

**מדינת ישראל
משרד התכנון - משרד האנרגיה
ועדת עזר לפיצויים ולטיפול השבחה
מחוז חיפה**

ערר מס': 8005/0118

בעניין:

איזנברג שלמה ואשתר

העוררים:

- גגד -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה

המשיבת:

בשם העוררים: ע"ד מיכאל בצר

בשם המשיבת: ע"ד תמר הירשנברגר, ע"ד עדי פרידלר

החלטה

לפנינו ערך מכוח סעיף 14 לנוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשל"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה"), על שוםת השבחה אשר נערכה מטעם המשיבת, כבוד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה (להלן: "הועדה המקומית").

1. העוררים, איזנברג שלמה ואסתר (להלן: "העוררים"), בעלי זכות חכירה לדירות בנכס מקרקעין המצויה בשכונת קריית חיים, רחוב אח"י אילת 63, חיפה (גוש 11586 חלקה 66) (להלן: "המקרקעין"). שטחם הרשום של המקרקעין הוא 669 מ"ר, וב עבר הוקם בהם מבנה מגוריים חד-קומתי בשטח בניו של כ-150 מ"ר.
2. אין חולק בין הצדדים, כי בהתאם לתכניות תקופות מיעדים המקרקעין כאוזר מגוריים ב'. למروת זאת, בפועל ומזה שנים ארוכות, נעשה במקום שימוש חורג לצורכי מסחר (מסעדה) – חלק מהזמן מכוחו של היתר בניה לשימוש חורג, וחלקו ללא היתר ושלא כדי; שורש פורה ראש ולענה (גם) לעיקר חילוקי הדעות אשר נתגלו בהליך דנא.
3. העדר שלפנינו מתמקד בפרק הזמן שראשיתו ביום 15.6.2015. אף שבמועד הנ"ל הסתיימה תקופה שימוש חורג אשר אושרה על ידי הוועדה המקומית מספר שנים קודם לכן (אגב תשלום היטל השבחה) (סעיף 14 לתשובה הוועדה המקומית לעדר), אין עוררין כי גם לאחריו המשיך להתבצע במקרקעין שימוש חורג ללא אישור תכנוני מתאים.
4. על רקע האמור הוגשה ביום 17.1.2017 בקשה לשימוש חורג במקרקעין. הוועדה המקומית הדגישה לפנינו, כי במסגרת פרסום הבקשה בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבנייה, צוין שמדובר "לאשר לגלייזציה חדש שימוש חורג מגוריים למסחר (מסעדה מקדונלד) [...]. זאת בשונה מאישור השימוש החורג מעתה ואילך בלבד.

5. הבקשה להיתר נדונה על ידי הוועדה המקומית, אשר בהחלטתה מיום 3.7.2017 הורתה על "חידוש אישור הבקשה עפ"י המלצות צוות משרד מהנדס העיר ולהוסיף בהמלצות צוות משרד מה"ע סעיף 6 לתקופה מוגבלת של – 5 שנים בלבד. יוסף ישולם היטל השבחה ממועד פקיעת ההיתר הקודם ועד היום". (ההחלטה צורפה כנספח 11 לכתב תשובה הוועדה המקומית לעיר).

6. יודגש, שכן מדובר בעניין מהותי העמוד בלב הכרעתנו: בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, תנאי להפקת היתר הבניה הוא כי "ישולם היטל השבחה בגין שימוש chorog מגוריים למסחר (מסעה) בשטח של 149.9 מ"ר, לתקופה מוגבלת של – 5 שנים בלבד. ישולם היטל השבחה ממועד פקיעת ההיתר הקודם ועד היום". (שם, סעיף 6 לתנאים להיתר).

7. על החלטה זו לא השיגו העוררים – לא בפני הוועדה המקומית עצמה, ולא בהליכים בפני ועדת העיר האמונה על תחום הרישי. משכך ערכה הוועדה המקומית שומת השבחה מטעמה, בגדלה נאמדת עליית שווי המקרקעין עקב אישור השימוש chorog לגבי שתי תקופות זמן נפרדות (סעיף 10 לשומה):

א. הראשונה – תקופת השימוש chorog אשר בוצעה בעבר במרקען ללא היתר, ככלומר מיום 16.6.2015 ועד ליום 2.7.2017 (להלן: "התקופה הראשונה");

ב. השנייה – תקופת השימוש chorog העתידית שאושרה, דהיינו מיום 3.7.2017 ועד ליום 2.7.2022 (להלן: "התקופה השנייה").

8. במאמר מוסגר: מעיון בפסקאות 3 ו-9 לשומת הוועדה המקומית (שם בהתאם: "המועד הקובל לשומה" ו"עקרונות גורמים ושיקולים בשומה"), מתחווור כי שגיאות שונות נפלו בהגדרת המועדים הקובעים. הצדדים עצם לא התייחסו לשגיאות אלו ואף לטעמו אין הן עומדות בלבת המחלוקת בתיק. משכך לא מצאנו טעם להרחיב בנושא.
9. בכלל אופן; לצורך אומדן שווי המקרקעין בהתאם לשימושים המאושרם בתכניות התקפות ("מצב קודם"), נסקרו בשומת הוועדה המקומית חמיש עסקאות מתוך אתר יד 2. על בסיס עסקאות אלו הגיעו שמאית הוועדה המקומית לכל מסקנה, כי דמי שימוש ראויים بعد המקרקעין למטרת מגוריים מוערכימים בסך של כ-60,000 ש"ח לשנה (סעיפים 8.2 ו-8.5 לשומה).
10. מיידך, לצורך אומדן שווי המקרקעין בשימוש למסעה ("מצב חדש"), בchnerה שמאית הוועדה המקומית את המסמכים אשר עמדו לרשותה מתוך הסכם השכירות אשר נחתם על ידי העוררים בשנת 2008 לגבי המקרקעין עצמו. כן נבחנו על ידה תשעה הסכמי שכירות נוספים, אשר נחתמו לגבי נכסים מסחריים בסביבת המקרקעין.
11. מכלול האmortים האמורים הסיקה שמאית הוועדה המקומית, כי "בנכש הנדון דמי השכירות נמוכים מאד באופן חריג מהמקובל לנכסים דומים", ובפועל דמי שימוש ראויים بعد המקרקעין למטרת מסחר (מסעה), מוערכימים בסך של כ-240,000 ש"ח לשנה (סעיפים 8.3, 8.4 ו-8.5 לשומה). בהתאם לכך, ובזיקה למכלול הנתונים והמסמכים השונים, העריכה שמאית הוועדה המקומית את עלית שווי המקרקעין בגין התקופה הראשונה בסך של 215,214 ש"ח (נכון למועד הקובל); ובגין התקופה השנייה בסך של 527,162 ש"ח (נכון למועד הקובל).

12. הערכה זו (על שני ראייה) עומדת במוקד העדר דנא.

