



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 21-09-11731 עדני נ' ועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות

תיק חיצוני: 8079-8082/1220/שו

בפני כבוד השופט שמואל בורנשטיין

לימור לינדה עדני

מערערת

נגד

ועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות

משיבה

פסק דין

- 1 לפניי ערעור על החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה (מחוז מרכז) מיום
- 2 21.7.2021 אשר דחתה את הערר שהגישה המערערת כנגד חיובה בהיטל השבחה
- 3 וזאת בעקבות בקשתה לקבל אישור לטאבו לצורך העברה, אגב גירושין, של חלקה
- 4 במשק עזר 38 בכפר גיבתון.
- 5 2. לאחר שעיינתי בהחלטת הוועדה ונתתי דעתי לטענות הצדדים, בכתב ובעל פה,
- 6 מצאתי כי דין הערעור להידחות.
- 7 3. מקובלת עליי קביעת הוועדה כי טענת המערערת באשר לסעיף 21 לתוספת השלישית
- 8 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, ולפיו אין החוכר נדרש לשלם היטל השבחה
- 9 אלא על רמ"י לשלם "חלף היטל השבחה", היא בבחינת הרחבת חזית, וכי בכל
- 10 מקרה אף לגופם של דברים אין בהוראה זו כדי לסייע למערערת.
- 11 סעיף 21 הנ"ל עניינו במצב דברים שבו שונה ייעוד המקרקעין והחוכר לדורות אינו
- 12 זכאי לנצל את הקרקע על פי ייעודה החדש, אלא אם כן יתוקן חוזה החכירה או
- 13 ייחתם חוזה חדש. אלא שבמקרה דנן, ביום אירוע המס, דהיינו יום אישור התכנית
- 14 המשביחה, המערערת הייתה רשאית לנצל את המקרקעין על פי ייעודם החדש, ובכל
- 15 מקרה, כפי שקבעה וועדת הערר - ולא מצאתי כל נימוק המצדיק להתערב במסקנתה
- 16 זו - המערערת לא ביססה את טענתה לפיה לא יכולה הייתה לממש את הזכויות
- 17 במועדים הרלוונטיים מבלי להשיב את הקרקע.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 11731-09-21 עדני נ' ועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות

תיק חיצוני: 8079-8082/1220/ש

- 1 כך גם עולה מסעיף 9 לחוזה החכירה הרלוונטי (צורף כנספח ד' למסמך עיקרי
2 הטיעון מטעם המשיבה) ולפיו שינוי ייעוד, שינוי קיבולת הבניה, תוספת בנייה
3 ופיצול החלקה מחייב הסכמת רמ"י אך אינו מותנה בהשבת קרקע או בחתימת חוזה
4 חדש. יתר על כן, נקבע במפורש באותו חוזה (סעיף 13), כי החוכר יישא בכל המסים
5 ותשלומי החובה לרבות היטל השבחה.
- 6 4. צדקה אף הוועדה שקבעה כי במועד אירוע המס טרם באו לעולם החלטות המינהל
7 עליהן מסתמכת המערערת – החלטת מועצה 1521 משנת 2017 וקודקס החלטות
8 רמ"י משנת 2019 - ולפיכך לא ניתן ללמוד מהן כי המערערת הייתה מנועה ליהנות
9 מההשבחה, כטענתה.
- 10 5. אדגיש כי נקודת המוצא להכרעה בעניין דנן מצויה בסעיף 2(א) לתוספת השלישית
11 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, ולפיו החוכר לדורות הוא החייב בהיטל
12 ההשבחה. המערערת היא החוכרת לדורות, ומשכך, נושאת בחובת תשלום היטל
13 ההשבחה. יתר על כן, על פי הפסיקה, גם אם קיימת בידי החוכר לדורות מניעה
14 לממש את ההשבחה במקרקעין החכורים, לרבות בשל הגבלות שהוטלו עליו על ידי
15 הבעלים, אין בכך כדי לפטור אותו מחבות בתשלום היטל השבחה.
- 16 וכפי שנקבע בעניין ע"א 134/98 הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר שמריהו נ'
17 רוזנטל (5.12.1999):
- 18 "התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מגדירה את המונח השבחה
19 כדלהלן: "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת
20 שימוש חורג". במילים אחרות, המחוקק כיוון דבריו אל השינוי בשווי
21 המקרקעין ולא סייג משמעות זו על-ידי התייחסות ליישום של השינוי בשווי
22 לבעלים או לחוכר לדורות. התוצאה של עליית השווי נצמדת למקרקעין ואינה
23 כרוכה בשאלה אם מי שמחזיק במקרקעין כבעלים או חוכר הינו בעל יכולת
24 לממש את עליית השווי העולה מן התכנית, ההקלה או התרת השימוש
25 החורג".
- 26 6. תרופתו של חוכר לדורות במקרה זה היא קבלת שיפוי מאת הבעלים, כאמור בסעיף
27 2(ב) לתוספת השלישית לחוק, וכפי שנאמר בעניין רוזנטל הנ"ל:
- 28 "לכאורה יש בכך פגיעה בזכות קניינית, שהרי נגבה היטל ממי שאינו יכול
29 לממש את הזכות שנוצרה, בו בזמן שהבעלים של המקרקעין, אשר שוויים
30 עלה, יוצא כאילו פטור ללא כלום. הוזה אומר, האחד נהנה (קרי הבעלים) והשני
31 משלם (קרי החוכר לדורות). המחוקק צפה את האפשרות שייוצרו נסיבות כגון



