

# בדל תנים

פ ת ו ח ו ת

גליון מס' 48 ■ ספטמבר-אוקטובר 2013

לשכת עורכי הדין בישראל - ועד מחוז חיפה



## גברתי, הנשיאה - ראיון פרידה

◀ על "תספורות" ו"טייקונים": היש הצדקה להגבלת האחריות של בעלי שליטה בחברות?

◀ על מוסר ועל דילמות מוסריות שבהן אנו מתחבטים

# התיישנות בהיטלי פיתוח - האפשר?

עו"ד עדי  
מוסקוביץ



## התאריך הקובע

**ב**היטלי פיתוח חובה לזהות את האירוע המפעיל ("אירוע המס") שהוליד את החיוב, שהוא נתון קריטי לקיומה/העדרה של החבות, זהות החייב והיקף החוב. פשיטא, שכשהחייב מתגבש, נדרשת הרשות המקומית לפעול לגבייתו ללא דיחוי. יש להבדיל בין התגבשות עילת החיוב לבין התגבשות החיוב, שכן בשיטה הנוהגת, יש היטלים שהחבות בגינם מתגבשת בעת מימוש זכויות (תוספת בניה או העברת זכויות), אולם החבות הרעיונית בגינם נולדת קודם. בהיטלי ההשבחה ובהיטל פיתוח על תוספת בניה למקרקעין מפותחים, למשל, עשויים לחלוף עשורים עד לתשלום. ונציין: האירועים המפעילים את החבות בהיטלי פיתוח הם הנחת תשתית ראשונה (המגבשת חבות על כל שטחי הקרקע ובניה באותו מועד), או תוספת בניה לאחר הנחת התשתית הראשונה (המגבשת חבות על שטח הבניה הנוסף בלבד). סדר הדברים ידוע ואלמלא רצון הרשויות המקומיות לבלבל את בתיהמ"ש, היה היקף המחלוקת מצומצם משמעותית.

פרשת ע"מ 2314/10 עיריית ראש העין נ' אשד נכסים

**בע"מ** מיישמת את עיקרון הטלת החבות סמוך לגיבושו. ביהמ"ש העליון קבע בפסה"ד שהחבות הרעיונית, בגין שטח שלא נבנה, נולדת עם סלילתו הראשונה של הכביש ומועד התשלום נדחה למועד מימוש הזכויות, קרי, מתן היתר הבניה. נפסק שפטור לשטחים שנבנו שנים לאחר סלילת הכבישים אינו מתיישב עם עקרונות השיטה ההיטלית, וזו פגיעה בחלוקה שיוויונית של הנטל בין כל בעלי הנכסים. אלא שביהמ"ש המחוזי החליט

לקחת את פס"ד אשד קדימה (עת"מ 3411-05-12 **טכנולוגית להבים בע"מ נ' עיריית נהריה**). לשיטתו, עיקרון דחיית החבות אינו חייב להיצמד לאירוע מפעיל של תוספת בניה. נקבע, בלי היסוס, שהרשות יכולה להמתין עם החיוב שנים לאחר הנחת התשתית ולהטילו על שטח בנוי שסביבתו מפותחת. מרחיק לכת מגישת הרשויות המקומיות, שבמודעותן לקושי שבהשתה מאוחרת של חיוב בהיטלי פיתוח שהתיישנו, מבקשות לראות בביצוע עבודות פיתוח חוזרות ונשנות סדרה אינסופית של אירועים מפעילים ("אירועי מס"). עפ"י גישה בעייתית זו, הרשות המקומית יכולה לבחור, כרצונה, חוליה בשרשרת האינסופית של עבודות הפיתוח ולהצמיד הודעת חיוב מטרידה.

פס"ד טכנולוגיית להבים מהווה החלטה מסוכנת, המכניסה את רוב בעלי הנכסים למעגל הנפגעים הפוטנציאליים מהיטלי הפיתוח. מאחר ובתיקי הבניין ברשויות המקומיות אין מסד נתונים מסודר והן מחזיקות את המידע בגין היטלים ששולמו (ואת הכוח להסתירו), קצרה הדרך להפקת חיוב שכותרתו "היטל שנשכח".

## נימוקי הנגד

בכל הכבוד, מדובר בפס"ד שגוי מיסודו: ראשית, פסה"ד אינו מתיישב עם פס"ד קודמים, לרבות של ביהמ"ש העליון, בדבר החובה הבסיסית להשית חיוב במועד התגבשותו; שנית, פסה"ד אינו מתיישב עם ההלכות להגנת אינטרס ההסתמכות של הנישום שחלחלו אל דיני היטלי הפיתוח מדיני הארנונה;

שלישית, אפשרות לתמרן את החיוב למועד רחוק ממועד התגבשותו, מעמידה את הנישום במצב נזק ראייתי, כשאין בידי ראיות להוכיח סילוק החבות. גם תחשיבי חוקי העזר מניחים כי באזורים מפותחים סולקה החבות בגין אחוזי בניה שמומשו. הטענה לנזקים ראייתיים אינה עניין תיאורטי, שהרי רוב עבודות הפיתוח הוסדרו בהסכמי פיתוח וברור שבתיקי הבניין לא יהיו קבלות שההיטלים סולקו. לא אחת מצליח עוה"ד לאתר קבלות במחסן נידח, לפני פסה"ד ולעיתים לאחריו;

רביעית, מאחר ותעריפי היטלי הפיתוח גדלים בטור גיאומטרי, הרי שדחיית החבות משמעה הגדלת היטל במאות או אלפי אחוזים;

חמישית, במשך חיי נכס עשויים בעלי להתחלף ולא ניתן להטיל את החבות על בעלים שנוצרו לאחר שהחבות התגבשה (רע"א 3746/05 **אהוד לדר נ' עיריית הרצליה**). אמנם, הרשות המקומית נותנת אישור לטאבו וניתן להטיל האשם עליה, אם לא גבתה את המגיע לה בהעברת הבעלות, אולם "בעל", כהגדרתו בחוקי עזר מוניציפאליים, מתחלף מבלי שנדרש לקבל אישור לטאבו. כך, למשל, בהליכי פירוק, כינוס או פשיטת רגל ובסיום חכירה לדורות; שיטת, לשון חוקי העזר ותכליתם



הכלכלית להקטין את הוצאות המימון של הרשות המקומית, מלמדות שאת היטל יש לגבות בסמוך למועד התגבשותו; שביעית, סמכות לדחות תשלום היא פתח לשחיתות ולמחלוקות. פגיעה בעיקרון השוויון בין בעלי נכסים שמועד החבות שלהם, והיקפו הריאלי, נתון לגחמות הרשות המקומית ונעדר קריטריון אובייקטיבי;

שמינית וחשוב מכל, אין בפסה"ד אשד ולו רמז, המאפשר לביהמ"ש להגיע לתוצאה שהגיע. עיון בפסה"ד ובעמדת היועמ"ש לממשלה שקדמה, מגלה כי הוא עוסק רק בתוספת בניה לאחר עבודות פיתוח. אין ולא ניתן להקיש ממנו על "שיק פתוח" לרשות המקומית למלא תאריך וסכום. הבשורה הטובה היא שכנראה יהיה ערעור על פסה"ד הסוטה מן השורה. ספק אם בתימ"ש נוספים ילכו בעקבותיו. אך מי שקיבל חיוב בהיטלי פיתוח בנסיבות של התיישנות, חייב לנסות להדוף את החיוב בחזית רחבה יותר מטענת התיישנות פשוטה.