

ערר מס' 8130/12

**מדינת ישראל
ועדת ערר לתכנון ולבניה -
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז**

ערר מס' 8130/12

הרכב ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד כרמית פנטון

מ"מ חבר ועדה: מר מיכאל גופר

מ"מ נציגת מתכנתת המחוז: גב' נועה הדר

העוררת: בונה הצפון בע"מ

על ידי עו"ד רני הירש

- נגד -

המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין

על ידי ב"כ עו"ד אבי פורטן

החלטה

בעקבות אישור היתר בניה ל – 78 יחידות דיור, הוציאה המשיבה דרישת היטל השבחה לעוררת, בסך של 305,097.68 ₪.

הערר הוגש בטענה כי העוררת איננה החייבת בהיטל השבחה.

בהיעדר כתב תשובה הדיון נערך בפנינו ע"פ תקנה 7 לתקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בוועדת ערר בעררים לפי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק), התשע"א-2010.

העוררת טוענת כי איננה בעלים או חוכרת לדורות במקרקעין. זכויותיה במקרקעין הם זכויות של בר-רשות, כעולה מהסכם הפיתוח שחתמה עליו עם מינהל מקרקעי ישראל ביום 5.5.11, וכי חלה בעניינה הלכת קניית - רע"א 85/00 "קניית - ניהול השקעות ומימון בע"מ.נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן (פ"ד מד (4) 782) ופסקי הדין שבאו בעקבותיה - רע"א 7902/08 הוועדה

המקומית נתניה לתכנון ובניה נתניה .נ. דנקנר בניה ופיתוח בע"מ [פורסם בנבו] ובר"ע 10074/05
הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים .נ. גרוסברד [פורסם בנבו].

העוררת חתמה על הסכם עם המשיבה בו התחייבה לשלם היטל השבחה. העוררת טוענת כי ההסכם הוא איננו חוקי ואיננו יכול להקים חיוב כנגדה בהיטל השבחה בניגוד לדין. לטענתה, אם למשיבה מקור חיוב אחר כלפיה, אין ועדת הערר להיטלי השבחה המקום להעלות זאת. העוררת טוענת כי סעיף 5 להסכם עליו היא חתומה, איננו מונע ממנה את הזכות להגיש ערר גם על עצם החיוב.

לחילופין, לעוררת טענות כנגד גובה השומה ובעניין זה מבקשת היא מינוי שמאי מייעץ.

המשיבה הגישה בקשה למחיקת הערר על הסף מהטעמים הבאים:

1. רק לאחרונה נודע למשיבה כי העוררת מכרה זכויותיה לצד שלישי - חברת ו. זילברמינץ ובנו בע"מ. ככל שהעוררת טוענת כי ההסכם עם המשיבה (נספח 1 לבקשה למחיקה על הסף) איננו תקף, הרי שהוא איננו תקף גם מצד המשיבה, אשר איננה מחויבת כלפי צד ג' להקלות שאושרו. אשר על כן, כיוון שצד שלישי היום הוא "בעל" ההקלות, היה עליהם לצרפו לערר. משלא צורף יש למחוק את הערר.
2. לא צורפה לערר שומת המשיבה, בניגוד לתקנה 3 ג' לתקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בפני ועדת הערר).
3. העוררת לא המציאה את ההסכם שהוא מסמך מהותי, המהווה התחייבות של העוררת לתשלום היטל השבחה. ב"כ המשיבה ציין כי ב"כ העוררת עצמו חתום על ההסכם כמאשר חתימה.
4. ישנו כתב התחייבות עליו חתמה העוררת שבגינו יש למחוק את הערר. סעיף 5 לכתב ההתחייבות מאפשר הגשת ערר רק בנוגע לגובה השומה. כן נאמר בו שסעיף 21 לתוספת השלישית לא יחול (סעיף 6 להסכם), וכי העוררת חתמה עליו בהסכמה מודעת ומרצון חופשי (סעיף 9 להסכם).

