

## היטלי השבחה לאחר עסקת קומבינציה

עיריית חולון  
בעניין:

המבקשת

עו"ד מירב כפיר  
ע"י ב"כ

נ ג ד

1. חלקה 304 בגוש 6020 בע"מ

2. חלקה 312 בגוש 6020 בע"מ

המשיבות

עו"ד צבי פשדצקי  
ע"י ב"כ  
החלטה

העובדות שאין שנויות במחלוקת

1. המשיבות הינן הבעלים של חלק ממקרקעין הידועים כחלקה 7 בגוש 6866 בחולון (להלן: "המקרקעין").

ביום 31.12.1999 התקשרו המשיבות בהסכם קומבינציה עם חברה לבניין, צד ג' (להלן: "הקבלן"). בהתאם להסכם הקומבינציה מכרו המשיבות לקבלן 58.5% מזכויותיהן במקרקעין (להלן: "מקרקעי הקבלן") ובתמורה התחייב הקבלן לבנות עבור המשיבות 41.5% מזכויות הבניה המוקצות למקרקעין.

ביום 15.2.2005 פנו המשיבות למבקשת בכדי לברר חיוב המקרקעין בהיטל השבחה.

ביום 14.7.2005 שלחה המבקשת למשיבות הודעת שומה על סך 844,496 ₪.

ביום 15.8.2005 הגישו המשיבות שומה נגדית, אשר לפיה היטל השבחה הסתכם בסך של 304,500 ₪. סכום זה, שלא היה שנוי במחלוקת שולם למבקשת על ידי המשיבות ביום 2.11.2005. לגבי יתרת הסכום שנדרש על ידי המבקשת, המציאו המשיבות ערבות בנקאית.

היתר בניה ניתן ביום 27.12.2005.

ביום 20.1.2007 הגיעו שני השמאים של שני הצדדים לשומה מוסכמת על פיה היטל השבחה שיחול על המקרקעין הינו סך 242,014 ₪.

כתב התביעה

3. תביעה זו עניינה בהפרשי הריבית שנצברו בגין היטל השבחה החל על מקרקעי הקבלן.

לטענת המשיבות, המבקשת חייבה את היטל השבחה ביחס למקרקעי הקבלן, בריבית, וזאת החל ממועד חתימת הסכם הקומבינציה (31.12.1999) סה"כ חובי המשיבות לשלם בגין חלק זה סך של 355,443.7 ₪. המשיבות טוענות כי שילמו סכום זה תחת מחאה.

4. לטענת המשיבות, הן זכאיות להשבת הריבית בגין היטל השבחה מהטעמים הבאים:

(א) המועד הקובע לצורך החיוב בהיטל השבחה צריך להיות מועד קבלת היתר הבניה (27.12.2005) ולא מועד חתימת הסכם הקומבינציה (31.12.1999). לכן הריבית צריכה לחול ממועד קבלת ההיתר;

(ב) המבקשת מנועה מלדרוש ריבית לתקופה שעד ליום 14.7.2005, כיוון שיצרה מצג שלא תגבה ריבית על סכום זה;

(ג) המבקשת לא הוציאה שומות היטל השבחה בגין המקרקעין והמקרקעין הנוספים נושא התוכניות המיטיבות;

(ד) לא יאה זה צודק בנסיבות המיוחדות של תיק זה לחייב את המשיבות בתשלום ריבית.

5. לנוכח כל האמור, המשיבות טוענות כי הן זכאיות להחזר רכיב הריבית מתוך התשלומים ששילמו, בסך של 118,000 ₪ בתוספת ריבית והפרשי הצמדה כדין, מיום 2.11.2005 ועד התשלום בפועל, ובגין סכום זה הוגשה התובענה דנן.

העתירה

6. המבקשת הגישה בקשה זו למחיקת התביעה על הסף.

לטענת המבקשת, דין התביעה להימחק על הסף מכיוון שלא הוגשה על דרך של ערעור, בהתאם להוראת סעיף 14(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "התוספת"). לשיטת המבקשת, הוראה זו קובעת פורום ומסגרת דיונית בלעדיים להכרעה בטענות המשיבות הנטענות בבקשה זו.

נוכח העובדה כי התוספת קובעת דרך השגה בלעדית על שומת היטל השבחה – היינו, ערעור לבית המשפט – הרי שאין לעקוף הוראת חוק זה על ידי הגשת תביעה כספית לבית המשפט, ועל כן דין התובענה להימחק על הסף בהיעדר עילה.

עמדתן של המשיבות לבקשה היא כי תביעה להשבת ריבית שלא נגבתה כדין, אינה מעניינה של סעיף 14(ג) לתוספת. לשיטתן, אין מדובר בערעור על גובה היטל השבחה, שהדרך לתקיפתו היא אכן בדרך של ערעור לפי הסעיף לעיל, אלא מדובר בתביעת להשבת סכום אשר נגבה שלא כדין ותחת מחאה.

דיון והכרעה  
כבר עתה אומר כי לטעמי דין הבקשה להתקבל.

