

בתי המשפט

009610/96 א		בית משפט השלום ירושלים	
14/02/2007	תאריך:	כבוד השופטת רבקה פרידמן פלדמן ס. נשיא	לפני:

בעניין: אספלט אשדוד בע"מ
ע"י עו"ד יואב לוי ואח'
התובעת

נ ג ד

1 . מינהל מקרקעי ישראל
(2 . עיריית אשדוד)
ע"י עו"ד שמואל קרניאל
הנתבע

הרקע לתביעה:

1. ביום 29.7.1993 חתמה התובעת על חוזה פיתוח עם הנתבע 1 (להלן: "ממ"י", "הנתבע"), לפיו ממ"י יהיה מוכן להחכיר לתובעת קרקע בשטח 4,410 מ"ר, בגוש 2046 חלקה 3 מגרש 277 באשדוד (להלן: "המגרש", "הקרקע"), לאחר שהתובעת תפתח את המגרש ותבנה עליו (בתוך 36 חודשים) מבנים כמוסכם (להלן: "ההסכם").
הוסכם כי בתמורה לרכישת זכויות החכירה במגרש תשלם התובעת לממ"י סך 503,200.73 ₪ + מע"מ.

בין היתר נקבע בהסכם כי "ידוע ליזם ששווי העסקה עבור קרקע ופיתוח במצב קיים ויהיה עליו לשלם אגרות והיטלים לעירייה עפ"י חוק".

2. במהלך חודש דצמבר 1994 קיבלה התובעת הודעת חיוב מעיריית אשדוד, על סך 102,270 ₪, וזאת בגין עבודות פיתוח שנעשו במגרש קודם לחתימת ההסכם.

בעקבות פניית העירייה, פנה ב"כ התובעת לממ"י ביום 13.12.94, בדרישה כי ממ"י ישלם את הסכומים הנדרשים על ידי העירייה או לחילופין כי יגרום לביטול דרישת התשלום על ידי העירייה.

על פי האמור במכתב, נספח ה' לכתב התביעה המקורי:

"מרשתי הופתעה לקבל מעיריית אשדוד את הודעת חיוב מס' 1196 בגין אגרות והיטלים למיניהם עבור ...

על פי חוזה הפיתוח מרשתי קיבלה את הקרקע עם הפיתוח במצב קיים והתמורה שמרשתי שילמה בגדר החוזה האמור כוללת בתוכה את התשלום עבור האגרות וההיטלים הנוגעים לפיתוח שנעשה עד לחתימת חוזה הפיתוח.
ככל הידוע למרשתי מאז נחתם חוזה הפיתוח לא נעשה כל פיתוח נוסף בנכס..."

בתשובה מיום 12.1.95 נענה ב"כ התובעת כי בהסכם הפיתוח צויין "ידוע ליזם ששווי העסקה עבור קרקע ופיתוח במצב קיים ויהיה עליו לשלם אגרות והיטלים לעיריה ע"פ חוק".

במקביל, לאור תשובת ממ"י וכדי לא לעכב את הוצאת היתר הבניה, שילמה התובעת לעירית אשדוד את הסכומים שנדרשו ממנה, ולאחר שלא קיבלה חזרה כספים מממ"י, הגישה תביעה זו.

3. אין בין הצדדים מחלוקת כי דמי הפיתוח ששילמה התובעת במסגרת ההסכם עם ממ"י עמדו על סך 35 ₪ למ"ר קרקע. סך הכל שילמה, עבור 4,410 מ"ר, סך 154,350 ₪ נכון ליום 29.7.93.

4. אין גם מחלוקת כי כל עבודות הפיתוח שבוצעו בקרקע, נעשו בטרם החתימה על ההסכם עם התובעת, וכי לאחר החתימה על ההסכם לא בוצעו עבודות כלשהן, בין על ידי ממ"י ובין על ידי עירית אשדוד.

5. בכתב התביעה ביקשה התובעת לקבל החזר כספי, בין מממ"י ובין מעירית אשדוד, בטענה כי שילמה עבור אותן עבודות פיתוח הן לממ"י והן לעיריה. הנתבעים טענו כי התשלומים ששילמה להם התובעת הינם שונים ואינם חופפים, וכי כל סכום ששילמה התובעת שולם כדין.

לגבי אופן חישוב התשלום על ידי כל אחד מהגופים האמורים, נטען כי העיריה מחייבת תשלום עבור פיתוח הקרקע בהתאם לבניה המתבצעת בפועל, ואילו ממ"י גובה תשלום תמורת פיתוח הקרקע, על כל השטח המוכר.

