



בית משפט השלום בחיפה

16 פברואר 2014

תא"מ 13-02-36591 שוומנטל צווקר נ' עיריית חיפה

בפני כב' השופט שלמה לבנוני, סגן נשיא
התובע ביאטריס שוומנטל צווקר
ע"י ב"כ עוה"ד יעל סמואל

נגד

הנתבעת עיריית חיפה
ע"י ב"כ עוה"ד שרונה גינור

פסק דין

נתוני רקע

1. הונחה בפניי תובענתה הכספית של התובעת נגד הנתבעת (להלן, גם "העירייה") על סך 25,705 ₪. הנתבעת התגוננה בפני התביעה. לנוכח טיב המחלוקת, כפי שיפורט, הסכימו ב"כ הצדדים כי יינתן פסק דין מנומק בדרך הרגילה על יסוד החומר שבתיק והגשת סיכומי טענות.
2. התובעת הינה תושבת רעננה ובעלים של דירה ברח' דורות 5, בחיפה הידועה כחלקה 175 בגוש 11200 (להלן – "הדירה"). התובעת ביקשה למכור את הדירה ולשם כך נשכרה באת כוחה בהליך שבפניי, לייצגה בעסקה זו, יחד עם הרוכשים המיועדים.
3. ב"כ התובעת ביקשה לברר בעירייה האם רובץ על הדירה "היטל השבחה או הוצאות פיתוח כלשהם" (נספח א' לכתב התביעה). במענה לכך מצויה בפניי תרשומת בכתב יד, של פקידת העירייה, "אבקש לשלוח נסח טאבו". בהמשך מצויה תרשומת בכתב ידה של ב"כ התובעת "רצ"ב נסח טאבו".
- והמעגל נסגר כאשר על המכתב מתנוססת חותמת הכוללת את הלוגו של העירייה ומציינת שמדובר ב"אגף החשבות – המח' לתקבולים". בגוף החותמת נאמר "הריני לאשר שעל הנכס הנ"ל לא רובץ להיום חוב בגין היטל השבחה לרבות הוצאות פיתוח". בשולי החותמת מצויה חתימתה של פקידת העירייה, קרן.
4. משאלו היו פני הדברים נקשרו התובעת והרוכשים בהסכם מיום 19.9.12, דהיינו כשבוע לאחר תאריך החותמת האמורה, בגדרה מכרה התובעת לרוכשים את הדירה.



בית משפט השלום בחיפה

16 פברואר 2014

תא"מ 13-02-36591 שוומנטל צווקר נ' עיריית חיפה

5. ואולם משעה שנדרשה התובעת להמציא אישורי מיסים, על מנת להשלים את העברת רישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין על שם הרוכשים, נדרשה היא לשלם היטל השבחה.

6. כתוצאה מכך התנהלה חליפת מכתבים בין ב"כ התובעת לב"כ העירייה. ב"כ העירייה אישרה כי "אכן ארעה טעות מצערת באינפורמציה אשר ניתנה. עם זאת, לא נגרם כל נזק עקב כך" (סעיף 1 למכתבה מיום 26.12.12). פנייה נוספת של ב"כ התובעת לא הניעה את העירייה לחזור בה מעמדתה. ומכאן התביעה, לאחר שהתובעת נאלצה לשלם תחת מחאה את היטל ההשבחה, על מנת לקיים את התחייבויותיה החוזיות כלפי רוכשי הדירה, בגדרה העירייה נתבעת להשיב את הסכום הנ"ל.

עיקר טענות בעלות הדין

7. התובעת טוענת כי על העירייה לשאת בתוצאות רשלנותה בגין מצג שווא רשלני עליו היא הסתמכה בעת המו"מ לקראת כריתת חוזה המכר. שהרי אילו התובעת הייתה יודעת כי חל עליה היטל השבחה לא הייתה מוכרת את הדירה או לחילופין הייתה דורשת מחיר גבוה יותר עבורה שהיה משקף, מן הסתם, את היטל ההשבחה שאמורה הייתה לשלם, אילו הייתה מודעת לכך.

