

ערר מס' : בי/16/85159
תאריך: 30.05.2018
ישיבה מס': 19/18

מ ד י נ ת י ש ר א ל
ועדת הערר לתכנון ולבניה
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב

בפני הוועדה: יו"ר: עו"ד גילת אייל
מ"מ חבר ועדה: מר מיכאל גופר, אדריכל ומתכנן ערים.
נציגת מתכנת המחוז: גב' יעל פרי

העוררת: ...
ע"י ב"כ עו"ד יצחק גולדשטיין ו/או אבי גולדשטיין

המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ...
ע"י ב"כ עו"ד ...

תאריך הישיבה: יום רביעי, ט"ז בסיון, התשע"ח, 30.05.2018.

מזכירת הוועדה: אילנית מלניק-דבי

קלדן: אורי אוריין

נוכחים:

מטעם העוררת: עו"ד יצחק גולדשטיין, עו"ד אבי גולדשטיין, ...

מטעם המשיבה: עו"ד ...

נושא: דיון שני לאור החלטה מיום 20.03.18 ...

יו"ר:

לאחר שיצאה החלטה שלנו ביקשנו את עמדת הוועדה המקומית. וגם ניתנה לעוררים זכות להגיב ולא ראיתי תגובה שלכם.

עו"ד יצחק גולדשטיין:

לא קיבלנו את עמדתם.

...

החלטה

ערר זה הוגש כנגד דרישת היטל השבחה שהוצאה לעוררת, הנושאת את התאריך 09.03.2016. בכתב הערר העלתה העוררת טענות שונות כנגד עצם החיוב, ובהן גם טענה כי רכשה את הזכויות במקרקעין בשנת 2003, לאחר שהתכניות נשוא שומת הוועדה המקומית כבר היו בתוקפן, ואף נערך לגביהן מימוש בהיתר בשנת ...

הוועדה המקומית טוענת כי היא כלל לא המציאה לעוררת דרישה להיטל השבחה לפי חוק התכנון והבניה, **התשכ"ה** – 1965 אלא שהטעמים לדרישת התשלום יסודם בעילות מתחום המשפט האזרחי. לטענת הוועדה המקומית היא מתכוונת לטעון בערכאה המתאימה כי טיבה של הזכות האמיתית בנכס הוסוותה, והעוררת וקודמתה בנכס, עוולו כלפיה עוולה אזרחית שמנעה ממנה את האפשרות לקבל את היטל השבחה שהיה מגיע לה לו היו נוהגות כדין.

בדיון הקודם שהתקיים בתיק זה הודיע ב"כ הוועדה המקומית על כוונתה לנקוט הליך אזרחי. הוועדה המקומית התבקשה להבהיר את עמדתה שלפיה החיוב אינו נובע מהתוספת השלישית, ומסרה כי למרות שהסכם החכירה בין העוררת לרשות מקרקעי ישראל נחתם רק בתאריך 02.03.2011, הרי שבפועל הוחזקו המקרקעין ע"י עמותת שזהה בעיקרה לעוררת, אשר נהגה בהם מנהג חוכר למעלה משלושים שנה. לטענת הוועדה המקומית היא מעולם לא יודעה בכך, והניחה שהמקרקעין לא מוחכרים ועל פי הנחה זו התקבל חלף היטל השבחה. לטענת הוועדה המקומית קיימת לה עילת תביעה אזרחית בגין תרמית ועשיית עושר שלא במשפט.

דינו של ערר זה להתקבל.

דרישת היטל השבחה שהוצאה לעוררת, היתה בגין תכנית ..., שפורסמה למתן תוקף ביום 20.06.1996.

אין חולק כי העוררת לא היתה בעלת הזכויות בנכס במועד זה.

במהלך הדיון שאלנו את ב"כ הוועדה המקומית מדוע לא יתקבל הערר בשים לב לכך שהחיוב הוא לגבי תכנית אשר נכנסה לתוקפה טרם שהעוררת רכשה את הזכויות בנכס, ונענינו כי כך בדיוק נטען בכתב התשובה.

העוררת הציגה חוזה משנת 2003 ... שבו רכשה את הנכס, והוועדה המקומית לא העלתה כל טענה בהקשר זה.

טענות הוועדה המקומית בדבר תרמית או עשיית עושר שלא במשפט, ע"י קודמתה של העוררת בנכס – לא פורטו בפנינו ולא הוכחו וממילא הוועדה המקומית מבקשת להוכיח אותן בבית המשפט המוסמך.

גם הטענה כי העמותה שקדמה לעוררת בנכס הינה זהה בעיקרה לעוררת, או שהעוררת היא "התגלמות" בעלת הזכויות הקודמת – נותרה ככזו: טענה שאין מאחוריה ולו קצהו של פירוט, לא כל שכן ראיה. הוועדה המקומית מבקשת לטעון טענות אלה בפני בית המשפט המוסמך וסבורה שהן מקימות לה עילות מתחום המשפט האזרחי.

לו היה מוכח בפנינו כי העוררת היתה בעלים במועד הקובע – היה המצב שונה, אך זאת לא נעשה והוועדה המקומית אף לא ביקשה לעשות.

זאת ועוד - לטענת הוועדה המקומית מכתבה של עו"ד ... מטעמה, נספח א' לכתב התביעה, מיום 09.03.2016, הנושא את הכותרת "דרישת היטל השבחה", אינו מהווה כלל הודעת חיוב לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, **התשכ"ה** – 1965.

על רקע זה אנו מקבלים את הערר וקובעים כי העוררת אינה החייבת על פי הדין בהיטל השבחה בגין תכנית ... שאושרה טרם שרכשה את הנכס.

דין של טענות בדבר תרמית או עשיית עושר להתברר בבית המשפט המוסמך ככל שמי מהצדדים יזום הליך בעניין זה.

העוררת טוענת כי יש מקום לפסוק הוצאות לטובתה באשר היא נאלצה לנהל את הערר בשל דרישת היטל ההשבחה שהוצאה לה ע"י הוועדה המקומית, אשר טוענת כעת כי אין המדובר בהליך מתאים כלל.

הוועדה המקומית טוענת כי עוד בפגישה שקיימה עם נציג העוררת, מסרו נציגי הוועדה המקומית כי הדרישה אינה מבוססת על חוק התכנון והבניה כי אם על עילות מתחום המשפט האזרחי. הדין בעניין זה הוא עם העוררת.

היועצת המשפטית של הוועדה המקומית שלחה לעוררת מכתב הנושא את הכותרת "דרישת תשלום היטל השבחה". המסמך נושא את התאריך 09.03.2016 והוא אינו מגלה, ולו ברמז, כי המדובר בדרישה שמבוססת על עילות המשפט האזרחי וכי אין המדובר כלל בדרישה להיטל השבחה מכח חוק התכנון והבניה, כפי שטוענת הוועדה המקומית כעת. לא הוצג לנו כל מכתב אחר, כמו מכתב התראה או כיוצ"ב, שבו הועלו טענות כאלה. זאת, גם לאחר שב"כ העוררת טען במכתבו מיום 15.05.2016 כי המדובר בדרישת היטל השבחה שבטעות יסודה וכי הוא מבקש פגישה על מנת לייתר את הצורך בהגשת ערר.

בהמשך, ביום 22.05.2016 הודיעה היועצת המשפטית של הוועדה המקומית, כותבת מכתב הדרישה, לב"כ העוררת כי היא מסכימה "ליתן אורכה קצרה להגשת ערעור על שומת היטל השבחה בפני ועדת ערר באופן שהערעור יוגש עד ליום 30.6.2016".

נטען ע"י הוועדה המקומית כי בפגישה שהתקיימה בתאריך 18.04.2016 נמסר ע"י נציגיה כי הדרישה מבוססת על עילות מהמשפט האזרחי ולא על חוק התכנון והבניה. טענה זו לא גובתה במסמך כלשהו, סיכום ישיבה, או אף תצהיר מטעם מי מגורמי הוועדה המקומית. לא זו אף זו, בהתאם למסמך שהוגש לנו, בעקבות אותה פגישה פנה מר ... מטעם העוררת, לב"כ הוועדה המקומית לקבלת הסכמתם "למתן ארכה לנקיטה בהליכים משפטיים כדין לרבות הגשת ערר ו/או עתירה מנהלית וזאת 45 יום לאחר תום המשא ומתן בין הצדדים, ביחס לחיוב היטל השבחה על פי שומה מיום 09.03.2016..." עו"ד ... , ממשרד ... השיבה לפניה זו כי: "לאחר בדיקה, הריני להודיעך כי ניתנת אורכה עד ליום 15.8.16 בלבד".

על רקע זה לא ברור לנו כיצד ניתן לשמוע מפי הוועדה המקומית טענה על כך שניתנה תשובה ע"י היועצת המשפטית לוועדה המקומית בעניין הארכה, ללא כל בדיקה, או כי מן הראוי היה לפנות למשרד ... ולא ליועצת המשפטית של הוועדה המקומית וכיו"ב.

בנסיבות העניין החלטת העוררת להגשת ערר על דרישת היטל השבחה היתה החלטה הכרחית לצורך ביטול הדרישה, ואין בפנינו כל ראיה לכך שהוועדה המקומית הציגה בפניה מצג אחר בדבר מקור החיוב לשיטתה.

על רקע זה זכאית העוררת להוצאות.

הוועדה המקומית תישא בהוצאות העוררת בסך 5000 ש"ח, בתוספת מע"מ. ההוצאות ישולמו תוך 60 יום לאחר מכן ישאו הפרש הצמדה וריבית כחוק.

ההחלטה ניתנה פה אחד, בהיעדר הצדדים, ביום: ל' בסיוון, התשע"ח, 13.06.2018.

(_____)
גילת אייל, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב

(_____)
אילנית מלניק-דבי
מזכירת ועדת ערר
מחוז תל אביב