



**עו"ד על נדל"ן**

**ON-LINE עדכון**

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:**  
**תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד אמיר דרמר

### כיבוד החוק על ידי רשות ציבורית

מאת עו"ד צבי שוב וגב' ספיר סרוסי, מתמחה

**מספר הליך:** ת"א 51744-03-16 **ערכאה:** בית משפט השלום בחיפה, בפני כבוד השופט אורי גולדקורן. **תאריך מתן פסק הדין:** 15.1.19.  
**פרטי הנכס:** חלקה 15 גוש 11308 בזיכרון יעקב.  
**ב"כ התובעת:** עו"ד אביתר אנגלרד.

עסקינן בתביעה להחזר תשלום היטל השבחה ששולם ביתר על ידי עמותת נאות גלים (להלן: "התובעת"), אשר חויבה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה ושומרון (להלן בהתאמה: "הנתבעת" או "הועדה המקומית") לשלם היטל השבחה על סך 1,514,493 ₪ בגין תכנית רש/מק/1416 א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 10.10.2011 (להלן: "התכנית") ואכן שילמה את הדרישה, במקביל לניהול הליכים.

התובעת השיגה על שומת הנתבעת, בהתאם להוראת סעיף 14 לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), ובשומה מיום 23.7.2012 של השמאית המכריעה (להלן: "שומת השמאית המכריעה") נקבע היטל השבחה לתכנית נמוך משמעותית, בסך של 173,808 ₪. בעקבות זאת, הגישה הועדה המקומית ערר אשר נדחה בהחלטה שניתנה ביום 27.4.2015.

משסירבה הועדה המקומית לדרישת התובעת להחזר התשלום ששולם ביתר, הגישה כנגדה התובעת תביעה בסדר דין מהיר. לטענת התובעת, הועדה המקומית בהיותה גוף ציבורי שהוקם על-פי חוק, גבתה כספים מכוח הוראות החוק ומתחמקת בעזות מצח ובבריונות מחובת החזר תשלום ביתר. עוד נטען כי, התובעת זכאית להחזר היטל השבחה ששולם על ידה ביתר בסך של 1,340,808 ₪ בצירוף תשלומי פיגורים כמשמעם בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ס-1980, החל ממועד ביצוע תשלום היתר, לחילופין - ממועד החלטת ועדת הערר, או לחילופין - בצירוף ריבית פיגורים כמשמעה בחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961 ממועד החלטת ועדת הערר.

הועדה המקומית הגישה בקשה למתן רשות להתגונן, שנתמכה בתצהיר המהנדס לטענתה, התובעת אינה זכאית להשבת מלוא הכספים הואיל והתשלום בוצע בגין לוח שומה והערר שהגישה הוגש על מימוש חלקי בלבד וגם בהתאם לקבוע בשומת השמאית המכריעה, כמו בהחלטת ועדת הערר, התייחסה השומה המכריעה, כמו גם גובה החיוב, למימוש חלקי בלבד. בנוסף, טענה כי קיימות הקלות נוספות ו/או מימושים אשר השמאית המכריעה לא הביאה בחשבון וכי קבלת התביעה תוביל לעיוות של המצב המשפטי הנכון שכן, בעוד התובעת שילמה את הכספים בגין מלוא המקרקעין היא דורשת השבתם על בסיס החלטה המתייחסת רק לחלק מהזכויות, בנוסף, אין בקביעה של ועדת הערר כי מדובר במימוש מלא על מנת לגרוע מזכותה של התובעת לגבות בגין לוח השומה את מלוא החיוב על התובעת לשאת בחיוב בהתאם לסעיף 2(א) לתוספת השלישית לחוק.

בית המשפט קבע, כי החזקת הסכום ששולם ביתר מנוגדת לחוק, שכן, הנתבעת בחרה שלא להגיש ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים על דחיית עררה ולמרות זאת, המשיכה לדבוק בעמדתה וסירבה להחזיר לתובעת את תשלום היתר ששולם לה מנימוקים חסרי בסיס כגון, אי-יכולת כלכלית של התובעת לשלם סכומים נוספים וטיעון לפיו הסכום ששולם "כבר נמצא בעלויות פיתוח" ולא הציגה כל מקור חוקי המאפשר לה להחזיק בכספים שקיבלה מהתובעת ביתר.

לאור האמור, בית המשפט קיבל את התביעה, חייב את הועדה המקומית לשלם לנתבעת את החזר היטל השבחה ששולם על ידה ביתר בצירוף "תשלומי פיגורים", כהגדרתם בסעיף 1 לחוק הרשויות המקומיות החל מיום שומת השמאית המכריעה ועד לתשלום המלא בפועל, אגרת תביעה בצירוף הפרשי הצמדה למדד וריבית כחוק החל ממועד הגשת התביעה ועד לתשלום המלא בפועל, ושכר טרחת עורך דין בסך כולל של 150,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה למדד וריבית כחוק החל מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

### הערת מערכת:

מדובר בפסק דין אשר דן בסוגיה של כיבוד החוק על ידי רשות ציבורית, נראה, כי בהתאם לדין הקיים אין לאזרח כלים ראויים לגביית חוב שנפסק לו על ידי ועדת הערר, או זיכוי שמגיע לו לאחר פסיקת שמאי מכריע, לדוגמא בהיטל השבחה ובפיצויים על פי סעיף 197 לחוק התו"ב, והוא נתון בפני שוקת שבורה ללא כל יכולת מעשית לקבל את המגיע לו בעקבות הכרעת ועדת ערר אלא נאלץ הוא להיגרר להליך משפטי נוסף בבית המשפט.

כלים לגביית חובות כגון באמצעות לשכות ההוצאה לפועל/הליך בזיון בית המשפט, קיימים רק לפסקי דין של בית המשפט. ראוי היה לו המחוקק היה פותר לקונה זו ומתקן את החוק כך שהחלטות ועדת הערר יכנסו להגדרת פסק דין בחוק כגוף שניתן לאכוף החלטותיו על מנת למנוע מועדות סרבניות לשלם לאזרח ולהוקיע התנהלות זו של הרשות המקומית. הדבר רלוונטי הן לועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, ולא פחות לועדות הערר לרישוי, לאור מקרים בהם מתעלמות ועדות מקומיות מהוראות ועדת הערר, כגון הוראה להנפיק היתר בניה וכדו'.