8. לטענת העירייה על פיה לא נגרם לתובעת כל נזק, משיבה התובעת שהטענה אבסורדית ומגוחכת. ולא זו בלבד אלא שלתובעת נגרם נזק כפול: האחד, בגין עצם התשלום בסך 25,705 ₪ סכום היטל ההשבחה; השני, בגין כך שאילו התובעת הייתה יודעת שניתן להגדיל את שטח הדירה, והרי רק עקב כך הושת עליה היטל ההשבחה, היא הייתה דורשת מחיר גבוה יותר בעת מכירת הדירה.

9. התובעת טוענת כי יש להיענות לתביעתה אף מטעמים של מדיניות משפטית. זו מחייבת שלא להנמיך את רף הנורמה של הרשות המקומית, שעה שהיא מספקת מידע לפונים אליה. משחוטאת הרשות המקומית ברשלנות במתן אינפורמציה שגויה, ומשום תקנת הציבור, ראוי לחייב אותה לשלם בגין מחדלה זה.

10. העירייה טוענת כי היטל ההשבחה הוטל בשל תוכנית שהשביחה את המקרקעין, בהם מצויה הדירה, והיא אפשרה את הגדלת שטח הבנייה העיקרי של כל דירה בתחומי התוכנית, ל-120 מ"ר. הודעה על כך נשלחה לכל בעלי הנכסים הכלולים בתוכנית ובהם לבעלים הקודם של הדירה, טייטלר ברונהילדה, (להלן – "הבעלים הקודם"). אכן קניינה של התובעת בדירה עבר אליה בירושה מן הבעלים הקודם. בהתאם להוראות כל דין משתכללת חובת התשלום של היטל ההשבחה כאשר נעשית עסקה במקרקעין, אך היא אינה חלה





בית משפט השלום בחיפה

16 פברואר 2014

תא"מ 13-02-36591 שוומנטל צווקר נ' עיריית חיפה

כאשר נרשמת ירושה במקרקעין. וזו הייתה, מן הסתם, סיבת טעותה של פקידתה, קרן. מנסח המקרקעין שהועבר אליה סברה קרן, מן הסתם בטעות, כי בין הבעלים הקודם לבין התובעת נעשתה עסקה לכל דבר ועניין, וממילא בגדרה כבר נגבה היטל ההשבחה. משום כך אישרה, בטעות, את אשר היא אישרה.

11. העירייה טוענת כי התובענה הוגשה שלא בתום לב. שהרי מטרת היטל ההשבחה היא כיסוי הוצאותיה בתכנון ופיתוח, ברכישת מקרקעין לצורכי ציבור ובתשלום פיצויים לזכאים להם. אם יינתן פטור לתובעת בניגוד להוראות הדין, ובפרט בשל **"מזכר משרדי אשר אינו בבחינת אישור רשמי (דוגמת אישור לפי סעיף 423 לפקודת העיריות), הרי שיהיה בכך כדי לפגוע בקופה הציבורית ולהביא להתעשרותה של התובעת ולא במשפט"** (סעיף 14 לסיכומיה).

12. ועוד באה העירייה חשבון עם התובעת על שום מה לא פעלה בהתאם להוראות סעיף 119א. לחוק התכנון והבנייה המורה כי כאשר מבקש אדם לקבל מידע תכנוני, שומה עליו להגיש בקשה לוועדה המקומית, אף לשלם את האגרה הדרושה. או-אז הייתה מקבלת התובעת מידע תכנוני אמין, באופן שהיא לא אמורה הייתה להסתפק באישור שניתן לה על ידי מחלקת התקבולים.

