

ערר מס' 044/17/48

מדינת ישראל
משרד האוצר – מנהל התכנון
ועדת ערר מחוזית

סדר פתיחת הדיון מס' 044/17/48

ישיבה מס' 02417 מיום 26.09.2017 של ועדת הערר - מחוז המרכז, לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.

הרכב ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד רונית אלפר

מ"מ חבר ועדה: מר מיכאל גופר

נציגת מתכנתת המחוז: גב' מירה מוסקוביץ

העוררים: ברוידא משה ולין

על ידי עו"ד יונגר, שמאי שי סקיף, יוסי אפינגר

- נגד -

המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון

על ידי עו"ד קוקיא, רעות אמסלם מנהלת מחלקת היטל השבחה

חקיקה שאוזכרה:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 109, 119, 119(א), 197, (7)4

תקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984: סע' 99 ד, 378 א

חוק הפרשנות, תשמ"א-1981: סע' 3, 10(א), 21

ספרות:

אהרן נמדר, היטל השבחה (חושן למשפט, 2011)

עו"ד יונגר:

אי אפשר לממש צריך לעשות איחוד וחלוקה ועד שהאיחוד וחלוקה לא תאושר אי אפשר לממש. זאת בעצם הנפקות לשאלה מי החייב בהיטל השבחה.

עו"ד קוקיא:

אנחנו טוענים שהמועד הקובע לצורך מימוש הוא היום ה-15 אחרי הפרסום כמו שכתוב. מי שרכש לפני זה לא מימוש לצורך התכנית הזאת אלא מימוש לצורך תכניות אחרות, בעצם המימוש יהיה בשלב הבא.

עו"ד יונגר:

השמאית של הועדה במצב החדש לא לקחה ערכים מ-4/1 או 5/1 היא נדדה כמה חודשים קדימה. עו"ד קוקיא:

בכל מקרה מבחינת היום הקובע הקונה הוא זה שמשלם את כל ההליכים והוא זה שפנה אלינו גם.

עו"ד יונגר:

אני חוזר על מה שכתבנו בערר. הרובד הראשון לשון הסעיף 119 לחוק ומצטט. נאמר שתחילתה של תכנית הוא בתום 15 ימים ואני מדגיש את המילה בתום. הביטוי בתום אני עשיתי סקירה בתקנות סד"א, היא מ- סיום התקופה שקצובה באותו סעיף רלבנטי למשל תקנה 99 ד' לתקנות סד"א שעוסקת במועד משך פגישת מהות כתוב ובלבד שפגישת המהות תתקיים לא יאוחר מתום התקופה האמורה דהיינו יש תקופה עם סיום אותה תקופה צריך להתרחש משהו. יש תקנה 378 א' לתקנות סד"א. כתוב לא הודע מחזיק כי נכסי המשיב מצויים ביזו יהא המבקש רשאי בתוך 15 ימים מיום שהומצאה לו או בתוך 15 ימים מתום המועד האמור. רואים שהמחוקק לא השחית מילותיו לריק שרצה להגיד בתוך תקופה ידע להגיד בתוך תקופה שרצה להגיד בתום התקופה הוא אמר בתום התקופה. מה שאנחנו רוצים לומר שמבחינתנו מתום 15 יום המשמעות מתום 15 יום והיום ה-15 הוא לא יום ראשון לתקופה של התכנית.

אנחנו יודעים שתכנית חיקוק וחוק הפרשנות חל במקרה של חוק התכנון והבניה, חוק התכנון והבניה אומר שהיום הראשון לא נמנה לתקופת 15 ימים דהיינו אם יום הפרסום נעשה ביום ה-20/12/2015 היום ה-20/12/2015 לא נספר למועד ה-15. אז אם ניקח את זה היום ה-20 זה יום פרסום התכנית ברשומות מניין 15 ימים

מסתיים ביום ה- 4/1/2016 בשעה 23:59, תוקף התכנית מתחיל בדיוק בשעה 24:00. אם הייתי חותם בשעה 24:30 כלילה והיה כתוב 5/1/2016 העסקה היא שהתכנית בתוקף, זה המשמעות שלנו של הסעיף והדגש הוא בתום. עמדתנו שהמועד הקובע לתחולת תוקפה של הר/1202 מתחיל ב- 5/1/2016, ועל כן המימוש נעשה לכל היותר ב- 4/1/2016.