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 21-09-11731 עדני נ' ועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות

תיק חיצוני: 8079-8082/1220/שו

1 אלה ומכאן סעיף 2(ב) לתוספת שבה נקבע כי אם שילם חוכר לדורות את
2 ההיטל יהיה זכאי כלפי בעל המקרקעין לשיפוי בסכום ההפרש בין מה ששילם
3 לבין הסכום שהיה עליו לשלם, אילו היה ההיטל חל על השבחת החכירה
4 לדורות בלבד"

5 ובדומה לכך נקבע בע"א 7084/13 בר יהודה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה
6 שומרון (10.5.2016) בו נדונה שאלת החבות בהיטל השבחה בגין חוזה פיתוח. כך
7 נאמר שם:

8 "טענה נוספת שיש לשקול בהקשר זה נוגעת לכך שהלכה למעשה ישנם חוזי
9 פיתוח שלא מוארכים על ידי רשות מקרקעי ישראל, כך שעלול להיות מצב שבו
10 צד לחוזה פיתוח ישלם את היטל השבחה אולם לא ייהנה מההשבחה עצמה.
11 אני סבורה כי אין בטענה זו כדי לשנות ממסקנת. מצב דברים בו מי ששילם
12 את היטל השבחה לא ייהנה בפועל מן ההשבחה אינו ייחודי דווקא לנסיבות
13 של חוזה פיתוח, ויכול להתרחש גם כשחוכר לדורות משלם את היטל השבחה
14 ולא נהנה ממנה (למשל, במקרים של סיום תקופת החכירה זמן קצר לאחר
15 תשלום היטל השבחה). המענה לבעיה זו אמור להימצא בעקרונות הכלליים
16 של דיני עשיית עושר ולא במשפט, כמו גם בחובת ההגינות החלה על הרשות.
17 עקרונות אלה אף משתקפים בסעיף 2(ב) לתוספת השלישית הקובע כי לחוכר
18 לדורות זכות שיפוי כלפי הבעלים במקרים שבהם אין הוא נהנה מההשבחה
19 (ראו: נמדר, היטל השבחה, בעמ' 229-232)"

20 7. לא מצאתי ממש בטענה כי העברת המקרקעין במסגרת הסכם גירושין אינה בבחינת
21 מימוש הזכויות לצורך תשלום היטל השבחה, שכן מדובר בהעברה מכוח דין.
22 העברה מכוח דין משמעה העברה שהיא פרי הוראת הדין, ולא כזו שמקורה בהסכם
23 וולונטרי, גם אם הדבר נעשה תחת מסגרת נורמטיבית מחייבת, לרבות בדרך של
24 מתן תוקף של פסק דין להסכם גירושין. אם אין אתה אומר כן, התוצאה היא שכל
25 העברה מכוח הסכם מכר תחשב כהעברה מכוח דין, שהרי משנחתם ההסכם ולאור
26 דיני החוזים, מחויבים הצדדים לבצע את העסקה, ואף נתונה להם הזכות לפנות
27 לבית המשפט ולבקש לאכוף אותו הסכם בדרך של מתן פסק דין.

28 8. סוף דבר - לאחר שמצאתי כי אין מקום לדחות את הממצאים העובדתיים שנקבעו
29 על ידי הוועדה, כי ממצאים אלה תומכים במסקנתה המשפטית של הוועדה וכי אין
30 גלגול בה טעות שבחוק - אני מורה על דחיית הערעור, וזאת בהתאם לתקנה 148(ב)
31 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018 ותקנה 28 לתקנות בתי משפט לעניינים
32 מנהליים (סדרי דין), תשס"א - 2000.





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עמ"נ 21-09-11731 עדני נ' ועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות

תיק חיצוני: 8079-8082/1220/ש

1 9. אוסיף כי במסגרת הערעור, ולאור טענת המערערת כי חל בעניינה סעיף 21 לתוספת
2 השלישית לחוק, התבקשה עמדת רמ"י, אך לאחר שעיינתי באותה עמדה,
3 והתייחסות הצדדים אליה, לא מצאתי כי יש בה כדי לשנות ממסקנתי דלעיל. לפי
4 עמדת רמ"י בגין מימוש הזכויות לפי התכנית החלה על המקרקעין (היוון יתרת
5 השטח עד 2 דונם) לא ישולם חלף היטל השבחה, וזאת על שום שרמ"י ממילא גובה
6 דמי היוון בשיעור של 51% ולא 91%.

7 10. המערערת תישא בהוצאות המשיבה בסך של 10,000 ₪ שישולמו בתוך 30 יום שאם
8 לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית החל מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

9

10

11

12

ניתן היום, כ"ו ניסן תשפ"ג, 17 אפריל 2023, בהעדר הצדדים.

13

שמואל בורנשטיין, שופט

14

15

