטענה כי העסק משמש אף כמשרד פרסום העוסק, בין השאר בעיצוב דגמים לאריזות. המשיבה טענה כי יש לחייבה בארנונה לפי סיווג "מלאכה ותעשייה" הואיל במקום מתבצעת פעילות ייצורית.
3. ועדת הערר קבעה בדעת רוב כי הדין עם המשיבה. דעת המיעוט סברה כי הדין עם המערערת.

#### נפסק:

4. על אף שהעסק לא מייצר במקום בייצור המוני, לא ניתן לשלול את אופיו ה"יצורי" של העסק.
5. כדי לקבוע האם מדובר בבית מלאכה/תעשייה או שמדובר בעסק הנושא אופי מסחרי יש לבדוק את אלמנט הייצור של המוצרים המיוצרים בבית העסק. בלשון העם בית מלאכה הוא מקום בו עובדים בעיקר בעבודת כפיים ומייצרים מוצרים ועוסקים בתיקונם.
6. במקרה דנא, העובדים - המעצבים, עוסקים ב"בניית" אריזות כאלה או אחרות מחמרים כאלה או אחרים. אף אם מדובר במודלים או אבות טיפוס בלבד, הרי לא יכול להיות ספק כי אף דגמים אלה "מיוצרים" בעבודת כפיים של המעצבים, באמצעות מכשירים כאלה או אחרים העומדים לרשותם בבית העסק. אמנם ל"ייצור" זה קדמה מחשבה וגיבוש "רעיונות יצירתיים" כאלה או אחרים, אך סופם של "רעיונות" אלה הוא בעיצוב ו"ייצור" מודל או אב-טיפוס של האריזה אשר על פיו מיוצרות האריזות לאחר מכן בייצור סדרתי.
7. אם המערערת סבורה כי המדובר למעשה, במשרד פרסום העוסק בין השאר בעיצוב אבות טיפוס או מודלים, היה עליה להראות כי העסק של המשיבה הוא אכן משרד פרסום – זאת לא הוכיחה.
8. אולם, אף אם נצא מנקודת הנחה כי המדובר במשרד פרסום, יש להראות כי בניית המודלים הינה טפלה לפעילות הפרסום שלטענת המערערת הינה הפעילות העיקרית של העסק.
9. מן הברור העובדתי שערכה ועדת הערר, מצביעות הראיות על פעילות של ציור, הדבקה, חיתוך וצביעה של חומרי גלם שונים מהם מיוצרות האריזות או המודלים. בעקבות זאת הועדה שוכנעה כי עיקר הפעילות במקום היא פעילות של ייצור ומלאכה ולא פעילות בעלת אופי עסקי או מתן שירותים.
10. אמנם המשיבה צוברת הכנסות אף משיווק אולם בית המשפט לא שוכנע כי מתבצעת במקום פעילות שיווקית כפעילות עיקרית.
11. החלטת ועדת הערר סבירה ונותרת על כנה.
12. הערער נדחה.

כל הזכויות בעלון זה שמורות לקבוצת קולקטור. אין להעתיק ולהעביר לצד ג' ללא הסכמת קבוצת קולקטור. אין הכתוב מהווה יעוץ משפטי ו/או חוות דעת משפטית.