טענות הצדדים

13. בראש ובראשונה טענו העוררים, כי אין ניתן לחייב בתשלום היטל השבחה בגין התקופה הראשונה, מאחר ש"לא ניתן לגבות היטל השבחה, בגין תקופה בה נעשה שימוש ללא היתר לשימוש חורג, שכן שימוש שכזה אינו כולל בהגדרת 'השבחה' כמפורט לעיל". (סעיף 3 לכתב העדר).

14. ויוטעם; העוררים אינם קופרים בטענת הוועדה המקומית, כי בפועל במהלך התקופה הראשונה, נעשה גם בעקבות מקריםין שימוש חורג למסחר (מעודה). אלא שלגיותם, "החוקן נתן בידי הוועדות המקומיות כלים מנהליים ו/או פליליים, לצורך הפקת שימושים בלתי חוקיים. הוועדה אינה מוסמכת 'להמיר' בדיudit ולאחר מעשה, אמצעים אלו שהיו בידה ושביהם לא נקטה, בחוב רטרואקטיבי של היטל השבחה שאינו מעוגן בחקיקה". (סעיף 4 לכתב עדר).

15. בנוסף לכך העוררים השגות שונות לגבי המתודולוגיה השמאית ועסקאות ההשוואה באמצעות ערכה הוועדה המקומית את שומרתה. בין היתר ציינו העוררים, כי עסקאות אלו והנתונים עליהם מבוססת השומה אינם רלבנטיים למרקיעין, על כל פנים – כך עולה מהמידע החלקי המפורט בשומה גופה.

16. תחת הסטמכוות על נתונים אלו סבורים העוררים, כי "חובה על השmai לתת את המשקל העיקרי במסגרת הערכת שיעור היטל השבחה, לדמי השכירות הנגבים בנכס בפועל מזה שנים רבות [...] ובהתאם להסכם השכירות שנחתם בשנת 2008." (פסקת המבוא לכתב העדר; וכן פסקאות 27 עד 32 לכתב העדר).

17. לחולופין טענו העוררים, כי את שומת ההשבחה למקראVIN יש לעורך על בסיס שומה מוסכמת אשר נערכה על ידי הצדדים בשנת 2008, בעקבותיה הופק עבר היתר לשימוש חורג.
18. לבסוף ציינו העוררים, כי בשומת הוועדה המקומית לא בוצעה הפחתה של עליות התאמה נדרשות לצורך השימוש החורג בנכס, ובין היתר לא ניתנה הדעת לחובם בתשלום קרן חניה. גם בכך ראו העוררים טעם לפגם.
19. לתמיכה בטענותיהם השונות צירפו העוררים שומה נגדית מטעמים, בסיכון מסקנה כי אישור השימוש החורג במקראVIN "לא הביא לכל השבחה שהיא".
20. עד כאן תמצית טענות העוררים לפניו.
21. הוועדה המקומית השיבה לכתב העורר בפירות ובאריות, וטענה כבר בפתח תשובה כי להש>((קה)) דינו להיזחות על הסף. טעם הדבר נועז היה בכך ש"היטל ההשבחה נשוא העורר לא שולם על ידי העוררים (ולחלופין, לא הוועמדו הערובות המתאימות כנדיש על פי דין) וכל זאת כאשר העוררים ממשים בפועל את השימוש החורג בנכס, בין בעצם ובין באמצעות מי מטעמים" (סעיף 1 לכתב התשובה).
22. לדידה של הוועדה המקומית, "אין זה מתתקבל על הדעת שהעוררים יוסיפו לבצע שימוש חורג בנכס, בהסתמך על החלטת המשיבה להתייר להם את השימוש החורג, אולם ימנעו מתחallow המיטל ההשבחה הנובע מההחלטה זו וימנעו מקבלת ההיתר. המשיבה סבורה כי בנסיבות אלה יש למחוק את העורר על הסף בשל חוסר תום לב ועשיות דין עצמאית." (סעיף 3 לכתב התשובה).

נzieין כי טענה ברוח דומה הועלת על ידי הוועדה המקומית בבקשת נפרדת אשר הוגשה מטעמה במסגרת ההליך.

לעיצומם של דברים כפורה הוועדה המקומית בטענות העוררים על קרבן וכרעהו; אך לעניין עצם החיוב בתשלום בגין התקופה הראשונה, וכן לעניין גובהו במהלך שתי התקופות.

בכל הנוגע לטענות העוררים לגבי עצם חיובם בתשלום בגין התקופה הראשונה, גרסה הוועדה המקומית כי החלטתה מיום 3.7.2017 לאישור השימוש החורג בנכס, "יצירת רציפות של החלטות המאשרות שימוש חורג, החל ממועד פקיעת האישור הקודם ועד כולל חמיש שנים נוספות ממועד ההחלטה. בכך ניתן אישור לשימוש חורג, הן לתקופה שקדמה להחלטה זו והן לתקופת השימוש הנוספת בת חמיש שנים [...]" (סעיף 32 לכתב התשובה לעור).

עוד בהираה הוועדה המקומית, כי בנויגוד למקירים אחרים אשר נדונו בפסיכה אליה הפנו העוררים, במקרה דנא קיימת החלטת ועדת מקומית לאישור בדייעבד של השימוש החורג בנכס. "עצם הימשכות הליכי הגשת הבקשה לחידוש האישור לשימוש חורג, אינה מאינית את העובדה כי מלכתחילה, העוררים בקשרו חידשו אישור השימוש החורג וברור כי מדובר בחידוש מהמועד בו פקע ההיתר הקודם". (סעיף 38 לכתב התשובה לעור).

לצד האמור התייחסה הוועדה המקומית גם להשגות העוררים לגבי גובה החיוב אשר הוערך בשומרת.

.27. לשומות התמונה נוספת, כי הлик העדר לווה בבקשת רבות מטעם שני הצדדים, לחשיפת מסמכים ונתונים שונים המצויים בידי הצד השני. לדוגמה זו נייחד התייחסות נפרדת בהמשך החלטתנו.

דיון והכרעה

חייב העוררים בהיטל השבחה בגין התקופה הראשונה

.28. לאחר שהעמקנו בעוננות הצדדים בכתב ובעל-פה, ועיינו בכל המסמכים השונים אשר הונחו לפניינו, אנו לכל דעה כי יש לקבל את עמדת העוררים ולבטל את חיובם בתשלום היטל השבחה בגין התקופה הראשונה.

.29. עוד בטרם נפרט עמדתנו לגופו של עניין, נציג לעניינו של גוף כי ביום 25.10.2018 הודיעו העוררים על תשלום תחת מהאה של היטל ההשבחה אותו דרשה הוועדה המקומית בגין התקופה השנייה. בנסיבות אלו התיירה למעשה בקשת הוועדה המקומית, למחיקת העדר על הסף (מטעם זה).

.30. מעבר לכך מוצאים אנו להציג, כי לפי השקפתנו לחלווטין אין זה מן המידה והעניין, למצויר בנסיבות המקרה דנא, להורות על מחיקת העדר על הסף, אך בשל טענת הוועדה המקומית בדבר השימוש האסור המבוצע במרקען (לטענה אף ביום).

