

# המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

## האם הסכם פשרה בגין היטלי פיתוח יכול למנוע חיובים עתידיים בגין עבודות מאוחרות להסכם הפשרה?

עת"מ 20-07-5694 קרן נאמנות ויצו נ' עיריית עפולה

לאחרונה נדרש בית המשפט לעניינים מנהליים לבחון את תחולתו של הסכם פשרה שנחתם בעניין היטלי פיתוח לגבי חיובים מאוחרים להסכם הפשרה.

באותו מקרה טענה העותרת שיש לבטל את דרישת תשלום שנשלחה אליה ע"י עיריית עפולה לתשלום היטל שצ"פ וזאת בשל הסכם פשרה קודם אשר לטענתה הסדיר ומיצה את תשלום מלוא ההיטלים בגין הנכס לרבות היטל השצ"פ. מנגד טענה המשיבה כי הסכם הפשרה שנחתם בשעתו דן והסדיר את חבות העותרת בהיטלי פיתוח מוגדרים ומצומצמים, אשר הוטלו בזמנים הרלוונטיים עובר לגיבוש הסכם הפשרה הנ"ל, והכוללים היטל סלילת רחובות, היטל תיעול והיטל ביוב ואינו חל על היטל השצ"פ מושא דרישת התשלום. בין הצדדים לא היתה מחלוקת בנושאים הבאים: במועד בו גובש הסכם הפשרה טרם הופנתה לעותרת כל דרישה בנוגע להיטל השצ"פ וכי דרישת ההיטל זה כמו גם עילתו למעשה טרם באו לעולם במועד הסכם הפשרה; הליכים המשפטיים שהתנהלו בין הצדדים ואשר במסגרתם גובש הסכם הפשרה נגעו לדרישות תשלום בגין היטל סלילת רחובות, היטל תיעול והיטל ביוב, בלבד; העותרת לכאורה לא שילמה בעבר כל תשלום בגין היטל שצ"פ או חיוב אחר המהווה חליפו הקודם של היטל כזה, אם היה כזה; הנכס במהותו, לרבות מבחינת היקף הקרקע, נפח הבניה בו ומהותה, נותר ללא כל שינוי או תוספת, ממועד החתימה על הסכם הפשרה ועד להצגת דרישת התשלום. באותו המקרה, העילה להטלת היטל השצ"פ מקורה אך ורק בעבודות שצ"פ רלוונטיות שביצעה המשיבה בשנת 2020 (בשונה מעילת חיוב חלופית – בגין בקשה להיתר בניה או קיומה של בניה חורגת בנכס).

השופט דני צרפתי עמד על כך ששעה שחוק העזר שצ"פ מכוחו הוטל כיום החיוב מושא העתירה, הותקן והיה בתוקף כבר מוקדם להסכם הפשרה, מאז שנת 2010, הרי שהסמכות לחייב על פיו כבר הוכרה עקרונית למועד הסכם הפשרה. בהתאם נקבע, כי אילו ביקשו הצדדים להחריג היטל מכוח חוק העזר שצ"פ מהפטור שנקבע בהסכם, שומה שהיו קובעים זאת במפורש בתנאי הסכם הפשרה. בהתאם, שעה שגמרו הצדדים בדעתם והסכימו כי לא יהיה ניתן להטיל בעתיד כל חיוב בהיטל פיתוח לפי כל דין, ביחס לנכס עפ"י היקפו למועד הסכם הפשרה, בהכרח כללו בגדר זה את היטלי השצ"פ מושא העתירה. המועד בו "בא לעולם" החיוב מכוח חוק העזר שצ"פ ואף אם מועד זה התרחש מאוחר להסכם הפשרה – אין בו לשנות מההסכמה למנוע גם חיובים עתידיים.

עוד נקבע, כי הסכם הפשרה על פי מבנהו ונוסחו משקף את גמירות הצדדים לו ליתן מענה כולל לסוגיית היטלי הפיתוח המוטלים ואשר יכול ויוטלו בעתיד, ביחס לנכס, עפ"י נתוניו למועד הסכם הפשרה. הסכם הפשרה מותיר פתח אחד ויחיד להטלת היטלי פיתוח על הנכס וזאת רק בגין תוספות בניה (נפח ושטח) או תוספות קרקע שיתווספו לנכס מאוחר למועד הסכם הפשרה. עוד נקבע כי ההסכם קובע בבירור כי הצדדים בחתימתם על הסכם הפשרה גמרו בדעתם והסכימו, כי בהקשר לנתוני הנכס לא יהיה ניתן להטיל כל חיובים בעתיד בגין היטלי פיתוח. לפיכך, משלא התווסף שטח בנוי או קרקע לנכס, הרי שהמשיבה לא היתה רשאית להטיל חיוב זה על העותרת.

לבסוף נקבע כי הסכם פשרה בין רשות לנישום, הכולל הסכמה לסילוק חיובי היטלים עתידיים בגין נכס מוגדר (במובחן מהסכמה מצומצמת לסילוק חיובי היטל שעילתם קמה ונשלחו בגינם דרישות תשלום), אינו בגדר חריגה מסמכותה של רשות. נקבע כי חזקה על רשות הבוחרת לחתום על הסכם פשרה, הכולל ויתור גורף בגין היטלי פיתוח, כנגד תשלום כזה או אחר, כי בחנה את שיקוליה הכלכליים והאחרים, בחנה סיכונים וסיכויים וגמרה בדעתה להתקשר, בתנאים שגובשו והנלמדים מלשון הסכם הפשרה. בענייננו עסקינן בהסכמה לתשלום סכום פשרה, סכום לא מבוטל לכאורה, על רקע מחלוקת סביב היטלים לסלילת כבישים, מדרכות וביוב, שהתבררה בערכאות. לא מן הנמנע כי המשיבה, נכון למועד החתימה על הסכם הפשרה, בחנה את סיכוייה וסיכויניה, שקללה את משקל הוויתור על היטלי פיתוח נוספים שיכול ותוכל לחייב בגינם את הנכס בעתיד וגמרה בדעתה להסתפק בסכום הפשרה, תוך שהיא מתחייבת להימנע מכל חיוב בהיטל פיתוח עתידי בגין הנכס, בהיקפו הידוע למועד הסכם הפשרה.

לאור האמור העתירה התקבלה ונקבע כי דרישת התשלום בגין היטל שצ"פ, מנוגדת להסכם הפשרה שבין הצדדים ומן הדין לבטלה.

לאחרונה

ניתנה

החלטה

בבית

המשפט

לעניינים

מנהליים

לפיה

המועד בו

"בא

לעולם"

החיוב

מכוח חוק

העזר

שצ"פ ואף

אם מועד

זה התרחש

מאוחר

להסכם

הפשרה –

אין בו

לשנות

מההסכמה

למנוע גם

חיובים

עתידיים.