

בזכות המעמד

ועדת הערר – חבות בהיטל השבחה של בעל חוזה פיתוח תיקבע גם על בסיס הוראות חוזה הפיתוח

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בית שמש חייבה את העוררות בתשלום היטל השבחה בגין הקלה שאושרה. בשל חיוב זה הגישו העוררות ערר לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בירושלים בטענה כי הן אינן חייבות בהיטל השבחה שכן הן במעמד של "בר רשות" מכוח חוזה פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) ואינן בעלות זכות חכירה או זכות בעלות במקרקעין כנדרש לצורך חיוב בהיטל השבחה על פי סעיף 2 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

החוזה עליו חתומות העוררות מול רמ"י קובע, בין היתר, כי "במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכיה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים למינהל מקרקעי ישראל בגין תוספות אלה. חבות בהיטל השבחה שתחול לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא רשות להשבה מאת המנהל".

ועדת הערר קבעה, בין היתר, בהסתמך על פסק דינו של בית המשפט העליון ברע"א 725/05 הועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון נ' בלוק, כי בפסיקה העדכנית קיימת מגמה לחתור לבחינת האינטרס הכלכלי ולהטיל את החיוב בהיטל השבחה על מי שעתידי ליהנות מההשבחה מנקודת מבט כלכלית.

בנסיבות המקרה, כמפורט בהחלטה, נקבע כי "בהתאם להוראות הסכם הפיתוח העוררות הן הנהנות הבלעדיות מכל השבחה של המקרקעין ורמ"י אינה רשאית לגבות כל תשלום נוסף. הזכות ליהנות מהמקרקעין בכל דרך, לרבות השבחתם, מוקנית אפוא לעוררות והעובדה כי עיגונה של הזכות בחוזה חכירה פורמאלי נדחית עד לאחר השלמת הבינוי מהווה, מן הבחינה המהותית, תנאי שאינו רלוונטי כלל לחיוב בהיטל השבחה".

ועדת הערר הדגישה כי הבסיס המשפטי למסקנתה "אינו הגדרת העוררות כבעלות מעמד (קנייני או חוזי) של חוכר לדורות, אלא קביעה כי הסכמי הפיתוח מהווים התחייבות למתן מעמד זה, בכפוף לתנאי מתלה, ומכאן כי העוררות הן החייבות בהיטל השבחה לענין התוספת השלישית".

עררים 420-432/13, 408-412/14 עמותת בהנחל עליון ואח' (ע"י עו"ד דוד ג'והן) ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש (ע"י עו"ד מוטי ברקוביץ). ניתן ביום 5.5.15 בוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז ירושלים. יו"ר: עו"ד אליעד וינשל. כתבה: עו"ד אילת חותה.

❖ האמור מהווה מידע ראשוני בלבד ואין הוא תחליף לייעוץ משפטי.
❖ כל הזכויות שמורות לחברת "עט הוצאה לאור בע"מ" ולמשרד עפר טויסטר, עורכי דין.
❖ ניתן להזמין את נשוא הכתבה כנגד דמי טיפול בסך 20 ₪+מע"מ. ניתן לקבל את החלטות ועדות הערר באתר האינטרנט של משרד הפנים ללא כל תמורה או במשרדי הוועדות.