סעיף 5 לכתב ההצהרה וההתחייבות של העוררת כלפי המשיבה, עליו נסוב הדיון בפנינו, קובע לאמור: **"נוכח העובדה, כי היוזמה לבקשה ולשינויים בנכס היא שלי, וכי אלה עשויים לגרום לועדה הוצאות ומטלות נוספות ו/או להכביד על הציבור בכל דרך שהיא, הריני מוכן/ה ומתחייב/ת בזאת לשלם לוועדה את היטל השבחה, בכפוף לזכויותי עפ"י דין להגיש שומה אחרת ו/או ערר על שומת היטל השבחה שבו הייתי חייב/ת על פי החוק, לו הייתי הבעלים של הנכס, על אף העובדה שאינני הבעלים של הנכס ולמרות האמור בכל דין"** (ההדגשות שלנו). אין מחלוקת בין הצדדים לגבי מחויבות העוררת לתשלום היטל השבחה על פי ההסכם. מנוסח הסעיף ומהמשכו של ההסכם עולה כי האפשרות שצויינה בו להגשת ערר, הינה לעניין גובה השומה – לכן גם צויין נאמר במפורש: "לו היה הבעלים של הנכס". זאת, על מנת שאם העוררת תשיג על גובה השומה, לא

תטען המשיבה כנגדה כי אין לעוררת מעמד. כך גם, נאמר במפורש בהסכם: כי העוררת לקחה על עצמה חבות בהיטל השבחה, למרות שאיננה הבעלים ו"למרות האמור בכל דין". בסעיף 6 לכתב ההתחייבות אף נאמר במפורש, כי: "למען הסר כל ספק מוסכם, כי הוראות סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק, לא יחולו במקרה דנן". ולאחר מכן שוב מפורש בסעיף 7, כי: "ידוע לי כי בין שיקולי הוועדה בדיון בבקשה מספר _____ לשינויים בנכס, ילקחו בחשבון, גם המקור הכספי למימון ההשלכות הכלכליות של הבקשה, ובין היתר, גם הסכמתי לשאת בהיטל השבחה על פי כתב זה" (ההדגשה שלנו). בסעיף 8: "לאור האמור אני מתחייבת בזאת שלא להגיש תביעה כלשהי להשבת הכספים ששולמו/ישולמו". בסעיף 9: "הנני מצהיר/ה כי הבנתי ואני מסכים/ה לכל האמור לעיל וזאת לאחר שניתנה לי הזדמנות להתייעץ עם עורך דין ו/או כל גורם מקצועי ו/או אחר, לפי בחירתי, הנני חותם/ת להלן, בהסכמה מודעת מרצוני החופשי". בסוף כתב ההתחייבות אכן, כפי שנטען ע"י ב"כ המשיבה, חתום גם ב"כ העוררת כמאמת חתימה.

לא הארכנו בציטוט כל הסעיפים הרלבנטיים בכתב ההתחייבות, אלא משום שאיננו מקבלים את טענת העוררת כי טענות המשיבה בעניין ההסכם "אינן רלבנטיות" בנוגע למידע שיש להציג בפני ועדת ערר. עניין אחר ונפרד הוא – דיון בגופן של הטענות החוזיות, אשר איננו מסמכותה של ועדת ערר. אולם, אין מקום לטעון בפני ועדת הערר, כי עליה לטמון ראשה בחול כבת יענה, בנוגע לעובדות שיש בהן כדי ליתן תמונה מלאה ולאשורה, לגבי העניין אשר הובא לפתחה.

