

בתי המשפט

	בית משפט השלום ירושלים
עש 000113/02	
31/03/2005	לפני: כב' השופט, יצחק שמעוני ס. נשיא

בעניין:

1. דני גרוסברד
2. ישראל אריה וורם
3. בי אריה אייכלר
4. אהרון יהודה קוט
5. רפאל פישר
6. שלום וויינמן
7. יצחק קלפר

ע"י ב"כ עו"ד תמר בזק-רפורט ואח' המעוררים

נגד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

ע"י ב"כ עו"ד דורית ירחי המשיבה

פסק דין

כללי

1. לפני ערעור בשאלת החבות בתשלום היטל השבחה, שהוגש בהתאם לסעיף 14 (ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "התוספת השלישית ו/או החוק"), בהתאמה). החיוב נקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה (להלן: "הועדה"), ביחס למקרקעין המצויים ברח' יעקובזון 1, גבעת קומונה בירושלים והידועים כגוש 3009 חלקה 135 (להלן: "המקרקעין").

חברת גבעת קומונה מגורי יוקרה בע"מ (להלן: "קומונה") היא בעלת זכויות הפיתוח במקרקעין, בהתאם לחוזה הפיתוח שנחתם בינה לבין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל"), ביום 12.11.98.

המעוררים התקשרו בחוזה עם קומונה שמטרתו חכירת משנה של חלק מהמקרקעין. בחוזה הפיתוח, נקבע כי תקופת הפיתוח תימשך 36 חודשים, ותסתיים ביום 01.09.01. ביום 13.09.01 פורסמה תוכנית 7573 אשר השביחה את המקרקעין ויצרה חבות בהיטל השבחה בסכום 1,978,910 ₪, כמופיע בחוות דעתו של השמאי המכריע מר אריה קמיל.

גובה ההיטל אינו נתון במחלוקת. המשיבה חייבה את המערערים בתשלום ההיטל. המערערים שילמו את ההיטל, על אף כפירתם בעצם החבות, ומכאן הערעור שלפני. בהתאם להסכמה הדיונית אליה הגיעו הצדדים, בדיון מיום 05.03.03, השאלה השנויה במחלוקת בערעור זה היא: האם המערערים הם בעלי זכויות במקרקעין על פי סעיף 2 לתוספת השלישית. היינו, האם המערערים בהיותם בעלי מניות בחברה שעימה נחתם חוזה פיתוח ובהיותם צד לחוזה עם חברת גבעת קומונה נחשבים כבעלי זכויות במקרקעין בעניין סעיף 2 לתוספת השלישית. על יסוד האמור, הוסכם כי בשאלה זו בלבד יסכמו הצדדים טענותיהם בכתב.

-

טענות המערערים

2. המערערים טוענים כי בעת החיוב בהיטל השבחה, הם לא היו בעלי זכויות כנדרש בסעיף 2 לתוספת השלישית. הם אינם בעלי הקרקע ואינם במעמד של חוכרים לדורות, ומאחר שהיטל השבחה ניתן לגבות רק ממי שהם בעלי זכויות כאמור, אין לגבות מהם את ההיטל.

לחיזוק טענותיהם, הפנו לרע"א 85/88, קניית נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה, פ"ד מב (4) 782, (להלן: "הלכת קניית") וטענו לאחידות ולזהות בין נסיבות המקרה שלפנינו ולבין הנסיבות בהלכת "קניית". מתוקף כך, טוענים הם בדבר העדר חבותם בתשלום ההיטל.

בנוסף, טוענים המערערים, כי גם במועד הגשת הערעור, עדיין קומונה אינה בבחינת חוכרת, שכן חוזה חכירה בינה ובין המינהל טרם נחתם, וחתימה על חוזה זה מהווה תנאי ראשון ובלעדי לקבלת זכות חכירה. כן נטען שזכות במקרקעין טעונה רישום, כתנאי חיוני לעצם קיומה, ובלעדי הרישום אין זו זכות כי אם התחייבות בלבד, ובמקרה דנן, לא נעשה רישום ולפיכך הזכות לא השתכללה.

טענה נוספת שמעלים המערערים היא שסעיף 5 לחוזה הפיתוח, עליו מסתמך השמאי המכריע בחוות דעתו כמקור לחיוב בהיטל השבחה, אינו יכול ליצור, יש מאין, היינו, חבות בתשלום היטל השבחה, ובמיוחד אמורים הדברים מקום שלא הוטלה חבות זו מכח החוק.