אני רוצה לצרף את פסק דין גולדשטיין זה עסק שם ערבה תיקון בחוק לגבי המועד הקובע להגשת סעיף 197 אבל אפרופו בית המשפט העליון מצטט היה שם 3 ערעורים בעליון, המקרה בעע"מ 9272/11 עוסק בתכנית פוגעת ג/1209, היא פורסמה ברשומות ב- 20/3/2008, התביעות לירידת ערך לפיצוי לפי סעיף 197 הוגשו ב- 3/4 וב- 4/4 אומר בית משפט עליון תביעות אלה הוגשו במועד, ערעור הועדה המחוזית במחוז חיפה נדחה איפוא. זאת אומרת זה בדיוק כמו פה ביום ה-15 הגישו תביעה אם ה-15 ימים בעצם ה-4/4 לא נכלל לא היו צריכים לקבל את התביעה. בית המשפט העליון אישר את קבלת התביעה ל-197 שאושרה ב-4/4. הוא ראה את זה כמובן מאליו ה-15 יום מתום פרסום ברשומות. היום ה-15 הוא לא יום תחילת תקופה של התכנית אלא סיום העדר תוקף לתכנית. המשמעות מבחינתנו שהועדה באה ואומרת שתוקף התכנית הוא מה-4/1 היא מחסרת יום אחד מה-15 יום המלאים שהמחוקק קבע.

הרובד השני וזה רובד של שרשרת העסקאות או החוזים שנעשו ערב אישורה של התכנית. אני צירפתי את ההודעה ב- 20/12/2015 כותבת החברה מכתב במכתב הזה הנדון בהתאם להסכם האופציה אבקש להודיעך על מימוש 15 דונם מכלל החלקה, אבקש כי תפעל מול עורכי דין מטעמי לחתימת הסכמי מכר ומצטט. אנחנו רואים בזה כמועד המאוחר ביותר כי יש את הסכם המכר שנחתם ב- 4/1 אבל מבחינתנו הודעת המימוש שניתנה ב- 20/12/2015 זה המועד הקובע. מועד ההודעה על מימוש האופציה על הכוונה לקנות 20/12/2015.

הערר לא הסכם בהסכם אופציה רגילה היא אמרה בהסכם אופציה עם אופציות הדדיות ולשון הסכם מכר מחייב שאי אפשר לסגת אז היא אמרה אני רואה בזה הסכם מכר וזה מימוש והסכם אופציה רגיל לא נחשב הסכם אופציה מחייב. אני חושב שההחלטה לא נכונה אני חושב שהסכם אופציה זה הסכם ששילמו עליו כסף

זוה הסכם מחייב. יש לנו פה כפי שציינו בערר עצמו, לדעתנו בשנת 2014 עת ההתקשרות של המוכר ברוידא איתנו בהסכם שהוא כובל אותו למכור אך ורק לנו וכל התועלת והרווח הכלכלי שיופק מהקרקע הוא לא בידיו בשלב ההוא, עובר לתוספת הסכם האופציה. גם בעל האופציה לא יכול לסגת מהודעת המימוש הזאת, זה מועד שמבחינתנו אם היינו מפרים ולא חותמים על הסכם מכר מחייב או לא משלמים את התמורה יכול היה המוכר לאכוף עלינו חתימת הסכם מחייב אם היה רוצה בכך.

הרובד השלישי זה רובד של הסכם אופציה עצמו שנחתם ב – 2014 עובר ל- 17/6/15 והסתיים ב- 21/12/15 יום אחד לפני מתן אותה הודעת מימוש שפירטתי ברובד השני. זה הרבדים שלטעמנו צריך לקבל את הערר בנקודה הזאת שהמימוש היה לפני תחילת תוקפה של תכנית הר/1202. התנאים של מימוש האופציה היה 4 תנאים שזה הודעה בכתב ובזואר רשום של מקבל האופציה סעיף 6 א' עמוד 2 להסכם האופציה, הסכם מ- 11/11/2014, מצטט מסעיף 6. יש תוספת להסכם האופציה שנחתמה ב- 17/6/15, מצטט.

אני מניח שאיש לא צפה וידע בדיוק מתי לשכת הפרסום הממשלתית תפרסם. לא רואים תלות בהסכם האופציה המקורי באישורה של התכנית, התנאים המחייבים לא קשורים כהוא זה לאישורה של התכנית, יש חתימת מקבל האופציה על הסכם המכר שצורף כנספח ב' להסכם האופציה, הסכם המכר צורף כנספח להסכם האופציה לא היה צריך לנהל משא ומתן משפטי על תנאי חוזה המכר, לא היה צריך לקבוע מועדי תשלום הכל היה סגור מראש והיה ידוע כבר בעת חתימת הסכם האופציה בשנת 2014 מה שמקטין בעצם את "הבריחה" של מקבל אופציה בטענות שהסכם המכר לא מחייב וויכוחים משפטיים על תנאים משפטיים בהסכם המכר וכיוצא באלה.