.31. לבן נטעה; מדובר בהאשמה חמורה, אין ספק, הצריכה להתרור לעיצומה בפני הערכאות והגורם המתאיםים לכך. ויש אף שיסברו, כי טענה זו מקפלת בחובה השלכות שונות, גם לעצם הлик הרישוי ולהחלטת הוועדה המקומית מיום 3.7.2017.

32. יחד עם זאת, מחלוקת על הסף של ערך המוגש מכוח התוספת השלישית לחוק הtecnon והבנייה, בעקבות בניה ו/או שימוש אסורים בנכס, הינו צעד חריג ביותר בו לטעמנו אין מקום לנקט אלא אולי במסורת ובמקרים נדירים שבנדירים.

33. ברי בהקשר זה, כי אין אנו מתיימרים לקבוע בעת קלסיפיקציות הרמטיות. עם זאת בזיהירות מה ניתן להוסיף ולומר, כי עדשה שונה עלולה להוביל לעוות שאין לו תקנה, אשר על נישומים הנחשים בעקבות מתחום דיני הtecnon והבנייה, יכול וווטלו חיובי היטל השבחה מופרדים ובניגוד לדין – ואין מושיע. **לך איננו רואים כל הצדקה.**

34. גם בכללים המוכרים עליהם עדשה כבוד הוועדה המקומית, בדבר "לא יצא חוטא נשכ" או כי "מעולה לא תצמיח עיליה", אין כדי להוביל למסקנה שונה. ההיפך הוא הנכון. כללים אלו נגזרים מעקרון היסוד בדבר שלטון החוק, ובמיוחד לאורו סבורים אנו כי אין ניתן להلوم חיוב נישומים בתשלומי היטל השבחה שלא על פי דין. כאמור, אחת היא גם אם נגד נישומים אלו תלוי ועומד כתוב אישום פלילי בגין הפרת דיני הtecnon והבנייה. נפנה בעניין זה לפסק דין של כבוד בית המשפט העליון בע"א 5958/15 **פרחי ביקל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - ראשון לציון** (פורסם בנבו, 15.12.2016):

"עקרון חוקיות המינהל מהויה נורמה בסיסית במשפט הציבורי. עקרון זה מורה, כי כל רשות מנהלית חייבת לפעול בתחום דליות אמות הסמכות שהוקנתה לה בחוק. הרשות המנהלית רשאית ומוסמכת לעשות רק את אותן פעולות שהחוק הסמיך אותה לעשותן. זהו הביטוי של עקרון שלטון החוק בתחום המשפט המנהלי. הנפקות המעשית שלו היא, שהפעולה המנהלית חייבת להיות מבוססת על הסמכה בחוק (או מכוחו), וכן אסור לפעולה זו לחרוג מן הגבולות שנקבעו להסכמה [...]."

חוותה של הרשות הציבורית שלא לסתות מוגדי סמכותה על פי דין בולטת במיוחד בתחום המיסים ותשומי החובה [...] לסיכון נקודה זו, כל חיוב כספי שטילה הרשות על האזרח, לרבות חיוב נדחה או מותנה, חייב להיות מכוח חוק או על פיו. זאת, בין מכוח העיקרונו הכללי של חוקיות המינהל ובין מכוח סעיף 1(א) לחוק יסוד: משק המדינה".

- .35. אשר על כן, איננו רואים חירות לעצמנו להורות על מחיקת הערד דנא על הסף, מבלי לדון ולהכריע בעוננות השונות לגוףן. נعبر אם כן ללב המחלוקת שבתיק ולבחינת טענות הצדדים בנושא.
- .36. כפי שכבר שניינו אין ולא היה חולק לפנינו, כי במהלך התקופה הראשונה, מיום 16.6.2015 ועד ליום 2.7.2017, נעשה במרקען שימוש חורג ללא היתר. אין גם חולק כי ביום 17.1.2017 הוגשה מטעם העוררים בקשה לשימוש חורג, אשר אושרה בהחלטת הוועדה המקומית מיום 3.7.2017.
- .37. במצב דברים זה סבורה הוועדה המקומית, כי יש לחייב את העוררים בתשלום היטל השבחה גם בגין התקופה הראשונה, שכן לטענתה בהחלטתה מיום 3.7.2017, הוכשר על ידה בדיעבד השימוש החורג שכבר בוצע בעבר.
- .38. כאמור, עמדת הוועדה המקומית אינה מקובלת עליינו. נבהיר טעמנו.
- .39. סעיף 196 לחוק התכנון והבניה מורה, כי "ועדה מקומית תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדריכים שנקבעו בתוספת השלישית ועל פיה.". התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה קובעת את פרטי ההסדר לתשלום ההיטל, תנאיו, שיערוו, חריגיו ומגבלותיו.

- לא זה המקום לחזור על הכללים במלואם. נזכיר בקצרה, כי החבות בהיטל מעוגנת בסעיף 2 לתוספת השלישית. בסעיף זה נקבע, כי במקרה בו "חלה השבחה במרקעין, בין מחתת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעל היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו".
40.
- ומהו אותה "השבחה" החייבות בתשלום? על כך משיבה התוספת השלישית, כי מדובר ב"עליה שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג"; (סעיף ו(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה).
41.
- הלכה נפסק כי תכלית החיוב היא הגשמת עיקרונו הצדק החלוקתי, במובן זה שמי שננהנה מפעולות תכנון אותן ביצעה הרשות במימון ציבורי, יחולק את התעשיותו עם הקהילה בקרבה הוא יושב (ראו: בר"מ 18/2283 הועודה המקומית לתוכנית ובניה תל אביב נ' נכסים יד חרוצים בע"מ ([פורסם בנבז], סעיף 13 לפסק דינה של כבוד השופט ד' ברק-ארז, 1.1.2019), והאסמכתאות ששם).
42.
- בהתנתק תכליתו הבסיסית של היטל השבחה, ובשים לב לשונו של סעיף ו(א) לתוספת השלישית הנוקט בתייה "עקב", הסיקו מלומדים כי מוכרא להתקיים קשר סיבתי ישיר בין הפעולות התכנונית המჰזינה את החיוב בהיטל (אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג), לבין עליה שווי המקרקעין בנטונן אליה נקבע הסכם לתשלום (השו: רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועודה המקומית לתוכנית ובניה ירושלים, פ"ד סא(3) 386; וכן בר"מ 16/2090 הועודה המקומית לתוכנית ובניה הרצליה נ' אקרו בע"מ ([פורסם בנבז], 15.3.2018)).
ובלשון כבוד השופט מ' חשיין בדנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הועודה המקומית לתוכנית ולבנייה, ירושלים, פ"ד נו(5) 49:
43.

