

כשהצדק מחייב - שיטת "מצליח" נכשלת / עו"ד הילה וינטרוב

אחרי 32 שנים ובצלן של הלכות חדשות - בית המשפט העליון קבע כי חברת "נוה שוסטר" אינה חייבת בתשלום היטל השבחה בסך של 52 מיליון שקלים. בכך הגיעה לסיימה פרשה שחשפה התנהלות ציבורית עגומה.

החודש הראה בית המשפט העליון, כי חוסר הגינות לא יצמיח הנאה: חרף קיומה של הלכה חדשה המחייבת יזם בעל חוזה פיתוח בהיטל השבחה, נפסק כי חברת הנדליין "נוה שוסטר", בעלת חוזה פיתוח, אינה חייבת בתשלום היטל השבחה בגין אישורה של תכנית בניין עיר, וביטל חיוב שהוציאה העירייה¹, תוך הפרת חוזה בינה לבין החברה בעניין זה.

הפרשה מורכבת ומסועפת, אך נביאה בקליפת אגוז-

- הכל החל בשנת 1988 - אז זכתה חברת "נוה שוסטר" במכרז של רשות מקרקעי ישראל ועיריית גבעתיים להקמת מבני ספורט, מועדונים ומסחר בשטח של 13,000 מ"ר ובהתאם לכך חתמה על חוזה פיתוח לשלוש שנים.

בשל מחדלים של רשות מקרקעי ישראל והעירייה - חברת "נוה שוסטר" נאלצה לבנות קאנטרי קלאב בשטח של 1,600 מ"ר בלבד, ללא יכולת למצות את חלק הארי של זכויות הבנייה שלה לפי המכרז וחוזה הפיתוח. ואם לא די בכך, העירייה אף יזמה תכנית בניין עיר פוגעת בשטח סמוך, תוך שהיא מתעלמת התעלמות בוטה מחוזה הפיתוח ומזכויות הבנייה של החברה.

- בשנת 2003 ולאחר ש"נוה שוסטר" פתחה בהליכים משפטיים, בין היתר למתן צווים נגד העירייה ונגד רשות מקרקעי ישראל, והתריעה כי תתבע את כל הנזקים שנגרמו לה (שכבר אז נאמדו בעשרות מיליוני שקלים), הגיעו כלל הצדדים להסכמה בדבר קידום תכנית בניין עיר חדשה שתקנה זכויות בנייה למגורים בקרקע. על פי ההסכם (שנחתם בליווי יועצים משפטיים, ונחתם על ידי ראש עיריית גבעתיים), "נוה שוסטר" לא תישא בהיטל השבחה (בהתאם להלכת קנית, לפיה ככלל, בעל חוזה פיתוח הוא ברשות שאינו חייב בהיטל השבחה) אלא תשלם לרשות מקרקעי ישראל 91% מהפרשי ערך הקרקע. בד בבד, עיריית גבעתיים תקבל תשלומים בשיעור של כ-12 מיליון ש"ח (חלף היטל השבחה מרמ"י בסכום של 6 מיליון ש"ח וכ-6 מיליון ש"ח נוספים מתוך הכספים שהיה על "נוה שוסטר" לשלם לרמ"י) לצורך פיתוח הפארק הציבורי בתחומי התכנית, במקום שכספים אלו יוצאו מהקופה העירונית (בנוסף לאמור, ממילא העירייה אף תקבל אגרות והיטלים, על פי הדין).

- עוד הסכימו הצדדים לוותר על כל טענותיהם ותביעותיהם - תוך ש"נוה שוסטר" מוותרת על תביעות הענק שלה נגד העירייה ורשות מקרקעי ישראל.

- במשך השנים פעלו הצדדים לקיים אחר הוראות ההסכם ויישמו אותן במלואן. ואכן, בשנת 2007 התכנית אושרה - אלא שבשנת 2009 נדהמה "נוה שוסטר" לקבל לידיה דרישת חיוב בהיטל השבחה מצד העירייה, בניגוד מוחלט להסכם ביניהן ולהלכת קנית - חיוב שהעירייה עמדה עליו ולא היתה מוכנה לבטלו.