אין מחלוקת גם כי לא ניתן לחייב בהיטל השבחה מי שאיננו חייב בו על פי דין. מכתב ההתחייבות גם עולה כי אין מחלוקת בין הצדדים כי העוררת איננה בעלים של המקרקעין. אולם לא זהו לב הענין. כפי שהועלה בדיון שהתקיים בפנינו, דרישת היטל השבחה לא נשלחה לעוררת מכח חבותה על פי דין, אלא מכח חבותה על פי כתב ההתחייבות עליו היא חתומה, ובא כוחה חתום כמאמת חתימה. נעיר גם כי לא עלה בדיון בפנינו ואף לא נטען ע"י העוררת, כי נקטה מצידה בהליכים כלשהם לביטול ההסכם, כאשר טענות שונות בפיה בדבר אי חוקיות ההסכם, כפיה או התניה בלתי חוקית. טענות אלו שנטענו, אינן טענות במסגרת ערר היטל השבחה וגם נטענו ללא כל ביסוס ואף לא הובאה ולו בדל ראיה להם. זאת, בפרט שההסכם והוראותיו המפורטות מורים את ההיפך. מכל מקום, כל זה נאמר על ידינו בהערת אגב, נוכח מהות הטיעונים שבחרה העוררת להשמיע בפנינו בהקשר זה.

הקשר דומה אליו נדרשנו לאחרונה, היה בערר [8161/11](#) חברת הוניגמן ובניו בע"מ. נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון [פורסם בנבו]. באותו מקרה, ניתן פסק דין בבית המשפט המחוזי אשר פסק, בין היתר, כי: "ככל שימצא שעליה [התובע] לשאת בתשלום היטל השבחה הרי שהיא מחויבת לכך במסגרת ההסכמים ... התובעת טוענת גם כי הוראות ההסכמים שפורטו לעיל דינן להתבטל, שכן הן סותרות את הדין ואינן חוקיות. טענה זו לא ניתן לקבל. עקרון חופש החוזים הוא עקרון יסודי בדיני החוזים בישראל. הנחת היסוד היא שבהעדר הוראה מפורשת אחרת יכולים צדדים להתקשר בכל חוזה שירצו והעיקרון המנחה הוא שההוראות בתחום החקיקה האזרחית הקודיפיקטיבית הן דיספוזיטיביות למעט המקרים בהם בחר המחוקק

להגן על ערכים אחרים חשובים לא פחות כגון הגינות, מוסר, צדק ושוויון בין הצדדים (דניאל פרידמן נילי כהן חוזים א'-ב' עמ' 125-126 (1992)).

(ח). יש לבצע הפרדה בין יחסי התובעת עם העירייה כצד לחוזה. ברי כי ביחסים שבין נישום לרשות, הגבייה מתבצעת על פי דין והיא קוגנטית. עם זאת ביחסים החוזיים שבין צדדים, בין אם צד לחוזה הוא גוף פרטי ובין אם רשות ציבורית, מתקיים חופש החוזים ובמסגרתו החופש של הצדדים לקבוע על מי יחולו תשלומי המיסים. מדובר בשני מישורים שונים. לעניין זה יצוין כי התובעת מבקשת לתמוך עמדתה בע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה (לא פורסם, [פורסם בנבו], 27.06.2011) (להלן: "עניין דירות יוקרה"), דא עקא שעניין זה מבהיר דווקא באופן מובהק את המישורים השונים שפורטו לעיל ועוסק בתביעה נגד הוועדה המקומית ונגד העירייה בכובעה כרשות ציבורית הגובה מס ולא בכובעה כבעניינו כצד לחוזה, בעל הזכויות במקרקעין. בעניין דירות יוקרה השאלות העקרוניות שעמדו במרכז ההכרעה היו האם רשאת רשות מקומית בתפקידה כגובת מס, להתקשר בהסכם עם יזם שלפיו הוא יתחייב לשלם היטל השבחה שאינו מגיע ממנו על פי חוק, אשר חושב על בסיס תכנית בנין עיר שטרם אושרה וזאת גם אם היזם מסכים לכך, וכן, האם רשאת רשות מקומית לכרות הסכם עם יזם, שלפיו הוא יבצע עבודות פיתוח באזור מיזם מסוים תמורת ויתור על היטלי פיתוח. לא בכדי עסק פסק הדין בעקרונות מתחום המשפט הציבורי והמנהלי. זאת בניגוד למקרה דנן בו העירייה נתבעת כצד לחוזה מכר מקרקעין והשאלות במהותן לקוחות מדיני החוזים.