7.סעיף 14 לתוספת קובע כדלקמן:

(ב) הסכימו הועדה המקומית ובעל המקרקעין לשומה, יותאם החיוב בהיטל לשומה שהוסכם עליה; לא הסכימו כאמור – יבחרו הועדה המקומית ובעל המקרקעין שמאי מקרקעין אחר (להלן – שמאי מכריע) ושומתו תהא מכרעת; השמאי המכריע יפסוק גם בדבר השתתפות בהוצאות שומתו.

(ג) 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 מטעמים הזדמנות נאותה לטעון טענותיהם או להביא ראיות בפני השמאי המכריע; הערעור יוגש לבית משפט השלום שבאזור שיפוטו נמצאים המקרקעין, תוך 45 ימים מהיום שבו הודעה ההחלטה שעליה מערערים

8.בית המשפט העליון קבע, באורח ברור, כי המחוקק התווה לדרך תקיפתו של היטל השבחה נתיב מיוחד ובלעדי, אשר אין לעוקפה באמצעות הליכים אחרים. לעניין זה ראה: בג"צ 7129/00 עידו דון יחיאל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים פ"ד נ"ד (5) 218 שם נאמר:

"חילוקי-דעות בנושא של היטל השבחה בין בעלי זכויות במקרקעין לבין ועדה מקומית יכולים שילבשו שני פנים: אחד, חילוקי-דעות בשאלה אם נתקיימו התנאים לחיוב בהיטל השבחה מעיקרו של דין, ושניים, אם הייתה כלל השבחה במקרקעין עקב תכנית פלוגית, ומה גובהה של ההשבחה שנוצרה עקב תכנית. לפתרון של שני סוגים אלה של חילוקי-דעות מורה אותנו סעיף 14 לתוספת השלישית.... הקורא בסעיף 14 לכל אורכו ילמד לדעת כי הוראת סעיף 14(ג) נועדה לקבוע פורום להכרעה הן בנושא חיוב בהיטל השבחה על דרך הכלל והן בנושא גובהה של ההיטל) בהמשך ההליכים הקבועים בפיסקאות (א) ו-(ב) (לסעיף 14). העותרים אינם חולקים, ככל הנראה, על גובה ההיטל שחויבו בו – שהרי לו חלקו על גובה ההיטל שומה היה עליהם להידרש להליכים הקבועים בסעיפים 14(א) ו-14(ב) – אלא על עצם חיובם בהיטל, ואולם, כאמור, הוראת סעיף 14(ג) לחוק יחדה גם לנושא עצם החיוב בהיטל, והמחוקק מצא לנכון לקבוע את בית-משפט השלום – דווקא אותו ולא כל בית-משפט אחר – כפורום מתאים להכרעה בעצם החיוב בהיטל. דרך הקפדנריה שעשו העותרים בפנותם לבג"ץ אינה דרך ראויה, והעובדה, כשהיא לעצמה, כי אפשר שוועדות תכנון שונות נוהגות בדרכים שונות, אין בה טעם מספיק לאותה קפדנריה".

9.הנה כי כן, בית המשפט העליון קבע כי חילוקי הדעות בענין היטל השבחה יכולים שילבשו אך שני פנים – הראשון, בנושא עצם החיוב בהיטל השבחה, והשני – גובהה של ההיטל, דהיינו – אם הייתה כלל השבחה עקב תוכנית פלוגית ואם כן – מה שיעורה. שני עניינים אלו יתבררו בהליך הערעור שעל פי סעיף 14(ג) לתוספת ולא בכל דרך אחרת. לא ניתן להשיג על שמאות כאמור בדרכים עוקפות כגון תביעות לסעד הצהרתי או תביעות כספיות.

לעניין זה ראה עוד: ה"פ (ת"א) 1038/01 רפי כהן חברה לבניין, פיתוח ועבודות הנדסיות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא, תק-מח 508, 2002(2)בש"א (ת"א) 151053/06 ירושלמי גילה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מחוז המרכז ואח', ת.א. (נת' 6720/05 ח.ל. גרינשטיין בע"מ נ' עיריית נתניה (פורסמו באתר נבו).

10.עיון בכתב התביעה מגלה כי למעשה, הטענה המפורטת בסעיף 12א' לכתב התביעה הינה בפועל ערעור על השמאות המוסכמת.

אמנם נכון: לכאורה, על פניה, התביעה הינה להשבת הפרשי הצמדה וריבית. ואולם, עיון מעמיק בסעיף זה מגלה ברורות כי למעשה ההשבה הנטענת הינה מסווה לטענה אחרת: כי מועד החיוב בהיטל השבחה אשר נקבע בשומה המוסכמת (מועד כריתת הסכם הקומבינציה) – אינו נכון, וכי המועד הנכון הוא מועד מאוחר יותר (מועד מתן היתר הבניה).

זהו, הלכה למעשה, נסיון לתקיפתו של החיוב בהיטל ההשבחה החל על מקרקעי הקבלן.