התנאי השלישי זה ביצוע תשלומים בסעיף 8 בהסכם המכר, זה נעשה במועד חתימת ההסכם ב – 4/1, והמצאת העתק חשבונית, אין שום אזכור של התכנית שבתוקף, של התכנית המופקדת, של תלות באישור תכנית מופקדת אין שום דבר. לכן גם במישור הזה שזה קשור לכל אחד מהרובד הראשון והשני של הסכם אופציה הוא אושר על ידי רשויות המס, גם במחיר גם בשווי וגם בכל דבר ועניין לכן לא היה

מקום לסטות ממנו וברגע שאני מודיע ב- 20/12/15 על מימוש האופציה מקבל האופציה לא יכול לסגת.

אני מפנה לנספח 1 לערר, מדובר בשובר היטל השבחה בגין העברה בטאבו, מתאריך 17/1/2017 יש פירוט מרכיבי השומה, סכום ותאריך קובע, תאריך הצמדה, סכום מוצמד, לא מופיע פה ריביות, זאת אומרת אם הייתי משלם את הסכום שביקשו הייתי מקבל אישור לטאבו, גם הועדה שהוציאה את השובר ב- 1/17 לא גבתה ריבית וזה מלמד לטעמי על כך שגם הועדה לא ראתה במועד החתימה מימוש האופציה כמועד מימוש לצורך היטלי השבחה.

עו"ד קוקיא:

הועדה המקומית לא נוהגת לגבות ריבית פיגורים כאשר נעשית פניה לקבלת שומת השבחה בסמוך לאחר החתימה על ההסכם. אני לא רוצה להתחייב. אני לא יודע מה נסיבות המקרה הזה אבל אם חברי רוצה שניקח ריבית ניקח ריבית.

עו"ד יונגר:

אנחנו לא סתם טוענים את זה. אני מפנה גם לכוכבית שנמצאת בשובר, במידה ונערכה עסקה בנכס ומופיע תאריך המימוש בשובר התשלום יכלול הפרשי הצמדה וריבית לפי החוק הם קיבלו את החוזה ובדקו את התאריך. אנחנו ביקשנו אישור לטאבו. מה היה קורה אם הייתי משלם את ה- 22 מיליון ולא מגיש שומה נגדית, נרשם בטאבו מוכר הלאה? מישהו יכל לבוא להגיד שמכיוון שמתברר לנו למפרע שחוזה המכר בין ברוידא לברזיל היה אחרי אישורה של התכנית צריך לגבות ריבית ממועד המימוש עד מועד האישור? האם יכלו לתבוע את זה? המועד קשור למה שהועדה ראתה במועד המימוש לנגד עיניה. הועדה באה וקבעה מפנה לסעיפים 65 ואילך לכתב הערר. יש שטח מהחלקת מקור 16 שלאחר אישורה של תכנית 1202 נרשמה פרצלציה שחילקה את חלקה 16 לשתי חלקות. יש תכנית קודמת שיצרה את כביש 531, היא הפקיעה חלק מהחלקה לטובת דרך כ- 7 דונם. את השטח הזה עמדתנו המשפטית שלא צריך לקחת בחשבון בחישוב השבחה, זה דרך שהופקעה, אם אתה לוקח ממני השבחה על החלקות לפי שטח ברוטו לפני הפקעות אז אתה צריך לתת לי זכויות מכוח אותו שטח ואם אתה לא נותן לי זכויות אתה לא יכול לתת. מר סקיף:

חלקים מחלקה 16 שכוללות ב- 1202 סומנו בתכניות שונות, מח/54 בחלקים שונים שלהם סומנו כדרך ומסילת ברזל (מח/113). הרישום הפרצלציה בהתאם לתכניות מח השונות הסתיים לפני חודשים מספר ונוצרה חלקה 16 שיצרה 2 חלקות, 87 ו- 88, כ- 7 זונם נרשמו על שם מדינת ישראל והיתרה נותרה על שם הבעלים הפרטיים. היה צו הפקעה קודם ל- 1202. שמתייחסים להיטל השבחה שמבקשת הועדה המקומית לגבות בגין חלקה 16 צריך להתייחס להוראות של הר/1202, ובהוראות של הר/1202 בסעיף 6.3 נקבע שבמידה ואין שינוי במצב המשפטי לא ניתן לכלול את החלקות נקרא להם בתחום 531 במסגרת איחוד וחלוקה. למועד הקובע של הר/1202 וודאי הוראת התכנית וגישתה של הועדה המחוזית שאישרה אותה היתה **שלא ניתן להקצות זכויות לחלקי חלקות שכלולים בכביש 531, והואיל וזה המצב והמצב לא** השתנה לא ניתן לגבות היטל השבחה על החלקים הכלולים ב- 531. אני אומר את זה על בסיס הוראת התכנית.