13. ומכל מקום מסכמת העירייה, יהא הדבר אשר יהא, לא נגרם לתובעת כל נזק. סכום המכירה בגין הדירה תואם את מחיר השוק. העירייה תומכת תובנה זו בחוות דעת שמאי מקרקעין מטעמה, הסוקר עסקאות דומות שנעשו באותו אזור. על כורחך אתה אומר שהמחיר בו נמכרה הדירה גילם בתוכו, ממילא, אף את זכויות הבנייה להן זכאים בעלי המקרקעין בתחומי התוכנית המשביחה.

דיון והכרעה

14. בחנתי בקפידה חומר הראיות והטענות שבפניי ואין ספק בעיניי כי דין התביעה להתקבל. ולא זו בלבד שהתביעה הוגשה בתום לב מוחלט, הרי התנהלותה של העירייה, הן מבחינה משפטית ובוודאי מבחינה ציבורית, רחוקה מלהניח את הדעת, לשון המעטה שבהמעטה.

15. לכל אורך כתבי בי-דין מגמדת העירייה את משמעותו המחייבת של האישור שהונפק על ידה, במענה למכתבה של ב"כ התובעת. וכך זוכה האישור האמור להיקרא **"מזכר משרדי אשר אינו בבחינת אישור רשמי"** (סעיף 14 לסיכומי הטענות), **"האישור הראשוני"** (סעיף 21 שם), **"פתקית"** (סעיף 22 שם).



בית משפט השלום בחיפה

16 פברואר 2014

תא"מ 13-02-36591 שוומנטל צווקר נ' עיריית חיפה

ועל כל אלו מגדילה העירייה בכתב הגנתה בו היא רושמת כי **"במקרה שהתובעת הייתה פונה לקבלת מידע כזה (פנייה לקבלת מידע תכנוני מן הוועדה המקומית – ש.ל.) הייתה מקבלת אינפורמציה תכנונית מלאה ואמינה, עליה תוכל לסמוך יותר מהתרשומת על המכתב שקיבלה התובעת ממחלקת התקבולים, שאין כלל מתפקידה לתת מידע תכנוני ואין בפניה המידע התכנוני המתייחס לנכס"** (סעיף 24).

16. האומנם? והרי הדברים חסרי שחר. מחלקת התקבולים נחזתה כמי שמתייחסת לפנייה אליה בכל כובד הראש. והרי רק משום כך, ומן הסתם כשגרת עבודה אצלה, דרשה וקיבלה נסח רישום מקרקעין, טרם שהשיבה את אשר השיבה.

והעיקר: העירייה לא הנפיקה "תרשומת", או "פתקית" או "אישור ראשוני" או אישור שניתן "לסמוך עליו פחות" (בניגוד לאישור אחר עליו הייתה יכולה, כלשון כתב ההגנה, **"לסמוך יותר..."**). נשמט מן העירייה כי האישור נעשה **בחותרמת סטנדרטית**, המצביעה על רצינותו המוחלטת של האישור האמור. אכן עולה הימנו כי מחלקת התקבולים, **דרך שגרה**, לאחר בדיקה נוהגת להנפיק לכל דורש הזכאי לכך אישור על פיו נאמר **"הריני לאשר שעל הנכס הנ"ל לא רובץ להיום חוב בגין היטל השבחה לרבות הוצאות פיתוח"**.

והרי לאור טענותיה המתחמקות והמתחכמות של העירייה מצופה היה, כאשר תוכן נוסח החותרמת כאשר תוכן, שהעירייה לפחות תבהיר, את "אמינותו הפחותה" של האישור הגלום בחותרמת האמורה ותפנה את הפונים אליה, למשל, לקבל מידע תכנוני מן הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. משעה שהעירייה לא עשתה כן, מצפה הייתי שתשקוד על תיקון נוהליה וניסוח חותרמתה בדרך מוצלחת יותר, מכאן ואילך, אך תשלם בגין טעויותיה, כפי שמצופה מבעל דין תם לב בכלל, ומרשות ציבורית בפרט.

