

עו"ד ספיר זילבר



עו"ד על השבחה
עדכון ON-LINE

עו"ד על נדל"ן

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

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

גרסת הדפסה 

[סתירה חזיתית לדין - אין להתנות היתר בנייה/העברת זכויות בדרישה לתשלום ערבות לאחר שניתנה החלטה שיפוטית](#)

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

מספר ההליך: ערר 8201/0719 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' סימון שקורי חברה לבניין בע"מ ערכאה:** ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז תל אביב, בפני כב' היו"ר, עו"ד גילת אייל. **תאריך מתן ההחלטה:** 21.10.2021. **ב"כ המשיבה:** עו"ד מטי לשם ושירן לשם פנחס.

בקשה זו הוגשה על ידי המשיבה, לפיה ועדת הערר תבהיר את החלטתה הקודמת, ותורה לוועדה המקומית חולון להשיב את הערבות הבנקאית שהפקידה. בגדר החלטה זו, ערר הוועדה המקומית על שומת השמאי המכריע, נדחה.

בשומת הוועדה המקומית חויבה המשיבה בהיטל השבחה בסך של כ-500,000 ₪, כאשר בהמשך פתחה הליך בפני שמאי מכריע, ובהתאם לדרישת הוועדה המקומית הפקידה ערבות בנקאית בסכום ההיטל. השמאי המכריע קבע, כי החבות בהיטל השבחה הינה בסך של 91,000 ₪, אך

הועדה המקומית סירבה להשיב את הערבות עד החלטת ועדת הערר, בערר שהוגש על ידה. כעת, משדחתה ועדת הערר את ערר הועדה המקומית, והגם שהמשיבה שילמה לועדה המקומית את היטל ההשבחה בהתאם לשומתו של השמאי המכריע – עומדת הועדה המקומית בסירובה להשיב את הערבות, בטענה כי היא החליטה להגישה ערעור על החלטת ועדת הערר, ולפיכך לטענתה טרם מוצה הליך בירור השומה.

ועדת הערר פתחה החלטתה זו כך :

"אין כל ספק עימנו, כי עמדת הועדה המקומית והתנהלותה, עומדת בסתירה חזיתית לדין. הועדה המקומית דורשת ערבות בגין סכום שאיננו היטל השבחה על פי התוספת השלישית, אינו מהווה את סכום החיוב בהיטל השבחה, והוא אינו אלא טענה בלבד של הועדה המקומית – שנדחתה ע"י שתי ערכאות מוסמכות – בדבר גובה החיוב הנכון".

ועדת הערר הדגישה, כי כאשר שמאי מכריע קובע את גובה החיוב בהיטל השבחה, בהתאם לסמכותו לדון ולהכריע, בסעיף 14 לחוק, הרי שהחיוב בהיטל השבחה הוא בהתאם להחלטתו. זאת, כל עוד לא שונה בהחלטה של ערכאה גבוהה ממנו. בשלב זה, שומת הודעה המקומית כבר איננה רלוונטית. יתרה מכך, כשועדת הערר דחתה את הערר על החלטת השמאי המכריע – הרי ששומת הועדה המקומית הופכת עוד יותר פחות רלוונטית, ולכן הועדה המקומית מחויבת לגבות היטל השבחה בהתאם לשומה המכרעת, בין אם זו נמוכה משומתה היא, ובין אם זו גבוהה ממנה – כל עוד לא שונתה.

צוין, כי התנהלות זו של הועדה המקומית כמוה כבקשה להוציא לפועל פסק דין של בית המשפט השלום, לאחר שזה בוטל בפסק דין של המחוזי. צוין, כי הדבר לא רק נוגד את השכל הישר, כי אם גם את הוראות התוספת השלישית.

ועדת הערר ראתה לנכון לציין את פס"ד ששון ותהתה האם פרשנותו נכונה, כאשר נקבע כי הועדה המקומית לא יכולה לתת אישור לטאבו, בלא מתן ערובה לפי שומת הועדה המקומית, גם לאחר שניתנה שומה מכרעת השונה ממנה. ועדת הערר ציינה, כי פסק הדין לא עוסק בשאלה מהו ההיטל, מהו החיוב ומה גובהו ולפי מה נקבע, אלא מפרש את סעיף 10 במנותק מהשאלה המרכזית מהו ההיטל בהתאם לתוספת השלישית. הפרשנות המוצגת בפסק הדין נותנת בידי הרשות כלי רב עוצמה – מניעת מתן היתר או העברת זכויות במקרקעין, לצורך אכיפה של סכום שאין לו כל מעמד על פי התוספת השלישית, והוא בוודאי שאינו מהווה את סכום ההיטל.

"למעשה פרשנות זו נותנת בידי הועדה המקומית זכות מרחיקת לכת באמצעות כלי אכיפה מנהלי, שספק אם יש לה אח ורע, למנוע מהנישום קבלת היתר או העברת זכויות במקרקעין בשל טענה של הועדה המקומית בדבר גובה ההיטל – טענה שנדחתה ע"י הגורם המוסמך ע"פ התוספת לקביעת גובה ההיטל - ובענייננו כבר נדחתה ע"י שתי ערכאות שדחו את עמדת הועדת המקומית."

בית המשפט שם קבע, כי ככל שינתן אישור לטאבו לפי סעיף 10, המהווה הצהרה כי ההיטל שולם, ויסתבר בהמשך בעקבות שומה סופית כי הנישום חייב בהיטל השבחה, הרי שלנוכח ההצהרה לא ניתן יהיה לגבות את ההיטל. אלא שועדת הערר הדגישה, כי בעיה זו ניתנת לפתרון בקלות, שכן ניתן להוסיף הערה בתעודה לטאבו לפיה ההיטל שולם הוא ההיטל שנקבע בשומה המכרעת, וממילא התעודה מעידה כי שולמו כל הסכומים המגיעים אותה שעה. יתרה מכך, סעיף 324 לפקודת העיריות דורש, כי התעודה תעיד על כך ששולמו החובות עד למועד מתן התעודה.

לנוכח כל האמור לעיל, בקשת המשיבה התקבלה, ונקבע כי לועדה המקומית אין סמכות להחזיק בערבות שמסרה בידה המשיבה, ולכן נקבע כי יש להשיב את הערבות שהופקדה.

הערת מערכת:

לצערנו, אנו רואים לאחרונה יותר מדי דרישות כאלו של הועדות המקומיות, שמתעלמות מהחלטות שיפוטיות, וממשיכות לדרוש את היטל ההשבחה בהתאם לשומתן, על אף שבוטלו במספר ערכאות, בטענה כי הן מתכוונות להגיש ערר/ערעור.

היכן נשמע שערכאה שיפוטית שמוסמכת על פי דין לתת הכרעה, כאילו לא קיימת מבחינת הוועדה מקומית, כאשר היא מחליטה בהינף יד להתעלם מהכרעה זו, ולדרוש את היטל ההשבחה לפי השומה שלה, או לדרוש ערבות על סכום זה?

נראה שקופת הרשות חשובה יותר מהגינות ואמינות ובוודאי מהאזרח הקטן שנאלץ להיכנע ולהוציא ממון רב. אנו מזכירים כי מדובר ברשות ציבורית שעליה חלה חובת תום לב מוגברת כנאמן הציבור, וממקרה למקרה האמון ברשויות אלו יורד וכבר נעלם.