

בית המשפט קבע כי היזמים אינם מתעשרים בפרויקט מחיר למשתכן ולכן ישלמו היטל השבחה מופחת

[/od-nadlan.co.il](http://od-nadlan.co.il) 

עו"ד ספיר זילבר



**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**
- שוב ושות' משרד עורכי דין -

גרסת הדפסה 

בית המשפט קבע כי היזמים אינם מתעשרים בפרויקט מחיר למשתכן ולכן ישלמו היטל השבחה מופחת

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד איילת צור

מספר ההליך: עמ"נ 39445-12-21 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט, גלעד הס. **תאריך מתן פסק הדין:** 16.5.2023. **ב"כ המשיבים:** עוה"ד טלי סולטן-ישועה, יונתן ליבצ'יק, ירדן סעדיה, אלי וילצ'יק, אריאל פל ותומר גור.

פסק הדין שם סוף למחלוקת בין החלטות שונות של ועדות הערר בשאלה האם במסגרת עריכת תחשיב היטל השבחה יש להביא בחשבון את העובדה כי המקרקעין כלולים בתכנית של מחיר למשתכן.

במקרה שהובא לפתחו של בית המשפט המחוזי, עמד המכרז שפורסם במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" במתחם גליל ים, בו הוגדלו מספר יחידות הדזור בהליך של הקלה. בשל הליך ההקלה נדרשו היזמים לשלם היטל השבחה, כאשר העירייה טענה כי יש לחשב את ההשבחה לפי שווי המקרקעין, ללא התחשבות במגבלה של מכירת הדירות במחירי המחיר למשתכן והיזמים טענו כי

יש לחשב את ההשבחה בהתאם לשווי המקרקעין תחת מגבלת תכנית מחיר למשתכן ולא לפי שוויים בשוק החופשי.

כבוד השופט גלעד הס מבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב, מכריע בסוגיה זו וקובע כי יש לחשב את היטל ההשבחה תחת מגבלת תכנית מחיר למשתכן. קביעתו זו מבוססת על הרציונל העומד בבסיס גביית היטל ההשבחה - שאין התעשרות בפועל לזמים, כתוצאה מהמגבלות שקבעה המדינה במכרז.

הבסיס הרעיוני לגביית היטל השבחה הינו דיני עשיית עושר ולא במשפט. כלומר שכאשר בעל המקרקעין מתעשר כתוצאה מאקט תכנוני, עליו לחלוק התעשרות זו עם הקהילה.

במכירת דירות לזכאים במסגרת תכנית "דיור למשתכן", אין מדובר במנגנון של שוק חופשי בו נקבע מחיר הקרקע ולאחר מכן מחיר הדירות באמצעות כוחות השוק, אלא שהיזם מתחייב למכור את הדירה, במחיר מסוים, המגלם מחיר קבוע למ"ר בנוי, יהיו תנאי השוק אשר יהיו.

לכן, בתכנית מחיר למשתכן, בשל המגבלות שנקבעו על ידי המדינה - אין התעשרות בפועל של היזמים, בשל מגבלת המחיר שעל היזם למכור את הדירות. יתרה מכך, היזם אף אינו שולט במגבלות אלו, אשר נכפות עליו במסגרת המכרז בו זכה.

מאחר והמגבלות בתכנית מחיר למשתכן על מחיר הקרקע הן כאמור מגבלות פרי מדיניות המקרקעין של ממשלת ישראל אשר מוכתבות בתכנית מחיר למשתכן על היזמים, קבע בית המשפט כי יש להביא אותן בחשבון לצורך תחשיב היטל ההשבחה, ובכך הפחית את היטל ההשבחה שעל היזמים לשלם לועדה המקומית.

פסק דינו של בית המשפט המחוזי מכריע במחלוקת בין פסיקות ועדות הערר בעניין זה אך סביר להניח שבכך לא נאמרה המילה האחרונה, נוכח מורכבות הסוגייה והיקפי משמעויותיה על הקופה הציבורית.