17. וטענתה של העירייה היא טענה מתחכמת במובן זה שבאורח סמוי האישור האמור מגלם בתוכו אף שמץ של מידע תכנוני. שהרי אם על הנכס לא רובץ חוב בגין היטל השבחה לרבות הוצאות פיתוח, פשיטא שאין עליו כל תכנית משביחה, הגוזרת בעקבותיה היטל השבחה.

18. העירייה נסמכת על מכתב שנשלח לבעלים הקודם על אודות התוכנית המשביחה. מכאן היא גוזרת את ידיעתה של התובעת אודותיה. כך, ללא קשר לכך שלנוכח העובדה שהתוכנית המשביחה פורסמה ברבים, בהתאם להוראות כל דין, גוזרת את ידיעתה, ולו "הקונסטרוקטיבית", של התובעת אודות התוכנית המשביחה.

הנני דוחה תובנה זו מכל וכל. והרי העירייה עצמה מפנה לסעיף 119א. לחוק התכנון והבנייה המסדיר את דרך הפנייה לקבלת "מידע תכנוני". ומכאן שהמחוקק עצמו, ובוודאי אף





בית משפט השלום בחיפה

16 פברואר 2014

תא"מ 13-02-36591 שוומנטל צווקר נ' עיריית חיפה

העירייה, אינה מיתממת לדעת שאכן התובעת, תושבת רעננה, מוחזקת כמי שיודעת על אודות השבחת דירתה שבחיפה. וככל שעסקינן במכתב שנשלח לבעלים הקודם, הרי לא מונח לנגד עיניי נוסחו של מכתב זה, אף אין כל ראיה להנחת דעתי שמכתב עלום זה נמסר לבעלים הקודם. ועל כל אלו לא ידעתי על שום מה חייב מוריש להודיע דרך שגרה ליורשו המיועד, הן על כך שהוא מתכוון להוריש לו דירה, ואף לפרט ולמסור לו את פרטי התוכנית המשביחה אודותיה.

19. בית המשפט העליון, משכבר הימים, יצק את ההלכה הפסוקה אודות חובת זהירותה של הרשות הציבורית למסור מידע אמין ב-ע"א 209/85 עיריית קרית אתא נ' אילנקו בע"מ פ"ד מב(1), 190. הדברים חזרו ונשנו בפסק דינו של כב' השופט רובינשטיין ב-ע"א 2413/06 מגדלי כספי רג'ואן ובניין בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל (במאגרי "נבו").

השופט רובינשטיין מורה אותנו כי "המשפט הישראלי הכיר בראשיתו באחריות בנזיקין בגין מצג שווא רשלני... לאורך השנים נדונה מספר פעמים בפני בית משפט זה הסוגיה בהקשר הספציפי של מסירת מידע מוטעה בתחום התכנון והבנייה. נפסק, כי רשות מקומית, כגוף האוצר את המידע על הבנייה בשטחי העיר, חבה חובת זהירות מושגית כלפי גורמים הבאים לקבל ממנה מידע בנושא זה ... הפסיקה העוסקת בהטלת אחריות על רשויות וגופים ציבוריים בגין מצג שווא רשלני מתאפיינת במגמה מרחיבה... הוטעם, כי מצג שווא רשלני יכול שייעשה לא רק במעשה – מתן מידע שגוי, אלא אף במחדל – מתן מידע חלקי, מקום שחלקיות המידע יוצרת רושם מוטעה... אחריות בגין מצג שווא רשלני יכול שתוטל גם במקום בו המידע המבוקש פורסם לציבור; מבקש המידע רשאי להסתפק במידע שמסר לו הגורם המוסמך, ואין מצופה ממנו לערוך בנוסף בירור עצמאי..." (סעיף ל"ה). ודומה שהדברים האמורים מהווים מענה מוחץ וגורף למכלול השגותיה וטענותיה של העירייה, בין השאר לעניין הסתמכות התובעת על כך ש"המידע המבוקש פורסם לציבור" ועל כך שהתובעת, לכאורה, אמורה הייתה "לערוך בנוסף בירור עצמאי".

