

עו"ד ספיר זילבר



על עו"ד על נדל"ן

עדכון ON-LINE

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

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

[מה בין בר יהודה לדירות יוקרה?](#)

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

מספר ההליך: בר"מ 1245/15 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' נוה שוסטר בע"מ ואח' **ערכאה:** בית המשפט העליון, בפני כבי הרכב השופטים, די ברק ארז, ג' קרא, י' אלרון. **תאריך מתן פסק הדין:** 16.12.19 **ב"כ המשיבים:** עוה"ד גיורא בן טל, הילה וינטרוב ולימור פלד.

בית המשפט העליון דן בשאלה מהו הדין שחל על חיובו של צד לחוזה פיתוח בתשלום היטל השבחה, בהתחשב בחוזה שנעשה בעבר בינו לבין הוועדה המקומית והסדיר את התשלומים שבהם יחוב? מהן ההשלכות שיש לייחס לכך שבמועד עשיית החוזה הנחת הצדדים הייתה, בהתאם לפסיקה שנהגה באותה עת בבית המשפט העליון, כי צד לחוזה פיתוח אינו חב בהיטל השבחה? (להלן: "הלכת קנית") כמו כן, מהן ההשלכות הנוספות שיש לייחס לעובדה שבינתיים פסיקתו של בית משפט זה שללה הסכמות שעניינן תשלומים החורגים מהדין לוועדה המקומית?

רמ"י, הועדה המקומית, והיזם (להלן: "נוה שוסטר") חתמו על חוזה משולב שכלל הסכמות של הועדה המקומית ורמ"י בעניין שינוי ייעודם של המקרקעין במסגרת תכנית עתידית, וכן הסכמות בנוגע לאופן חלוקת התשלומים בין הצדדים בעקבות שינוי הייעוד. הוסכם, כי נוה שוסטר תשלם

לרמ"י סך של 91% מערך "התוספת לעסקה" (תוספת ההשבחה לפי התכנית), ומתשלום זה תנוכה עלות הקמתו של פארק ציבורי שיוקם בתחומי התכנית ואותו תעביר נוה שוסטר ישירות לועדה המקומית. הוסכם, שהועדה המקומית תשקיע בהקמת הפארק מהסכומים שתקבל מנוה שוסטר, וכן את התשלום של חלף היטל ההשבחה שתקבל מרמ"י בעקבות שינוי הייעוד. הצדדים ציינו בחוזה כי הם מוותרים באופן הדדי על כל תביעה או טענה הנוגעות לתכנית העתידית. (להלן: "החוזה").

לימים, התכנית פורסמה למתן תוקף, ולאחר מכן הצדדים פעלו לפי הוראותיו של החוזה. נוה שוסטר שילמה לרמ"י את התשלום המוסכם לאחר ניכוי עלות לועדה המקומית תשלום של חלף היטל השבחה.

לאחר כ-6 שנים, כשניתן לנוה שוסטר היתר בנייה להקמת פרויקט המגורים, הועדה המקומית הוציאה לנוה שוסטר דרישה לתשלום היטל השבחה בגין מימוש הזכויות שבתכנית, זאת, בניגוד לחוזה.

בית המשפט פתח וציין, כי במהלך השנים חל שינוי בהלכת בית המשפט העליון בכל הנוגע לשאלה מיהו החייב בהיטל השבחה, האם לפי לשון החוק – בעלים וחוכר לדורות בלבד, או שמא גם ברשות/יזם, לאור העובדה כי לרוב, בר הרשות הינו בעל האינטרס הכלכלי העיקרי בקרקע, וזה שקוצר את פירות ההשבחה. בהלכת בר יהודה, נקבע, כי יש להתייחס ליזם מכוחו של הסכם פיתוח כאל חוכר לדורות או בעלים, בהתחשב במכלול הזכויות המוקנות לו. לכן, כך נקבע כי יזמים בתקופת הפיתוח חייבים בתשלום היטל השבחה.

בית המשפט קבע, כי אין הצדקה לסייג את המקרה דנא באופן שהלכת בר יהודה לא תחול אחורה בזמן, מאחר ששאלת התחולה בזמן של ההלכה הוכרעה כבר בעת קביעתה, במובן זה שתחולתה לא סויגה. יתרה מכך, מרבית החוזים שעליהם ההלכה צפויה לחול, הם חוזים שמקנים ליזם מעמד של בר רשות, ומשקפים את דגם ההתקשרות הישן של רמ"י. כך, שאם על חוזים אלו לא תחול ההלכה, אזי שמשמעותה המעשית צפויה להיות אפסית.

בית המשפט הזכיר, כי נקבע בהלכת דירות יוקרה שרשות מקומית אינה רשאית לחתום על חוזה עם יזם שבמסגרתו היא מטילה עליו חיוב בתשלום חובה שלא על פי דין או לחילופין נותנת לו פטור מתשלום חובה שלא על פי דין. חוזים כאלו הם בלתי חוקיים מאחר שהם סותרים את עקרונות היסוד של המשפט הציבורי.

בעניינו, החוזה שנחתם איננו חוקי וסוטה מהוראות הדין בכל הנוגע לגביית תשלומים על ידי הרשות המקומית בשני מובנים. ראשית, הוא מקנה לנוה שוסטר פטור מהיטל השבחה בניגוד לדין (בהתאם להלכת בר יהודה). שנית, הוא מטיל על נוה שוסטר את תשלום עלות הפארק ללא בסיס חוקי לכך.

בית המשפט בחן האם ניתן להורות על קיום החוזה בנסיבות העניין, לאור העובדה כי החוזה קיים בעיקרו על ידי כלל הצדדים, שכן הסדרי התשלומים שנקבעו בו קוימו הן על ידי נוה שוסטר והן על ידי הועדה המקומית ורמ"י. ההוראה היחידה שלא קוימה, וכעת נוה שוסטר מבקשת את אכיפתה, היא ההוראה של ויתור הטענות, כאשר הועדה המקומית לא קיימה הוראה זו, זמן ששלחה לנוה שוסטר דרישת תשלום היטל השבחה.

לאור הנסיבות המתוארות, למרות אי החוקיות בחוזה, אין מקום להורות על בטלותו המלאה ועל ביצוע השבה הדדית. התשלומים שכבר הועברו בין הצדדים יעמדו על כנם, ונוה שוסטר לא תידרש להוסיף ולשלם את היטל ההשבחה שדרשה הועדה המקומית.

הערעור נדחה פה אחד.