6. בדיון במעמד ב"כ הצדדים, מיום 5.1.00, הודיעו ב"כ הצדדים כי מוסכם שלא מדובר במחלוקת עובדתית אלא במחלוקת משפטית. לפיכך ניתנה החלטה בדבר הגשת סיכומים, תוך אפשרות לכל אחד מהצדדים לפנות בבקשה מתאימה, במקרה שישתבר שישנה שאלה עובדתית הטעונה הכרעה. לאחר שאף אחד מהצדדים לא ביקש להביא ראיות מטעמו, מעבר למסמכים שהוגשו, ניתן ביום 14.5.01 פסק דין על בסיס טענות הצדדים בסיכומים, והתביעה נדחתה נגד שני הנתבעים.

בערעור שהגישה התובעת לבית המשפט המחוזי בירושלים (ע"א 2353/01), נגד ממ"י בלבד, נקבע כי התיק יוחזר לבית משפט זה כדי לאפשר לצדדים (התובעת וממ"י) להביא את ראיותיהם.

טענות הצדדים:

7. התובעת טוענת כי לאחר חתימת ההסכם עם ממ"י, לא בוצעו כל עבודות פיתוח במגרש, לא על ידי ממ"י ולא על ידי העיריה. לפיכך, הסכום ששילמה הן לממ"י והן לעיריה עבור הוצאות הפיתוח, היה עבור פיתוח שהיה קיים במגרש, עבור אותן עבודות פיתוח.

לטענת התובעת, אף שאין מחלוקת כי בחלוקת עבודות הפיתוח בין ממ"י לבין עיריית אשדוד, ביצע ממ"י 30% מעבודות הפיתוח והיתרה בוצעה על ידי העיריה, לטענתה, למרות זאת נדרשה לשלם לממ"י עבור 100% מהעבודות. עוד טוענת התובעת כי ממ"י אינו אמור להוויח מהתשלום בגין עבודות הפיתוח ועליו לדרוש אך ורק את כיסוי הוצאותיו.

8. לעומת זאת, טוען ממ"י כי התובעת חתמה עמו על ההסכם, לאחר שבחנה את תנאיו ואף ערערה על חלקם, כך שאין היא יכולה היום לטעון לטעות ו/או הטעיה בהסכם. עוד טען ממ"י כי הסכומים שגבה מהתובעת הינם לאחר הפחתת החלק מהעבודות שביצעה העיריה, דהיינו התשלום ששילמה התובעת לממ"י היה רק בגין אותם 30% מהעבודות שביצע ממ"י בעצמו. לגבי אופן חישוב התשלום טען ממ"י כי אמנם העיריה מחייבת את חלקה בעבודות בהתאם לשטח הבנוי בלבד, וזאת על פי חוקי עזר, אך חוקי העזר של העיריה אינם מחייבים אותו והוא חייב את התובעת בהוצאת פיתוח ממשיות שהיו לו, בהתאם למלוא שטח המגרש.

היחסים החוזיים בין הצדדים:

9. ההסכם בין התובעת לבין הנתבע נחתם ביום 29.7.1993.

להסכם זה קדם משא ומתן בין הצדדים, כפי שניתן ללמוד מהמסמכים שהוגשו: ביום 6.4.92 ניתנה חוות דעת השמאי המחוזי, לפיה מדובר במגרש ששטחו 4,410 מ"ר ואשר ניתן לבנות עליו 160%. לדבריו, סביר לשום את שווי המגרש כפנוי וריק, במצב

הפיתוח הקיים לפי 155 ש' למ"ר, וללא הוצאות פיתוח בסך 120 ש' למ"ר (נספח א' לתצהיר רונן כהן-שור).

על פי הערכה זו, מדובר בתשלום הוצאות פיתוח בסך 35 ש' למ"ר.

ביום 28.4.92 שלח מנהל מחלקת עסקות בממ"י למנהל התובעת מפרט כספי, המפרט את הערכת השמאי כאמור (נספח א/1 לתצהיר כהן-שור).

ככל הנראה הגישה התובעת ערר על קביעת השמאי, מאחר שביום 13.9.92 נשלח מכתב נוסף, הפעם מאת סגן השמאי הממשלתי, לפיו הוגש ערר ולאחר ביקור בשטח ופגישה עם השמאי מטעם התובעת, הגיע לכלל דעה כי שווי הקרקע ללא פיתוח 105 ש' למ"ר ועם פיתוח 140 ש' למ"ר (נספח ב' לתצהיר כהן-שור).

הודעה על כך נשלחה למנהל התובעת ביום 25.10.02 (נספח ג' לתצהיר כהן-שור).

בעקבות המשא ומתן שהתקיים בין הצדדים, נערך ביום 15.12.92 "סיכום הועדה לפטור ממכרז ולתנאי הקצאה למוסדות ציבור", לפיו הוחלט על הקצאת המגרש האמור ללא מכרז.

