

יש להביא בחשבון "מגבלה" של חובת השכרה לטווח ארוך לצורך חישוב היטל השבחה

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

עו"ד ספיר זילבר



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 

יש להביא בחשבון "מגבלה" של חובת השכרה לטווח ארוך לצורך חישוב היטל השבחה

מאת עו"ד צבי שוב ומר עקביה שוורץ, מתמחה

מספר ההליך: עמ"נ 7270-05-22 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות בע"מ **ערכאה:** בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב-יפו, בפני כבוד השופט, גלעד הס. **פרטי המקרקעין:** גוש 6991 חלקות 70-71, תל אביב. **תאריך מתן פסק הדין:** 30.07.23. **ב"כ המערערת:** עו"ד מיכל דיק.

ערעור מנהלי זה התמקד בשאלה האם לצורך קביעת היטל השבחה יש לקחת, בעת עריכת שומת שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון, את המגבלה שהוחלה על המקרקעין מכוח החלטת הממשלה, שבה נקבעה חובת השכרת הדירות לטווח ארוך (להלן: "המגבלה")?

המגבלה נשוא פסק הדין מקורה בהחלטת ממשלה מספר 301, שעניינה דיור לאומי. במסגרת החלטה זו, נקבע עוד ביום 30.5.2013, כי הממשלה תיזום: "תכנית ממשלתית להרחבת היצע הדירות באמצעות בניית דירות להשכרה, לרבות השכרה במחיר מופקח".

מדובר בחלק מתכנית ממשלתית רחבת היקף להרחבת היצע הדיור. מכוח החלטה זו הוחלט במסגרת החלטת ממשלה מספר 770 מיום 9.10.2013 להקים חברה ממשלתית אשר תעסוק בקידום פרויקטים בהם יבנו דירות לצורך השכרה ארוכת טווח.

ועדת הערר קבעה בהחלטתה, כי על השמאי המייעץ שימונה מכוח ההחלטה, להביא בחשבון במצב החדש את המגבלה האמורה ואילו במצב הקודם אין מקום להביא מגבלה זו.

הערעור שהגישה הוועדה המקומית התמקד בשתי טענות; **עיקרית וחלופית.**

הטענה העיקרית הייתה, כי אין מקום להתחשב ב"מגבלה" בעניין השכרת הדירות לטווח ארוך בקביעת שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון, בשל כך ש"המגבלה" היא סובייקטיבית-חיצונית למקרקעין ולכן אין בה כדי להשפיע על השווי האובייקטיבי של המקרקעין.

הטענה החלופית הייתה, כי אף אם ייקבע כי יש מקום להביא "מגבלה" זו בחשבון, יש להביאה בחשבון בשני מצבי התכנון.

מנגד, הסתמכה המשיבה על החלטת ועדת הערר והבהירה, כי מדובר במגבלה אובייקטיבית אשר נבעה מהחלטת ממשלה ואף מעוגנת בתכנית, כאשר הוועדה המקומית בעצמה הדגישה מגבלה זו במהלך הליכי התכנון. לגבי הטענה החלופית, טענה המשיבה כי הוועדה המקומית החליטה לקדם את התכנית החדשה, לאור החלטת הממשלה, ומכאן אין לזקוף לזכותה של הוועדה המקומית את פרק הזמן בין קבלת החלטת הממשלה ועד יישומה בתכנית.

כבוד השופט גלעד הס קובע בפסק-דינו כי היטל ההשבחה מורכב משתי מושכלות יסוד. הראשונה, עשיית עושר ולא במשפט, לפי העיקרון כי כאשר בעל המקרקעין מתעשר כתוצאה מאקט תכנוני, עליו לחלוק התעשרות זו עם הקהילה. השנייה, שיטת החישוב של היטל ההשבחה, כאשר נוצר פער בין שווי השוק האובייקטיבי של המקרקעין לבין שווי השוק אשר יובא בחשבון לשם קביעת היטל ההשבחה, נקבע שווי שוק נורמטיבי באמצעות שמאי אשר מעריך את שווי המקרקעין תוך נטרול שווי המקרקעין הצפיות הנובעות מההליך התכנוני (ראו רע"א 147/14 **הלכת אברמוביץ**).

השופט הס קבע כי יש לקבוע את שווי האובייקטיבי של המקרקעין להבדיל ממחיר סובייקטיבי.

השופט הס מבחין בין שלושה סוגים של תנאים לצורך חישוב שווי קרקע:

"תנאים/חיובים כלליים" - הפרמטרים הכלליים והאובייקטיביים החלים על המקרקעין.

"תנאים/חיובים פנימיים" - הכללים התכנוניים החלים על המקרקעין מכוח תכניות וכדומה.

"תנאים/חיובים חיצוניים" - תנאים סובייקטיביים אשר קשורים לבעלים הספציפי של המקרקעין ולהתחייבויות ספציפיות שזה נטל על עצמו.

בית המשפט קבע, כי לצורך קביעת שווי המקרקעין לצרכי היטל השבחה יש להביא בחשבון הן את "התנאים הכלליים" החלים על המקרקעין והן את "התנאים הפנימיים", ולעומת זאת יש לנטרל את "התנאים החיצוניים". לדעתו, מגבלת ההשכרה לטווח ארוך מסווגת כ"תנאי כללי". אי לכך

ובהתאם לזאת השופט מקבל את **הטענה החלופית** של המערערת מכיוון והחלה מכוח החלטות ממשלה והחלטות מועצת מקרקעי ישראל, חלה באופן עקרוני גם על המצב הקודם.

בכל מקרה, קבע בית המשפט כי גם אם אין מדובר בתנאי כללי הרי שהמגבלה של ההשכרה לטווח ארוך מתיישבת יותר עם תנאי פנימי הקשור לתכנון ולא עם תנאי חיצוני, שאין להתחשב בו.

נזכיר כי אותו מותב הכריע לא מזמן בשאלה עקרונית **דומה** בעמ"ן (תל אביב) 39445-12-21 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ** [פורסם במאגר נבו] (16.5.2023) (להלן: "**עניין אפריקה ישראל**"), שעסק בשאלה העקרונית, האם במסגרת עריכת תחשיב היטל השבחה יש להביא בחשבון את העובדה כי המקרקעין כלולים בתכנית 'מחיר למשתכן' כך שחלה מגבלה לגבי המחיר בו ישווקו יחידות הדיור.

נקבע כי שאלה זו יש לה קווים משיקים רבים עם השאלה העקרונית בדומה לחובת ההשכרה לטווח ארוך שכן מדובר במגבלה המוטלת מכוח החלטת ממשלה והחלטות מועצת מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "**החלטות מועצת המינהל**"), וההכרעה בתיק דלעיל מבוססת בין היתר על ההכרעה בעניין אפריקה ישראל.

לפיכך, בית המשפט דחה את **הסעד העיקרי** בערעור בכל הנוגע לשווי המקרקעין במצב החדש. אולם, הורה כי יש לקבל את **הטענה החלופית** בערעור ביחס לאופן חישוב שווי המקרקעין במצב הקודם. משכך, הורה על השבת השומה לשמאי המייעץ, אשר יערוך שומה חדשה לשווי המצב הקודם הנתון במגבלה לשכירות לטווח ארוך.