

## תשלום היטל השבחה בתוכנית הר / 26

### כללי

1. בדיקתי זו החלה כהמשך ישיר לבדיקה שנערכה במתחם 1304, בעיקבות האינדיקציה שהתבררה במהלך הבדיקה, לפיה שיטת גביית היטל השבחה בתוכנית הר / 26 שקיבלה תוקף ב- 29 דצמ' 05, נעשתה גם היא בשיטה דומה, ל- 1304.

### ממצאים / עובדות

2. בתאריך **9 אפריל 03**, נחתם הסכם בין הוועדה המקומית לתיכנון ובנייה "הדרים", לבין עו"ד מירון גלמן כמייצגם של קבוצת יזמים במתחם הר / 26.

3. ההסכם קובע מספר הסכמות, ולהלן עיקריהן:

א. ימונה שמאי מוסכם לצורך הערכת שומת היטל השבחה, הנובעת מהתוכנית הנ"ל.  
ב. היטל השבחה ישולם במלואו, עבור החלקות שבנדון, תוך 60 ימים ממתן תוקף לתוכנית.  
ג. הצדדים רשאים להעלות את טיעוניהם בפני השמאי המוסכם, לרבות לעניין גודל הפרוייקט.

4. עוד באותו יום שנחתם ההסכם ה- **9 אפריל 03**, שלחה הוועדה המקומית כתב מינוי שמאי מוסכם, לשמאי מר אריה קמיל, בצירוף ההסכם שנחתם כאמור בין הוועדה לבין עו"ד מירון גלמן.  
המינוי הנ"ל תמוה, משום שהוא נערך כשנתיים ו-9 חודשים טרם כניסת התוכנית לתוקף, וכתוצאה מכך, גם השמאות המוסכמת נערכה רק כ- 3 שנים ו- 4 חודשים לאחר המינוי (ב- 1 אוג' 06).

5. לעריכת השומה קדמה ישיבת שמאי מוסכם ב- **4 ינואר 06**, כשהפרוטוקול של ישיבה זו הופץ, ב- 10 ינואר 06.  
מפרוטוקול זה, ברצוני להדגיש שני סעיפים שנאמרו ע"י שמאי הוועדה מר יוסי ברק וע"י שמאי הבעלים מר מוטי דיאמנט.  
**ציטוט מדברי יוסי ברק: "הוסכם כי מדובר בפרוייקט גדול ויש להביא בחשבון השפעה לגודל, בין היתר עפ"י עסקאות במס שבח".**  
**ציטוט מדברי מוטי דיאמנט: "אבקש להביא בחשבון הפחתה לגודל ואת העובדה כי בפועל היטל השבחה ישולם ע"י בעלי החלקות לפני אישור התוכנית".**

6. בתאריך 22 ינואר 06, שלח מר מוטי דיאמנט הערות למר אריה קמיל השמאי המוסכם, לגבי הפרוטוקול מיום 10 ינואר 06, בנוגע לישיבה שהתקיימה ביום 4 ינואר 06.

בעניין ההפחתות, מציין מר דיאמנט את הדברים הבאים :  
"בנושא ההפחתה שאליה התייחס מר יוסי ברק בדיון, הרי שגם בכתב המינוי מצוי מנדט לשמאי המוסכם לבצע הפחתה. כוונת ההפחתה ומטרתה היא להבדיל בין בעלי המגרשים שבהסדר לעומת אלה שלא נכנסו להסדר בהיטל ההשבחה. ההפחתה מורכבת משלושה אלמנטים חשובים":  
א. עבור תשלום מזומן ומידי יחסית של כל הסכום ללא קשר למכירות אם בכלל יתבצעו בעתיד. כלומר יש להביא בחשבון ערך נוכחי של סדרת תשלומים שהוועדה היתה עשויה לקבל במצב נורמלי של מכירות ומימוש.  
ב. עבור גודל הפרוייקט כמקשה אחת, כלומר במקום לערוך דיון עבור כל מגרש שימכרו, יש לוועדה חסכון עצום בבזבוז זמנה ובוויכוחים מיותרים עבור כל מגרש בנפרד.  
ג. כמו כן יש להביא בחשבון את גודלו של הפרוייקט והפחתה ראויה בגינו. יש לערוך את היטל ההשבחה ואז בנפרד יש לבצע את ההפחתה הראויה על פי שיקול דעתך בגין הגורמים הנ"ל.  
ההפחתה צריכה להיות משמעותית, היות ושמאי הוועדה רואים אף הם בפרמטרים הללו הקלות משמעותיות לוועדה וכי ההבדלים בין המצטרפים ללא מצטרפים צריכים להיות משמעותיים".

7. כאמור, לאחר כל הישיבות שנערכו וההתייחסויות שהועברו כמפורט לעיל, ערך השמאי המוסכם מר אריה קמיל את השומה המוסכמת ב- 1 אוג' 06, השמאות ערוכה להערכתי, עפ"י כללי שמאות מקובלים, כשהשמאות מפרטת את השיקולים והעקרונות שהשמאי הביא בחשבון, לצורך עריכת השמאות. בין יתר סעיפי השיקולים והעקרונות, כותב השמאי בסעיף 6 סעיף קטן יב: **"בהתאם להודעת הוועדה המקומית מיום 21 יוני 06, התבקש הח"מ להביא בחשבון בחוות דעתו התייחסות להשבחה ברוטו ללא התחשבות בהיקף הפרוייקט והפחתה לתשלום היטל ההשבחה תוך 45 יום מיום הוצאת חוות הדעת"**.

