ערר מס': 8024/19
נושא: תיקון שומה מכרעת חלוטה

מדינת ישראל
מחוז צפון
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
פיצויים והיטלי השבחה

בפני: יו"ר הועדה: עו"ד חגית דרורי גרנות
חברי הועדה: מר מאיר גירון
לאה גנדלין

- שמאי מקרקעין
- נציגת מתכנן המחוז

העוררת: שרה מלכה הורביץ

ע"י ב"כ עו"ד אילן לוי

- נגד-

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת

ע"י ב"כ עו"ד משה רותם

כתובת הנכס: צפת
גוש וחלקה: 13531/6
תאריך הדיון: 19.05.2020

החלטה

1. אין חולק בענייננו כי המקרקעין נושא השומה דומים במאפייניהם, הן הפיסיים והן התכנוניים, לאלה שנקבעו לגביהם ערכי הקרקע הרלבנטיים בשומה מכרעת קודמת של השמאי עאטף עאלם, ושומה זו הפכה לחלוטה לפני מספר שנים.

2. התעלמותה המוחלטת של הועדה המקומית משומה מכרעת זו נוגדת עקרון יסוד של שוויון בין נישומים בגבייתם של תשלומי חובה (ראו בר"מ 2049/15 **פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה**, סעיף 24. פורסם בנבו).

3. על כן, ככלל יש לנהוג בהתאם לשומה מכרעת גם במקרים דומים אחרים. ככל שהועדה המקומית סבורה כי השומה המכרעת שגויה, הרי שבידיה לפעול לתיקונה במועדים הקבועים בחוק. למשל, במקרה של טעות סופר מוסמך השמאי המכריע לתקנה, וככל שסבורה הועדה כי קיימת טעות אחרת בשומה בידיה לנקוט הליכי ערר וערעור הקבועים בדין.

ערר מס': 8024/19
נושא: תיקון שומה מכרעת חלוטה

4. לא כך נהגה הועדה המקומית בענייננו. היא לא פנתה לשמאי המכריע, לא בסמוך לאחר הוצאת השומה ולא בכלל, ואף לא הגישה ערר על הכרעתו.

5. אף אם נניח כי בסמכותינו להורות על תיקון שומה מכרעת במסגרת הליך מאוחר המתייחס לנישומים אחרים ומקרקעין דומים אחרים, הרי אין ספק כי אין זו דרך המלך לתיקון טעות בשומה מכרעת. משהפכה השומה המכרעת לחלוטה סמכויות ועדת הערר ביחס אליה מוגבלות, ואף אם קיימות – יש מקום לאפשר תיקונה אך בנסיבות מיוחדות, ולאחר שועדת הערר תשתכנע בבירור כי אכן קיימת טעות סופר בשומה.

6. לא השתכנענו כי זה המקרה שבפנינו. פנינו אל השמאי המכריע עאטף עאלם וביום 28.5.20 קיבלנו את הסבריו לקביעותיו ביחס לחישוב מקדם הדחיה ושטח החצר שנטען כי נפלה טעות בחישובם. לפי הסברים אלה, מקדם הדחיה לוקח בחשבון, מלבד את שנות הדחיה ושיעור ההיוון, גם היטל השבחה צפוי בעת אישור התכנית המפורטת. כן הוסבר ששטח החצר חושב לפי השטח העיקרי המותר לבניה בקומה (30%), ואילו ביחס לסה"כ השטחים המותרים בכל הקומות (70% בשתי קומות, כולל נספחים) הסביר שניתן לבנות את הנספחים בקומת העמודים.

7. בהינתן הסברים אלה לא השתכנענו כי נפלו טעויות סופר בשומה המכרעת הקודמת, ודי בכך לדחות את טענות הועדה המקומית כנגדה ולחייב עריכת שומה במקרקעין דומים בהתאם לה.

8. הועדה המקומית תמציא לעורר דרישת תשלום המבוססת על חישוב בהתאם לערכי השומה המכרעת ושיטת החישוב לפיה, כשסכום החיוב לא יישא ריבית (אלא הצמדה בלבד) בתקופת הערר. ככל שהעורר לא ישלם את ההיטל תוך 30 יום מיום קבלת הדרישה לידיו, יישא החיוב הפרשי הצמדה וריבית לפי סעיף 15 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

ההחלטה התקבלה ביום: א' בתמוז , התש"פ, 23.06.2020.

עו"ד שנית אזולאי-שלום
מזכירת ועדת ערר
מחוז צפון

עו"ד חגית דרורי גרנות,
יו"ר ועדת ערר
מחוז צפון