

# הסכמי פיתוח "על הדבש ועל העוקץ"

הרשויות המקומיות אינן מוסמכות לגבות היטלי פיתוח בשיעורים הגבוהים מאלו הקבועים בחוקי העזר העירוניים

08:19, 19/04/2015 עו"ד ירון נדם

נושאים למעקב <<



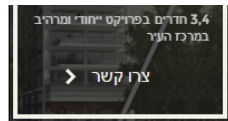
הלכה שנפסקה לאחרונה בבימ"ש העליון צפויה להדוף מבול תביעות השבה שהוגשו בעקבות הלכת "דירות יוקרה".

כזכור, בהלכה זו (בעניין ע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ ואח' נ' ראש עיריית יבנה, מר צבי גוב – ארי ואח'), נקבע כי הסכם פיתוח שנחתם מול יזם כחלף היטלי פיתוח אינו חוקי, וכי הרשות אינה רשאית לגבות כספים מעבר לסכום היטלי פיתוח. עקב כך הוגשו תביעות השבה מצד יזמים שהתקשרו בהסכמים מעין אלו ודרשו השבה של הסכום העודף שנדרש מהם. בפס"ד שניתן לאחרונה בבית המשפט העליון, נקבע כי הלכת דירות יוקרה היא בבחינת 'צופה פני עתיד' ואינה מקנה זכות לדרוש השבה.

בהלכת "דירות יוקרה" נקבע כי "סמכותן של רשויות מקומיות לגבות תשלומי חובה מותנית ומתחמת להוראות החוק המתאימות. סמכות זו אינה נתונה לשיקול דעת הרשות, ואין בכוחה להתנות על סמכות זו בהסדרים הסכמיים". יצוין, כי ביהמ"ש אינו שולל כלל אפשרות של פיתוח תשתיות ציבוריות באמצעות יזמים, אלא שהתקשרויות אלו יעשו בכפוף לכללי מכרזים החלים על הרשויות המקומיות וכנגד תמורה שתשולם לקבלן.

בפסק דין נוסף של בית המשפט העליון בעניין ע"מ 2314/10 עיריית ראש העין נ' אשד נכסים בע"מ, נקבע כי רשות מקומית אינה מוסמכת לגבות היטלי פיתוח בסכומים הגבוהים מסכומי היטלים המותרים על פי חוקי העזר.

פסקי דין אלו באו כנגד הפרקטיקה שהשתרשה בשנים האחרונות, לפיהן רשויות מקומיות אשר נהגו לפתח תשתיות (כגון ביוב, מים, סלילה וכיו"ב), בעיקר במתחמים חדשים, עשו זאת שלא על פי "דרך המלך", הקבועה בחוק. דהיינו פיתוח עצמי של התשתיות, ומימון העבודות על ידי גביית



היטלים מנישומים אלא על ידי העברת הנטל על כתפי היזמים. הרשויות המקומיות, דרשו, כתנאי למתן היתרי בנייה, כי היזמים הם אלו שיישאו בעלות הפיתוח – בין ישירות ובין באמצעות חברה מפתחת – בתמורה להפחתה חלקית מהיטלי הפיתוח על פי חוקי העזר. במסגרת פרקטיקה זאת, הרשות המקומית קבעה הסדר חוזי, לעיתים בשיתוף עם מנהל מקרקעי ישראל, מנגנון הטלת הוצאות פיתוח הגבוהות מאלו שהייתה רשאית לגבות על פי חוקי העזר.

כך נולד הסדר הנוח לכל הצדדים במשוואה: מבחינת הרשויות, הוא פטר אותן "מכאב הראש" הכרוך בביצוע התשתיות בעצמן והיעדר תקציבים ואילו ליזמים הסדר זה הבטיח קיומן של תשתיות בסמוך למועדים בהם הסתיימה הבניה, מבלי להיות תלויים ברשות. גם המדינה נהנתה מהסדר זה הואיל והוא איפשר לה "שחרור" של מתחמים לבנייה ש"נתקעו בצנרת" בשל היעדר תקציבי פיתוח. כך, נוצרה פרקטיקה לכאורה של "זה נהנה וזה אינו חסר". דא עקא, שפרקטיקה זאת, אליבא דבית משפט העליון, הייתה בלתי חוקית.

לאחר הלכת דירות יוקרה ואשד, יזמים החלו להגיש תביעות השבה עבור ההפרש בין סכום עלות הפיתוח שנדרשה מהם, לבין סכום החיוב ככל והיו נדרשים בתשלום היטלי פיתוח.

פסק דין של בית המשפט העליון שניתן בתחילת אפריל בעניין ע"א 974/13 רמת נילי בע"מ נ' מועצה מקומית זכרון יעקב, דן בתביעת השבה של יזם (המערערת) כנגד המועצה בטענה כי הסכם הפיתוח שנכרת עימו אינו חוקי וכי הוא נחתם בכפייה ובעושק, התביעה הוגשה בחלוף כשבע שנים, ולאחר שהפרויקט נבנה ועמד על תילו.

בית המשפט דחה את הערעור ואת דרישת ההשבה הואיל והסכם הפיתוח נחתם לא מכפייה ולא מעושק אלא מתוך שיקול כלכלי מובהק של היזם, אשר ביקש ליהנות מכל העולמות – מחד, לבנות דירות מגורים שאמורות להשיא לו רווחים בעיתוי הנחוץ לו, על אף שבאותה עת האזור נעדר פיתוח סביבתי, ומאידך – לאחר שאוכלוסי הדירות, 8 שנים לאחר מכן, לבוא בדיעבד בדרישות פיצוי למועצה שהשיתה עליה דרישות לפיתוח סביבתי.

נקבע, כי הן בהיבט של עוצמת הלחץ והן בהיבט של איכות הלחץ, אין כפייה כלכלית הואיל והיזם ניהל עם המועצה מו"מ ממושך בתקופה של למעלה משנה, באופן שלא נשלל או נגרע חופש הפעולה שלו, תוך שהוא מלווה ביעוץ משפטי ואשר בסופו הוא קיבל החלטה מושכלת להיענות לתנאי המועצה. בהסכם בין הצדדים היה מפגש רצונות ואינטרסים של שני הצדדים, "על הדבש ועל העוקץ" מבחינת היזם.

בעניין שאלת אי החוקיות, תוך הפנייה להלכת דירות יוקרה, סבר בית המשפט כי לא שאלת אי החוקיות