טענות המשיבה

3. המשיבה טוענת כי קומונה והמערערים מחזיקים בזכויות החכירה במקרקעין, זאת כעולה מהוראות חוזה הפיתוח, הקובע כי תקופת הפיתוח הסתיימה ביום 01.09.01 ועם סיומה, בהנחה שמולאו תנאי חוזה הפיתוח, נכנס לתוקפו באופן מיידי חוזה החכירה. לשיטתה, בהתבסס על הוראות סעיף 5 לחוזה הפיתוח, הועברו לקומונה זכויות החכירה במקרקעין כבר בעת החתימה על חוזה הפיתוח. בעת החתימה, ויתר המינהל על הכנסות

עתידיות, אשר על פי כל דין צריכות היו להיות משולמות לו כבעלים, אם תכנס לתוקף תוכנית משביחה שתחול על המקרקעין.

כן טוענת המשיבה כי מלשון החוזה לחכירת משנה בין המערערים לקומונה, עולה, כי למעשה קומונה נהגה מנהג בעלים בכך שהחכירה למערערים, בחכירת משנה, חלק מהמקרקעין. מגוף החוזה עולה, לטענתה, כי קומונה התייחסה למקרקעין בחוזה כאל מקרקעין ש"בבעלותה".

לעניין הלכת "קנית", טוענת המשיבה כי יש לאבחן את נסיבות המקרה הנדון, משום שבשונה מהלכת "קנית", מחזיקים המערערים במקרקעין במעמד של חוכרים לדורות. טענה נוספת של המשיבה היא הטענה בדבר הפרשנות הראויה שיש לתת לחוזה, בהתאם לכוונות הצדדים כמשתמע. לטענתה, הפרשנות המוצעת על ידה, לפיה קומונה מחזיקה במעמד של חוכרת לדורות במקרקעין, היא הפרשנות היחידה המקיימת את רוח החוזה ואת כוונות הצדדים.

דיון והכרעה

4. לאחר עיון בכתבי הטענות, בעיקרי הטיעון שהוגשו ולאחר שנתתי את דעתי לטענות שהועלו בסיכומי ב"כ הצדדים, שוכנעתי כי דין הערעור להידחות, כפי שיפורט בהמשך.

דרישת הרישום

ב"כ המערערים טוענת כי משלא נרשמה זכותם של המערערים, בהיותה זכות במקרקעין, אין לראותה כאילו השתכללה. טענה זו אינה מקובלת עלי. המערערים חתמו על חוזה חכירה עם המינהל, אשר עתיד להכנס לתוקף ביום בו יוחלט במינהל לחתום עליו, וזאת בכפוף למילוי התנאים בחוזה הפיתוח ושיקולים נוספים של המינהל.

סעיף 3 (ד) לחוזה הפיתוח קובע וזו לשונו:

"...חוזה החכירה יכנס לתוקפו רק לאחר שהמינהל יחתום גם הוא

עליו..."

לפיכך, ככל שהדבר נוגע למערערים, כטענתם, חוזה החכירה יכול להיחתם בכל עת נתונה ולמעשה כל אימת שיחפוץ בכך המינהל.

שני אדנים עליהם ניצב חוזה לשם קבלת תוקף: מסוימות וגמירות הדעת.

החוזה אשר חתמו המערערים עם המינהל הינו חוזה המתאפיין בשני אלה, לפחות בכל הנוגע למערערים. החוזה מפורט ומקיף את כל הספקטרום הרלוונטי ביחסי המינהל עם המערערים, והתנהלות המערערים, הן לפני והן בעת ההתקשרות עם המינהל כעולה מתנאי המבוא לחוזה, מעידים כאלף עדים על גמירות דעת ומסוימות.

לפיכך, המערערים ביקשו ועודם מבקשים, לחכור מהמינהל את הקרקע, לקבל מעמד של חוכרים לדורות ובעיניהם כבר החזיקו במעמד זה בעת תקופת הפיתוח, קל וחומר עם סיומה.

כידוע, רבים הם המקרקעין שבשל בעיות רישומיות ובכלל זה, חלוקה, פרצלציה, הסדר וכיו"ב, לא נרשמות הזכויות בלשכת הרישום. אין להעלות על הדעת כי בשל אי רישום יהא בעל הזכות פטור מתשלום ההיטל.

פרשנות החוזה

מקובלת עלי עמדת ב"כ המשיבה לפיה הפרשנות המוצעת על ידה היא הפרשנות הראויה והיחידה המקיימת את החוזה על פי כוונותיהם האמיתיות של הצדדים. נראה בעיני, כעולה מהחומר המונח לפני, כי בפועל המערערים אינם פולשים ומסיגי גבול, אלא ברי רשות המורשים להימצא בתחומי המקרקעין מכח התקשרותם עם המינהל. לפיכך, מושתקים המערערים בהעלאת טענה בדבר היותם מסיגי גבול והדעת אינה סובלת טענה מעין זו, המועלית בחוסר תום לב, ואינה מתיישבת עם רוח הדברים כפי שהוצגה על ידם.