תיומון ברורים לכך שמדובר למעשה בנסיון לתקוף את החיוב בהיטל ניתן למצוא בכתב התביעה עצמו, אשר בו המשיבות מפרטות את טענתן כי הלכת בית המשפט העליון בעניין ע"א 1321/02 נווה נ' הועדה לבניה ומגורים ולתעשייה מחוז המרכז פ"ד נ"ד (4) 119, שדן בשאלה מהו "מועד מימוש הזכויות" הקבוע בסעיף 1א' לתוספת – אינו חל על מקרה זה, ואף מפרטות את טעמיהן לכך.

שמע מיניה: המשיבות טוענות למעשה כי מועד מימוש הזכויות שנקבע על פי השומה המוסכמת, ובהסתמך בין היתר על פסק הדין בעניין נווה, אינו נכון.

דא עקא, הדרך הנכונה להעלות את הטענה האמורה הינה על דרך של הגשת ערעור על השומה, ולא באמצעות תביעה כספית "עוקפת ערעור."

11.גם הטענות המפורטות בסעיפים 12ב' – 12ד' לכתב התביעה, כי המשיבה יצרה מצג כי לא תגבה ריבית לפני מועד ה – 14.7.2005, או כי נהגה שלא לגבות ריבית בגין פרק הזמן שקדם למשלוח השומות לבעלי מקרקעין, או כי לא הוצאו שומות, או כי שיקולי צדק מצדיקים הפחתת הריבית, הינן עילת טענות שמקומן בערעור ואינן מהוות עילות תביעה נפרדות לכשעצמן.

בעניין רפי כהן הנ"ל נקבע באופן מפורש:

"לשון של ס' 14 (ג) ברורה וחד משמעית: ניתנת לבעל דין הזכות לערער על עצם חיוב בהיטל השבחה (ועל הכרעת השמאי המכריע שמונה בהסכמת הצדדים) באשר הוא, בין אם הוא מבוסס על טעות משפטית כלשהי שיצאה מפני הועדה ובין אם מקורו בשיקול דעת פגום, או כללי מנהל בלתי תקינים. המחוקק לא הבחין בין עילות תקיפה מנהליות לבין עילות תקיפה אחרות. הוא ביקש לייחד את הליכי הערעור בנושאים שפירט בס' 14 (ג) הנ"ל, בכל הקשור להיטל השבחה לערכאה אחת בלבד, והיא בית משפט השלום שבאזור סמכותו נמצא הנכס".

כמו כן ראה עת"מ (ת"א) 2235/06 שרבת נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, תק-מח 8782 (2) 2007. כאן נטען כי הועדה המקומית התחייבה להימנע מחיוב בהיטל השבחה כנגד ויתורם של העותרים על תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

בית המשפט המחוזי קבע:

"בין אם עילת הביטול הנטענת מקורה בדיני חוזים (הפרת התחייבות) ובין אם מדובר בעילת תקיפה אחרת, הסמכות הייחודית לדון בעצם החיוב בהיטל השבחה נתונה לבית משפט השלום ולא לערכאה שיפוטית אחרת."

לכן, גם הטענה של מצג או התנהלות פגומה של הרשות – שהינה עילות תקיפה מנהליות, ואף הן מהוות למעשה תקיפתה של השומה – מקומן בהליכי ערעור. קל וחומר הטענה בדבר שיקולי צדק כבסיס לאיון החיוב בריבית, טענה אשר מקומה הינו במסגרת סעיף 16 לתוספת, וממילא הינה עניין לערעור בדרך הקבועה בתוספת.

12.לסיים, אין לי אלא להביא דברים שנאמרו בעניין דומה על ידי בית משפט השלום בנתניה (כב' השופט קינר) בעניין גרינשטיין הנ"ל, בשם אומרם:

"טענה זו היה צורך להעלות בדרך הקבועה החוק התכנון והבניה, דהיינו בערעור היטל השבחה, ולא בתביעת השבה רגילה. אם לא נאמר כן, הרי כל

מי שהיתה בידו אפשרות להעלות טענה נגד החיוב, והחמיץ את המועד להעלותה, יפנה בדרך חליפית שתסייע לו לחמוק ממגבלות המועדים הקבועים בחוק. אין גם הגיון לאפשר למי שאיחר את המועד להגשת הערעור להגיש תביעה נפרדת רק בשל כך שביצע את התשלום, ודינו אינו צריך להיות שונה ממי שלא ביצע את התשלום. על שניהם לפנות במסלול שהתווה המחוקק, שבמקרה זה הינו הגשת ערעור היטל השבחה לבית משפט השלום, ולא לפנות בדרכים עוקפות אחרות".

דברים אלה נכונים ויפים גם לענייננו.

סוף דבר, אני נעתר לבקשה. התובענה נמחקת בהיעדר עילה.

המשיבות תישאנה בהוצאות המשפט של המבקשת בגין בקשה זו ובשכ"ט עו"ד בגינה, בסך כולל של 10,000 ₪ +מע"מ .

ניתן היום ט"ו באב, תשס"ז (30 ביולי 2007) בהעדר הצדדים.

ר. ארניה, רשם