



נובמבר 2017

מעו"ד תכנון ובנייה

לקוחות נכבדים,

אנחנו שמחים לעדכן, באופן יוצא מהכלל ולא במסגרת החודשית שלנו, בדבר פסק דין תקדימי, חשוב ומשמעותי שהתקבל בימים אלו בהליך שנוהל על ידי עוה"ד עודד רביבו ורועי שטיינמץ ממשרדנו (עמ"נ 16-06-36378 מ.ד.מ מזרחי בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים).

בהליך זה קבע בית המשפט המחוזי לראשונה כי **ועדות הערר מוסמכות לאשר הסכמי פשרה בענייני היטל השבחה.**

במשך כעשור שררה מחלוקת עזה בין ועדות הערר לפיצויים ולהיטלי השבחה במחוזות השונים, באשר לשאלת סמכותן ושיקול דעתן של הוועדות לאשר הסכמי פשרה בעניין היטל השבחה בין היזמים לרשויות.

חלק מוועדות הערר סברו, כי הן אינן מוסמכות כלל לאשר הסכמי פשרה בענייני היטל השבחה, וחלקן סברו כי הן אינן מוסמכות לאשר הסכמי פשרה המבוססים על שיקולים של הערכת "סיכוי-סיכון".

המחלוקת בוועדות נתגלעה בעקבות תיקון מספר 84 לחוק התכנון והבנייה שנכנס לתוקפו בשנת 2008. עד אותו תיקון, היזם והרשות היו רשאים להגיע להסכמה על הפחתת השומה שערכה הוועדה המקומית. תיקון 84 אסר על הצדדים להגיע לשומה מוסכמת, כדי למנוע לחצים פסולים על הרשות והגעה להסכמי פשרה ממניעים זרים.

בעקבות התיקון לחוק התעוררה השאלה האם התיקון אסר באופן מוחלט על הגעה להסכם פשרה בענייני היטל השבחה, גם אם הסכם הפשרה מובא לבחינתה ואישורה של ועדת הערר, או שמא התיקון לא התייחס למצב שבו הסכם הפשרה מובא "לאור היום" לאישורה של ועדת הערר.

בפסק הדין שניתן עתה, נדרשו חברות פרטיות שהחזיקו בזכויות בקרקע בשכונת רמות בירושלים, לשלם לעיריית ירושלים היטל השבחה בסכום של כ-7.75 מיליון ש"ח בעקבות תכנית משביחה. החברות הגישו ערעור על השומה, וטענו כי הן אינן חייבות בהיטל השבחה מכיוון שזכויותיהן בקרקע הן מכוח הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל, ולפיכך מעמדן בקרקע הוא של "בנות רשות" ולא של חוכרות לדורות.

לאחר הגשת הערר הגיעו הצדדים לפשרה לפיה יופחת מהיטל ההשבחה סך של כ-5.5 מיליון ש"ח וההיטל יעמוד על 2.25 מיליון ש"ח בלבד, והגישו לוועדת הערר בקשה לאשר את הסכם פשרה ביניהן.

על אף שוועדת הערר התרשמה שהצדדים הגיעו להסכמות בתום לב, היא דחתה את בקשתם לאשר את הסכם הפשרה, וקבעה כי היא אינה מוסמכת לאשר את הסכם הפשרה כיוון שהוא מבוסס על הערכת "סיכוי-סיכון" משפטי. ועדת הערר סברה שאישור פשרות מסוג זה יחזיר בדלת האחורית את מוסד "השומה המוסכמת" שבוטל בתיקון 84.

באמצעות עורכי הדין עודד רביבו ורועי שטיינמץ ממשרדנו ערערו החברות, בערעור ראשון מסוגו, לבית המשפט המחוזי בירושלים.

בשל הסוגיה העקרונית שהועלתה בערעור, הודיע היועץ המשפטי לממשלה כי הוא מתייצב בהליך. היועץ המשפטי קיבל את עמדת המערערות וסבר שוועדת הערר מוסמכת לאשר הסכמי פשרה, לרבות הסכמים המבוססים על שיקולי "סיכוי-סיכון".

השופט ד"ר יגאל מרזל קיבל את הערעור וקבע כי וועדת הערר מוסמכת לאשר הסכמי פשרה, כולל הסכמי פשרה המבוססים על שיקולי "סיכון-סיכוי". השופט מרזל הסביר כי כל פשרה במהותה מבוססת על בחינת הסיכויים והסיכונים של הצדדים. בית המשפט אף הדגיש את הרצון הכללי לעודד פשרות בהליכים משפטיים בשל היתרונות השונים של מוסד הפשרה, כגון חסכון בהוצאות לצדדים, חסכון בזמן שיפוטי, מניעת התדיינויות נוספות, ופתרון לסכסוך שהצדדים רואים בו כפתרון הוגן.

השופט מרזל קבע כי ועדת הערר אינה צריכה לבחון האם חלוקת הסיכונים בהסכם הפשרה היא החלוקה שוועדת הערר הייתה מגיעה אליה, אלא עליה להשתכנע שהחלוקה היא סבירה בנסיבות המקרה.

בשל הייחודיות של סוגיית היטל ההשבחה קבע השופט מרזל שאישור הסכם פשרה צריך לעמוד בתנאים הבאים: הבקשה לאישור הסכם הפשרה צריכה להיות מנומקת; ועדת הערר צריכה להגיע למסקנה שהפשרה סבירה והפשרה נחתמה בתום לב. אולם, השופט מרזל לא אימץ את הצעת היועץ המשפטי לממשלה לפיה קודם לאישור הסכם הפשרה על הרשות המקומית לייסד ועדת פשרות מיוחדת, שתכלול את מנכ"ל הרשות, החשב והיועץ המשפטי, וקבע כי תנאי זה הוא עניין לרגולטור הרלוונטי ולא לבית המשפט.

פסק הדין התקדימי צפוי לשחרר את אחד החסמים המהווים צוואר בקבוק בשוק הנדל"ן. מעתה ניתן יהיה להגיע לפתרון מהיר ומוסכם של היטל ההשבחה, וכתוצאה מכך ניתן יהיה לזרז את תהליך העברת הזכויות במקרקעין ולהוציא היתרי בניה.

מחלקת תכנון ובנייה

פישר בכר חן וול אוריון ושות'

למידע נוסף אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה או הבהרה ונשמח לסייע ככל הנדרש.

03-5266962

esharon@fbclawyers.com

עו"ד אפרת שרון

הכלול באגרת מידע זו הוא מידע כללי בלבד, הוא אינו חוות דעת משפטית או ייעוץ משפטי ואין להסתמך עליו. כל הזכויות שמורות לפישר בכר חן וול אוריון ושות'. להירשם למייל זה או להסרה מרשימת התפוצה: news@fbclawyers.com

מוזמנים לבקר אותנו:

www.fbclawyers.com

ולעקוב אחרינו:

