

המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

האם ניתן להנפיק שומת השבחה שנים לאחר מועד המימוש?

ערר (ת"א) 85218/15 שרון פלאצ'י נ' הועדה מקומית לתו"ב מרחב הרצליה כפר שמריהו (14.9.16)

ערר (דרום) 6001/15 חברת חשמל לישראל בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב יואב (6.10.16):

בערר פלאצ'י נדונה שומת היטל השבחה שהונפקה 8 שנים לאחר מימוש במכר.

ועדת הערר דחתה טענת ההתיישנות שהעלה העורר הן לגופה, בקביעה כי הסכם המכר דווח רק בשנת 2010, והן בהסתמך על הלכות ע"מ 8832/12 עיריית חיפה נ' סלומון וע"מ 8329/14 עיריית קריית אתא נ' קורן, לפיהן אין תחולה לטענת ההתיישנות בהליכי גביה פסיביים. נקבע כי להלכה זו תחולה ביחס להליכי ערר וביחס לחובות שנצברו קודם למתן ההלכה (15.04.15).

באשר לטענת ההסתמכות נקבע כי מתן אישור לטאבו כשלעצמו אינו מאיין את החוב, וכי אין מניעה לדרוש היטל שלא נגבה במימוש הראשון שלאחר ההשבחה (ערר 86139/11 ש.פ. מהנגב בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות). כמו כן נקבע, כי ייתכנו נסיבות שבהן הועדה תהא מושתקת או מנועה מלגבות את החיוב שלא דרשה בזמנו, אך לא כך הדבר במקרה זה.

לטענת השיהוי נקבע כי אף היא אינה מאיינת את החיוב עצמו, אולם היא עשויה להקים מחסום דיוני מנקיטת הליכים. לגופו של עניין, בשל טעות במצב התכנוני שהתבררה בערר קודם, נקבע כי אין לזקוף לחובת הועדה אלא עיכוב בן כשנתיים מההחלטה בערר הקודם וכי עיכוב זה אינו עולה כדי שיהוי, כאשר בוחנים את איזון האינטרסים בהתאם למבחנים בהלכת קורן. מסיבה זו נדחתה טענת השיהוי.

בערר חברת החשמל בוטלה שומת הוועדה המקומית, בשל העדר עמידה בנטל להוכיח השבחה, ונקבע, כי לא ניתן יהיה לשלוח הודעת חיוב נוספת, נוכח השיהוי בהתנהלות הוועדה.

ועדת הערר קבעה כי אמנם, לפי הלכת סלומון והלכת רע"א 187/05 נעמה נסייר נ' עיריית נצרת עילית, טענת ההתיישנות יכולה להטען גם במסגרת תקיפת חיוב בהליך מינהלי, אך עולה ספק בדבר סמכותה של ועדת הערר לדון בטענת ההתיישנות, שהרי לא החיוב מתיישן אלא גבייתו והליכי הגבייה אינם מסמכותה. בנוסף, מפרטת ועדת הערר בהחלטתה סיבות נוספות מדוע לא נכון להחיל את טענת ההתיישנות בוועדת הערר.

לכן, ועדת הערר בחרה להשתמש בדיני השיהוי, אשר חלים במקביל לדיני ההתיישנות ונבחנים לפי המבחנים שנמנו בהלכת קורן. בהתבסס על ההלכות והנחיית היועמ"ש 7.1002 קבעה ועדת הערר כללי אצבע לבחינת השיהוי בעררי השבחה:

- תקופת ההתיישנות שבחוק ההתיישנות (7 שנים) מהווה רף עליון. על הוועדות המקומיות להימנע מפתיחת הליכי חיוב לגבי מועד מימוש מסוים לאחר חלוף תקופת ההתיישנות.
- הרף התחתון לטענת שיהוי הינו 3 שנים (התקופה בהנחיית היועמ"ש). טענת שיהוי שתטען עקב חלוף תקופה קצרה מכך תחייב טעמים מיוחדים המצדיקים את קבלתה.
- אין בחלוף תקופת ההתיישנות לגבי מועד מימוש כדי למנוע חיוב במימוש נוסף, ואולם השאלה האם לבטל את החיוב במימוש המאוחר תבחן בהתאם לדיני השיהוי.
- טענת ביטול חיוב עקב שיהוי כן תשמע בערכאת הערר (הפנייה לפסיקה מחוזית בנדון).

המסקנה

מההחלטות הינה,

כי גם אם לא נדרש

היטל השבחה

במועד המימוש,

רשאת העירייה

לדרוש אותו

ובלבד שלא

תשתהה יותר

משלוש שנים.

בחלוף שבע שנים

חל איסור לדרוש

ההיטל.

ועדות הערר

רשאיות לבחון

שיהוי בהנפקת

שומה.

לעומת בחינת

השיהוי, ועדות

הערר מעלות ספק

בסמכותן לדון

בטענות ההתיישנות

כנגד שומת

השבחה.