8. תקופה קצרה לאחר הכנת השומה המוסכמת, לא איחרו להגיע התגובות לגביה, עפ"י הפירוט הבא ::  
א. תגובתו של עו"ד מירון גלמן ב"כ היזמים, נשלחה ביום 13 אוג' 06 לאריה קמיל, השמאי המוסכם.  
עו"ד גלמן כותב בין היתר:  
**"בעלי המקרקעין מבקשים לתקן את השומה לאור היותה רשלנית ולאור היות מסקנותיה מקפחות את שולחי במידה ניכרת, לא הוגנת ובלתי מתקבלת על הדעת. אבקשך לשוב ולבחון את כל האמור להלן ולתקן את השומה בהתאם"**.  
עו"ד גלמן ממשיך וכותב:  
**"השומה המוסכמת מבוססת על הסכם חתום בין הוועדה המקומית לתיכנון ולבניה הוד-השרון.**  
**הסכם זה משנת 2003 חתום ע"י ב"כ הוועדה עו"ד גלעד הס וע"י הח"מ כב"כ בעלי הקרקע להלן: "ההסכם". ללא ההסכם על עקרונותיו, אין ולא ניתן היה למנות אותך לצורך עריכת השומה.**

ההסכם הוצג בפניך בעת הישיבה הראשונה. פגיעה ולו הקלה ביותר בתוכן ההסכם גורמת לכך כי ההסכם הופר ועל כן אין לשומה שבנדון כל תוקף שלא לומר ערך".

"שמאות איננה פרשנות לא התבקשת לפרש דברים שאינם נוגעים לשומה, ואשר אינם במסגרת תפקידך או מומחיותך. לפיכך היית חייב להתעלם מאותו מכתב הנחה לגודל והנחת המזומן המשנה את שהונחית ע"י מזמיני השומה. אתה מודה בשומתך כי פעלת או לכל הפחות היית מושפע מפניית הוועדה אליך. לא יעלה על הדעת כי במהלך עריכת שומה כה מורכבת וחשובה תהיה נתון להשפעה של פנייה זו אחרת מצד זה או אחר די בכך כדי לפסול את השומה כולה יהיו תוצאות מהלך זה אשר יהיו. עליך להחזיר את המכתב לוועדה ולקבוע בוודאות הנחת גודל 10% והנחת מזומן 10%, זאת כפי שנתבקשת בדיון הראשון וראה לעניין זה דברי שמאי הוועדה מר יוסי ברק בדיון הראשון".

בסעיף נוסף מוסיף עו"ד גלמן: "ניכר כי לעניין חלקה 49 שומתך רחוקה מן המציאות מרחק שמיים וארץ".

בסוף המסמך מסכם עו"ד גלמן: "כעיקרון מנחה יש להביא בחשבון הנחות מצטברות והן: מרכיב גודל, מרכיב תשלום מרוכז בסמוך לאחר הוצאת שומה".

9. תגובה נוספת לגבי השמאות שנשלחה ע"י עו"ד מירון גלמן ב- 13 אוג' 06

נשלחה לוועדה המקומית לתיכנון ובנייה ולהלן ציטוטים מהתגובה:

"לאחר שכנוע ארוך של היזמים את עורכי הדין של בעלי הקרקע עצמם הוסכם על מנגנון של שומת השבחה מוסכמת תחת כותרת של "הנחה לגודל", כל זאת על מנת לקדם את התוכנית, למנוע מצב שבו כל בעל קרקע פונה לשמאי מטעמו מה שהיה מביא בהכרח פתיחת דיונים שיארכו שנים על גבי שנים.

ברגע שהודעתם לשמאי המוסכם מר אריה קמיל שאתם מבקשים שיכין שומה ללא עיקרון זה (ראו סעיף 6 יב' לשומה) בניגוד מוחלט להסכם ותוך הפרתו הבוטה, הפרתם את ההסכם כלפינו וכלפי בעלי הקרקע שעתה עומדים עלינו לבלותינו תוך פירוט כל החבילה במשמע שכל אחד מהם יפנה עצמאית לערכאות ויבקש ביטול השומה שקבע מר קמיל.

בפנייתכם זו למר קמיל שמטתם את הקרקע מתחת לכל הליך השמאות המוסכמת, גרמתם לחץ לא הוגן על השמאי המוסכם ולמעשה הפעלתם עליו השפעה לא הוגנת שתוצאותיה ניכרות היטב בשומה".

עו"ד גלמן ממשיך וכותב: "...לפיכך אנו מבקשים לכנס פגישה דחופה לליבון בעיות שיוצרת השומה".

בסיום המסמך כותב עו"ד גלמן את ההנחות כפי שהוא רואה אותן.  
"ההנחה לגודל הפרוייקט, כפי שסוכמה עם הוועדה ולא נלקחה בחשבון ע"י השמאי צריכה להיות 10% לפחות.  
הנחה למזומן בגובה 10%, כפי שמציין השמאי קמיל, אין ולא יהיה בה די כדי להוות תמריץ מספיק עבור בעלי הקרקע לתשלום מיידי.  
השומה נערכה לפי שער וכו'... על כן נבקש כי בעניין זה תנהגו גמישות ותקבעו הנחה של 15% מה שישכנע את בעלי הקרקע לבצע תשלום מיידי".