וכך, בשנת 2010 הגיש משרדנו בשם "נוה שוסטר" ערר, במסגרתו הועלו טענות רבות מדוע אין לחייב את החברה בהיטל השבחה, ובכלל זה הטענה לפיה משלוח הדרישה לתשלום היטל השבחה ל"נוה שוסטר" מהווה הפרה של ההסכם מצד העירייה. הערר התקבל לאחר קבלת עמדת היועץ המשפטי לממשלה, שתמכה ב"נוה שוסטר".

עיריית גבעתיים לא הסתפקה בכך והגישה ערעור מינהלי לבית המשפט המחוזי (בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים), אשר פסק, כי החיוב שהוציאה העירייה בהיטל השבחה נוגד את ההסכם משנת 2003 ועל כן יש לבטלו.

עיריית גבעתיים לא אמרה נואש, והגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון (בשבתו כבית משפט לערעורים מינהליים). בית המשפט העליון עיכב את ההליכים בתיק לאור תיק אחר שעמד בפניו ובו נדונה סוגיית מעמדו של בעל חוזה פיתוח לצורך החיוב בהיטל השבחה.

¹ ולמעשה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה - גבעתיים

בהמשך, בשנת 2016 הוציא מלפניו בית המשפט העליון הלכה חדשה בעניין בר יהודה², וקבע, כי באופן קטגורי, בעל חוזה פיתוח הוא חוכר לדורות ועל כן חייב בתשלום היטל השבחה. חרף האמור, עמדה "נוה שוסטר", באמצעות משרדנו (באמצעות עורכי הדין גיורא בן-טל, הילה וינטרוב והילה שלם), על כך שהנסיבות הייחודיות בעניינה מובילות לתוצאה אחרת ולפיה אין לחייב אותה בהיטל השבחה.

ואמנם, בפסק הדין שניתן לאחרונה בערעור³, דחה בית המשפט העליון את ערעור העירייה וקבע, כי המורכבות של מקרה זה שבפניו נובעת מכך שהוא מצוי בנקודת מפגש⁴ של שתי הלכות עקרוניות, ששינו למעשה את המצב המשפטי, וכי לאור הייחוד שבו, הוא מחייב תוצאה שונה.

בית המשפט פסק, כי העירייה הפרה את ההסכם עם "נוה שוסטר" בדרישתה לתשלום היטל השבחה, ניסתה להתכחש להסכמות אליהן הגיעה בשנת 2003 ואף פעלה באי הגינות - וכי אין להורות על בטלות ההסכם כפי בקשת העירייה, חרף ההלכות החדשות שלטענת העירייה חייבו אחרת: הלכת בר יהודה (לפיה בעל חוזה פיתוח הוא חוכר ולא בר רשות), והלכת דירות יוקרה⁴ (לפיה חוזים עם רשות למתן פטור או תשלום בניגוד לדין, נגועים באי-חוקיות).

בית המשפט קבע, כי אין לחייב את "נוה שוסטר" בתשלום היטל השבחה, ולמעשה אילץ את העירייה לכבד את ההסכם בו התקשרה ולקבל את התוצאה האחידה של פסיקת כלל הערכאות השיפוטיות ובפרט בית המשפט העליון - אשר פסק בהתאם לעקרונות של הגינות, תוך הדיפת נסיונה של העירייה להביא לבטלותו של הסכם שזה מכבר קויים במלואו על ידי כל הצדדים לו.

יצוין, כי בעת כתיבת שורות אלה, הגישה העירייה עתירה לדיון נוסף, אף שלא נקבעה בעניינה של "נוה שוסטר" כל הלכה חדשה, שכן בית המשפט העליון אך יישם את ההלכות הקיימות על מקרה ייחודי זה.

*** הכותבת הנה שותפה במחלקת הליטיגציה ובמחלקת התכנון והבניה במשרד נתן מאיר ושות'**

² ע"א 7084/13 בר יהודה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון, אשר הדיון אוחד עם בר"ם 468/14 (פורסם בנבו, 10.5.2016).

³ בר"מ 1245/15 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' נוח שוסטר בע"מ (פורסם בנבו)

⁴ ע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה [פורסם בנבו, מיום 27.6.2011]