

עו"ד צבי שוב



**עו"ד על נדל"ן**  
משרד עורכי דין שוב ושות'

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:  
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**  
- שוב ושות' משרד עורכי דין -

גרסת הדפסה 

**האם סעיף 69(12) מאפשר הטלת ביצוע שצ"פ מחוץ לתחום התכנית?**

מאת עו"ד צבי שוב וגב' הדר המאירי, מתמחה

**מספר ההליך:** ת"א 68367-12-19 מ. בר-און חברה לבנין בע"מ נ' עיריית רחובות **ערכאה:** בית משפט השלום בראשון לציון, בפני כב' השופט אבי סתיו. **פרטי המקרקעין:** גוש 3697 חלקה 513, ברחוב אלתרמן 6, רחובות. **תאריך מתן פסק הדין:** 05.07.23. **ב"כ התובעת:** עו"ד שמאי יעקובוביץ.

פסק הדין דן בהיקף סמכותה של העירייה לקביעת חיובים מכוח סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"). הערעור הנדון הוגש על ידי חברה העוסקת בבנייה למגורים אשר רכשה בינואר 2016 את מלוא הזכויות במגרש הנכלל בתוכנית רח/14/84 א שפורסמה בנובמבר 2009 (להלן: "התוכנית").

הנתבעת, עיריית רחובות, הנפיקה אישור לפי סעיף 324 לפקודת העיריות המכיר בהעברת הזכויות אל התובעת אך "אינו משחרר את בעל הנכס ו/או המחזיק בו מתשלום חוב שהיה רובץ על הנכס בעת מתו האישור ואשר בטעות לא נתגלה, לא נדרש ולא שולם בעת מתן האישור". הנתבעת אף נתנה היתר בניה בפברואר 2017 לאחר קבלת תשלומים שונים מהתובעת ובכפוף להחתמתה על כתב

התחייבות המורה לשלם הוצאות התכנית "בהתאם להוראות סעיף 29 לתקנון התוכנית, ככל שהוצאות אלו טרם שולמו, ובכפוף לזכותנו להגשת השגה על חשבון שנתקבל, ככל שנקבל".

באוגוסט 2019 פנתה התובעת לקבלת טופס 4 ולהפתעתה התבקשה לתשלום שובר על סך 930,074 ₪ בגין "אגרות תכנון". כשנדרשה הנתבעת להבהיר את מקור כוח חיובה באגרה הפנתה את התובעת לסעיף 29 בתוכנית שהושת בהתאם לסעיף 69(12) לחוק ומכאן הערעור.

בהגנת העירייה נאמר כי החיוב הוטל בגין שצ"פ, הקמת "פארק גבעת האהבה" ברחובות, אשר סמוך לתחומי התוכנית אך אינו חלק משטחה.

התובעת טענה בתביעה שהגישה כי סעיף 69(12) אינו יכול לשמש מקור סמכות לחיובה כיוון שאינו עונה על הוצאה העולה בכדי הכנה וביצוע של הפן התכנוני- משפטי אלא על תשלום בגין עבודות פיתוח. כמו כן, התובעת טענה כי הפארק בגינו נקבע שיעור החוב לא נכלל בגבולות התוכנית. עוד לטענת התובעת היה על הנתבעת לדרוש את החיוב מהבעלים הקודמים בעת אישור התוכנית. לא כל שכן, עולה החשש להפליית התובעת שכן בניגוד להוראות סעיף 29 בתוכנית תשלום "אגרות התכנון" לא נגבה ע"פ טבלאות האיזון בחלוקה שוויונית.

סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה, מאפשר לקבוע בתוכנית מפורטת הוראות בעניינים שונים, ביניהם "הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה". בהתאם, קובע סעיף 29 לתוכנית המפורטת רח/84/14, אשר פורסמה למתן תוקף בנובמבר 2009, כי בעל מגרש לבנייה פרטית יישא בחלק היחסי של הוצאות עריכת התוכנית וביצועה, לרבות "ביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בתחומה".