"כפי שציינו בראשית חוות-דעתנו, היטל השבחה מוטל על השבחת-תכנון, ואך-ורק על השבחת-תכנון. שוורים של מקרקעין יכול שיינלה מטעמים שאינם טעמי-תכנון, אך נעל השבחה זו אין מוטל היטל השבחה. אכן, "השבחה" כהגדרתה בסעיף 1 לתוספת השלישית היא עליית שוויים של מקרקעין "עקב" אישור תכנית, מתן הקללה או התרת שימוש חורג. כל תכנית תכנון משבייה והשבחת-שלה, ובעל הזכויות זכאי לשלים היטל השבחה בעקבותיה של תכנית משבייה פלונית – בין תכניות אחדות – בכל עת שיחפה, אף שלא בא למימוש הזכויות (ראו סעיף 4 (4) לתוספת). לモתר לומר כי שומתה של כל השבחה והשבחה פרטיקולרית תיעשה על-פי הנחיות החוק, דהיינו: בחישוב השבחותם של מקרקעין לא תובא במנין אלא השבחה הקשורה בקשר סיבתי ישיר לתוכנית המשבייה. על השמא לחלץ ולבודד את המרכיב של השבחת התכנון מכל יתר המרכיבים שהביאו לעליית שוויים של המקרקעין, ורק השבחה זו תשמש נושא להיטל השבחה".

כן נפנה לדברי כבוד בית המשפט העליון ברע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובניו חברה להנדסה ובנייה בע"מ, נז(5) 529 (2003), הקולעים אף הם לעניינו:

"היטל השבחה מתמקד בהשלכות התכנית המשבייה על ערך המקרקעין, ומראש הוחלט שלא לעשות בו שימוש ככלי לניסוי מקרקעין בגין עליות בשוויים שאינן נובעות מהתכנית המשבייה, בין היתר משום שאותן עליות חייבות במס מכוחם של חיקוקים אחרים, כמו מס שבח ומס הכנסה. אבاهיר עניין זה: (א) בהצעת החוק המקורית של חוק התכנון והבנייה משנת תשכ"ג-1962 (הצעת חוק התכנון והבנייה, תשכ"ג-1962) כלל פרק אשר כותרתו הייתה "מימון", והוא נועד לתת מענה לסוגיות ההשבחה.

על-פי פרק זה, אם היה מתkelig, הייתה מוסמכת הוועדה המקומית להטיל "ארנונה תכנון", כללית או מיוחדת, על בעליים של מקרקעין למרחב התכנון שלה. לשונת הצעת החוק, ממטרתה ודברי ההסבר שלוו אותה, ברור כי אותה ארנונה לא נועדה למסות שב痴 סתם של מקרקעין, אלא רק את העלייה בשווים של המקרקעין אשר נגרמה בעקבות פעולות תכנון שבוצעו על ידי הוועדה המקומית זאת במטרה לתת מענה להזאות הבינוי וביצוען. (ב) בעת שנחקק חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 הושמט מתוכו אותו פרק של "ימיון" שנכלל בהצעת החוק מתשכ"ג, עד שבשנת תשמ"א (1980) הונחה הצעה לתיקון החוק על-ידי הוספתו של סעיף 196א (ראו הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 15), תשמ"א-1980). וגם הפעם הדגש היה על כך שאין מדובר במיסוי עקב עלייה סתם בשווי המקרקעין, אלא (כלשון דברי המבוא, הц"ח תשמ"א בעמ' 55): "החדוש הבולט, לתקן המצב הקיים כיום, הוא בקביעת העקרון של חיוב בתשלום בשל מימוש הנאה מתכנית חדשה".

45. הנה כי כן, "שני תנאים צריכים אפוא להתקיים על מנת שיוטל היטל השבחה:
1. שווי המקרקעין עליה; 2. עקב אחת מפעולות התכנון הקבועות בסעיף.
תנאים אלו במצטבר הם שיוצרים את החיוב בהיטל ההשבחה. לכן, לא ייגבה היטל השבחה בגין עליית שווי מקרקעין שנגרמה שלא עקב אחת משלוש פעולות התכנון המנוונות בסעיף, כגון בשל עליית מחירים כללית בשוק החופשי, סילילת כביש באיזור וכי"ב. לא ייגבה היטל בשל אחת מפעולות התכנון המוזכרות בסעיף אשר לא הביאה בפועל לעליית שווי המקרקעין [...]"
(רע"א 12/3002 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו], 15.7.2014); וראו גם: ע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ (פורסם בנבו], 31.12.2014)(3)).

.46 על רקע מושכלות ראשוניים אלה, שכוחם לא תש, פסק בעבר כבוד בית המשפט העליון בע"א 7210/01 עיריות נתניה נ' עזבון המנוח גלבוצקי ([פורסם ב公报], 4.5.2004), כי שימוש חורג המבווץ במרקען שלא בהיתר ולא מכוחה של החלטת ועדת מקומית, אינו מהוות עילה לחיוב בהיטל השבחה; ובלשון המקור:

"פרשנותה של העירייה שלפיה יש השבחה גם במקום שנענשה במרקען בפועל שימוש חורג בלי היתר, אינה מתיחסת עם לשונו המפורשת של סעיף ו(א) לתוספת השלישית. היא גם אינה עולה בקנה אחד עם תכליתו שלפיה רק עלילת שורי של מקרען שהוא תוצאה פועלות של הרשות שגרמו להשבחת המרקען, תקים חובה בהיטל השבחה. מכאן שאפילו הייתה עלילת שווי כתוצאה שימוש חורג שנענשה בלי היתר, אין היא בא בוגדר השבחה כהגדרתה בסעיף [...]."

ובהמשך:

"גם הטענה כי פירוש דוקני של המונח 'התורת שימוש חורג' מיטיב עם העברייםים, אין לה מקום. כאמור לעיל, נקבעה בסעיף 218 המצו依 בפרק 'עירות ועונשיין' שבחוק - הסמכות לחייב את העברייםים באגרות ובתשלומי חובה אחרים 'שהיו מגיעים ממנו - - - אילו ניתן היתר', ומן הסTEM, גם היטל השבחה ממשעה. דרך גביה זאת של החיוב המגיע, על ידי צו של בית המשפט, היא 'דרך המלך' שהותוויתה לשם כך; אין היא רק מעין מסלול מקביל וחילופי לדרך של גבית חוב המגיע לעירייה, על ידי אילוצו של החייב לשלם את חובו בתנאי למתן אישור להעברת המרקען. משנמנעה העירייה מלהבע את האגרות וההיטלים, לרבות היטל השבחה, על פי צו של בית המשפט שנייתן מכוח סעיף 218 לחוק, אין היא יכולה לתקן את מחדרה על ידי גביה בדרכי עקיפים כאלה [...] בגישה זאת תומכים גם שיקולים של מדיניות ציבורית.

על גורמי האכיפה של הרשויות המקומיות והוועדות לתכנון ולבניה למלא את חובתם ולהגיש כתבי אישום על העבריים ובסדר ההליכים גם לפעול לגביית המגיעה להן. קל וחומר, כאשר מדובר בשימוש חריג שהוא עבירה הנמשכת והולכת, שבגינה ניתן לחזור ולהגיש כתוב אישום חדש".