עו"ד יונגר:

ההוראה בתב"ע היא חריגה וזה לא מצוי בכל תכנית מתארית עם הוראות לתכנית מפורטת וזה מלמד על התב"ע. אם הועדה המקומית מתחייבת לי שמה שלא יהיה אני מקבל זכויות אבל אתה לא יכול להפקיע לי ולא לתת לי זכויות ולבקש היטל השבחה.

עו"ד קוקיא:

כשחברי לוקח הקבלה מתקנות סד"א ואומר ששם כתוב בתוך ופה כתוב בתום, לא מדובר על משהו שיתחיל אחרי התקופה כמו במקרה שלנו אלא מדובר על משהו שיקרה בתוך התקופה ולכן שסעיף 119 מדבר על התכנית מפה והלאה הוא משתמש במילה בתום.

תקנות סד"א באו למקרה מסוים, הם באו למקרים ספציפיים של הגשות בקשה. חברי נתלה בפסק הדין בעניין של גולדשטיין. בגולדשטיין הוגשה תביעה ב- 4/4/2014 ו- 3/4/2014, חוק הפרשנות מגדיר שנה והוא שונה ממושג של חודש, חוק הפרשנות אמר זה אותו יום בשנה. אם אני לוקח את ה- 20 לחודש אני סופר 15 יום מ- 20 לחודש אני סופר 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31, חוק הפרשנות אומר יש הגדרה של שנה אומר תקופה קצובה במספר חודשים הוא אומר שנה

בשביל שאני לא אסתבך שאנחנו נוקבים במספר של שנים אף אחד לא יספור 4 שנים, 365 ימים הוא אומר אני מפשט את העניין אם אני אומר 20/3/2008 ועוד 15 יום זה 4/4 ומשם 3 שנים וזה יוצא 4/4/2014. עשו את העסקה ביום ה-15 לכן אני טוען זה מימוש. אם אני בתוך התקופה וזה חוק הפרשנות שאומר אם אני רוצה להגיש תביעה תוך תקופה היום ה-30 נספר בתוך ה-30 יום. לקחו תקופה של 15 יום ואמרו אלה 15 יום וב-15 יום האלה מגיע היום 15 נכנסת התכנית לתוקף.

עשרות שנים כך מתנהלות ועדות מקומיות ומחוזיות היום הקובע הוא היום ה-15 מיום אישור התכנית. כל רשויות המדינה מתנהלות ככה 40 שנה וכל השומות שנעשות זה המועד הקובע. אם המחוקק היה רוצה היה כותב תיכנס לאחר שיסתיימו 25 ימים, כשקובע המחוקק הוא קובע מועד נהיר וברור. שחוק הפרשנות אומר שהיום הראשון לא נספר זה שאלה, זה לצורך ביצוע פעולה מסוימת, אומרים לי היום הראשון לא יספר אם הוא נופל ביום שישי.

אין לי במסגרת 15 יום להשיג על תכנית. גם לפרשנות שלנו כגוף מנהלי גם לפרשנות שניתנה על ידי כל הגופים המנהליים ורשויות המדינה זאת היתה הפרשנות משנת 1965 כך התייחסו ועדות ערר, ועדות מחוזיות ושמים מכריעים זה מבחינתם היום הקובע. גם מבחינת כללי הפרשנות של הועדה הזאת עצם זה של איך פירשו את החוק רשויות המדינה במשך כל התקופה יש לזה השלכה לגבי פרשנות שאפשר אולי לפרש אותה לכאן או לכאן.