ביום 2.3.93 נשלחה למנהל התובעת הודעה מממ"י, לפיה בישיבה מיום 1.3.93 אישר מינהל מקרקעי ישראל את בקשתו להקצות את המגרש האמור לתובעת. ההסכם הסופי נחתם ביום 29.7.1993.

כאמור, בין יתר סעיפי החוזה, יש לחזור לסעיף 2 לתנאים המיוחדים, לפיו "ידוע לזם שווי העיסקה עבור קרקע ופיתוח במצב קיים ויהיה עליו לשלם אגרות והיטלים לעירייה ע"פ חוק".

10. מהאמור לעיל ניתן לראות כי בעת החתימה על החוזה, ידעה התובעת בדיוק כמה היא משלמת עבור החכירה ומה גובה התשלום עבור הוצאות הפיתוח, שכבר נעשו בקרקע. עוד ידעה התובעת, כי בנוסף לתשלום לממ"י, יהיה עליה לשלם אגרות והיטלים לעירייה. רק לאחר שהגיעו הצדדים להסכמה על תנאי החוזה ותנאי התשלום, נחתם החוזה.

11. למעשה, מעיון בכתב התביעה ואף בסיכומי התובעת, לא ברור מהו הבסיס המשפטי עליו מבססת התובעת את טענותיה.

לא ברור האם מדובר בעילות חוזיות שענינן טעות, טעות הדדית שלה ושל הנתבע, הטעיה או חוסר תום לב, האם מדובר בעושה, האם מדובר בעילה שענינה בתחום עשיית עושר ולא במשפט – הדבר היחידי הברור הוא כי לטענת התובעת, בהסכם עליו חתמה, הסכימה לשלם יותר מכפי שהיא סבורה כיום שעליה לשלם לנתבע.

12. מטעם התובעת העיד מר יחזקאל סורוקה, שהינו כיום מנהל התובעת. לדבריו, בתקופה הרלוונטית הוא היה עוזרו של עוזי קָלֶב, מנהל התובעת, אשר נפטר בשנת 1999.

(להלן: פֶּלֶב). לדבריו מאז הוא מנהל את החברות שהיו ברשותו של פֶּלֶב המנוח. העד ציין כי את החוזה עשה פֶּלֶב, אך הוא היה בתמונה.

העד אישר כי המגרש הוצע לתובעת לאחר בחינת מספר הצעות, ונמסר לה ללא מכרז. העד אישר כי פֶּלֶב קרא את ההסכם לפני חתימתו עליו. עוד אישר כי פֶּלֶב לווה בעיסקה בעורך דין.

לשאלה האם ידעו שיש אגרות והטלים נוספים לעיריה, טען העד כי מדובר על דברים חדשים שיעשו ולא על הקיים. לדבריו, הוא לא בדק בעיריה באלו סכומים מדובר, אם כי סביר שהדבר נבדק על ידי פֶּלֶב. לדבריו, פֶּלֶב היה איש עסקים יסודי, ומדובר בעסקה שנמשכה זמן רב.

13. בסיכומו של דבר, הסכימה התובעת לתשלום המחיר המלא של העיסקה, ושילמה את הסכום הסופי שנקבע בחוזה הפיתוח – 503,200.73 ₪.

בטרם החתימה על החוזה היתה התובעת אמורה לבחון את כל רכיבי התשלום, וכן לבחון תשלומים אחרים שעליה לשלם, כולל תשלומים עתידיים לעיריה, מה גם שהללו מוזכרים מפורשות בחוזה. התובעת אף ניהלה משא ומתן על גובה התשלום, כפי שעולה מחוות הדעת השמאיות כמפורט לעיל. משהסכימה התובעת לסכום הסופי, אין היא יכולה לטעון כנגד סכום זה, ולכל היותר מדובר ב"טעות שאינה אלא בכדאיות העסקה".

לענין זה ציין כב' השופט בעז אוקון בפסק דין חלקי בת"א (מחוזי י-ם) 5032/03, **משהב חב' לשיכון בניין ופיתוח בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל ואח'**:

"אין השבה

9. **האם קיים "חיוג ישיר" המאפשר השבה בכל מקרה של גביית מחיר מופקע? בהקדמת העגלה לסוסים ניתן לומר שלא. התשובה לא תשתנה גם אם יבחנו טענות התובעת, על יסוד העובדות שנטענו על ידה במקרה זה. הטעמים למסקנה זו יפורטו עתה.**

המחיר החדדי

10. **חופש החוזה כולל בחובו את היכולת לדרוש או להציע, במהלך המשא ומתן לקראת שכלול ההסכם, כל מחיר שיראה. ממילא מובן כי החופש כולל את החופש להסכים על החוזה. המחיר, גם מחיר שוק, איננו נתון נטול אי וודאות. יש בו גם יסודות סובייקטיביים הנובעים ממעמד היחסי של הצדדים, כושר המיקוח כמו גם כשרון ההתמקחות, האפשרויות הכספיות של הצדדים ונגישותן של חלופות. פערי מחירים**

בין הצדדים או פערים בהערכת השווי אינם מלמדים על טעות או הטעיה...