20. אכן הופנית, בין השאר, לפסק דינה של כב' השופטת ג'דעון ב-ת.א. (קריית) 2283/00 עיריית מעלות תרשיחא נ' הייב יחיא (במאגרי "נבו"), בו ידה של העירייה שם, בפרשה דומה, הייתה על העליונה. השופטת ג'דעון סברה שם כי הגם שיש להקפיד על "מידת הזהירות המוטלת על עובדיה של התובעת באספקת מידע לציבור פוניה, אולם אין הדעת סובלת, כי הנתבע יהנה מההפקר, ויופטר מתשלום חוב שהוטל כדין בגין מתן שירותים ציבוריים, רק משום טעות משרדית של פקיד, שנגרמה בחוסר תשומת לב" (סעיף 3).

השקפתי, בכל הכבוד, שונה. לטעמי הדברים אף אינם מתיישבים עם פסיקתו של בית המשפט העליון המצביע על כך, כמבואר, שהגישה הפרשנית בהטלת אחריות בגין מצג שווא



בית משפט השלום בחיפה

16 פברואר 2014

תא"מ 13-02-36591 שוומנטל צווקר נ' עיריית חיפה

רשלני אמורה להתאפיין "במגמה מרחיבה" (פרשת מגדלי כספי רג'ואן הנ"ל). היא אף אינה מתיישבת, לטעמי, עם תקנת הציבור. והרי לאמיתם של דברים כל אימת שהרשות הציבורית מתחייבת בדינה ניתן יהיה לטעון, על אותה דרך, שהציבור יוצא נפגע, לנוכח פגיעה בקופתה של הרשות הציבורית. בנדוננו אף ניתן לטעון כי ככל שההיטל ההשבחה מופנה לקופה ייעודית פלונית, הרי התובעת, אכן דרך מחאה, שילמה את היטל ההשבחה האמור. ואולם עתה, בתביעת ההשבה, על הקופה הציבורית הכללית של העירייה, לממן את העלויות המתחייבות כתוצאה מרשלנות פקידיה, ככל שנגרם נזק למשלם. עניין זה מוליכני לסוגיית הקשר הסיבתי לגובה סכום התביעה, ואליו אדרש עתה.

21. העירייה טוענת, כמבואר, כי ככל שעסקינן במחיר העסקה, בסופה של דרך לא נגרם לתובעת כל נזק. עובדתית, לנוכח שמאותה של העירייה אשר הונחה לנגד עיניי, ובהעדר ראיה סותרת, אין לי אלא לקבל את טענתה זו של העירייה. מנגד אין לי סיבה שלא לקבל את טענתה של התובעת שהיא לא הייתה מודעת לעובדה שהדירה נמצאת בתחומי תוכנית משביחה. משום כך, כך אני מסיק, ידיעתה של התובעת על אודות מחיר השוק, על יסודו מן הסתם נוהל המו"מ באשר למכירת הדירה, אינה מגלמת בחובה, כטענת העירייה, את ידיעתה המשוערת הנטענת של התובעת אודות התוכנית המשביחה.

22. עתה נחזור לתחילת הדברים. התובעת דרשה לקבל מידע האם על העסקה הצפויה מוטל היטל השבחה. עקב מצג שווא רשלני, היא טעתה לסבור שעל העסקה לא מוטל היטל השבחה. ואולם אילו הייתה התובעת זוכה לקבל את המידע הנכון שעל דירתה מוטל היטל השבחה, אין זאת אלא שהייתה עושה את המשך בירוריה. כתוצאה מכך, ובהכרח, הייתה יודעת אל-נכון שעל דירתה חלה תוכנית משביחה המאפשרת לה להרחיב את שטחה.