47. הלכה מחייבת זו הוטמעה בהחלטות רבות של ועדות העיר. כך למשל נקבע בעיר (מרכז) 302/16 פרק מישור בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה ([פורסם בנבו], 16.5.2017):

"כפי שהראינו לעיל, תנאי יסודי ובסיסי לחיבור בהיטל השבחה על פי הוראות התוספת השלישייה הוא עליית ערך המקרקעין בתחוםה מפעולה תכנונית שאישרה הרשות. פעללה תכנונית זו היא אשר יוצרת את 'איירוע המס', המקיים את עצם החבות בהיטל השבחה. ללא קיומו של 'איירוע מס' אין חבות במס וזאת אף אם ערך המקרקעין עלה. העובדה כי בעל המקרקעין פעל בניגוד לדין ללא היתר לשימוש חריג, מצדיקה בהחלטת נקייטת הליכים כנגד הוראות סעיף 204 לחוק וחיובו באגרות ותשומות חובה המגיעים ממנו בהתאם להוראות סעיף 218 לחוק (ובכלל זה גם היטל השבחה), ואולם אין בה כדי ליצור איירוע מס על פי התוספת השלישייה, המקיים את החבות בהיטל השבחה".

48. וכן ראו בין רבים נוספים מהעת האחורה: ערד (ת"א) 15/85071 עדמית תעשיות ושרותי רכב בירושלים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב ([פורסם בנבו], 31.10.2018); ערד (ח') איזיקס מעدني גורמה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון ([פורסם בנבו], 20.11.2017).

- .49. ומהכא להתם; השימוש החורג במרקעין אושר על ידי הוועדה המקומית רק ביום 3.7.2017. שימוש חורג אשר בוצע במקום קודם לכן, הינו במהלך התקופה הראשונה, אינו חייב בהitel. לכארה נהייר וברוי כביעתא בכוחה.
- .50. ואולם, כפי שכבר ציינו, לא כך לדידה של הוועדה המקומית. להשקפה, להבדיל מנסיבות אותם מקרים אחרים אשר נדונו בפסקה המוזכרת לעיל, במקרה דנא הוגשה על ידי העוררים (או מטעם) בקשה להיתר לשימוש חורג שאף אושרה על ידי הוועדה המקומית, לכארה גם למפרע. משכך בנקודת הזמן שעם תום התקופה הראשונה, נוצרה במרקעין – כביכול בדייעבד – "השבחה" כהגדורתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, "הן לתקופה שקדמה להחלטה זו והן לתקופת השימוש הנוספת בת חמיש שנים".
- .51. דעתנו כאמור שונה.
- .52. ראשית, בהחלטת הוועדה המקומית מיום 3.7.2017, הוחלט על "חידוש אישור הבקשה". לא הוחלט על אישור הבקשה בדייעבד גם לתקופה שקדמה למתן ההחלטה, כל שכן לתקופה שקדמה למועד הגשת הבקשה להיתר (17.1.2017).
- .53. אדרבה; ספק אם אישור שימוש חורג למפרע, למועדים הקודמים ליום הגשת בקשה להיתר, מצוי בכלל בד' אמות סמכותם של מוסדות התכנון. אין אפוא תימה, על כך שלבסוף הוגש נגד העוררים כתוב אישום בגין שימוש חורג אשר בוצע על ידם במרקעין במהלך התקופה הראשונה.

.54. יתרה מכך, ובזאת לטעמו נועץ העיקר: ברי הדבר כי בהחלטת הוועדה המקומית מיום 3.7.2017, אין כדי לשנות את דרישת הקשר הסיבתי שבין הפעולות התכנונית המჸיכה את החיוב במס, לבין עליית השווי אשר נסובה בעקבותיה. דרישת זו עליה עמדנו לעיל ברוחות, היא מראשונות המלכות בדיני היטל השבחה ובהיעדרה לא יקום ולא יהיה חיוב בתשלום.

.55. בהתאם, אף אם מוכח היה, כי במהלך התקופה הראשונה האמור לכaura שווים של המקרקעין, הרי שזאת בהכרח לא "עקב" החלטת הוועדה המקומית שבאה בסיוםה. במילים פשוטות: עליית שווי כל שחלת במרקען, בין יום 16.6.2015 לבין יום 2.7.2017 (התקופה הראשונה), אין אפשר ליחס לפעולות תכנון אותה אישורה הוועדה המקומית רק ביום 3.7.2017. מאלו נשמטה הבסיס החוקי תחת חיוב העוררים בהיטל השבחה, ויש לקבל את טענתם בנוגע לעצם החיוב בתקופה זו.

.56. גם בפסק הדין אליו הפניה הוועדה המקומית בעניין תא"מ (ראשל"צ) - 4988-
77 נתן למפרט נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה (פורסם בנבו),
17.5.2010), אין כדי להביא למסקנה אחרת.

.57. באותה הפרשה נדונה תביעה להשבת היטל השבחה. ההיטל שולם על ידי התובע בגין שימוש חרוג שביצעו בנכס מגורים לצורכי גן ילדים. אף שבאותו המקרה, התובע ביקש והוועדה המקומית אישרה את השימוש החרוג (בתנאים), בפועל ההיתר לא הופק. משכך, הוועדה המקומית החליטה להעמיד את התובע לדין בגין אי קיום התנאים למתן ההיתר, ומטעם זה נتابעה היא על ידו להשבת ההיטל שנגבה (סעיף 7 לפסק הדין). כבוד בית המשפט דחה את דרישת השבחה, תוך שהוא קובע כדלקמן:

"אין בידי לקבל את טענת התובע, כאשרו או קבלת היתר מהוועדה עילה להשבת דמי היטל ההשבחה, מקום בו קיימת החלטה של מוסד התקנון בדבר מתן הקלה לשימוש chorag האירוע יוצר ההשבחה הינו ההחלטה המקומית לתקנון ובניה. הכלל המשפטי הוא, שהחבות לשלום היטל ההשבחה נוצרת מקום בו עולה שווי המקרקעין כתוצאה מפעולה של הרשות. מבחינה זו, פועלות הרשות באה ידי מיצוי בהחלטת הוועדה המקומית לתקנון ובניה בדבר מתן הקלה [ע"א 01/01 7210 עיריות נתניה נ' עיזבון המנוח גלבזקי, פ"ד נח(5) 34, 41 (2004)]. בכך שההתובע לא מילא אחר התנאים לקבלת היתר לשימוש chorag, אין כדי להשמיט את הקרקע תחת חבותו לשלם בעבר ההשבחה".

58. ומה מכל זה לענייננו אנו? טענת העוררים אינה נועצה באישר הפktת היתר הבניה בפועל, אלא בהיעדר החלטה המאפשרת את הפktתו. ואין ספק כי שונים הדברים בתכנית.