10. גם גלית פוגל מגיבה לשמאי המוסכם מר אריה קמיל על השמאות המוסכמת מיום 1 אוג' 06, ולהלן ציטוטים עיקריים ממכתבה מיום 22 אוג' 06: "בהמשך למכתבו של עו"ד מירון גלמן מיום 13/8/06 ומכתבך מיום 18/8/06 הריני להודיעך כי הוועדה המקומית לתיכנון ובנייה הוד-השרון, סבורה כי יש מספר נושאים שגויים בשמאות המוסכמת כמפורט להלן:  
2. ביחס לסעיף 6 יב' לשמאות המוסכמת - ביום 21/6/06 נשלח על ידינו המכתב המצורף בזאת לשם הנוחיות, האמור במכתב זה אינו תואם את האמור בסעיף הנ"ל - אנא הסבירך.  
3. ביחס לסעיף 6 יב' ו-7.2 לשמאות המוסכמת - על פי סעיף 4 להסכם מיום 17/3/03, בין הוועדה לבין בעלי הקרקע, באמצעות מיופה כוחם נקבע כי "הצדדים רשאים להעלות טיעוניהם... לרבות לעניין "גודל הפרוייקט" בהסכם זה או בכל מסמך אחר לאחר מכן, לא דובר על הפחתה בגין הקדמת תשלום היטל ההשבחה, כפי שקבעת בסעיפים אלה כאמור - אנא הסבירך.  
גלית פוגל ממשיכה וכותבת בסעיף נוסף במכתבה:  
"עוד הוסכם על הצדדים כי היטל ההשבחה ישולם במלואו תוך 60 יום מיום הוצאת השמאות ולא תוך 45 יום כנזכר בשמאות המוסכמת.  
"למען הסר ספק... אוסיף ואציין כי לוועדה השגות רבות לגבי ערכי השווי כמופיע בשמאות, יחד עם זאת היות ולא מדובר בנושאים משפטיים נמנעה הוועדה, בשלב זה, לטעון את טענותיה, ושומרת על זכותה להעלות טענות אלה בשלב מאוחר יותר, אם וככל שתמצא לנכון".

11. עו"ד גלעד הס יועצה המשפטי של הוועדה, שלח שתי תגובות ב- 30 אוג' 06. האחת לעו"ד מירון גלמן כתגובה להערותיו לשמאות המוסכמת מיום 13 אוג' 06, והשניה למר אריה קמיל השמאי המוסכם.  
להלן ציטוטים עיקריים מהתגובות:  
תגובה למר אריה קמיל:  
1. "דאשית מרשנו מוחה על סיגנון מכתב גלמן אשר הינה סגנון משתלח ובוטה שאין לו מקום, ומטרתו להלך אימים על השמאי המוסכם".  
2. "נציין כי מכתבו של עו"ד גלמן סותר את עצמו, בכל שמחד הוא טוען בסעיף 1.2 כי לשומה אין כל תוקף ואין כל ערך, ומאידך הוא מנסה לתקן נושאים שונים בשומה".  
3. "כך או כך, מדובר בשומה שדינה כשומה מכרעת ותיקונה ייעשה או בהסכמה או בערעור לבית המשפט בנקודה משפטית בלבד, זה החוק ויש לכבדו".

4. שיעור ההנחה: "מעולם לא הוסכם על שיעור הנחה כלשהו, חד וחלק, כל שהוסכם הוא מה שנכתב בהסכם, "השמאי יתחשב", לטעמנו, יתחשב יכול להיות גם יתחשב בשיעור אפס או קרוב לכך".

5. "לעניין קביעת השווי - מדובר בהחלטה שמאית של השמאי המוסכם ובוודאי שאין זכות לעו"ד גלמן לסתור אותה, ואין כל סמכות לשנות מהשומה".

בתגובתו של עו"ד גלעד הס לעו"ד מירון גלמן, נכתבו הדברים הבאים:  
 "חמורה במיוחד האשמת מרשתנו ב"לחץ בילתי הוגן על השמאי", מדובר בטענה חמורה מאין כמותה...".  
 מובן כי מרשתנו לא סיכמה עם מרשך על הנחה כל שהיא מעולם וכל האמור במכתבך לגבי ההנחות ושיעורה הוא פרי דמיונו הקודח של מאן דהוא".

### מסקנות

12. הקפדתי לצטט בהרחבה מכל ההתכתבויות, ע"מ להמחיש כפי שאפרט בהמשך, שההסכמות שבכתב ובעיקר אלה שהיו כנראה בע"פ, היו להן מטרות מאוד מוגדרות לכאורה, שהצטלבו בין האינטרסים של היזמים לאינטרסים של העירייה.

המטרה העיקרית של היזמים הייתה ככל הנראה, לקבל הנחה כמה שיותר משמעותית בהיטל ההשבחה, תוך קידום מהיר של התוכנית, כשהמטרה של העירייה הייתה, לקבל סכום כסף משמעותי במועד נתון ומוקדם ככל האפשר, בגין היטל ההשבחה.

לצורך מימוש מטרה זו, חברו נציגי היזמים באמצעות באי כוחם עו"ד מירון גלמן, עם נציגי הוועדה לבניין ערים ועשו שימוש בהליכים שונים, שלא בהכרח תואמים את רוח החוק ואת המינהל התקין לכאורה, דהיינו מתן הנחת מימון בהיטל השבחה עפ"י פסיקת שמאי מוסכם בניגוד לחוק, והפחתת תשלום לגודל, בהיעדר תנאים הכרחיים לעניין זה.

13. כוונתי לכך, שבמקום שהוועדה המקומית תסתפק בהסכם שנערך ונחתם ב- 9 אפריל 03, בין עו"ד מירון גלמן ב"כ הבעלים לבין עו"ד גלעד הס יועמ"ש ומר ישקה פוטש יו"ר הוועדה, כהסכם שמסדיר את קביעת השמאי המוסכם ואת העקרונות לגבי השמאות המוסכמת, החליטה הוועדה לשלוח לשמאי המוסכם מסמך נוסף, ב- 21 יוני 06, בו הנחיות שלא מוגדרות כרשות, כפי שנכתב בהסכם משנת 2003, לגבי הנחות יסוד, שהוא צריך להביא בחשבון בעת עריכת השומה, דבר שהוא פסול, משום ששמאי אמור להכין את שמאותו בצורה אובייקטיבית בלתי תלויה ובהתאם לפרמטרים מקובלים, כפי שהם מוגדרים בחוק התיכנון והבנייה.

יתר על כן, לא ברור לחתום מטה, אם במקרה זה הוכנה שומת וועדה, בטרם ההליכה לשמאי המוסכם, כנדרש.