12. הנה כי כן, טענה המועלית אחרי שכלול ההסכם, לפיה ניתן היה לבצע את העסקה במחירים זולים יותר איננה טענה. זוהי טענה המתייחסת לכדאיות העסקה, ואין לה תוצאה אופרטיבית. תניית המחיר מחוסנת - אלא אם כן המחיר שנקבע משקף כשל בהתקשרות, למשל פגם ברצון או הפרת חיוב אחר, כמו חובת תוס' הלב, חיובים נזיקיים, או חיובים שמקורם בהסכמות אחרות שבין הצדדים.

ודוק: ברגיל, בעל הדין איננו נוטה לבטל את ההסכם בשל פגם ברצון או בשל מצג שווא, אם הפגם איננו בא לביטוי כספי. משמעותו הכלכלית של הכשל שנוצר בעת ההתקשרות היא המובילה, במרבית המקרים, לרצונו של המתקשר להשתחרר מן ההסכם או להתנער ממנו. ואולם, מכאן לא ניתן ללמוד שכל אי כדאיות כלכלית מבססת טענה של כשל בהתקשרות. לעיתים, הקצאת הסיכונים שההסכם מגבש מתבררת כבלתי משתלמת. במצב זה, אם אין בהתקשרות פגם, לא יוכל המתקשר להשתחרר מהתחייבויותיו...

13. התוצאה היא שהטענה לפיה קיים פער בין מחיר השוק של עלויות הפיתוח לבין המחיר ששולם בפועל, אין בה די כדי להקנות סעדים לתובעת.

התובעת ניגשה למכרז והגישה את הצעותיה לפי התנאים שנקבעו בו. מחיר הפיתוח היה חלק מתנאי המכרז. הוא מצא את דרכו גם להסכמים שנחתמו בין הצדדים. התובעת איננה יכולה להצביע על פגם ברצון, והיא גם לא טענה כטענה שבעובדה כי התקיים פגם כזה. במצב זה, אין היא יכולה להשתחרר מהוראות ההסכם...

סוף דבר

23. התובעת מבקשת להשיב לידיה סכומים ששילמה לערים, תוך שהיא מנסה להיזקק ל"תחושת הבטן", לפיה ממ"י וערים "הם" גופים חזקים בעלי עוצמה, בעוד "היא", התובעת, גוף תמים אשר מובל באפסר. זהו רושם מוטעה, אשר אינו יכול לשמש יסוד להתנערות מהתחייבות. "גמירות דעת להתקשר בחוזה אין פרושה ספקות לפני ההתקשרות וחרטה לאחריה" (ע"א 158/77 רבינאי נ' מן שקד, פ"ד לג(2) 281, 287). עלויות יתר, כח יתר של המתקשר האחר, כדאיות שהתבררה כבלתי מספקת, אינן יכולות לשמש מעיל קסמים המאפשר למתקשר להשתחרר מחיוביו.

בענינו, כאמור, בהסכם בין הצדדים נאמר מפורשות כי הסכום המוצע מתייחס לקרקע ופיתוח במצב קיים, כי על התובעת יהיה לשלם תשלומים נוספים לעיריה, ובמידה שזו טעתה בחישוב, לאחר שלא בדקה מהו התשלום הכולל שיהיה עליה לשלם בעיסקה, אין היא יכולה לתבוע את הנתבע בגין טעותה זו.

יצוין כי גם לאחר שלטענת התובעת התברר לה כי היא משלמת פעמיים עבור אותו פיתוח, וזאת בעת בקשת היתר הבניה ובטרם החלה לבנות בקרקע, לא מצאה התובעת לנכון לפעול לביטול החוזה, אלא שילמה את מלוא הסכומים שנדרשה לשלם, ופנתה לנתבע בדרישה להחזר כספים. לפיכך ואם בעילה חוזית עסקינן, דין התביעה להדחות.

עשיית עושר ולא במשפט

14.

"דיני עשיית עושר ולא במשפט מייסדים עצמם על עקרונות הצדק והיושר הטבעי (ex aequo et bono). הרוח המנשבת בהם היא תחושת המצפון והיושר המורה אותנו כי יש למנוע התעשרות לא מוצדקת של ראובן על חשבוננו של שמעון. ומכוח תחושת צדק עמוקה זו נקבעה חובת השבה בדין" (ע"א 1761/02, רשות העתיקות נ' מפעלי תחנות בע"מ).