שוכנעתי, כי חוזה החכירה הוא אשר העניק למערערים הרשאה להמשיך ולפעול בתוך המקרקעין גם לאחר תום תקופת הפיתוח. מעבר לכך, גם ביחסים שבין המינהל למערערים, היה גמור ומוסכם על דעת שני הצדדים כי היטל השבחה, אם ידרש, יחול על המערערים, בהיותם יזמים או חוכרים. כך עולה מסעיף 5 למבוא לחוזה הפיתוח הקובע:

"...שופרו תנאי התוכנית לאחר הזכיה במכרז או שנוספו זכויות כאמור

לעיל, היטל השבחה, באם ידרש, יחול על היוזם/החוכר ללא זכות

להשבה..."

הסכמה מפורשת זו בדבר תשלום היטל השבחה, יש בה כדי להעיד על כוונת הצדדים, אשר חזקה כי הוראות החוק היו ידועות להם בעת החתימה על חוזה הפיתוח. מעבר לאמור, סבורני כי, סעיף 5 למבוא לחוזה הפיתוח נוסח במפורש, כדרך של התניה על האמור בסעיף 2 לתוספת השלישית וזאת על דעת הצדדים לחוזה. כב' השופט א' ברק (כתוארו דאז) עמד על החשיבות שיש לתת לתכלית החוק ולמטרותיו, בבואנו לפרשו:

"חוק הוא יצירה תכליתית ויש לתת לו פירוש, שיגשים את תכליתו".

בר"ע 277/82, נירוסטה בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל, פ"ד לז(1) 826

בהתאם לכך, סעיף 2 הנ"ל מהווה סעיף מסגרת דיספוזיטיבי אשר נועד למנוע מחייבים לחמוק מתשלום ההיטל ומטרתו לסייע בידי רשויות התכנון בגביית היטל השבחה. הסעיף

קובע באופן מפורש על מי חל החיוב והצדדים יכולים להתנות על כך. במקרה שלפנינו, הצדדים לחוזה, קבעו אחרת, וקביעתם מחייבת אותם כלפי המשיבה מכח דיני החוזים.

מנהג בעלים

כעולה מהמסמכים שהוגשו על ידי ב"כ הצדדים, נראה על פניו כי המערערים נהגו במקרקעין מנהג בעלים הן בתקופת חוזה הפיתוח והן לאחריו.

בחודש אוקטובר 2000, **במהלך תקופת הפיתוח**, חתמו המערערים וקומונה על חוזה לפיו הם רוכשים זכות לחכירת משנה בחלק מהמקרקעין.

חוזה זה עומד בניגוד מוחלט לאמור בתנאי חוזה החכירה עליו חתומה קומונה, בו נאמר כי העברת זכויות מהווה הפרה יסודית העולה כדי ביטול החוזה. חרף זאת, קומונה בחרה להתעלם מהתניות בחוזה וחתמה על חוזה המעניק זכויות לצד ג'. אין זה ברור כלל ועיקר אם החוזה לחכירת משנה הובא לידיעת המינהל. מכל מקום, לא הועלתה כל טענה בדבר התנגדות המינהל לכך ועובדה זו מתיישבת עם טענת המשיבה לפיה המערערים הינם החוכרים שעליהם חל החיוב.

זאת ועוד, קומונה לא הסתפקה בכך שהעבירה זכויות במקרקעין בניגוד לאמור בחוזה החכירה, היא אף קבלה תמורה בסך של \$ 200,000 והצהירה כי תעשה כל לאל ידה על מנת להגדיל את אחוזי הבניה במקרקעין.

התנהגות זאת מעידה על כך שהמערערים ראו עצמם, באופן חד משמעי, כבעלי זכויות במקרקעין, הנוהגים בהם מנהג בעלים.

בנוסף, העובדה כי לא נטענה טענה לפיה המינהל ביקש לפנות את המערערים מהמקרקעין, יש לראות בכך חיזוק לטענת המשיבה כי מדובר בבעלי זכויות של חכירה, הפועלים מכח הרשאה, מטעם הבעלים.

5. הלכת "קנית"

כאמור, ב"כ שני הצדדים הפנו בסיכומיהם להלכת "קנית". ב"כ המערערים טענה שההלכה שנפסקה ב"קנית" חלה על המקרה שלפנינו. מנגד, טענה ב"כ המשיבה כי אין כך הדבר.

מקובלת עלי טענת ב"כ המשיבה, לפיה יש לאבחן את הנסיבות המפורטות ב"קנית" מהמקרה שלפנינו.

במקרה דידן, התוכנית המשביחה פורסמה לאחר תום תקופת חוזה הפיתוח לעומת "קנית", שם נדרש תשלום היטל ההשבחה בסמוך לתחילת תקופת הפיתוח. השוני בין שני מצבים אלו רב ובעל משמעות.

בתקופה חוזה הפיתוח, לא ברור לצד החתום על חוזה הפיתוח אם נשאר הוא בקרקע אם לאו, אם יקבל מעמד של חוכר לדורות אם לאו, ומערכת היחסים בינו לבין המינהל בתחילתה ועודה רוקמת עור וגידים.

מקובלת עלי הדיעה, כי בעת תקופת הפיתוח, וביתר שאת בסמוך לתחילתה, אין זה מן הצדק לגבות ממנו היטל השבחה, אשר הרציונל העומד בבסיסו של תשלום זה הוא רציונל ההתעשרות של בעל זכויות בקרקע.

פשיטא, בנסיבות בהן אין לצד להסכם זכויות קניין במקרקעין, ואף אם הם הושבחו, הוא עצמו אינו מתעשר ולפיכך לא עליו יחול היטל השבחה.

עמד על כך כב' השופט מ' חשין, בדנ"א 3768/98, **קרית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית**, פ"ד נו(5), 49, עמ' 65-63:

"...פלוני שנתעשר אך בשל שינויי תכנון שנערכו לפי חוק התכנון והבניה - לאמור: נתעשר אך בשל פעילות נורמטיבית של רשויות הציבור - ראוי לו שישתף את הקהילה באותה התעשרות שנתעשר..."

...ההתעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה, ובאין התעשרות לא יקום ולא יהא היטל השבחה...." (ההדגשות אינן במקור י.ש.)

במקרה הנדון, הקרקע הושבחה, המערערים הם הנהנים מהשבחה זו, הם המתעשרים ממנה, ולכן אך מוצדק הוא שישלמו בגין השבחה זו. תשלום ההיטל הינו דרך של שיתוף הציבור בהתעשרות לה זכו החייבים.

כב' הנשיא א' ברק בע"א 1341/93, **סי אנד סאן ביץ' הוטלס נ' הוועדה המקומית**, פ"ד נב(5), 715, עמ' 720-719, עומד על נקודה זו:

"...ביסוד היטל השבחה מונח רעיון של צדק חברתי..."

(ההדגשה אינה במקור י.ש.)

כחוט השני, עולה בפסיקה רציונל ההתעשרות והצדק החברתי בבסיס החבות בהיטל השבחה, אשר בהתקיימם קמה החבות בתשלום ההיטל.

ודוק; המתעשר מפעילות תכנונית הוא אשר צריך לחלוק עם הציבור את התעשרותו.

כב' השופט ברק (כתוארו דאז), בדיעת הרוב, בהלכת "קנית", עמד על כך כי ההסדר הנעשה בשלבים, נעשה באופן זה מסיבות של הצדדים לחוזה, ובעיקר מטעמים השמורים עם המינהל.

הודגש בפסק הדין כי נקודת המוצא של עמדת בית המשפט מבוססת על כך שאין החוזה מעניק מעמד מיידי של חוכרת, ונקודת מוצא זו, היא אשר עמדה בלב הלכת "קנית":

”...גישתי מבוססת, כמובן, על הנחתי כי החוזה שנכרת בין המערערת לבין מינהל מקרקעי ישראל אינו מעניק למערערת מעמד מידי של חוכרת לדורות...” (שם, עמ' 786)
(ההדגשות אינן במקור י.ש.)

ואולם, במקרה שלפנינו הנסיבות שונות; גורם המיידיות אינו קיים עוד והמערערים, בעת החיוב בהיטל, זה מכבר סיימו את תקופת הפיתוח, והחלו את תקופת החכירה הבאה בעקבותיה.
מכאן האבחון המתבקש מהלכת ”קנית” והקביעה כי השוני בנסיבות, תוצאתו היא אי החלת הלכת ”קנית” על המקרה הנדון.

6. סיכום של דבר

נוכח האמור לעיל, אני דוחה הערעור וקובע כי על המערערים חלה החבות בתשלום היטל ההשבחה.
אשר להוצאות המשפט – אני מחייב את המערערים לשלם למשיבה הוצאות משפט ושכר טרחת עו”ד בסך של 5,000 ש”ח.

**המזכירות תמציא עותק מפסק הדין לב”כ הצדדים.
ניתנה היום כ’ ב אדר ב, תשס”ה (31 במרץ 2005) במעמד הצדדים**

**יצחק שמעוני, שופט
סגן נשיא**