

ע"א 4183/20 דינה יציב ו-99 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "גני תקוה"

פס"ד חשוב שניתן לאחרונה ביום 16.11.2022, דן בשאלת תוקפם של הסכמים שנחתמו בין חברות בניה לבין הרשות המקומית / הוועדה המקומית שנושאים "היטל השבחה" "היטלי פיתוח" טרם שנתן ביה"מ העליון את פסק דינו בפרשת "דירות יוקרה".

העובדות:

המדובר בחברת א. דורי אשר רכשה זכויות במקרקעין המצויים ביישוב גני תקוה. לאחר רכישת המקרקעין קידמה החברה אישור תוכנית מתאר מקומית אשר תאפשר הקמת בנייני מגורים. כתנאי לקידום התבע נדרשה החברה לחתום על הסכם עם העיריה ועם הוועדה המקומית, להסדרת תשלומי החובה בקשר למקרקעין. במסגרת הסכם זה סכמו הצדדים את גובה היטלי הפיתוח שתשלם החברה לעיריה ואת גובה היטל ההשבחה שתשלם לוועדה המקומית ואת מועדי תשלומם של אלו. חב' דורי שילמה את התשלומים בהם התחייבה, בהתאם ללוחות הזמנים שסוכמו בהסכם שחתמה עם העיריה והוועדה.

לאחר חתימת ההסכם, מכרה חב' דורי את זכויותיה במקרקעין לקבוצת רכישה (קבוצת יציב) ובהסכם שנחתם נקבע כי קבוצת יציב רוכשת את הזכויות במצבם ובכפוף להתחייבויות של חברת דורי כלפי צדדים שלישיים, כפי שפורטו בנספח הסכם המכר. במועד סמוך לאישור התב"ע, פנתה הוועדה המקומית לחברת דורי והביאה לידיעתה כי בכוונתה לבדוק את חוקיותו של ההסכם אשר נחתם בינה לבין החברה והודיעה כי ככל שיימצא שההסכם אינו חוקי - תערך שומת השבחה חדשה בהתאם להוראות הדין.

חוה"ד שניתנה ע"י היועמ"מ של הוועדה המקומית, קבעה כי ההסכם אינו חוקי ויש מקום לבטלו וכך פעלה הוועדה המקומית. לא נטען על ידי העיריה דבר כנגד חוקיות סכומי הפיתוח שנקבעו בהסכם.

סכום היטל ההשבחה עפ"י השמאות המתוקנת (בעסקת יציב) עמד על – **₪ 55,904,961** (במקום **₪ 10,491,040** כפי שנקבע בהסכם).

החלטת הוועדה על ביטול ההסכם התייחסה לעסקה נוספת עליה חתמה חברת דורי לגביה החליטה הועדה להגדיל את סכום ההיטל ל – **₪ 17,978,500** (במקום **₪ 5,538,000** שנקבע בהסכם. שתי הקבוצות פנו לביה"מ ובקשו לאכוף את ההסכם. ביה"מ המחוזי דחה את העתירות וקבע כי מדובר בהסכמים לא חוקיים כמשמעם בסעיף 30 לחוק החוזים, זאת בהסתמך על הלכת "דירות יוקרה" אשר ניתנה בינתיים.

כנגד פסה"ד של ביה"מ המחוזי הוגשו ערעורים לביה"מ העליון ובמסגרתם טענו המערערים מספר טענות וביניהן כי העובדות בעניינם שונות מאלו שהתבררו בתיק "דירות יוקרה" ולפיכך אין להחילו עליהם, כי יש לקיים את החוזים לאור העבודה שנחתמו טרם שניתן פסה"ד בענין "דירות יוקרה" ועל כי במועד חתימתם היו נכונים ולא חרגו מהדין. עוד טענו המערערים כי שומת היטל ההשבחה לא נעשתה באופן שרירותי, אלא בהסתמך על שמאות של שמאית הוועדה המקומית לגבי מקרקעין סמוכים.

הערעורים נדחו על ידי ביה"מ העליון בין השאר מההנמקות הבאות:

1. פסה"ד שניתן בענין "דירות יוקרה" תחולתו רטרואקטיבית ויחול על הסכמים שנחתמו טרם נתינתו ולאחריו. לדידו של ביה"מ מדובר בחוזה פסול אשר תוצאותיו בטלות. חתימה על חוזה אשר אינו עומד בתנאי הדין ותוצאתו ביטול ההסכם ואינה מהווה חידוש המצדיק מתן תוקף פרוספקטיבי.

2. כי באיזון שבין זכות ההסתמכות של המערערים על הסכם שנחתם עם העיריה והוועדה המקומית לבין האינטרס הציבורי נוטה בכף לטובת האחרון לשמירה ולהגנה על מינהל תקין, עקרון החוקיות ועקרון השוויון.

3. גם לגופם של הדברים קבע ביה"מ כי ההוראות שנקבעו ב-2 ההסכמים חורגות מהוראות התוספת השלישית של חוק התכנון והבניה (הקובע מועדים לביצוע השומה ולתשלום ההיטל) ואינן חוקיות.

סופו של דבר אישר ביה"מ את ביטול ההסכמים לרבות החלקים הנוגעים להיטלי הפיתוח, למרות שהצדדים לא טענו דבר נגדו "ביה"מ אינו רשאי לעצום את עיניו אל מול אי החוקיות של חוזה הנגלה לפניו במהלך המשפט ועליו לעורר על דעת עצמו לדון בו ולהשלכות גם אם הצדדים בחרו שלא להעלותה".

יחד עם זאת ולנוכח התנהלות המשיבות בכל הקשור להסכמים, היתה למערערים הצדקה מלאה להגיש את תביעותיהם במתכונת שנעשתה, והתיר להם לפצל את סעדיהם ולהגיש תביעות כספיות נזיקיות או תביעות השבה כנגד הרשות (כולל רשות המיסים) וכנגד כל גורם שימצאו לנכון.

פסה"ד בענין חברת דורי, מהווה אות אזהרה ליזמים ולחברות הבניה להזהר בגיבוש הסכמות החורגות מהדין, גם אם נדרשו לכך על ידי הרשויות.