לגבי הטענה להסכם האופציה ניתן פסק דין דומה שעסק האם אופציה היא מימוש או לא מימוש בועדת ערר ת"א ובפירוש נאמר שם על ידי ועדת הערר, שם היה הסכם אופציה. שלא היה הסכם אופציה אלא לא היתה דרך חזרה מהאופציה ולכן קובעת ועדת הערר שזה לא הסכם אופציה ומהווה הסכם מימוש, בהסכם אופציה רגיל זה לא מימוש. זאת ההחלטה כרגע אני לא ראיתי החלטה אחרת ויש לזה גם היגיון כי בסופו של יום גם בהסכם אופציה כל עוד הצד השני לא כבול להסכם אופציה ובתחום מקרקעין עד שאין חוזה חתום אין חוזה חתום, לא ראיתי את החוזה שצורף להסכם האופציה, עשו שינויים בסעיפים כאלה ואחרים לפי מה שכתוב פה. גם במסמך מימוש האופציה זה מסמך מ-20/12/2015 כתוב הבנתי שצריך להתאים את הסעיפים למצב תכנוני תקף גם אחרי סעיף המימוש הזה עשו התאמה של

הסעיפים בהסכם. דרך אגב אם היו חלוקים על ההתאמה של הסעיפים האלה הוא מבקש לשנות בהסכם האופציה סעיפים למצב התכנוני התקף וצודקת ועדת הערר ת"א שאומרת שאני צריך לראות את הסכם המכר.

ההיגיון, דרך אגב, של היטל השבחה ומס שבח הוא שונה ולכן אי אפשר ללמוד אותו דבר לא הגיוני להטיל על ועדות מקומיות, ועדה מקומית לא תתחיל לפרש הסכם אופציה אם הוא מימש אופציה ואם עשה שינוי ולכן אני רואה בחוזה המכר כחוזה המימוש אלא אם כן אני יקבל הסכם שהוא פיקציה של מכר והוא בעצם חוזה מכר.

הטענה השניה היא לגבי הר/1202 – זה סיפור ארוך זה תכנית שהופקדה ב-2006, היא הופקדה עם כביש 531 שברור שהכביש הוא חלק בלתי נפרד מהזכויות שינתנו. כל זה קרה בגלל אותה תכנית 54ג' שתת"ל 15 הוא המשך שלה היא תכנית דרך. הוגשו שם פיצויי 197 ובתכנית דרך המדינה משלמת 70 אחוז והועדה 30 אחוז. זה דבר שעשו אותו במשך שנים וכך התכנית הופקדה, בפירוש היה ברור וזה כתוב בדברי הסבר לתכנית. הגיעה ההחלטה של הועדה המחוזית אחרי הפקדה ראשונה שאמרה שאין שחזור זכויות וצריך להוציא את 531 מתחום הקו הכחול, והיו חוות דעת של היועץ המשפטי לממשלה וגם בתת"ל 15 סייגו את זה בגלל הוראה בתב"ע ועל זה הוגשה עתירה מנהלית של חלק מהתושבים. שם לפחות העמדה שלנו ומע"צ והרכבת במקרה הספציפי הזה צריך לאפשר את שחזור הזכויות.

בסופו של דבר הוחלט שכביש 531 יכלל בקו הכחול של התכנית וקבעו שאנחנו בעצם נכין את תכנית איחוד וחלוקה היא תכין אותה ואם יהיה שינוי במצב המשפטי הועדה המקומית תוכל להקצות זכויות.

היו הסכמים עם בעלי הקרקע ובית המשפט קובע שכן צריך במקרה הזה לבצע שחזור זכויות. היתה החלטה של מליאת הועדה המקומית, צירפתי נספח א' לתגובה, ועשינו נייר עמדה היתה בחינה של הסוגיה המשפטית כולל הרקע המשפטי, על בסיס זה החליטה הועדה המקומית החלטה מפורשת היא אומרת אנחנו כרגע עובדים על הכנת תכנית, בהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית אני חייב לגבות היטל השבחה. אז מאלה שאין להם הפקעה את אלה נכנס אני צריך מהם לגבות יותר. אין הוראה בתכנית שאומרת שאני רשאי לדחות את היטל השבחה למועד מאוחר יותר. השומות הוצאו באיחור מפני שלקח זמן לעלות

למליאת הועדה המקומית ולקבל החלטה כי גם אנחנו היינו בדילמה. אני חייב לגבות היטל השבחה בהתאם לאופן שבו אני מפקיד את תכנית איחוד והחלוקה ששם אנחנו עושים שחזור.

עו"ד יונגר:

אם הוראת החוק הרלבנטית חלה על התקופה עד או עד בכלל בא המחוקק ואומר, בסעיף 119, מתי מתחילה תוקפה של התכנית, מתום 15 יום היא צופה פני עתיד, אין מחלוקת שבתום 15 יום כי אם לא הוא מקדים את הוראה של התכנית. גם נהוג ב – 40 שנה במדינה שאת היום הראשון לא סופרים. יש הרבה פרשנויות שהיו מקובלות ובתי משפט עליון, מחוזי וועדת הערר שינה את זה, משתנים דברים. לגבי המכתב הודעת המימוש מ- 20/12 לא משנים שום סעיף אני אמציא את הסכם מכר שצורף להסכם האופציה תוכלו לראות שאין שום שינוי מהותי בשום תנאי מהותי. שאני עושה הודעת מימוש גם בהחלטת ועדת ערר ת"א כותבת איפה שמקבל האופציה יכול לחזור מאופציה אז הסכם אופציה הוא לא הדדי אז אפשר לחזור בו.