ומשאלו היו פני הדברים אין לדעת אל-נכון מה הייתה מחליטה התובעת לעשות: שמא הייתה מחליטה לא למכור את דירתה כל עיקר, ולנצל את התוכנית המשביחה על מנת להרחיב את שטח הדירה ולא למכור אותה, ולו לפי שעה. שמא הייתה מחליטה, בעקבות מערכת שיקולים חדשה שהייתה ניצבת לנגד עיניה, מה העיתוי המתאים מבחינתה לממש ולמכור את הדירה. ואולם ככל שהייתה מחליטה התובעת למכור את הדירה, מן הסתם הייתה מבקשת לגלגל את עלות היטל ההשבחה על כתפיהם של הרוכשים. יכול שהייתה מבקשת לקבל עבור הדירה תמורה נוספת. אכן אין לדעת איך הייתה מתפתחת דינמיקת המו"מ בין התובעת לבין רוכשי הדירה, והאם התובעת הייתה זוכה לקבל את כל דרישותיה. ואולם עיקר בעיניי הוא שעל מדוכת המו"מ היה ניצב נתון ברור ומובהק נוסף של היטל ההשבחה, הנתון למו"מ, ומן הסתם המחיר הכולל שהיה מתקבל בגין העסקה היה משקלל, בין השאר, אף נתון זה.



בית משפט השלום בחיפה

16 פברואר 2014

תא"מ 13-02-36591 שוומנטל צווקר נ' עיריית חיפה

23. ומשכך ברור לי שהתובעת זכאית, למצער, להשבת היטל ההשבחה. שמא היא זכאית הייתה להתגדר בנזקים נוספים עליהם הצבעתי ואולם משהיא אינה עושה כן, אני פטור להפליג למחוזות רחוקים ולהעמיק חקר בכך. אכן, לטעמי, קיים קשר סיבתי מובהק וברור בין סכום התביעה המצומצם בגין השבת היטל ההשבחה ששולם, והוא בלבד, בגין מצג שווא רשלני על אודות כך שלא מוטל על הדירה היטל השבחה זה.

24. מסקנתי הייתה מתעצמת עוד דווקא אילו היה ניתן מצג שווא רשלני שהיה מוליד נזק בסכום נמוך יותר. נשווה בדעתנו, דרך משל, כי מצג השווא היה בגין חוב מים פעוט בסכום של 500 ₪, כאשר היה מונפק אישור שאין חוב מים. או-אז, לטעמי, לא יעלה על הדעת שהנתבע הרשען יטיח בתובע שהוא נוהג במידה של קטנוניות וחוסר תום לב, שהרי מן הסתם 500 השקלים האמורים, הם בבחינת טיפה בים שאינה מעלה ואינה מורידה דבר, ככל שעסקינן בסכום הרכישה ההולם שהושג בעסקה פלונית. מסקנה אפשרית זו תגרום לכך שלבו של הרשען, ובנדוננו הרשות הציבורית, יהיה גס בכגון אלו, ולכך אין ליתן יד. כך, בעיקר, כאשר התנהלותה של התובעת המצמצמת תביעתה אך להשבתו של היטל ההשבחה, הא ותו לא, גם ראוייה לשבח וגם ראוייה לעידוד.

סוף דבר

25. לפיכך בדעתי להיענות לתביעה.

לפיכך הנני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעת סך של 25,705 ₪ בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כדין מיום 18.2.13 ועד מועד התשלום המלא בפועל, מלוא אגרת התביעה ושכ"ט עו"ד בסך 7,500 ₪ בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כדין מהיום ועד מועד התשלום המלא בפועל.

הסכומים האמורים ישולמו לידיה הנאמנות של ב"כ התובעת תוך 30 יום מיום המצאת פסק דיני זה.

26. המזכירות תמציא עותק מפסק דיני לב"כ הצדדים.

ניתן היום, ט"ז אדר תשע"ד, 16 פברואר 2014, בהעדר הצדדים.

שלמה לבנוני, שופט
סגן נשיא