59. נסיף ונבהיר, כי סעיף 4(7) לתוספת השלישית לחוק התקנון והבנייה קובע תאריך מוגדר בו מתרחש אירוע המס, ואשר נכון אליו יש לאמוד את גובה ההשבחה במקרקעין. כאשר מקור עליית השווי הוא שימוש chorag כבענייננו, הרי שמועד אירוע המס והמועד הקבוע חלים סימולטנית – שניהם בהינך אחד ביום התרת השימוש chorag (פרשת אליק רון הנ"ל, פסקה 18 ו-21).

60. מעמדת הוועדה המקומית משתמע, כי מועד אירוע המס והמועד הקבוע חלו ביום 3.7.2017, עת אושרה בקשה העוררים לשימוש chorag; בה בעת ש"מימוש הזכויות" במקרקעין התרחש כבר ביום 16.6.2015, ככלmr כשנתיים קודם לכן. לשון אחר, לגישת הוועדה המקומית בשלב בו הפiko העוררים הנאה כלכלית ממשית מעליית שווי המקרקעין, קדם למועד בו התחיל אירוע המס מכוחו נגרמה ההשבחה וצמיחה החבות בהיטל.

- .61. בכל הכבוד, קונסטרוקציה משפטית זו בה מימוש הזכיות מקדים את אירוע המס והמועד הקובל, מוקשית מאד בעיננו ואינו רואים כיצד ניתן לקבלה.
- .62. במהלך התקופה הראשונה לא נהנו העוררים מפעולות תכנון אותן ביצעה הוועדה המקומית במימון ציבורי. נהפוך הוא – מסכת הטענות אשר נתנו לפנינו עליה בבירור, כי בתקופה זו עשו העוררים טוב בעיניהם, תוך זלזול בדייני התכנון והבנייה ו בשלטון החוק. זאת ללא כל קשר עם החלטת הוועדה המקומית אשר באה רק בתום התקופה.
- .63. בהתאם, דעת לבון נקל כי אף אם נהנו העוררים מעליית שווי כלשי במהלך התקופה הראשונה, הרי שהורתה איננה בפועל תכנון אשר התרגשה בסיממה, אלא בעשיית דין עצמי במהלך. התנהלות זו מצד העוררים – אף שלחלוטין אינה לדוחנו, ועוד נתיחס לכך בהמשך – אינה יכולה למצוא ביטוי בהטלת חיוב בגיןוד דין (ע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה, מר צבי גוב-איiri (פורסם בנבו, 27.6.2011)). כך גם אם נקבע בהחלטת הוועדה המקומית מיום 3.7.2017, כי "ישולם היטל השבחה ממועד פקיעת ההיתר הקודם ועד היום".
- .64. למען לא תמצא החלטתנו חסירה, נבקש להתייחס בהקשר האמור לעמדת כבוד היועץ המשפטי לממשלה במסגרת עמ"נ 54024-05-15 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' חברת ש.ג. נדל"ן בע"מ ואח', התלויה ועומדת בפני בית המשפט הנכבד לעניינים מנהליים בירושלים.
- .65. בפרשא זו מתבררת בין היתר השאלה, מהו מועד "מימוש הזכיות" במקרים בו בוצעו בנייה ו/או שימוש שלא בהיתר ובוגוד לתכנית תקפה, ולמים מאושרת תכנית מסדרה.

66. בסוגיה סבוכה זו (השונה מעניינו, ולפיכך זו הפעם נתמץ מזלנו ואיננו נדרשים לחות דעתנו לגביה), סבר כבוד היועץ המשפטי לממשלה, כי "יש להטיל חבות בהיטל השבחה על כל בניה שבוצעה ללא היתר, ולקבוע שמועד המימוש יהיה יום אישור תכנית המכשירה את הבינוי והשימוש ככל שהבנייה בוצעה קודם לכן באופן בלתי חוקי; [...]" (ההדגשה הוספה, שם בסעיף 7 לחות הדעת).

67. לצד זאת העיר כבוד היועץ בחות דעתו, כי "יכול היה השואל לשאול, אם כך – מדוע לא לקבע שמועד המימוש הוא מועד הבניה ללא קשר לקיומה של תכנית? היינו כי במצב שבו מועד הבניה קדם לתכנית, יקבע מועד המימוש המחייב בהיטל לפי מועד הבניה בפועל, אך לפני אישורה של התכנית. על כך נшиб – לפי החוק, בהיעדר תכנית, לא יכול שייהי אירונע מס כלל, ומשכך לא יכול שיקום חיוב. פרשנות כזו, אף אם توאמת היא את רצינאל החיוב בהיטל, אינה נתמכת כלל בלשון החוק ולא ניתן לקוראו כמאפשרה כלל" (שם, סעיף 28). לטעמו, הדברים נכונים ויפים גם לשלו, כמובן בשינויים המחויבים לעניין מקור ההשבחה בה מדובר.

68. משהגענו עד הלום, נבקש להעירשתי הערות קצרות נוספת טרם נחתום פרק זה בהחלטתנו.

69. הראשתונה – בנוגע לטענת הוועדה המקומית כפי שהועלתה בהשלמת טיעוניה, כי יש לסלק את הערר על הסף בשל חוסר סמכות עניינית. בהדבק זה ציינה הוועדה המקומית, כי את השגות העוררים לגבי חיובם בהיטל השבחה עבור התקופה הראשונה, היה עליהם להעלות באמצעות הגשת ערר לוועדת הערר המחויזת אשר הוקמה מכוח סעיף 21א לחוק התכנון והבנייה.

משזאת לא נעשה על ידם, הפכו תנאי היתר ל"מעשה עשו", ו"העוררים מנועים לטעון בעורר דנן כי החיוב לא חוקי עד כדי ביטולו" (סעיף 23 להשלמת הטיעון מטעם הוועדה המקומית).

- .70. לגישתנו, גם טענה זו אינה להידחות, ולא רק בשל מועד העלאתה.
- .71. תחיליה נציין, כי לטעמו כלל אין זה ברור של התנין היתר בניה בכך ש"ישולם היטל השבחה ממועד פקיעת היתר הקודם", יש לעורר בפני ועדת העורר הפעלת מכוח סעיף 20א לחוק התכנון והבנייה, ולא בפני ועדת העורר הפעלת מכוח סעיף 112ו לחוק התכנון והבנייה.
- .72. ספק זה נובע מהאמור בסעיף 20ז לחוק התכנון והבנייה, לפיו "התפקידים והסמכויות של ועדת העורר לפיצויים ולהיטל השבחה: (1) לדzon ולהחליט בעורר על החלטה הנוגעת להיטל השבחה לפי פרק ח'ו"; בוודאי שאין עסקין במקרה חד וברור, אשר נסיבותיו מצדיקות הקמת מניעות לחובת העוררים.
- .73. מעבר לכך; אף אם היו מניחים, כעמדת הוועדה המקומית, כי "דרך המלך" לתקוף את התנאי שבהחלטה מיום 3.7.2017, היא בנקודת הילך ערד בתחום הרישוי, הרי שמדובר אכן מתחייבת המסקנה בדבר סילוק העורר דנא על הסף.
- .74. ודוק; במקרה בו מדובר בפרשניות גבוליות של תכניות כלו ואחרות, ואין חשש לאי חוקיות בגביהת ההחלטה, הרי שניתן לסביר כי על עורר הבוחר שלא להשיג על החלטת הוועדה המקומית בהליך הרישוי, מוטל נטול נוסף וכבד יותר להוכיח טענותיו בהליך מכוח התוספת השלישייה לחוק (וראו למשל ערד 14/85001 רון חנן שטרינגן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב [פורסם בנבו], 4.2.2015).

75. מайдן, מקום בו ברור כי עצם הטלת החיוב על ידי הוועדה המקומית אינו חוקי, אין אין לאפשר התבצרות בחוסר החוקיות על ידי חסימת דרכו של העורר מהעלאת טענותיו. כפי שנקבע בערר 12/8091 אריך גליה מס' הוועדה המקומית לתוכנון ובנייה שותם ([פורסם בנבז], 24.02.2016), ומקובל כעקרון גם עליינו:

"ככל, ניתן לומר כי מקום בו בולטת על פני הדברים אי החוקיות בהליך הרישוי, תיטה ועדת העורר זו להתערב בכך בשלב הדיון בהיטל ההשבחה. אולם, מקום בו מדובר בחירה מודעת של מבקש ההיתר או מקום בו יש מקום לשתי פרשנויות סבירות, ככל, לא תיטה ועדת העורר להתערב".

76. השנייה – בטענותיהם לפניו רחצו העוררים ניקיון כפיהם, והדגישו כי בידי הוועדה המקומית סמכויות שונות בהתאם לפרק י' לחוק התכנון והבנייה, ובין היתר לדושן הטלת תשולם מיסי חובה והטלת קנסות בשיעורים ממשמעותיים. משכך הואשמה על ידם הוועדה המקומית (marsh cr!), על שם ש"לא נקופה אצבע. על המשיבה היה [...] לנ��וט בהליכים משפטיים מכוח פרק י' ס' 218 לחוק אולם היא לא עשתה כן. ובחירה בתרגיל של היתר לשימוש חורג זמני בדיudit ובמישור האזרחי". (סעיף 47 להשלמת הטיעון מטעם העוררים).

77. לפי השקפתנו טענה זו מעוררת הרהורים רבים. ולא רק לנוכח חוסר תום הלב והייעדר ניקיון הכספיים בעצם העלהתה על ידי העוררים; אלא גם משום שאין זה ברור, כי די בכלים המוקנים מכוח פרק י' לחוק התכנון והבנייה (אף לאחר תיקונו הנרחב לאחרונה), בכדי למנוע פגיעה בkopha הציבורית ובמידת הצד קלפי כולי עולם, לטובות חוטא היוצא נשכר מעולתו.

.78. זאת נדע, טעמים לגיטימיים שונים מובילים לא אחת לאי נקיטת הלים פליליים כנגד מי שסורך ו עבר על דיני התכנון והבנייה. מדיניות אכיפה של הרשות; רף ההוכחה הנדרש בפליליים; מועד ביצוע העבירה; היקף החריגה המדוברת; הנזק שנגרם בגינה; הגנות שונות על פי דין; ועוד כהנא וכנהא שיקולים אשר אינם רלבנטיים כלל מבחינת הtosפט השלישית לחוק התכנון והבנייה, אך בעטויים יש וההליך הפלילי אינו תמיד מגיע לכדי מיצוי.

.79. על רקע האמור, פעמים רבות התוצאה המתקבלת היא כי אדם הבונה כדת וכדין מחויב בתשלום, ואילו העושה הישיר בעיניו חומך ממנו. תוצאה זו, העולה בין השיטין מכתבי הטענות שהגישה הוועדה המקומית, קשה מאד גם לטעמנו וננו מקווים כי לא כך יקרה במקרה דנן.

.80. ועדין, מהטעמים המנויים לעיל סבורה ועדת ערר זו, כי חיוב העוררים בהיטל השבחה בגין התקופה הראשונה, אינו כדין ואין נתמך במודל המאושר ביום בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. על יתרונתו וחסרונו – זהו הדיון, ועל פיו מצוים אנו להחליט. בהתאם, ואף אם בAGMA מסויימת של נשיכת שפטאים, מורים אנו על ביטול חיוב העוררים בהיטל השבחה בגין התקופה זו.

גובה חיוב ההיטל בגין התקופה השנייה

.81. בין הצדדים מחלוקת שמאיות שונות בנוגע לאומדן ההשבחה בגין התקופה השנייה. אנו סבורים כי הכרעה בחלוקת אלו מצדיקה מינוי שמאי מייעץ, אשר יפעיל בכליו ובמוחיו בצד לעירק את עליית שווי המקרקעין (ככל שחלה),عقب אישור השימוש החורג בתקופה זו.

- .82. בכדי ליעיל את עבודות השמאים המיעץ נעיר כעת, כי איןנו מקבלים את בקשת העוררים לשולל, מיניה וביה, כל שימוש בהסכםם עליהם נסמכת שומת הוועדה המקומית.
- .83. אמרת ויציב. מדובר במסמכים אשר בחלקם אינם שלמים, ויתכן כי לנוכח הפרטיהם החסרים ימצא השמאים המיעץ טעם להפחית משקלם (אולי אף לגמר). ואולם איןנו מוצאים הצדקה לקביעת הנחיות כלשון בנושא, והדבר נתון לשיקול דעתו של כבוד השמאים המיעץ, לאחר שייתעמק בחומר וישמע בלב פתוח ונפש חפוצה את טענות הצדדים בעניין.
- .84. מבחינה זו יש להבין, כי אומדן השבחה על בסיס מסמכים שאינם תמיד שלמים, אינו עניין חריג ולמעשה נהוג בשומות רבות המובאות לפניינו בעניין של יום بيומו. כך למשל, לשם הדוגמא, במקרים רבים מסמכים (ובצדק) על עסקאות המדווחות במערכת מס שבח, אף שהסכם המכירות עצם, העומדים בבסיס עסקאות אלו, אינם גלוים ואני חשופים לעיונים.
- .85. לצד זאת במישור העקרוני מקובלת علينا טענת העוררים, אשר ביקשו "לייתן משקל עיקרי לעסקה הספציפית הקיימת בנכס הנישום ולא לעסקאות אחרות המוזכרות בשומת הוועדה" (סעיף 27 לכתב העדר). לטעמו, עסקה זו מגמתה על פי רוב את עסקת ההשוואה הטובה ביותר, אלא אם מוכחות אינדיקטיות ברורות המלמדות כי מדובר בעסקה מוטה (בשגגה או במכוון), הouselות תמורה שאינה משקפת נאמנה את תוכנות הקרן או חרגת משמעותית מעסקאות אחרות בסביבה. על נושא זה עמדנו ברחבות בהחלטתנו בערר 17/8034 חברת הכשרת היישוב בישראל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניהurdת ([פורסם בנבז], 22.5.2018), ומשכך לא נזהר שוב על הדברים.

- .86. אלא מי? קיים בעניינו קושי לא מעט להסתמך על עסקה זו, שעה שהעוררים מתנגדים ואינם מוכנים לחשוף בפני הוועדה המקומית (או מי מנציגיה), את מלאו פרטייה.
- .87. ויובהר, בהתאם להסכם השכירות אשר נחתם לגבי המקרקעין מתקבלים בידי העוררים תלולים שונים, ובין השאר תלולים הנובעים מרוחchein המסעדה הפעלתה במקום.
- .88. לפיכך נתבקשו העוררים על ידי ועדת העיר, "להגיש תצהיר ערוך כדין, בו יערך פירוט מלא של כל התשלומים, ללא יוצא מן הכלל, אשר נתקבלו בידם بعد השכירת המקרקעין עבור התקופה הראשית בחודש ינואר 2014 וסופה בחודש ינואר 2018".
- .89. תצהיר כאמור אכן הוגש, אולם עד עתה הסכימו העוררים להציגו בפני שמאו הוועדה המקומית, אך סירבו להעבירו גם לעיונה של באת-כוהה. לטענתם, "דמי השכירות, נגזרים ממחוזר המכירות של מסעדת מקדונלדס", ולכן "ביחד עם הסכם השכירות שכבר נחשף, חושפים סוד מסחרי מובהק של חברת אלוניאל בע"מ. העוררים אינם מוכנים להיות שותפים לחשיפת הסוד המסחרי של חברת אלוניאל שדרשה לשומר על חיסין המחזור שלה [...]. יתר על כן. האוביستיה של ב"כ המשיבה לראות במו עיניה את הנתונים אינה רלבנטית שכן ועדת העיר דנה אינה עוסקת במספרים, אלא בטענות משפטיות ותכניות עקרוניות הנקבעות כבסיס לשומת השמאו המיעץ אשר ימונה ע"י הוועדה הנכבדה". (מתוך תגوبת העוררים מיום 27.2.2019).
- .90. נודה על האמת: עמדה זו אינהchlוטין ברורה לנו, שכן לא נטען לפניו כי באת-כוהה הוועדה המקומית היא מתחירה עסקית של מסעדת מקדונלדס.

ممילא לא הבנו מדוע מתעקשים העוררים שלא להבהיר את המידע דוקא לעיונה (בשונה משמאו הוועדה המקומית). לכל היותר ניתן היה להסדיר את הנושא – וניתנו לכך מספר רב של הזדמנויות – בכפוף להצהרת סודיות בהסדר מקובל צזה או אחר.

91. ספק אם לוועדת העדר הכלים להכריע בשאלת האם – אם לאו – בנתונים האמורים גלויים סודות מסחריים כפי שטוענים העוררים, לא כל שכן את הסמכות להורות על חשיפותם שלא בהסכמה. ועודין,ברי כי אין העוררים רשאים להכתב, כתוב בעיניהם ולא הנמקה מספקת, כי דוקא בא-כוח הוועדה המקומית לא תהא רשאית לעיין בחומר האמור. עמדה שכזאת פוגעת באופן מובהק באפשרות הוועדה המקומית להעלות טענותיה בהליך, ובמיוחד המשפטי משמעותה היא כי המסמכים כאילו לא הוגשו בכלל.

92. משכך, נקבע בזאת כי אם וככל שהמידע בשלמותו לא יועבר גם לעיון בא-כוח הוועדה המקומית ותאפשרה התייחסותה, יוחזקו העוררים כמסרבים להציג את המידע, על כל המשתמע מכך בהתאם לתקנה 30 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשתה להכרעה לפני שמאו מכירע או שמאו מייעץ), התשס"ט-2008.

סיכום והנחיות להמשך הליך

93. חיוב העוררים בתשלום היטל השבחה בגין השימוש החורג שבוצע בפועל במרקען במהלך התקופה הראשונה – מבוטל.

94. לצורך אומדן ההשבחה במרקען במהלך התקופה השנייה, אנו מורים על מינוי שמאו מייעץ.

95. משימונה השמאלי המיעץ יהיו הצדדים רשאים להגיש לו כל מסמך מטעם, לרבות שומות מקרקעין מתוקנות, תכניות, היתרים וכל מסמך אחר, בכללם מסמכים אשר לא הוגשו עד עתה לוועדת העיר, ובלבד שהמסמכים השונים יוגשו במועדים הקבועים בתקנות הרלוונטיות בהתאם להנחיות השמאלי המיעץ.
96. מסמכים אשר לא יועברו במקביל לעיון הצד שכנגד, ובכלל האמור גם בא-כוחו, יחובו כאילו לא הוגשו כלל, והשמאלי המיעץ יתבקש לנוהג בעניינים בהתאם.
97. תוך 30 ימים לאחר שתומצא השומה המיעצת לידיים, יהיו הצדדים רשאים להציג על קביעותיה.
98. במהלך פרק זמן זה, ואף אם בחרו שלא להציג על קביעות השומה המיעצת, יכולים הצדדים להתייחס לסוגיות חיוב העוררים בריבית פיגורים, בגין התקופה שמיום 3.7.2017 ועד ליום 25.10.2018. בשאלת האמורה תכريع ועדת העיר בתום ההליך, ולאחר שהמקרה כולה תעמוד בפנייה.
99. לא יגישו הצדדים השגות כלשהן, תבחן ועדת העיר את השומה המיעצת ותחליט על פי שיקול דעתה אם ליתן לה תוקף אם לא.
100. מאידך, תוגשנה השגות ו/או התייחסויות בסוגיות ריבית הפיגורים, יוכל הצד שכנגד להתייחס בכתב לטענות השונות שייעלו, וזאת תוך 21 ימים נוספים.
101. בחולוף המועדים האמורים ובזיקה לטענות כל שיווחו בפני ועדת העיר, תינתן החלטה נוספת בתיק.

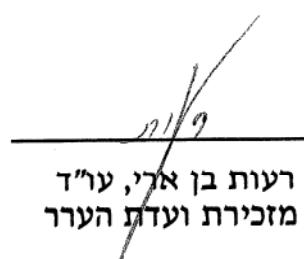
.102. לעת עתה אין צו להוציאות ואף נושא זה יבחן בתום ההליך.

ההחלטה התקבלה פה אחד על-ידי י"ר הוועדה ער"ד איל תיאודור שרון, והחברים הדר
סלע וער"ד רועי דנאל.

היום, כ"ד בסיוון התשע"ט (27.6.2019)



איל תיאודור שרון, ער"ד
י"ר ועדת העור



רעות בן ארי, ער"ד
מזכירות ועדת העור

ועדת עורך מחוז חיפה – שד' פל-ים 2 בנין אורן, קומה 5 חיפה מיקוד 33095
טלפון: 04-6580687, 04-7797304, פקס: 04-6453393
קבלת קהל: ימים א', ב', ג', ה' 08:00-14:00, يوم ד' 08:00-16:30