לגבי נושא של עמדת הועדה המקומית, היא ניתנת 9 חודשים אחרי, מה שמלמד שהיה חוסר בהירות במועד חתימת הסכם המכר. דבר שני יש תב"ע, שהיא חיקוק, שפורסמה ברשומות ב – 20/12, והתב"ע קובעת, בסעיף 6.3, הוראות להכנת תכנית בסמכות עודה מקומית, הכללת דרך ארצית באיחוד וחלוקה. קונה סביר מודע לזה. יש הנחיה של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה בפורום ליועצים משפטיים לועדות המחוזיות שאין שחזור זכויות. חתימת מקבל האופציה על הסכם המכר. לא צריך חתימת נותן האופציה. לא נדרשת חתימת נותן האופציה.

השמאית, עם כל הכבוד, לא מאזכרת במשפט אחד שהיה נייר עמדה של הועדה המקומית ב- 9/16 שעליה הוא מתבסס בהכנת השומה. עם כל הכבוד השמאי יודע להפנות, מפנה לעמוד 9 לחוות דעת שמאית. מצטט את סעיף 6.3 לבוא ולהגיד שהשמאי התבסס על עמדת הועדה המקומית זה לא נכון.

החלטה

מהו מועד תחילתה של תכנית? ביום ה-15 לאחר פרסומה למתן תוקף או ביום ה-16? זוהי המחלוקת המרכזית העומדת לפתחנו, אשר הכרעה בה עשויה לייתר את הדיון ביתר המחלוקות שנתגלעו בין הצדדים.

העובדות הצריכות לעניין וטיעוני הצדדים בתמצית:

1. ביום 11.11.14 חתמו העוררים על הסכם אופציה למכירת זכויותיהם במקרקעין הידועים כחלקה 16 בגוש 6409 המצויים בהוד השרון.
2. בהתאם להסכם האופציה, הודיעה בעלת האופציה לעוררים, ביום 20.12.15, כי בכוונתה לממש את האופציה ובעקבות כך נחתם, ביום 4.1.16, הסכם המכר בין הצדדים.
3. במועד בו ניתנה ההודעה בדבר מימוש הסכם האופציה (20.12.15), פורסמה למתן תוקף ברשומות תכנית הר/1202 (י.פ. 7168) (להלן גם: "**התכנית המשביחה**").
4. בעקבות בקשת העוררים לקבל אישור להעברת זכויותיהם במקרקעין, הוציאה להם המשיבה דרישת תשלום היטל השבחה בגין אישורה של התכנית, כאשר עמדתה היא, כי מועד תחילתה של התכנית המשביחה בהתאם לסעיף 119(א) לחוק הוא ביום 4.1.16. מאחר ובמועד זה חתמו העוררים על הסכם המכר הרי שלעמדת המשיבה יש לראותם כבעלים של המקרקעין במועד הקובע ועל כן, החבות בהיטל השבחה בגין התכנית המשביחה חלה עליהם.
5. לעמדת העוררים התכנית נכנסה לתוקפה רק בתום 15 ימים לאחר מועד פרסומה ברשומות, קרי- ביום 5.1.16. מאחר והם חתמו על הסכם המכר לפני כניסתה של התכנית המשביחה לתוקף, הרי שבמועד "תחילתה" לא

היו הם עוד הבעלים של המקרקעין ומכאן שהחבות בהיטל השבחה אינה חלה עליהם.

6. בנקודה זו נציין, כי המשיבה מסכימה לכך שהסכם מכר שנחתם בתקופה שבין מועד פרסומה של תכנית משביחה לבין מועד "תחילתה", כהגדרתו של מונח זה בסעיף 119(א) לחוק, יחשב כהסכם שנחתם לפני "תחילתה של תכנית" ועל כן, לא יחשב כפעולת מימוש של אותה תכנית, והחייב בהיטל השבחה מכח אותה תכנית משביחה שטרם נכנסה לתוקפה יהיה הרוכש ולא המוכר.

7. עוד נציין, כי עמדה זו של המשיבה תואמת את עמדת בית המשפט המינהלי שניתנה במסגרת פסה"ד בעת"מ (מרכז) 56451-02-16 **דינה שולץ נ' עיריית רחובות** [פורסם בנבו] (מיום 31.1.17) (להלן: "פס"ד שולץ").

