

# כל יום

היומון לענייני תכנון ובנייה

עריכה מקצועית: עפר טויסטר, עורכי דין | ניהול: סיגלית קרני לוי

יומון מס' 3911 14 במרץ 2021

## רמיסת האזרח הקטן

ועדת הערר קבעה כי הוועדה המקומית נדרשת להשיב היטל השבחה עבור היתר שלא מומש

עסקינן בערר על השבת היטל השבחה שנגבה ביתר עקב מימוש חלקי של ההיתר. השאלה שעמדה בפני ועדת הערר היא: "על מי החובה להוכיח כי הרשות השיבה כספי היטל השבחה ששולמו בגין היתר בניה שלא מומש, האם זו חובתה של הרשות או שזו חובתו של הנישום?"

העובדות שלא היו במחלוקת הן כי העוררת הגישה בקשה להיתר למימוש מלא של תוכנית, הוצאה דרישת תשלום עבור המימוש והופק היתר הבנייה המבוקש; לבסוף, לא מומש ההיתר במלואו.

מחד גיסא, טען שמאי הוועדה המקומית: "אין ספק שהוצא היתר בנייה והוצאו דרישות שאני איתרתי שבהם דרישת היטל השבחה, חזקה ששולם היטל השבחה, זה ברור, הוועדה לא יכולה לטעון אחרת שעה שיצא היתר בנייה".

מאידך גיסא, טענה הוועדה המקומית בכתב התשובה לערר כי "מהנתונים הקיימים במערכת המשיבה אין כל אינדיקציה או אסמכתא לכך כי שולם סכום כלשהו עבור אישור אותה בקשה להיתר... אף העוררת לא צירפה כל אסמכתא לתשלום. חזקה על העוררת כי לו שולם על ידה סכום כלשהו, היתה מצרפת אסמכתא לקיומו, או דורשת השבתו ולא ממתינה 20 שנה לכך, נטל ההוכחה הינו על העוררת".

ועדת הערר: "שוב עדים אנו לרשות שסבורה שחזקת תקינות המעשה המינהלי הינו כלי לטובתה ולרמיסת האזרח הקטן וכאשר החזקה משמשת לטובת האזרח היא מתנערת ממנה... נזכיר שוב למשיבה את חובת ההגינות המוגברת שהיא חבה בה ואת העובדה כי היא והאזרח אינם שווים..."

"עמדת המשיבה היא אנדרלמוסיה שכן לא ייתכן כי אזרח, המוכר את ביתו או המוציא היתר בניה במקרקעין, יקבל מועדה מקומית שומת היטל השבחה בגין תכנית משביחה ודרישת תשלום בצידה, ישלם אותה, יקבל אישור לפי ס' 10(א) לתוספת לרישום בלשכת המקרקעין\*, ובחלוף שנים, עם מימוש הבא באותם המקרקעין, תתכחש הרשות למצב המשפטי, התכנוני, או העובדתי, אותו הציגה בעצמה במימוש הקודם... כך אין ספק כי הוועדה המקומית אינה יכולה להתכחש לעצם התשלום".

לפיכך, "משעה שאין מחלוקת שהיטל השבחה שולם הרי שעל המשיבה להוכיח שהשיבה אותו. אלא שבעניין זה למשיבה המחוייבת לנהל רישומים וספרים כדת וכדין, אין הוכחה לא ששולם ולא שהושב וכל טענותיה מבוססות על השערות".

ועדת הערר קיבלה את הערר והחליטה כי "המשיבה תישא בהוצאת העוררת בסך 30,000 ₪".

\* סעיף 10(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

ערר 8138/20 יהלומי עדי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (ע"י עו"ד נטע עזרא). ניתן ביום 2.3.21 בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים. יו"ר: עו"ד בנימין זלמנוביץ'. כתבה: אור בוכריץ, עו"ד.

❖ האמור הוא מידע ראשוני בלבד ואין הוא תחליף לייעוץ משפטי.

❖ כל הזכויות שמורות לחברת עט הוצאה לאור בע"מ ולמשרד עפר טויסטר, עורכי דין.

עט  
הוצאה לאור  
בע"מ

דרך בגין מנחם 150, תל אביב 6492105  
טל. 03-6195244 | 03-7165224. מקט.  
e-mail: kolyom@toister.co.il

לא קראת - לא ידעת!