בית המשפט קבע כי גם אם נעשה שימוש מרחיב בסעיף 69(12) במסגרת תכנית זו, והדבר לא ברור שהינו מותר כלל, שכן אין פסיקה מכרעת בסוגיה זו, קיימת הגבלה לשימושו בתחומי התכנית בלבד. "הרשות המקומית אמורה לממן את העבודות הציבוריות מהאגרות, היטל ההשבחה, היטלי הפיתוח וכדומה, אשר אותם היא גובה בהתאם לחוק. חוקים אלו מגבילים את הרשות המקומית וגודרים את העלויות שהיא רשאית להשית על האזרח. לא יעלה על הדעת כי ניתן יהיה באבחת תוכנית להפוך שטח מסוים ל"אקס טריטוריה", בו תהיה רשאית הרשות להטיל כל חיוב שתמצא לנכון, אף כזה שלא ננקב במפורש בתוכנית, בלא שחלות עליה המגבלות שנקבעו בחוקי העזר".

נקבע כי העירייה מחויבת להיצמד ללשון החוק והתוכנית ועל כן ראשית לחייב רק לצורך תשלומים המצויים בתוך חלקי התוכנית. אין העירייה רשאית לגבות חוב על הקמת שצ"פ הגובל עם התוכנית. כן חובת העירייה לספק תחשיב מקצועי מפורט ומבוסס המתייחס לנתונים קונקרטיים של העבודות שבגינן היא מבקשת להיטל חיוב. דרישת החיוב צריכה להתבסס על תשתית עובדתית רלוונטית. הערכה אומדנית של סכום חוב באופן גנרי אינה עולה על הדעת.

כמו כן בית המשפט התייחס להתחייבות החתונה שחתמה החברה וקבע כי הינו פסול על פי הלכת **דירות יוקרה** (ע"א 7368/08 **דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה** (27.6.2011) ) בה נקבע כי אין העירייה יכולה להתנות קיומן של תמורות ביצוע עבודות פיתוח בידי יזם. כתב ההתחייבות החתום נראה כלא חוקי בעל פגמים חוזיים העולים באי גילוי וכפייה.

## הערת מערכת:

לעמדת המערכת מדובר בפסק דין שדומים לו ניתנו לאחרונה והמעלים את הצורך בקביעת גבולות ברורים בנושא סמכותיותיה של עירייה בגביית חובות באופן כוללני ואמורפי. בהם : עת"מ (מרכז) 14760-07-22 **תומר קוקו השקעות בע"מ נ' עיריית רחובות**, תא (רח"י) 31315-01-20 **יהודה גואטה נ' עיריית רחובות**. נראה כי קם הצורך בהצבת גבולות ברורים לרשויות המקומיות בגין יכולתם לדרישות תשלום שמא הדבר יעלה לכדי פגיעה בחברות הבנייה וחלילה שחיתות מערכתית.

עם זאת ברי הוא כי מדובר בסעיף חשוב שמאפשר ליזם תכנית שמוציא הוצאות עבור כלל הנהנים לקבל השבה של חלקם היחסי ועל מנת למנוע התעשרות על חשבונו שלא כדין, במסגרת חוק ההסדרים הוצע סעיף מתקן ומרחיב, לצערנו ככל הידוע נותר בשלב זה הנוסח כמקודם.

לפיכך יש להבחין בין גביית הוצאות הקשורות במישרין לתכנית ובין הטלת וחיוב ביצוע מטלות שלצורך כך נועדו חוקי העזר השונים, באופן בו הרשות בפועל מטילה מס והיטל בשדרך עקיפה שלא התיר לה המחוקק, באמצעי שהינה התכנית שמהווה הגדרות תכנון ולא דווקא הטלת ביצוע משימות על צד ג' כלשהו.