8. לאור זאת, איננו נזקקים במסגרת דיוננו זה לדון במחלוקת שנדונה בפני בית המשפט, העומדת בימים אלו לפתחו של בית המשפט העליון (במסגרת עע"מ 6448/17 **עיריית רחובות נ' דינה שולץ**) וכל שנותר להכריע בו הוא מהו מועד תחילתה של תכנית לצורך קביעת החייב בהיטל.

דיון והכרעה

9. יום תחילתה של התכנית מוגדר בסעיף 119(א) לחוק התכנון והבניה, כ: **"בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פרסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."** (הדגשה שלנו – ו.ע.מ.)

10. בעוד שהמשיבה סבורה כי מועד תחילתה של התכנית הוא ביום ה-15 שלאחר פרסומה, טוענים העוררים, כי מועד תחילתה הוא בתום 15 הימים

שלאחר פרסומה, קרי – ביום ה-16. הצדדים אינם חלוקים כי בענייננו מועד הפרסום ברשומות הוא המועד האחרון בו פורסמה התכנית ועל כן, מנין הימים עד ל"תחילתה של התכנית" מתחיל ממנו.

11. בנקודה זו נציין, כי תקופת 15 הימים לתחילתה של תכנית נועדה במקור לאפשר לשר הפנים לדרוש מהועדה המחוזית לדון מחדש בתכנית שאישרה טרם שזו תכנס לתוקפה וזאת מאחר ובאותה עת סעיף 109 לחוק נתן בידי הועדה המחוזית את הסמכות לאשר תכנית מתאר מקומית, כאשר נקבע כי החלטתה לאשר את התכנית אינה טעונה אשרור נוסף. יחד עם זאת, נקבע כי לפני פרסום התכנית חייבת הועדה המחוזית להודיע לשר הפנים אודות אישור התכנית כאשר תוך 15 יום הוא רשאי לדרוש ממנה לדון מחדש באישור התכנית, כולה או חלקה. (ר' בג"צ 500/76 **אבנר כהנוב ו-42 אח' נ'** **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נס-ציונה** [פורסם בנבו] (מיום 26.10.77), שם בעמ' 52).

12. על רקע זאת ניתן להבין את נוסחו של סעיף 119 אותה עת, אשר קבע כי תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר יום לאחר אישורה תוך שצוין, כי אין כל חובה לפרסמה ברשומות.

13. למעשה, תקופת 15 הימים נותרה כשריד עוד מימי המנדט אז נקבע בפקודת בנין ערים כי תכנית תקבל תוקף ביום שיקבע על ידי הנציב העליון ואם לא נקבע מועד, תקבל התכנית תוקף חמישה עשר יום לאחר שתפורסם ברשומות (פס"ד כהנוב לעיל).

14. כיום, לאחר תיקונים שונים שנערכו בהוראות חוק התכנון והבניה (בכל הנוגע לסמכות אישורן של תכניות ולדרך פרסומן למתן תוקף) ובפרט בסעיף 119 לחוק (במסגרת תיקון 10 ותיקון 43), תחילת תוקפה של התכנית הוא בתום חמישה עשר יום ממועד פרסומה האחרון, ברשומות או בעיתון.

15. נוכח שינויים אלו בחוק ברי כי התכלית המקורית של מנין 15 הימים עד לכניסתה לתוקף של התכנית אינה מתקיימת עוד, אולם הוראות החוק בענין זה נותרו בעינן וייתכן כי הדבר נועד על מנת לאפשר לבעלי הקרקע שבתחום התכנית לכלכל את צעדיהם אם לצורך חתימה על הסכם מכר או לכל עניין אחר, וזאת בהתאם ליכולתם לדעת אודות קיומה של התכנית המשביחה, כאשר ידיעה כזו ניתן לייחס להם רק לאחר פרסום אישורה של תכנית ברשומות או בעיתון, גם אם לא ידעו על כך בפועל (ר' עמדת פרופ' אהרן נמדר בספרו היטל השבחה, תשע"ב-2011, עמ' 91).

16. השלב הראשון והחשוב בכאנו לפרש הוראת חוק היא בחינת לשון החוק כאשר במסגרת זאת "אין לתת לחוק משמעות שלשוננו אינה מסוגלת לסבול" (רע"א 8565/10 נאסר עמאש ואח' נ' הוועדה לתכנון ובניה שומרון [פורסם בנבו] (מיום 27.9.12)).