בענינו, מדובר ברשות ציבורית, אשר נטען לגביה כי גבתה כספים שלא כדין, ולמעשה כי "התעשרה" על חשבון התובעת.

סעיפים 1 ו-2 לחוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט-1979, קובעים:

1. חובת ההשבה

מי שקיבל שלא על פי זכות שבדין נכס, שירות או טובת הנאה אחרת (להלן – הזוכה) שבאו לו מאדם אחר (להלן – המזכה), חייב להשיב למזכה את הזכיה, ואם השבה בעין בלתי אפשרית או בלתי סבירה – לשלם לו את שוויה.

2. פטור מהשבה

בית המשפט רשאי לפטור את הזוכה מחובת ההשבה לפי סעיף 1, כולה או מקצתה, אם ראה שהזכיה לא היתה כרוכה בחסרון המזכה או שראה נסיבות אחרות העושות את ההשבה בלתי צודקת."

15. ומכאן לעניננו - היה ויוכח כי אכן חלק מהתשלום עבור הפיתוח נגבה מהתובעת פעמיים, הן על ידי הנתבע והן על ידי עיריית אשדוד, יש מקום להורות על החזר הסכום האמור.

כך עולה גם מחוות דעתו של הממונה הארצי על הפיתוח, מר רון דוד, שציין בתעודת עובד ציבור (נספח י"ג לתצהיר התובעת) כי "כל יזם ו/או רוכש קרקע לשימוש סחיר חייב לשלם הוצאות פיתוח לגורמים שביצעו את הפיתוח, כגון – לרשות המקומית ו/או לחברה מפתחת האזור, כמובן, יש להקפיד שהיזם לא יתבקש לשלם כפילות של סעיפי הוצאות פיתוח".

כך עולה ממכתבו של עו"ד יואל הדר, היועץ"מ של ממ"י, מיום 10.7.95, אשר הופנה אל סגן השמאי הממשלתי. בדבריו ביקש עו"ד הדר ממר בר גרא לקבל פירוט של הוצאות הפיתוח בגינן חוייב היזם בתשלום, וציין כי "באם ישנה חפיפה בחיוב היזם יתכן שהיזם יהא זכאי להחזר כספים מאחד הגופים".

ועוד, בתשובתו מיום 6.9.95, ציין מר בר גרא, סגן השמאי הממשלתי, כי "בד"כ יש הסכם בין העיריה לבין ממ"י, לפיו ממ"י מבצע את הפיתוח ואילו העיריה נמנעה מגביית תשלום הוצאות פיתוח. הסכום האמור בשומתנו מבוסס על ערכי שוק ועל עלויות המקובלות בפרוייקטים של ממ"י. מובן שאם ממ"י לא בצעה הפיתוח אין אתם יכולים לגבות תשלום תמורת הפיתוח".

דהיינו, על אנשי הנתבע היה מוסכם כי אם אכן שילם היזם תשלום כפול עבור הפיתוח, הוא זכאי להחזר, ומכל מקום ממ"י אינו יכול לגבות מהיזם תשלום תמורת עבודות אשר לא בוצעו על ידו.

הוצאות הפיתוח:

16. אין מחלוקת כי בפועל, במגרש הנדון, בוצעו עבודות הפיתוח עוד לפני חתימת התובעת על ההסכם עם ממ"י.

חלוקת העבודות פורטה בטבלה שהגישו הנתבע ועיריית אשדוד ביום 4.2.98:

חלק מהפיתוח בוצע על ידי העיריה - תיעול וכבישים עורקיים.

החלק האחר של הפיתוח, במה שנוגע להנחת צנרת מים וביוב ולסלילת כביש גובל (לענין זה תוקנה הטבלה בתצהירו של כהן-שור), בוצע הן על ידי העיריה, בשיעור 70% והן על ידי הנתבע, בשיעור 30%.

17. לגבי חלוקת התשלום בין השתיים, עולות בעניננו שתי סוגיות, שיש להכריע בהן:

א. כאמור, אין מחלוקת כי התובעת שילמה לנתבע הוצאות פיתוח בסך 35 ₪ למ"ר. השאלה היא האם אותם 35 ₪ כוללים את מלוא התשלום עבור הפיתוח, או רק את חלקו של הנתבע, אשר מימן 30% מהעבודות.

ב. שאלה נוספת, שמלכתחילה כלל לא עמדה על הפרק, והועלתה על ידי התובעת במהלך הדיון בערעור, האם זכאי הנתבע לגבות דמי פיתוח לפי כל שטח המגרש, כאשר לעומתו גובה העיריה תשלום רק על פי השטח הבנוי על המגרש.

