

עו"ד ישראל אלתר



עו"ד על נדל"ן
משרד עורכי דין שוב ושות'

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

גרסת הדפסה 

ודאות עדיפה על דיוק!

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ישראל אלתר

מספר ההליך: עמ"נ 47521-12-22 **קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה ערכאה:** בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט, גלעד הס. **תאריך מתן פסק הדין:** 21.6.23. **ב"כ המערערות:** עוה"ד אלי וילצייק, אריאל פל, הדר בלומשטיין-בדש.

בפסק הדין קובע בית המשפט את אופן ודרך חישוב היטל השבחה בפרויקטים בהם מעורבות זכויות החייבות בהיטל השבחה לבין זכויות תמ"א 38 הפטורות מתשלום היטל השבחה מכח סעיף 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תוך שהוא דוחה את אופן התחשיב של המערערות, ושל המשיבה הועדה לתכנון ובניה הרצליה, וכן את אופן החישוב של השמאי המכריע, ושל ועדת הערר, וקבע את אופן החישוב הנכון לשיטתו, אשר שם דגש על **ודאות על פני דיוק**, בנימוק שיש "לפשט, להקל, ולהגביר את הוודאות, וזאת ללא פגיעה של ממש בתוצאה, הרי יש להעדיף דרך זו".

הערעור הנדון הוגש על ידי 2 חברות יזמיות אשר יזמו פרויקטים להריסה ובניה מכח תמ"א 38, וכן זכויות בניה לקומה נוספת מכח תכנית הר/ 2213 ("התכנית").

החברות הודו בחבות לתשלום היטל השבחה בגין הקומה הנוספת וזכויות הבניה מכחה של התכנית, אולם התגלעה מחלוקת באשר לאופן חישוב היטל ההשבחה בגין הקומה הנוספת, כשהצדדים פנו לשמאי מכריע, עליו הגישו ערר לועדת הערר, כשכל אחד מהצדדים - לרבות ועדת הערר הציג אופן תחשיב שונה לחישוב זכויות הבניה שאותן יש לחייב בהיטל השבחה. כשלהלן נפרט:

שיטת הועדה המקומית - בשלב ראשון יש לחשב את היטל ההשבחה רק לקומה הנוספת שהתנוספה מכח התכנית, באופן של חילוף שטח הקומה הנוספת מהיתר הבניה, ובשלב שני להכפיל בשווי הזכות למ"ר.

שיטת המערערות - יש לבחון את שווי המקרקעין ב-2 מצבי התכנון (קודם היתר ולאחר היתר), תוך התחשבות בשווי דירות קיימות במצב קודם, ועלויות עודפות במצב חדש.

שיטת השמאי המכריע - בשלב ראשון יש לחשב את כלל ההשבחה מכח תמ"א 38 והתכנית, בשלב שני - חילוף וחלוקת שטח הקומה הנוספת על פי ההיתר, בכל השטחים העיקריים בפרויקט. בשלב שלישי - היחס שמתקבל להכפיל בסך כל ההשבחה.

ועדת הערר דחתה את שיטת החישוב של השמאי המכריע ושמאי הצדדים, וקבעה את אופן החישוב כדלקמן:

שיטת ועדת הערר - בשלב ראשון - חישוב זכויות הבניה מכח תמ"א 38 ומכח התכנית הנוספת במועד היתר הבניה, שלב שני - חישוב מכפלת שטח הקומה הנוספת (לבד) בשווי זכות למ"ר, תוך שוועדת הערר קובעת מגבלה לפיה הנישום ישלם את ההיטל הנמוך מבין 2 האפשרויות הבאות: או בגין הקומה הנוספת, או בגין ההשבחה הכוללת (הפער שבין המצב הישן לחדש), כאמור לפי התוצאה הנמוכה יותר.

בפסק הדין, בית המשפט דוחה את כל שיטות החישוב שפורטו לעיל, וקובע כי כל השיטות סובלות מקשיים חשבונאיים ומהותיים, אשר פוגעים בוודאות היטל ההשבחה, וכן במהותו של הפטור הקבוע בסעיף (ב)(10)(א) לתוספת השלישית אשר מקנה פטור מהיטל לתמ"א 38, מתוך רצון לעודד פרויקטים להתחדשות עירונית, וכן בכך שעל פי דין החובה היא שהנישום יישא בהיטל בגין האקט התכנוני, תוך לקיחה בחשבון של כלל המרכיבים של האקט התכנוני, תוך שיש ליצור אבחנה בין זכויות חייבות בהיטל השבחה לבין זכויות פטורות מהיטל השבחה.

בהתאם לכך, קובע בית המשפט את הדרך הראויה לחישוב היטל השבחה בזכויות מעורבות כדלקמן:

בשלב ראשון - חישוב שווי המקרקעין קודם היתר הבניה ולאחר היתר הבניה - כולל כל השטחים ("ההשבחה הכללית").

שלב שני - חישוב יחס השטחים שנוספו רק מכח התכנית, לסך השטחים שנוספו ומומשו מכח תמ"א 38+ השטחים שנוספו מכח התכנית.

שלב שלישי- חלוקת יחס השטחים- דהיינו, הכפלת תוצאת יחס השטחים שהתקבלה בתוצאת חישוב שלב ב', לבין ההשבחה הכללית של המקרקעין שהתקבלה בשלב א'. כשתוצאת המכפלה מבטאת את השבחת הקומה הנוספת מכח התכנית, שבגינה יש לשלם היטל השבחה.

בית המשפט עומד על כך, שלכאורה ניתן לבצע את החישוב של הזכויות החייבות בהיטל השבחה גם בחלוקה לפי שווי הזכויות (ולא בשטח), דהיינו לחשב את שווי הזכויות הכולל, וחישוב יחס השווי בין הזכויות מכח התכנית לזכויות מכח תמ"א 38+ התכנית. כשיש בדרך זו אף יתרון בחלוקה "נכונה" יותר של שווי הזכויות שאינה זהה בכל חלק בבניין (קומה גבוהה למול נמוכה לדוגמה), אולם בית המשפט קובע כי הוא מעדיף את שיטת חישוב יחס הזכויות על פני השווי, בנימוק כי תחשיב שווי זכויות הינו מורכב ומסובך יותר, וקיימת עדיפות בשיטה שהוצעה אשר מפשטת את התוצאה והודאות, ועל כן יש להעדיף את חישוב השטחים החייבים והפטורים, לעומת יחס השווי.

הערכת מערכת:

לעמדת המערכת מדובר בפסק דין מהותי וחשוב, כשהקביעות של בית המשפט וההנחיות הברורות בדבר אופן דרך חישוב היטל השבחה שיש לערוך בפרויקטים מורכבים המאגדים וכוללים זכויות בניה פטורות וזכויות בניה חייבות, מביאה לתוצאה רצויה של פישוט הודאות בדבר גובה היטל השבחה בפרויקטים תמ"א 38 מורכבים, היטל אשר עד כה הייתה קיימת מחלוקת בדבר קיצונית בדבר דרך החישוב בהיקפים של עשרות אחוזים, אשר הסתכמה לעיתים במיליוני ₪, שיש בהם כדי להשליך על הוצאה לפועל של פרויקטים. אנו תקווה כי הועדות המקומיות יאמצו את קביעות בית המשפט, והשומות הראשוניות שיוצאו על ידי הועדות המקומיות יערכו בהתאם לעקרונות הקבועים בפסק הדין בפרוטרוט. ובכך יחסכו הליכים רבים, שעלותם מגולגלת בסופו של יום על הציבור.