17. ר' גם דבריו של כבוד השופט פוגלמן בכר"מ 6372/15 **שלומית זרביב נ' מדינת ישראל** [פורסם בנבו]:

" כידוע, השלב הראשון במסע הפרשני הוא בחינת מרכיב הלשון. בשלב זה מחלץ הפרשן את המשמעויות שיש להן עיגון לשוני במילות החוק. יש ליתן למילותיו של דבר החקיקה רק אותן משמעויות המצויות ב"מתחם האפשרויות הלשוניות", משמע כאלו שהמילים יכולות "לשאת" מן הבחינה הלשונית." (הדגשה שלנו – ו.ע.מ.)

18. העוררים כאמור נאחזים בלשון סעיף 119(א) ובמיוחד בצמד המילים "בתום יום", וסבורים כי משמעותם הברורה היא כי התכנית נכנסת לתוקפה רק בתום יום ה-15 שלאחר פרסום התכנית (המאוחר שבהם), קרי – ביום ה-16.

19. משמעותה הלשונית של המילה "בתום" היא בסוף, בסיום.
20. על פי סעיף 3 לחוק הפרשנות, התשמ"א-1981 (להלן: "חוק הפרשנות") המונח "יום" מוגדר כ"**תקופה מחצות הלילה עד חצות הלילה שלאחריו**".
21. על פי סעיף 10(א) לחוק הפרשנות, "**מקום שנקבעה תקופה קצובה במספר ימים מיום פלוני – אותו יום לא יבוא במניין**".
22. סעיף 21 לחוק הפרשנות קובע כי: "**שעת תחילת תקפו של חיקוק היא בשעה 00.01 של יום תחילתו**".
23. בהתאם לכללים ולהגדרות דלעיל, סיומו של יום הוא בחצות הלילה, קרי בשעה 00:00. כלומר, על פי חוק הפרשנות יש לפרש את המילים "בתום יום" כחצות הלילה של אותו יום ושניה אחת לפני תחילתו של היום הבא אחריו (ר' והשוו ע"מ (נצ') 7243-07-11 **פלוני א' נ' פקיד שומה** [פורסם בנבו] (מיום 1.6.14)).
24. בענייננו, הסכם המכר נחתם ביום 4.1.16, קרי – ביום ה-15 שלאחר מועד פרסומה של התכנית המשביחה ברשומות, כאשר לא יהיה זה בלתי סביר להניח, אף כי הדבר לא צוין, כי הסכם המכר נחתם במהלך אותו יום ולא בדיוק ב- "תומו", בחצות הלילה.
25. מכאן, שכל עוד הסכם המכר נחתם במהלך היום ה-15 שלאחר פרסום התכנית המשביחה ולפני חצות הלילה, אז בא אותו יום על סיומו, הרי שיש לראותו כהסכם שנחתם קודם ל"תחילתה" של התכנית ומכאן שבענייננו, במועד "תחילתה" של התכנית המשביחה לא היו העוררים הבעלים במקרקעין הנדונים ועל כן, אין לראותם כמי שחייבים בתשלום היטל ההשבחה בגין התכנית המשביחה הנדונה.

26. אשר למנין הימים לצורך קביעת ה"מועד הקובע" לחישוב היטל ההשבחה בהתאם, לסעיף 4(7) לתוספת השלישית, הרי שאיננו רואים כל מניעה לקבוע את יום התחילה כיום ה- 15 ממועד הפרסום האחרון (ובענייננו ביום 4.1.16), שכן להבדיל משעת התחילה החשובה לענייננו לצורך קביעת זהות החייב, הרי שיום התחילה לצורך קביעת המועד הקובע עודנו נחשב התאריך הגרגוריאני של היום ה- 15.

27. תוצאה זו מתיישבת היטב עם לשון הסעיף ותכליתו ואף אינה מעוררת כל קושי עם הפרשנות בה נקטו ונוקטים בתי המשפט ומוסדות התכנון השונים בכל הנוגע לקביעת המועד הקובע על פי סעיף 4(7) לתוספת השלישית.

28. מאחר ומסקנתו האמורה מביאה לביטול החיוב בהיטל ההשבחה שהוצא לעוררים, נתייטר הצורך לדון ביתר טענות הצדדים.

29. אשר על כן, הערר מתקבל ודרישת התשלום שהוצאה לעוררים מבוטלת בזאת.

30. בנסיבות הענין ולאור מהות המחלוקת שנתגלעה בין הצדדים לא מצאנו ליתן צו להוצאות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה ניתנה ביום: 29.10.2017, 3 Kislev, 5778

רונית אלפר, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז

לראש פסק הדין