18. חלוקת התשלום בין הנתבע לבין העיריה:

א. מטעם הנתבע העיד מר רונן כהן-שור, סמנכ"ל שיווק וכלכלה בהנהלת מינהל מקרקעי ישראל.

(1) על פי האמור בתצהירו מיום 31.5.05, תחילת הקשר בין התובעת לנתבע היה כאשר בתחילת 1990 נדרשה התובעת להתפנות מאזור עטרוט, וביקשה מהנתבע לקבל שטח חלופי ללא מכרז. לאחר בחינת מספר הצעות, הוצע לתובעת לקבל את השטח הנדון. תחילה ניתנה שומת השמאי המחוזי בנימין סטנר, מיום 6.4.92. התובעת סברה כי השומה גבוהה מידי, והוגש עליה ערעור בצירוף שומה נגדית של השמאי פנחס וימר מיום 24.5.92. ביום 13.9.92 הוצאה שומה מתוקנת, בה נקבע שווי הקרקע ללא פיתוח כ- 105 ₪ למ"ר ועם פיתוח 140 ₪ למ"ר. השמאי מציין כי ערך סיור בשטח עם השמאי מטעם התובעת. בהתאם לשומה זו נחתם ביום 25.10.92 מפרט כספי על ידי התובעת.

העיסקה הובאה לאישור הועדה לפטור ממכרז ואושרה ביום 10.12.92. לאחר מכן נתקבלה המלצת משרד המסחר והתעשייה, ובסופו של דבר, ביום 29.7.93 נחתם ההסכם בין התובעת לנתבע.

(2) לדברי מר כהן שור, חב' קי.בי.עי. בע"מ ביצעה עבודות פיתוח תשתיות של אזור התעשייה הצפוני באשדוד, הכוללת רשתות כבישים, קווי מים, ביוב וכו'. הנתבע, כבעל הקרקע, שילם לחברה הנ"ל את הוצאות הפיתוח ההנדסי שהוטלו על הקרקעות. כל הוצאות פיתוח אלה שולמו מראש על ידי הנתבע, גם עבור המגרש נשוא התביעה.

(3) בהתאם לכך סוכם כי העיריה תיתן פטור מחיוב היטלים ואגרות פיתוח, לפי חוק העזר, לחברה המפתחת וליזמים, עבור כבישים פנימיים הגובלים עם המגרשים, ו- 30% הנחה מההיטלים בגין הנחת צנורות מים וביוב.

צויין כי הנתבע שילם למעשה לחברת קי.בי.עי. את כל הוצאות הפיתוח עבור כבישים פנימיים ומערכות מים וביוב לפי חשבונות שהוגשו לו לתשלום.

בחקירתו הנגדית אישר העד כי לא יכול להיות כפל בגבייה. לדבריו, המינהל רשאי לגבות מה שהעיריה איננה גובה (עמ' 17). עוד אישר כי המינהל אינו אמור להרויח מהוצאות הפיתוח אלא לכסות את ההוצאות ששילם בפועל (עמ' 20). בתשובותיו, לגבי חישוב התשלום, הפנה לדבריה של גב' רחל פרונומן, וכן ציין כי לענין הערכת העבודות ב- 35 ₪ למ"ר יש לפנות לשמאי.

לשאלה כמה שילם המינהל לקי.בי.עי. השיב כי לפי מכתבה של רחל פרונומן, ניתן להניח שמדובר ב- 35 ₪ למ"ר. לדבריו מדובר בעיסקה משנת 1990, והמסמכים כבר אינם בידיו. עוד הוסיף כי אילו היו הוצאות הפיתוח נמוכות יותר, היה התשלום עבור הקרקע גבוה יותר. לדבריו "יש משחק של כלים שלובים בין הוצאות הפיתוח לערך הקרקע. ככל שערך הפיתוח יותר נמוך ערך הקרקע יותר גבוה והפוך". מדובר, לדבריו, בכלל שמאי ידוע. לדברי העד, כמעט בכל העיסקאות עם המינהל, היוזמים משלמים לפיתוח ולקרקע ללא הפרדת הסכומים. מקרה זה אינו חריג. ההפרדה בין הוצאות פיתוח לקרקע משמעותית רק מאחר שעל הקרקע מקבל היזם חשבונית ועל הפיתוח קבלה. לדברי העד, המינהל גבה רק כנגד העבודות שלו. מערכת ההתחשבנות בין היזם לעיריה לא משפיעה על ה- 30 אחוז שהמינהל גובה, מאחר שהמינהל גובה עבור העבודות שלו.

ב. הוגשה תעודת עובד ציבור מיום 13.8.96, של ממונה ארצי לפיתוח מר רון דוד, לגבי הוצאות הפיתוח שהוציא הנתבע.

מסמך זה צורף לתצהיר עדות ראשית של התובעת, וזו לא ביקשה לחקור את מר רון דוד. על פי האמור בתעודה, הנתבע שילם לחב' קי.בי.עי. את הוצאות הפיתוח עבור כבישים פנימיים ומערכות מים וביוב, לפי חשבונות שהוגשו לממ"י לתשלום.

עלות הפיתוח, כמפורט בתעודת עובד הציבור, הינה כדלהלן :
עלות הפיתוח הכולל למגרש הנדון הינה 150 ₪ למ"ר (ולא 35 ₪ כפי שצויין בשומה מיום 9.6.95). סך הכל, לכל שטח המגרש, 661,904 ₪.

מתוך סכום זה מוטל על העיריה סך 512,442 ₪, ועל הנתבע 149,462 ₪. סכום זה שולם על ידי הנתבע לחברת קי.בי.עי. ולפיכך היה הנתבע זכאי לגבותו מהתובעת. בפועל שילמה התובעת לנתבע סכום קטן מזה. לדברי מר דוד רון, אין חפיפה בין הוצאות הפיתוח ששילמה התובעת לממ"י לבין הוצאות הפיתוח שנדרשה לשלם לעירית אשדוד.

ג. בתצהיר מיום 28.8.96, שהגישה גב' רחל פרונומן, ממונה מחוזית לגביה, במסגרת בקשת רשות להתגונן שהגיש הנתבע (המ' 7915/96), הצהירה כי טענות התובעת נבדקו היטב על ידי המינהל זמן רב לפני הגשת התביעה ונמצאו כבלתי מוצדקות. לדבריה, בין היתר,

"הוצאות הפיתוח שהמינהל גבה מהתובעת הן עבור הפיתוח שנעשה על ידו באמצעות חברת קי.בי.עי. המהוות כ- 30% מהפיתוח".

במכתב שכתבה גב' פרונמן ביום 6.6.96 לב"כ התובעת ציינה כי **"הוצאות הפיתוח שנגבו על ידי המינהל מומנו על ידי המינהל ובוצעו על ידי חברת קי.בי.עי. ולמעשה הוצאות אלה אפילו עולות על הסכום בהם חוייבה מרשתך"**. לדבריה, הסכום שנדרש על ידי העיריה אמור להיות עבור אגרות שמחוץ לסכום שמומן על ידי המינהל. מכתב זה צורף אף הוא לתצהיר עדות ראשית מטעם התובעת, ולא נתבקשה חקירתה של גב' פרונמן, אשר לא נחקרה גם במסגרת בקשת הרשות להתגונן.

ד. לכאורה, מכתבו של סגן השמאי הממשלתי י' בר גרא מיום 6.9.95 סותר את גירסת העדים האחרים. במכתבו ציין כי **"כאמור במכתבי שבנדון, שווי הפיתוח במגרש הנדון, בתאריך השומה, היה \$35. הפיתוח האמור כולל את הסעיפים שעבורם מבקשת העיריה תשלום, ובהם: ביוב, מים, תעול, כבישים ופתוח השטח, אך אינו כולל אגרת בניה או היטל השבחה..."**

דהיינו, נראה כי לדעתו של השמאי, עלות הפיתוח הכוללת עמדה על \$35 למ"ר. אולם, במכתבו מיום 27.8.96, ליועה"מ למינהל עו"ד הדר, הבהיר השמאי שני נתונים. האחד, במכתבו נפלה טעות הדפסה, והכוונה היתה ל- 35 ₪ ולא \$35 למ"ר. השני, כדבריו **"כשמאי בחנתי את מצב הפיתוח בשטח, ושווי נמצא זהה לשווי אשר נמצא ע"י מנהל הלשכה המחוזית בת"א. לפיכך לא התייחסה שומתי לענין זה אלא לשווי הקרקע ללא פיתוח כלל. כמובן שלא נכנסתי לשאלת החלוקה של עלות הפיתוח בין העיריה לבין ממי. כמו כן לא התכוונתי לאמר במכתבי כי ממי גבה מהיזם את הוצאות הפיתוח אשר הוא נדרש לשלם לעיריה"**.

במכתב קודם, מיום 9.6.95, ציין כי הפיתוח הוערך לפי 35 ₪/מ"ר וכי הכוונה לפיתוח כמקובל אצל מנהל מקרקעי ישראל באתר חדש, הכולל כבישים, מדרכות, חשמל, מים, ביוב, ניקוז וכו'.

דהיינו, לא היה בכוונתו של השמאי לקבוע את שווי הפיתוח אלא להתייחס לסכומים המקובלים אצל המינהל.

יצוין כי סכומים אלה תואמים את הסכום אותו נדרשה התובעת לשלם למינהל, עבור עבודות שבוצעו על ידי המינהל בפועל.

מכל האמור לעיל עולה כי בין העיריה לבין הנתבע היתה חלוקה בתשלום עבור הפיתוח, בשיעור 30%-70%. כמו כן, הוכח כי הסכום שגבה הנתבע מהתובעת, בשיעור 35 ₪ למ"ר,

היה הסכום ששילם הנתבע בפועל עבור הפיתוח, דהיינו סך הכל 30% מהתשלום הכולל עבור פיתוח המגרש.

19. אופן חישוב התשלום:

כאמור, על הפרק עומד גם אופן חישוב הוצאות הפיתוח. אין מחלוקת על כך שהנתבע גבה מהתובעת הוצאות פיתוח עבור כל שטח המיגרש, בעוד שהעיריה גובה בהתאם לבניה המתבצעת על הקרקע. לטענת התובעת, על הנתבע לגבות הוצאות פיתוח על פי אותו מבחן, דהיינו בהתאם לבניה המתבצעת בפועל ולא על פי שטח הקרקע.

כזכור, בעבר נדחתה תביעתה של התובעת, הן כלפי הנתבע והן כלפי עיריית אשדוד, שהיתה נתבעת 2 בכתב התביעה. התובעת לא הגישה ערעור לגבי דחיית התביעה ככל הנוגע לעיריה.

בסיכומיה מיום 31.5.2000 התייחסה ב"כ העיריה להבדל ביחסים שבין המינהל לתובעת, ליחסים שבין העיריה לתובעת.

לדבריה, מערכת היחסים שבין המינהל לתובעת מבוססת על התקשרות חוזית, ואילו מערכת היחסים שבין העיריה לתובעת מבוססת על חוקי העזר של עיריית אשדוד. כך פועלת העיריה בהתאם לחוק העזר לאשדוד (אספקת מים), חוק העזר לאשדוד (ביוב), חוק העזר לאשדוד (תיעול) וחוק העזר לאשדוד (סלילת רחובות). בהתאם לכך, כאשר הגישה התובעת בקשה להיתר בנייה המקרקעין, נדרשה לשלם אגרות והיטלי פיתוח על פי חוקי העזר האמורים.

זאת ועוד, בהתאם להסכם הקיים בין העיריה לממ"י, זכאית התובעת להנחה מהעיריה בשיעור 30% מהיטל ביוב ומאגרת הנחת צינורות מים. הנחה כזו ניתנה לתובעת.

אכן, עיריית אשדוד כפופה לחוקי העזר שלה, ולפיכך עליה לגבות הוצאות פיתוח בהתאם לחוקים אלה.

לעומת זאת, חוקי העזר אינם מחייבים את הנתבע. כפי שציין ב"כ הנתבע, הנתבע פועל על פי שיקולים כלכליים וציבוריים. הנתבע אינו יכול ואינו אמור לממן יזמים פרטיים. הנתבע משווק קרקעות בכל שטחי מדינת ישראל, בחלק ניכר מהן הוא מבצע את עבודות הפיתוח, והוא מעמיד לרשות היזם את מלוא הפיתוח. מדובר בהוצאות גבוהות ביותר, שאין הצדקה שימומנו על ידי הנתבע. הדבר גם אינו אפשרי מבחינה כלכלית.

כך גם במקרה הנוכחי – הפיתוח לקרקע בוצע במלואו, עוד לפני החתימה על ההסכם עם התובעת וללא קשר להיקף הבניה של התובעת, אשר בנתה רק חלק קטן מזה שיכלה

לבנות. במקרה הנוכחי שילם המינהל לחברה אשר ביצעה את העבודות, כפי שעולה גם מאישור שניתן ממנכ"ל חב' קי.בי.עי., נספח לבקשת הרשות להתגונן. יתרה מזו, גביית דמי הפיתוח הריאליים, עבור כל שטח הקרקע, נעשתה כחלק מההסכם. במסגרת המשא ומתן ידעה התובעת כי היא משלמת דמי פיתוח על כל שטח הקרקע, התובעת הסכימה לכך עת חתמה על החוזה, ואין לה כל בסיס לטעון כיום כי הנתבע פעל בענין זה שלא כדין.

20. בנסיבות אלה ניתן לקבוע כי לא נפל כל פגם באופן גביית הוצאות הפיתוח על ידי הנתבע מהתובעת. לפיכך אני דוחה את התביעה. התובעת תשלם לנתבע הוצאות משפט, ובנוסף שכ"ט עו"ד בסך 10,000 ₪ + מע"מ.

המזכירות תשלח העתק פסק הדין לב"כ הצדדים.

רבקה פרידמן פלדמן 54678313-9610/96

ניתן היום כ"ו בשבט, תשס"ז (14 בפברואר 2007) בהעדר הצדדים.

רבקה פרידמן-פלדמן, סגן-נשיא

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה