

כפל חיוב: בוטלו מיסי פיתוח על רוכשי מגרשים

 שלחו להדפסה

עיריית רחובות דרשה מכל אחד מרוכשי מגרשים בשטחה 200 אלף ש'. ביהמ"ש קיבל את גרסתם שכבר שילמו הוצאות פיתוח לרמ"י בהסכם החכירה עו"ד יובל ברכה | פסקדין

בית המשפט המחוזי מרכז [קיבל לאחרונה](#) עתירה שהגישו שני אנשים שזכו במכרז של רשות מקרקעי ישראל ורכשו מגרשים לבנייה עצמית ברחובות. העותרים טענו כי יש לבטל את דרישת העירייה לשלם הוצאות פיתוח כתנאי להיתר בנייה, שכן הם כבר שילמו הוצאות פיתוח לרשות מקרקעי ישראל (רמ"י). השופט שמואל בורנשטיין קבע כי אכן מדובר בכפל חיוב וכי העירייה אינה רשאית לגבות את ההיטלים.

 לחצו כאן להגדיל הטקסט

ב-2017 פרסמה רמ"י מכרז לרכישת זכויות חכירה במגרשים המיועדים לבניה חד משפחתית (בנה ביתך) ברחובות. במסגרת המכרז צוין מחיר מינימום עבור המגרש וכן הוצאות פיתוח שהיה על המציע היה לכלול בהצעתו כחלק מתנאי המכרז. חתימת חוזה החכירה הותנתה בשלום הוצאות הפיתוח. בפברואר 2018 זכו העותרים במכרז ונדרשו לשלם הוצאות פיתוח של 210 אלף ו-230 אלף שקל.

לאחר מכן, במסגרת ההליך לקבלת היתר בנייה, הוציאה להם עיריית רחובות דרישות תשלום שבהן הם חויבו בהוצאות פיתוח על המגרשים. העירייה אף סירבה לתת להם אישור על העדר חובות לצורך רישום זכויותיהם בקרקע עד שלא יסדירו את התשלום.



אילוסטרציה (צילום: shutterstock)

בעתירה טענו הרוכשים שבמסגרת המכרז הם כבר נדרשו לשלם הוצאות פיתוח, וכי למכרז צורפה התחייבות של העירייה שלא לגבות הוצאות פיתוח נוספות. בנסיבות אלה לטענתם יש לבטל את דרישות התשלום שכן מדובר בכפל חיוב.

העירייה, החברה לפיתוח רחובות והוועדה המקומית לתכנון ובנייה טענו מנגד כי החיובים הוטלו כדין. לדבריהן, העירייה מפתחת ומשדרגת תשתיות ברחבי העיר באופן מתמשך ולא מדובר בכפל חיובים אלא במימון עבודות ותשתיות פיתוח שונות ונוספות.

לעומת זאת, רמ"י תמכה בעמדת העותרים וטענה כי החיובים שהוצאו להם לפי חוקי העזר העירוניים מהווים כפל תשלום עבור הוצאות הפיתוח שכבר שולמו במסגרת המכרז. היא ציינה כי העירייה התחייבה במכתב מאפריל 1998 לא לגבות כפל הוצאות פיתוח בפרויקט.

השופט שמואל בורנשטיין התרשם שלפני פרסום המכרז הגיעו כל הצדדים - רמ"י, העירייה, החברה לפיתוח רחובות וגורמים נוספים - להסכמות שלפיהן הוצאות הפיתוח בפרויקט לא ימומנו באמצעות גביית אגרות והיטלים לפי חוקי העזר העירוניים, אלא ישולמו על ידי הזוכים במכרז על בסיס ערכים הנגזרים מתקציב פיתוח כולל לפרויקט. בנסיבות אלה גם ניתנה התחייבות העירייה במכתב מ-1998.

הוא כתב כי מכיוון שהעותרים הוכיחו ששילמו במסגרת המכרז הוצאות פיתוח, ברור שאין מקום לגבות מהם פעם נוספת הוצאות אלה. עוד ציין השופט כי לטובת העותרים עומד עיקרון "חד פעמיות ההיטל" שלפיו החיוב הוא חד פעמי. בנוסף, יש לתת משקל ממשי לעמדתה של רמ"י, עורכת המכרז.

בנסיבות אלה לא די בטענת המשיבות כי דרישות התשלום מתייחסות להוצאות פיתוח "אחרות" שאינן כלולות בהוצאות הפיתוח ששולמו במסגרת המכרז. לפיכך השופט קיבל את העתירה וביטל את דרישות התשלום שנשלחו לעותרים. המשיבות חויבו בהוצאות של 20 אלף שקל.

- לקריאת פסק הדין המלא – [לחצו כאן](#)
- הכתבה בשיתוף אתר המשפט הישראלי [פסקדין](#)
- שמות ב"כ הצדדים לא צוינו בפסק הדין
- [עו"ד יובל ברכה](#) עוסק ב**מיסים**
- הכותב לא ייצג בתיק
- ynet הוא שותף באתר פסקדין