למרות האמור לעיל, השמאי המוסכם מר אריה קמיל התחשב בהנחיות שקיבל מאת הוועדה לבניין ערים ב- 21 יוני 06, ובהתאם להבנתו, ערך והכין את השומה המוסכמת כאמור ב- 1 אוג' 06, כשהוא מקפיד לציין בתוך השומה, סעיף 6 יב', שהוא פעל בהתאם להודעת הוועדה המקומית מיום 21/6/06, כפי שגם ציטטתי מתוך השומה, בסעיף 7 לדוח זה.

14. לאחר הוצאת השומה כאמור ב- 1 אוג' 06, ומשלא מומשו הציפיות של היזמים ולטענתם הופר ההסכם שנחתם ב- 9 אפריל 03, השמאי המוסכם מר אריה קמיל נקלע "למתקפה" רבתי, מכל כיוון אפשרי.

מצד ב"כ היזמים תקף עו"ד מירון גלמן, בצורה בוטה ביותר ומשתלחת, תוך **איומים ממשיים**, שאם השמאי לא יתקן את השומה בהתאם לדרישות שפורטו במסמך, ואם לא תתקבל התייחסותו של השמאי בתוך 10 ימים ממועד משלוח הודעה זו (13/8/06), יפעלו שולחיו בכל דרך חוקית כולל פניה לערכאות, לביטול השומה **תוך תביעה אישית** של השמאי על נזקיהם הכבדים.

15. התבטאויותיו של עו"ד גלמן כלפי הוועדה, לא היו פשרניות יותר, כפי שהדברים באים לידי ביטוי בציטוטים מתוך מכתבו מיום 13 אוג' 06, תוך דרישות בלתי מתפשרות לתיקון השומה, משום שלטענתו, היזמים הסכימו למגנון של שומת השבחה מוסכמת, תחת כותרת של **"הנחה לגודל" ע"מ לקדם את התוכנית**, למנוע מצב שבו כל **בעל קרקע** פונה לשמאי מטעמו וכו'. כמו כן, הוא כותב לוועדה - בפנייתכם זו (כוונתו לפנייה מיום 21 יוני 06) למר קמיל, **"שמטתם את הקרקע לכל הליך השמאות המוסכמת, גרמתם לחץ לא הוגן על השמאי המוסכם, ולמעשה הפעלתם עליו השפעה לא הוגנת שתוצאותיה ניכרות היטב בשומה**.

המשמעות של הדברים היא, שבעצם כל ההסכמה לשמאות מוסכמת נועדה, לאפשר **הנחה לגודל**, ע"מ לקדם את התוכנית.

הנחה לגודל ניתן לתת עפ"י ייעוץ שקיבלת משמאי מוסמך, אך ורק כשמדובר על חלקה גדולה, ללא חלוקה לחלקות קטנות, אפילו אם החלקות נמצאות בבעלותו של יזם בודד. על אחת כמה וכמה **שלא יכולה** להיות הפחתה לגודל, אם מדובר על חלקות קטנות שנמצאות בבעלויות רבות.

במקרה זה טוען עו"ד גלמן במכתבו, שההנחה לגודל נועדה למנוע מצב, שבו כל בעל קרקע פונה לשמאי.

המשמעות היא, שזה בדיוק המצב **שלא מאפשר הנחה לגודל**, משום שמדובר על חלקות קטנות בהרבה בעלויות, לכן כל ההתארגנות לקבוצה, לצורך קבלת ההנחה **הינה מלאכותית לכאורה**, ולא הנחה במשמעותה המקובלת.

עניין זה, שלא יכולה לבוא בחשבון הנחה לגודל, בא לידי ביטוי גם במכתבה של גלית פוגל, לשמאי המוסכם מיום 21/6/06 במשפט: **"יהן השבחה כולל התחשבות בהיקף הפרוייקט ביחס לכל מגרש ומגרש בנפרד"**. **אם יש להתייחס לכל מגרש ומגרש בנפרד כאמור, אזי היכן כאן הגודל**.

תמוה בעיני, ששמאי הוועדה מר יוסי ברק, דרש הפחתה לגודל, כפי שצוטט בסעיף 5 לעיל, כשמצד אחד אין כאן מקום להפחתה לגודל כפי שפורט לעיל, ומצד שני הדבר מנוגד לאינטרס של העירייה / וועדה.

יתר על כן, חוק התיכנון והבניה על סעיפיו השונים, אינו מאפשר מתן הנחות ו/או הפחתות, למעט במקרים סוציאליים, וגם אז, אך ורק עקב מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

זאת עפ"י הנאמר בתוספת השלישית לחוק התיכנון והבניה סעיף 19 פטור מהיטל (א) **"חל היטל על בעל מקרקעין עקב מתן הקלה או התרת שימוש חורג, רשאית הוועדה המקומית לפטור את בעל המקרקעין מחובת תשלום ההיטל כולו או חלקו, בגלל מצבו החומרי"**.

על כן, גם מבחינה זו **לא ברור, מהוא הבסיס החוקי להפחתות שניתנו**.

כמה אבסורד הדבר שלשיקה מרדכי לא אושרה הנחה בהיטל ההשבחה, משום שאינו עומד בקריטריונים, עפ"י התוספת השלישית לחוק התיכנון והבנייה, על אף היותו נכה צה"ל ועל אף מצבו החומרי הקשה ואילו במקרה זה כמו גם ב- 1304, ללא כל קריטריונים, הוחלט על הפחתה של מיליוני שקלים.

16. גם גלית פוגל בתגובתה לשמאי המוסכם מיום 22 אוג' 06 כותבת, כי הוועדה סבורה כי יש מספר נושאים שגויים בשמאות, וכי הנאמר בסעיף 6 יב' לשומה המוסכמת, אינו תואם את ההנחיות שנשלחו אליו ב- 21/6/06.

בהמשך המסמך טוענת גלית פוגל, כי בהסכם שנחתם ב- 9 אפריל 03, הצדדים רשאים להעלות טיעוניהם בפני השמאי, לרבות לעניין גודל הפרוייקט, כשמכאן עולה, כי אין חובה שהשמאי יתחשב בטיעון זה.

יתר על כן טוענת גלית פוגל, כי לא בהסכם ולא בכל מסמך אחר, לא סוכם על הפחתה בגין הקדמת תשלום, כפי שקבע השמאי בשמאותו.

מה שכן נקבע בהסכם הוא, שהיטל ההשבחה ישולם במלואו תוך 60 יום ולא תוך 45 יום, כפי שנכתב בשמאותו.

גלית פוגל ממשיכה וטוענת, כי לוועדה השגות רבות לגבי ערכי השווי, כמופיע בשמאות, אך טענות בעניין זה תטען בשלב מאוחר יותר, ככל שתמצא לנכון.

מניתוח מכתבה של גלית פוגל, עולות סתירות ותהיות, עפ"י הפירוט הבא:

א. כידוע, עפ"י חוק התיכנון והבניה, על חיוב בהיטל ועל הכרעת שמאי מכריע או במקרה שלנו שמאי מוסכם, ניתן לערער בנקודה משפטית בלבד.

לפיכך, כיצד גלית פוגל מעלה את הסוגיה של השגות רבות בערכי השווי, כשאלה אינן נכללות במסגרת הנקודות המשפטיות.

גם עו"ד גלעד הס מזכיר עניין זה במכתבו מיום 30 אוג' 06 לעו"ד גלמן, וכותב "כי לעניין קביעת השווי, מדובר בהחלטה שמאית של השמאי המוסכם, ובוודאי שאין זכות לסתור אותה".

ב. יתר על כן, טוענת גלית פוגל במכתבה, כי לא סוכם בשום שלב, שתהיה הפחתה בגין הקדמת תשלום, ובמקביל טוענת, שכן סוכם שהיטל ההשבחה ישולם במלואו, תוך 60 יום, מיום הוצאת השומה.

לפיכך, נשאלת השאלה, אם ההסכם מבוסס על כך שהיזמים מחוייבים לשלם את היטל ההשבחה במלואו תוך 60 יום, ואין הפחתה בגין הקדמת תשלום, אז מה בעצם אמור להוות תמריץ ליזמים לשלם את ההיטל תוך 60 יום. מכאן, שהקביעה שהתשלום צריך להתבצע תוך 60 יום, משמעותה הקדמת תשלום.

גם עו"ד גלעד הס היועמ"ש של הוועדה טוען בהתייחסותו, שמעולם לא הוסכם עם הבעלים על שיעור הנחה כלשהוא, וכל שהוסכם הוא, שהשמאי רשאי להתחשב בהפחתות שונות, אך בהחלט יכול להיות בשיעור אפס או קרוב לכך.

גם בעיקבות התייחסות זאת, נשאלת השאלה שאם השמאי היה קובע הפחתה בשיעור אפס או קרוב לכך, מה היה מהווה תמריץ לבעלים, להקדים תשלום ולעמוד בתשלום ההיטל במלואו, תוך 60 יום מיום עריכת השומה המוסכמת.

מעבר לעובדה שההפחתה לגודל לא יכולה להתקיים במקרה זה כפי שפירטתי בסעיף 15 לעיל, הרי שבהסכם שנחתם ב- 03, ישנן 3 הסכמות, כפי שהובאו לידי ביטוי בסעיף 3 בדוח זה, והן אינן כוללות הסכמות לגבי הפחתות כלשהן, כפי שציינו זאת, גם גלית פוגל וגם עו"ד גלעד הס, בהתייחסויותיהם.

לפיכך, לא ברור לח"מ, מהיכן נוצרו ההנחות / הפחתות ומדוע ניתנה הסכמה בכלל, לדון בהן.

17. גם עו"ד גלעד הס היועמ"ש של הוועדה טוען בהתייחסותו, שמעולם לא הוסכם עם הבעלים על שיעור הנחה כלשהוא, וכל שהוסכם הוא, שהשמאי רשאי להתחשב בהפחתות שונות, אך בהחלט יכול להיות בשיעור אפס או קרוב לכך.

גם בעיקבות התייחסות זאת, נשאלת השאלה שאם השמאי היה קובע הפחתה בשיעור אפס או קרוב לכך, מה היה מהווה תמריץ לבעלים, להקדים תשלום ולעמוד בתשלום ההיטל במלואו, תוך 60 יום מיום עריכת השומה המוסכמת.

מעבר לעובדה שההפחתה לגודל לא יכולה להתקיים במקרה זה כפי שפירטתי בסעיף 15 לעיל, הרי שבהסכם שנחתם ב- 03, ישנן 3 הסכמות, כפי שהובאו לידי ביטוי בסעיף 3 בדוח זה, והן אינן כוללות הסכמות לגבי הפחתות כלשהן, כפי שציינו זאת, גם גלית פוגל וגם עו"ד גלעד הס, בהתייחסויותיהם.

לפיכך, לא ברור לח"מ, מהיכן נוצרו ההנחות / הפחתות ומדוע ניתנה הסכמה בכלל, לדון בהן.

18. מכל האמור עולה בברור, כי גם מצד הוועדה ובעיקר מצד ב"כ הבעלים, הופעלו לחצים אדירים, על השמאי המוסכם, עד כדי כך, שהוא נאלץ להוציא שומה מתוקנת ביום 15 ספט' 06.

גם לו יצוייר כי השמאי המוסכם מר אריה קמיל, הגיע לכלל החלטה על דעת עצמו, מה שכנראה לא נכון שהוא חייב להוציא שומה מתוקנת, הרי שהעובדות מוכיחות שהתיקונים בשומה המתוקנת מיום **15 ספט' 06**, מביאים לידי ביטוי את עיקרי הטענות, לגביהם הופעלו הלחצים להביאם לידי תיקון והם:

א. בשומה הראשונה, ההתייחסות של השמאי הייתה להשבחה ברוטו, ואילו בשומה המתוקנת כותב השמאי:

**"לאור היקף מספר יח"ד בפרוייקט הנדון, מצב פיתוח השטח במועד אישור התוכנית ואופן הניצול הפוטנציאלי, הגעתי לכלל דעה כי ההפחתה בגין גודל הפרוייקט ומיידיות התשלום הינו 15%".**

**"הפחתה זו הינה למשלמים בתוך 60 יום ממועד הוצאת חוות דעתי זו".**

ההחלטות כפי שפורטו לעיל, הינן למעשה **כניעה לדרישות הבעלים**.

ב. בשומה הראשונה קבע השמאי, שהשווי במצב קודם של חלקה 49 יעמוד על 1,973,740 דולר, ואילו בשומה המתוקנת, השווי של אותה חלקה תוקן לכ- 2,093,740 דולר, תוספת של כ- 120,000 דולר, או בשקלים כ- 554,280 ש"ח.

**המשמעות היא הפחתה בהיטל השבחה, וגם כאן תיקון לטובת הבעלים.**

הנימוק לעניין תיקון השווי בחלקה זו, כפי שנמסר לי ע"י השמאי המוסכם אריה קמיל הוא, שעל חלקה 49 עמד מבנה, שבתחילה הוועדה ביקשה שלא להתחשב בו במסגרת השומה, משום שהוא נבנה ללא היתר, אך לאחר מכן, הוועדה חזרה בה וביקשה כן להתחשב במבנה, משום שהסתבר שהוא כן נבנה בהיתר.

ג. בשומה הראשונה נכתב: **"הפחתה בגין תשלום היטל השבחה עד 45 יום ממועד חוות הדעת - 10% (עשרה אחוז)".**

ואילו בשומה המתוקנת ישנה התעלמות מהערה זו, כשבפועל ההפחתה הכוללת כאמור, לגודל ולהקדמת תשלום הועמדה על 15%.

**כפי שפורט לעיל, כאמור עיקרי הנושאים הבעיתיים מבחינת הבעלים באו על תיקונם, תוך הפעלת לחצים ואיומים לכאורה על השמאי המוסכם מר אריה קמיל.**

היעלה על הדעת, ששומה שלידתה תוך איומים לכאורה מצד ב"כ הבעלים ותוך התבטאויות חריפות ובוטות לגבי השומה הראשונה כמו, **"שומה רשלנית לא הוגנת ובלתי מתקבלת על הדעת"**, וכלפי הוועדה, **"שמטתם את הקרקע מתחת לכל הליך השמאות המוסכמת, גרמתם לחץ לא הוגן על השמאי המוסכם, ולמעשה הפעלתם עליו השפעה לא הוגנת שתוצאותיה ניכרות היטב בשומה"**. וכן, התבטאויות מצד הוועדה, כמו: **"הוועדה המקומית לתיכנון ובניה סבורה כי יש מספר נושאים שגויים בשמאות וכן לוועדה השגות רבות לגבי ערכי השווי"**.

שומה שכזו, עם ליקויים כל כך מהותיים כפי שטוענים הצדדים, **דינה להתבטל**, ולא שתיוולד שומה מתוקנת, שהיא כאמור תולדה של הפעלת לחץ בלתי סביר, כלפי השמאי.

19. לא זו בלבד, אלא שהשמאי טוען בשומה המתוקנת מיום 15 ספט' 06, עפ"י הציטוט, כי **'לאחר שהומצא לי נוסח ההסכם בין הצדדים (שלא הוצג בפני בעבר) ונבחנה טענת ב"כ בעלי הזכויות בעניין המבנה הקיים על חלקה מס' 49... וכו', הגעתי לכלל דעה כי יש מקום להוצאת תיקון לחוות הדעת'**. לפי ציטוט זה, הנימוק העיקרי בגינו החליט השמאי לתקן את השומה הוא, אי הצגת ההסכם מיום 9 אפריל 03 בפניו.

מניתוח המסמכים שהועברו לעיוני, לא רק שנימוקו זה של השמאי אין לו תמיכה משום מקור אחר, אלא שהמסמכים סותרים טענה זו, באופן מוחלט, עפ"י הפירוט הבא:

א. עפ"י המסמכים שבידי, ב- **9 אפריל 03** נשלח כתב המינוי לשמאי המוסכם מר אריה קמיל. ההסכם להיטל ההשבחה שנחתם באותו יום, צורף לכתב המינוי, כך שהשמאי היה אמור להיות מודע לתוכן ההסכם.

ב. עו"ד גלמן בהתייחסותו מיום 13 אוג' 06 לאריה קמיל, מציין מפורשות שההסכם הוצג בפניו בעת הישיבה הראשונה, כמו כן מציין עו"ד גלמן, כי **'השומה המוסכמת מבוססת על הסכם חתום בין הוועדה המקומית, ובין בעלי הקרקע, ללא ההסכם על עקרונותיו, אין ולא ניתן היה למנות אותך לצורך עריכת השומה'**.

ג. לא זו בלבד שהשמאי המוסכם החזיק בידו את ההסכם שנחתם בשנת 2003, אלא שהוועדה שלחה אליו מכתב הנחיות נוסף מיום 21 יוני 06, כך שגם מכאן עולה, שהנחיות של ההסכם, היו אמורות להיות ידועות לשמאי.

ד. גם גלית פוגל מציינת בהתייחסותה למר אריה קמיל מיום 22 אוג' 06, כי הוסכם על הצדדים שהיטל ההשבחה ישולם במלואו תוך 60 יום מיום הוצאת השומה ולא תוך 45 יום, כנזכר בשמאות המוסכמת.

גם מכאן עולה, שהשמאי ידע על הסכמה עקרונית זו, שהופיע בהסכם משנת 03, אלא שהוא לא הקפיד לציין את התשלום תוך 60 יום וציין בטעות או שלא בטעות, תשלום תוך 45 יום.

20. לפי הממצאים שבידי, הצוות המקצועי לא הביא את העובדות לגבי הסכם ההשבחה שנחתם בשנת 2003 והשלכותיה, לידיעת ו/או אישור של גורם מוסמך בוועדה, כמו וועדת השבחה או אפילו המליאה, ע"מ לאשרה ולקבל את ברכתה, להמשך הטיפול בתוכנית.

כידוע, ההסכם הנ"ל הביא בסופו של דבר להפחתה בהיטל ההשבחה בשיעור של **15%, כפי שקבע השמאי המוסכם, בשומה המתוקנת**.

15% עפ"י הנתונים שהוצגו בשומה, מגיעים לסכום של **כ- 3,599,526 ₪**. האם יעלה על הדעת, שהפחתה בסכום שכזה, לא תובא לאישור וועדת ההשבחה לפחות, אם לא לאישור המליאה כולה.

21. בהתאם לסעיף 7 לתוספת השלישית לחוק התיכנון והבניה, מועד תשלום ההיטל הוא, לאחר שהתוכנית נכנסה לתוקף, ולא יאוחר מהמועד שבו מימש החייב את הזכות, שבגינה חלה חבות ההיטל ולאחר שהוצאה שומה כדין. אם הנישום לא משלם את השומה במועד, כפי שהוגדר לעיל, הרי שהשומה מתחילה לצבור ריבית והצמדה.

אם כן, לא ברור לח"מ, מדוע על הקדמת תשלום יש מקום לתת הפחתה בתשלום, כפי שקבע השמאי המוסכם, וכפי שציין בשומה: **'הגעתי לכלל דעה כי ההפחתה בגין גודל הפרוייקט ומידיות התשלום הינה 15%'**.

22. מעבר לעובדה שכבר ציינתי בסעיף 15 לעיל, שהנחה לגודל אינה אפשרית במקרה זה, ושהתארגנות של קבוצה שמיוצגת ע"י עו"ד כלשהוא, הינה מלאכותית לכאורה לצורך הנחת גודל, הרי שהיא גם יוצרת איפה ואיפה וחוסר שיוויון בין אלה שקיבלו הפחתה בתשלום, מתוקף ההסכם, לבין אלה שלא קיבלו הפחתה, משום שלא הצטרפו להסכם.

שמאי הבעלים מר דיאמנט מציין במפורש במכתבו מיום 22 ינואר 06, ש"כוננת ההפחתה ומטרתה היא להבדיל בין בעלי המגרשים שבהסדר לעומת אלה שלא נכנסו להסדר בהיטל ההשבחה". כמו כן, הוא מציין ש"ההפחתה צריכה להיות משמעותית, היות ושמאי הוועדה רואים אף הם בפרמטרים הללו הקלות משמעותיות לוועדה, וכי ההבדלים בין המצטרפים צריכים להיות משמעותיים".

ראוי לציין שעפ"י החוק, כששמאי מכין לוח שומה, הוועדה מחוייבת לידע בכך את כל הבעלים תוך חצי שנה מיום פירסומה. כך ראוי היה לנהוג גם במקרה זה, ז"א לידע את כל הבעלים בשווים החדש של החלקות, כפי שהם באים לידי ביטוי בשומה המוסכמת, כולל אופציית ההפחתה, בתנאי שיעמדו במועד שנקבע.

23. חוק התיכנון והבניה בפרק א' סעיף 14 (ג') קובע:

"על חיוב בהיטל ועל הכרעת שמאי מכריע כאמור בסעיף קטן (ב) ניתן לערער בנקודה משפטית בלבד, או בעילה שלא ניתנה לוועדה המקומית או לבעל המקרקעין או לשמאים מטעמם הזדמנות נאותה לטעון טענותיהם או להביא ראיות בפני השמאי המכריע, הערעור יוגש לבית משפט השלום שבאיזור שיפוטו נמצאים המקרקעין, תוך 45 ימים מהיום שבו הוועדה החליטה שעליה מערערים".

יתר על כן, בית המשפט המחוזי בת"א בפני

כב' השופטת ד. פלפל - אב"ד

כב' השופטת א. קובו

כב' השופט י. שנלר

נתנו פס"ד בתיק עא 2757/03 מיום 5/9/05

בעניין הוועדה המקומית לתיכנון ולבניה "המרכז" נגד עמיתק, ניהול ופיתוח נכסי נדל"ן בע"מ.

ולהלן מסי' ציטוטים עיקריים מהפס"ד:

"לפי ספרו של רוסטביץ' "היטל השבחה" (מה"ד ראשונה, תשנ"ז - 1996) בעמ' 545, ישנה מחלוקת בין הפוסקים, מה אכן נכנס בגדרן של "נקודות משפטיות". לדעתו העלאת טענות כנגד תוצאות השומה, אינן בבחינת טענות בדבר נקודות משפטיות, להבדיל מעקרונות השומה שהינם לכאורה בבחינת נקודות משפטיות. יתר קביעות השומה, על בסיס נתונים עובדתיים, וקביעות של עקרונות שומה תוך ישום העקרונות העובדתיים, אינן נקודות משפטיות אלא הן שמאיות בלבד".

בהמשך פס"ד נכתב:

"בנוסף נסמך בית משפט קמא על אשר צויין בעיקרי הטיעון מטעם המשיבה, זאת בשאלת הפירוט האמורה בנושא זה הצדק עם המערערת. מעת שהשמאית סיימה מלאכתה, שוב לא הייתה רשאית המשיבה לפנות אליה, ואף בעל-פה ולפרט תשובתה של השמאית בעיקרי הטיעון, אם היה מקום להידרש לשאלה זו.

מהראוי היה כי המשיבה תעתור לבית משפט קמא על מנת שזה יורה על פנייה לשמאית".

הסוגיות המשפטיות העומדות על הפרק גם מתוך הכתוב בחוק התיכנון והבניה וגם מתוך הציטוטים מפס"ד הם:

**א.** מהי נקודה משפטית.  
**ב.** האם מותר לאחד הצדדים לפנות לשמאי המכריע או המוסכם ישירות, ולערער על השומה.

מבלי להיכנס לסוגיה ולחילוקי הדעות באשר למה אכן נכנס בגדרן של "נקודות משפטיות", הרי שבסוגיה השניה כולי עלמא מודים שערעור על שומה יכולה להיעשות באמצעות עתירה לבית המשפט בלבד, ע"מ שבית המשפט יורה על פניה לשמאי, כשבשום מקרה לא ניתן לפנות לשמאי אפילו לא בע"פ, לאחר שהוכנה השומה.

במקרה שלפנינו לא רק שהופנו אין ספור מכתבים וטענות ע"י הצדדים כלפי השמאי בניגוד לחוק, אלא שכאמור אף הופנו איומים ולחצים בלתי סבירים לכאורה, שגרמו לשמאי להוציא שומה מתוקנת ולהביא לידי ביטוי בשומה, את תיקון רב הטענות שהעלו הצדדים, כפי שהדבר מקבל ביטוי בשומה המתוקנת. לדעת הח"מ, בנסיבות העניין, דינה של השומה הראשונה הייתה להתבטל, ולא הוצאת שומה מתוקנת.

## סיכום הממצאים

24. היטל ההשבחה במתחם זה, החל בהסכם שנחתם ב- 9 אפריל 03, בין הוועדה המקומית לתיכנון ובנייה "הדרים" לבין ב"כ של קבוצת יזמים עו"ד מירון גלמן, כשהמינוי של השמאי נעשה עוד בטרם התוכנית קיבלה תוקף, דבר שהוא פגום.
25. ההסכם הנ"ל שנחתם כאמור ב- 9 אפריל 03, גרם לאיפה ואיפה בין הבעלים שמשתייכים לקבוצה, לבין אלה שהחליטו שלא להשתייך. משהוצאה השומה, הוועדה הייתה אמורה לתת אפשרות לכל בעלי החלקות במסגרת התוכנית, לשלם עפ"י תנאי השומה החדשה, בדיוק כפי שעושים כשמוציאים לוח שומה.
26. מטרת ההסכם והאינטרס של העירייה היו, להביא להכנסה משמעותית לעירייה, במועד נתון, תוך פרק זמן קצר ככל האפשר. מטרת היזמים והאינטרס שלהם היו, להביא להפחתה משמעותית ביותר בהיטל ההשבחה, לקדם את התוכנית מהר ככל האפשר, כשלצורך כך התאחדו חלק מהבעלים לקבוצה. לדעת הח"מ, הסכם השיתוף במקרה זה, נעשה באופן מלאכותי לכאורה, ע"מ לאפשר הפחתה לגודל, כשכאמור ההסכם לא הזכיר בכלל הפחתות ובוודאי לא נתן מענה למשמעות המקובלת של הפחתה לגודל, בלשון המעטה.
27. הפניה לשמאי לאחר הוצאת השומה המוסכמת, היא בניגוד לחוק, משום שהדבר היה צריך להיעשות דרך בית המשפט.
28. השומה המתוקנת יצרה הפחתה של כ- 3.5 מיליון ₪, ללא כל בסיס חוקי, והדבר לא הובא לידיעת ו/או אישור גורם מוסמך כלשהוא בוועדה, כמו וועדת השבחה או אפילו מליאת הוועדה. לפיכך, הצוות המקצועי פעל בניגוד לחוק התיכנון והבנייה לכאורה וללא סמכות, בעניין משמעותי כל כך, של הפחתה בהיטל השבחה.
29. הפחתה שעניינה הקדמת תשלום, גם לה אין כל תמיכה בחוק התיכנון והבנייה, ובכל מקרה היא לא אמורה להיקבע ע"י שמאי במסגרת השומה. בעניין זה ראוי להזכיר את האבסורד שמר שיקה מרדכי לא קיבל הנחה בהיטל ההשבחה, כי אינו עומד בקריטריונים, על אף היותו נכה צה"ל ועל אף מצבו החומרי הקשה.
30. הדברים שנכתבו ע"י עו"ד גלעד הס וע"י הגב' גלית פוגל בעניין ההנחות לגודל ולהקדמת תשלום, כמו ציטוט ממכתבה של גלית פוגל: **"לא בהסכם ולא בכל מסמך אחר, לא סוכם על הפחתה בניין הקדמת תשלום"** וציטוט ממכתבו של עו"ד גלעד הס, כמו: **"מעולם לא הוסכם עם הבעלים על שיעור הנחה כלשהו, חד וחלק כל שהוסכם הוא מה שנכתב בהסכם, השמאי יתחשב", "לטעמנו, יתחשב יכול להיות גם יתחשב בשיעור אפס או קרוב לכך"**, הינם תמוהים, מכיוון שלהערכת הח"מ, היה ברור גם לעו"ד גלעד הס וגם לגב' גלית פוגל, שללא ההסכמות הבלתי כתובות בהסכם, לגבי ההפחתות לגודל ולהקדמת תשלום, הסכם כזה חסר כל משמעות מעשית, והיזמים לא היו מסכימים לו.
31. ראוי לציין שזו הפעם השנייה לפחות, שמתגלה התנהלות לקוייה שכזו, דבר חמור לכשעצמו, משום שזו תוצאה של התעלמות מדוחות ביקורת קודמים, ואי יישום המלצותיהם.