(ט). כך, ביחסים החוזיים שבין התובעת לנתבעת וכפי שפורט לעיל, התחייבה התובעת באופן ברור ומפורש לשאת בתשלום היטל השבחה בגין כל תכנית השבחה החל מיום חתימת הסכם הפיתוח (סע' 4 ג להסכם הפיתוח כמפורט). זאת, תוך הסכמה ומודעות לכך שבמסגרת תקופת הפיתוח טרם יוקנו לה זכויות הבעלות במקרקעין. התחייבות זו נעשתה בהסכמה מלאה של שני הצדדים תוך מודעות התובעת להתחייבויותיה ולמעמדה הקנייני על בסיס ההסכמים. היא נעשתה באופן חוקי במסגרת הסכמות הצדדים בהסכמים והיא בעלת תוקף מחייב."

(תא (מרכז) 37463-06-12 הוניגמן ובניו בע"מ נ' עיריית ראשון לציון) [פורסם בנבו]

בהתאם לכך, נאמר על ידינו לאחר מכן בהחלטתנו בערר 8161\11 חברת הוניגמן ובניו בע"מ.ג. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון [פורסם בנבו]:

"כפי שנקבע בפסק הדין, העוררת היתה מודעת בעת חתימת ההסכם למעמדה הקנייני על ההשלכות הנובעות מכך, והתחייבה במודע לשאת בתשלום היטל השבחה. נקבע כי התחייבות זו הינה חוקית, במסגרת עקרון חופש החוזים והיא בעלת תוקף מחייב".

(פורסם בנבו, ההדגשה במקור).

דברים אלו רלבנטיים גם במקרה שלפנינו. מכל מקום, כאמור לעיל, במקרה שלפנינו דרישת היטל ההשבחה נשלחה לעוררת מכח התחייבותה החוזית. ככל שלעוררת השגות או טענות כנגד התחייבותה החוזית או כנגד תקפותה, היה עליה לנקוט בהליכים בבית המשפט המוסמך לכך.

ועדת הערר איננה דנה בטענות כנגד תקפות חוזה כזה או אחר. בנסיבות הענין כל שנאמר על ידינו לעיל, לא היה אלא כדי להביע את מורת רוחנו מהשימוש בהליך הערר בהקשר שלפנינו, אשר לא היה לו מקום בנסיבות הענין וכאשר ברור גם, כי לא בכך גם יסתם הגולל על מסכת הדברים שבפנינו. הגם שטענותיה הפורמליות של העוררת בפנינו היא כי איננה החייבת על פי דין בהיטל השבחה, הרי שעניין זה כלל איננו שנוי במחלוקת בין הצדדים (סעיף 5 סיפא לכתב ההתחייבות). בנסיבות הענין, כאשר ברור לעוררת כי ינקטו הליכים נגדה ע"י המשיבה לגביית היטל ההשבחה מכח התחייבותה החוזית, לא ראוי היה לעשות שימוש בהליכי הערר, ובכך גם לגרום לבזבוז משאב זמן הדיון היקר כל כך בוועדת הערר, אשר כידוע, גם עמוסה במאות תיקים. סוף דבר, הגם שהעוררת איננה החייבת על פי דין בהיטל ההשבחה, הרי שדרישת היטל ההשבחה אשר נשלחה אליה, נשלחה מכח התחייבותה החוזית, ועל כן המקום לבירור תקפותה או מהותה של התחייבות זו, ככל שישנה מחלוקת לגביה, איננו בוועדת ערר זו.

אשר על כן אנו דוחים את הערר.

בנסיבות הענין על העוררת לשאת בהוצאות המשיבה. במקרה שלפנינו נוכח העדר תשובה ע"י המשיבה, יושתו הוצאות בסכום סמלי על העוררת בגובה של 7,500 ₪ בתוספת מע"מ כחוק.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטה ניתנה ביום: כ' חשוון התשע"ד, 24.10.13.

לירון שחם
מזכירת ועדת ערר

כרמית פנטון, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז ות"א

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

כרמית פנטון 54678313-8130/12

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה