



בתי המשפט

עא 000114/07

בית משפט השלום רחובות

תאריך: 24/09/2007

בפני כבוד השופטת לבנה צבר

בעניין: שלמה יוסף – אין הופעה
ע"י ב"כ עו"ד רונן גמליאל

המערער

נ ג ד

המשיבה הועדה המקומית לתכנון ובנייה זמורה
ע"י ב"כ עו"ד בנימין דרייפוס

פרוטוקול

1

2

3

ב"כ המערער:

4

המצאנו לב"כ המשיבה אישור מהמינהל, לפיו המבקש זכה במכרז שפורסם על ידי המינהל, והאישור מספק אותו.

5

6

7

ב"כ המשיבה:

8

לא הומצאו לנו מסמכי המכרז, אך הומצא אישור נכון לימים אלו, ממישהו עובד מהמינהל, שמאשר שאכן המגרש נרכש במכרז, ואנו נסתפק בזה.

9

10

11

ב"כ המערער:

12

יש שתי תכניות של השבחה, מאחר והתכנית זמ/800 מעוררת בעיות משפטיות סבוכות, אנו מוכנים לוותר על נושא של 1,580 ולכן מה שנוותר לטעון זה לענין הוצאות ושכ"ט עו"ד.

13

14

15

16

טיעוני ב"כ המערער:

17

כפי שצויין בערר, כבר ביום 12.3.07 פנה ב"כ העורר אל המשיבה ואל השמאי מטעמה, ופורטו כל הטענות המשפטיות אשר באו לידי ביטוי בערר. צורף כנספח ב'. ב- 12.3.07 באותו יום נתקבלה תשובת הועדה שההשגות הועברו ליועץ

18

19



בתי המשפט

עא 000114/07

בית משפט השלום רחובות

תאריך: 24/09/2007

בפני כבוד השופטת לבנה צבר

1 המשפטי של המשיבה והשמאי. השבועות חלפו להם, והזמן דוחק, פניתי לב"כ
 2 הועדה והגענו להסכמה שנפנה יחד למשרד הפנים המוסמך להאריך את המועדים,
 3 ונגיש בקשה בהסכמה להארכת המועד, ואכן כך עשינו, כל המסמכים מצורפים
 4 לערר עצמו. הגענו לתום תקופת הארכה שניתנה על ידי משרד הפנים ועדיין לא
 5 התקבלה תשובת הועדה לגבי הטענות המשפטיות שהועלו על ידינו. לכן לא נותרה
 6 בידינו ברירה, אלא להגיש ערר זה לבית המשפט. במסגרת הערר, נטענו שתי
 7 טענות: האחת בנוגע לתקופה של אזור שיקום, והשניה בנוגע לאישור התכניות
 8 המושבחות, בזמן שהעורר היה קשור בהסכם פיתוח עם המינהל. שתי הטענות
 9 נטענו באופן ברור, הן במכתב שהומצא לועדה ב- 12.3.07 והן בערר. בתשובת
 10 הועדה לערר, נטענה טענה שטענת העורר לגבי הלכת קנית, לאותו הסכם פיתוח,
 11 נטענה בשולי הדברים, או באופן לא בולט, אנו חלוקים על כך, היא טענה ברורה,
 12 כתובה באופן ברור, לא כל כך ארוכה, מאחר והיא טענה פשוטה, זאת מהבחינה
 13 העובדתית והמשפטית. העורר היה קשור בהסכם פיתוח בזמן אישור תכנית
 14 ההשבחה ולכן הוא פטור מהיטל השבחה. גם בדיון האחרון, שוב ניסינו לקדם את
 15 מהלך הדברים, והצענו מטעמנו לוותר על הטענות כנגד התכנית זמ/800, בכדי
 16 לייעל ולקצר את ההליכים. הועדה לראשונה, דרשה את המסמך מהמינהל לגבי
 17 זיקה קודמת או אי זיקה קודמת של העורר למגרש נשוא השומה. ראשית, אנו
 18 טוענים שאין לדרישה זו כל בסיס, שנית, הועדה יכלה לבדוק את הענין הזה
 19 בעצמה, במסמכים שבידה. שלישית, על שמאי הועדה, במסגרת המסמכים שהוא
 20 ביקש מהעורר לפני הכנת השומה, וקיבל את המסמכים שהוא ביקש, היה לבקש
 21 גם מסמך לגבי נושא ההגרלה או אי הגרלה, או זיקה קודמת של העורר למגרש,
 22 וכל נתון אחר שהיה מבקש, היה מקבלו. לא היתה סיבה להוציא שומה שאינה
 23 עולה בקנה אחד עם ההלכות המשפטיות, ורק אחרי הגשת ערר, ודיון ראשון,
 24 לבקש איזה שהוא מסמך שהועדה ידעה שהיא רוצה אותו כבר בזמן עריכת
 25 השמאות. נקודה אחרונה, גם לאחר הדיון הקודם, מרשי ניגש בעצמו פיסית אל
 26 המינהל, מיד לאחר הדיון, והגיש את המסמך הזה. מדובר בעוד הפסד של יום



בתי המשפט

עא 000114/07

בית משפט השלום רחובות

תאריך: 24/09/2007

בפני כבוד השופטת לבנה צבר

1 עבודה. בעקבות הגעתו למינהל, נתקבל המסמך מהמינהל מה- 18.7.07 והועבר מי
2 ב- 22.7.07 לב"כ המשיבה – מע/1 – מע/3.
3 במכתב מיום 22.7.07 הצענו לפנות לביהמ"ש, סעיף 2 למכתב, בהסכמה שישבו
4 את סכום היטל ההשבחה בגין תכנית זמ/800 בצרוף הפרשי הצמדה וריבית, וכן
5 להשאיר לשיקול דעת בית המשפט, את נושא הוצאות המשפט ושכ"ט עו"ד.
6 כשלא נתקבלה תשובת הועדה, פנינו ב- 1 לאוגוסט במכתב נוסף, תזכורת – מע/4.
7 עד היום לא נתקבלה תשובת הועדה, ולכן היה עלינו להגיע שוב לדיון נוסף בענין,
8 וזאת למרות שהמסמך שהובא מהמינהל, מספק את הועדה.

9

10 לאור כל האמור, התנהלות הועדה היא זו שהסבה הוצאות ניכרות לעורר, כאשר
11 אין כל סיבה שלא להורות על השבתן, ואנו נבקש מביהמ"ש הנכבד, להורות על
12 החזר הסך של 17,171 ₪ בצרוף הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום – 21.2.07
13 (סך של 1,500 ₪) ו- ב- 31.5.07 (סך של 17,326 ₪) עד יום החזר בפועל.
14 בנוסף נבקש מביהמ"ש לחייב את המשיבה באגרת בית המשפט ששולמה בתיק
15 הנ"ל בצרוף הפרשי הצמדה וריבית, וכן שכ"ט עו"ד.

16

17 טיעוני ב"כ המשיבה:

18 אטען בקצרה בשתי נקודות מרכזיות – קודם כל, הערר שבפנינו הובא אלינו כערר
19 עקרוני, שעלול לגרום לשינויים מרחיקי לכת, בהיטלי השבחה של מועצת קרית
20 עקרון. כפי שטענתי בדיון הקודם, במקרה שלנו, מדובר בסכום קטן יחסית, אך
21 ההשלכות הן רבות, ומכאן גם הצורך שהגשנו את הבקשה לצרוף משרד הפנים
22 והמועצה, כי מבחינתם הענין הוא עקרוני, ועו"ד גמליאל טוען את הטענות בתיקים
23 אחרים שאנו עומדים מולו והוא מכיר את עמדתנו בענין.

24 רק לאחר שעו"ד גמליאל הצהיר בפרוטוקול הדיון הקודם, כי הוא אינו עומד על
25 טענותיו העקרוניות בגין סמכות הועדה לגבות היטלי השבחה, באזורים שהוכרזו



בתי המשפט

עא 000114/07

בית משפט השלום רחובות

תאריך: 24/09/2007

בפני כבוד השופטת לבנה צבר

1 כאזורי שיקום, אזי נתפנינו ויכולנו לדון בטענה השניה והשולית שהוא מציין בכתב
2 הערר, לענין הלכת קנית. במידה ועו"ד גמליאל היה מצהיר בנו את הענין שהוא
3 חוזר בו מטענותיו העקרוניות, נראה כי לא היה מקום או צורך לדיון בפני בית
4 המשפט הנכבד.

5

6 לענין המסמך שדרשנו, שאני מתפלא שעו"ד גמליאל חושב שהוא לא נדרש, הלכת
7 קנית היא אינה שיק פתוח. פסק הדין קובע כי בודקים את הזכויות האמיתיות
8 שיש לאדם בקרקע, ובמידה והוא בר רשות, אזי הוא אינו מחויב להיטל השבחה,
9 אך הזכויות אינן מוגדרות רק אם יש לו חוזה פיתוח או חוזה חכירה. בקרית עקרון
10 ידוע מקרים רבים של אנשים שהיו להם חוזי פיתוח, ולמרות זאת היו מחויבים
11 בהיטלי השבחה, מאחר ומדובר במגרשים גדולים שפוצלו לשניים, ורק לצורך
12 הבנייה נתנו להם חוזה פיתוח, אך זה לא פתר אותם מהיטלי השבחה. לאחר
13 שהועבר המסמך מטעם המינהל, ונשתכנענו שמדובר במגרש ריק שלעורר לא
14 היתה זיקה אליו מראש, המלצתי בפני הועדה, לקבל את הערר בחלקו, ולהשיב את
15 חלק מהכספים ששולמו. במקרה כזה, ובהתנהלות כזאת, איני סבור שיש מקום
16 להטיל על הועדה הוצאות כלשהן, ולטעמי, ההליך הארוך שנדרשנו אליו, ובכל
17 לזה, הגשה מטעם הועדה לצרוף משיבים נוספים, היה נחסך מבית המשפט, אילו
18 עו"ד גמליאל היו חוזר בו מטענותיו מראש.

19

20 לאור האמור, אין מקום להוצאות על הועדה. בענין האגרה –אנו מתנגדים להחזר
21 האגרה.

22

23



בתי המשפט

עא 000114/07

בית משפט השלום רחובות

תאריך: 24/09/2007

בפני כבוד השופטת לבנה צבר

פסק דין

בשים לב להסכמה – החלקית – שהושגה בין הצדדים אני מורה כלהלן:

1
2
3
4
5 הסך של 17,171 ₪ ששולם על ידי המערער למשיבה בגין ההשבחה שחלה לכאורה
6 על פי תכנית זמ/300 יושב למערער וזאת בתוספת הפרשי הצמדה וריבית צמודה
7 כחוק ממועדי התשלום כפי שפורטו לעיל, דהיינו: סך של 1,500 ₪ בתאריך
8 21.2.07 והיתרה בתאריך 31.5.07, ועד מועד התשלום בפועל. יתרת הסכום
9 ששולמה על ידי המערער ב- 31.5.07 תוותר בידי המשיבה, וזאת כתשלום היטל
10 השבחה בגין התכנית זמ/800.
11
12 אשר להוצאות – כדבר שבשגרה כאשר מושג הסכם פשרה בין הצדדים, נטיית
13 בית המשפט היא, שלא לחייב בהוצאות. ואולם במקרה דנן, אני רואה לנכון
14 לעשות צו להוצאות, משום שלכתחילה ניתן היה למנוע, לא רק את ההליך של
15 הגשת הערעור, אלא גם את ההליך של החיוב בתשלום היטל השבחה לגבי תכנית
16 זמ/300. צודק ב"כ המערער בטענתו, שמלכתחילה היה על המשיבה לבדוק את
17 מהות זכויותיו של המערער לגבי הקרקע, וזאת בטרם נערכה השומה (ואגב בכך
18 אולי היתה חוסכת המשיבה, לפחות חלק משכר טרחתו של השמאי), ולא כל שכן,
19 היה עליה לעשות כן, מקום שהועלתה הטענה על ידי המערער, במכתב בא כוחו
20 מתאריך 12.3.07. בשים לב להלכת קנית, אכן היה מקום להמנע מדרישת תשלום
21 היטל ההשבחה בעבור תכנית זמ/300. טוב עשתה המשיבה שבסופו של דבר
22 הסכימה להסדר שהוצע על ידי ב"כ המערער בענין זה. זאת ועוד – חבל שהמשיבה
23 לא טרחה לברר את טענותיו של המערער, מיד לכשהוגשו, כאמור במכתב מיום
24 12.3.07, ולמעשה לא נתנה תשובה עניינית לטענותיו, אלא רק לאחר שהוגש
25 הערעור. דווקא משום שהענין – וכוונתי לטענות שהועלו בענין התכנית זמ/800 –
26 הוא ענין עקרוני, לא רק למשיבה, אלא לכלל הועדות המקומיות בארץ, ולמשרד



בתי המשפט

עא 000114/07

בית משפט השלום רחובות

תאריך: 24/09/2007

בפני כבוד השופטת לבנה צבר

1 הפנים בכלל, מן הראוי היה לשנס מותניים ולטפל בבעיה לאלתר. חבל שהיה צורך
 2 בהגשת הערעור, כדי שבסופו של דבר תינתן תגובה.
 3
 4 בנסיבות האמורות לעיל, כאשר מלכתחילה ניתן היה למנוע את דרישת החיוב, לא
 5 כל שכן, את הגשת הערעור, אני מחייבת את המשיבה לשלם למערער את הוצאות
 6 המשפט ושכ"ט עו"ד (לרבות המע"מ) בסך כולל של 2,000 ₪ כשלסכום זה
 7 יתווספו הפרשי הצמדה וריבית צמודה כחוק מהיום ועד מועד התשלום בפועל.

8

9 ניתנה היום י"ב בתשרי, תשס"ח (24 בספטמבר 2007) במעמד הצדדים.

10

11

12

לבנה צבר, שופטת

13

עא 000114/07 יפה מדהלה