



## Tzvi Shoob Law Offices

3 Hayetzira St. Ramat-Gan 52521 (S.A.P Building-8f)  
Tel: 03-5757170, Fax: 03-5757180

[tzvi@shoob-law.co.il](mailto:tzvi@shoob-law.co.il)

## צבי שוב משרד עורכי דין

רח' היצירה 3, רמת-גן 52521 (בית שא"פ-קומה 8)  
טל': 70 03-5757180, פקס: 03-5757180

[www.shoob-law.co.il](http://www.shoob-law.co.il)

אין לראות באמור להלן כיינוען משפטי ו/או תחליף ליינוען משפטי. כל הזכויות שמורות למשרד עו"ד צבי שוב ואין לעשות באמור כל שימוש ללא קבלת רשות

## קיזוז קרן חניה מהיטל השבחה

גרסאת הדפסה



### מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד אריאל פל

**שם ומספר הליך:** ערר מס': תא/85021/11 בורשטיין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

**ערכאה:** ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז ת"א – בפני כב' היו"ר עו"ד גילת אייל.

**תאריך החלטה:** 1.3.16 ב"כ העוררת: עו"ד רם קאין.

אנו מתכבדים לעדכן על החלטת ועדת הערר במסגרתה נדונה השאלה האם יש להביא בחשבון הפחתה של קרן (כופר) החנייה מהיטל ההשבחה.

תחילה נסביר, כי המשמעות של תשלום לקרן חניה. לצורך מימוש זכויות הבניה/קבלת היתר בניה, מוטלת חובה על בעל המקרקעין להתקין מקומות חנייה בתחום המגרש. פעמים רבות, בעל המקרקעין יתקל בקושי לעשות כן, למשל אם גודל החלקה והבינוי הקיים לא יאפשר לו להתקין מקומות חניה בתחום המגרש או משיקולים נוספים של תכנון, סביבה, תחבורה; במקרים אלו יידרש בעל המקרקעין לשלם כופר חניה וזאת לצורך מימונה של קרן שמטרתה להקים חניון ציבורי במרחק שלא יעלה על 350 מ' אווירי וזאת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג – 1983 (להלן: "תקנות החניה").

בטרם נצלול להחלטת ועדת הערר, נציין את הדוג' שצוינה בהחלטה לפיה אם ניטול לדוגמא שני מגרשים זהים לחלוטין לכל דבר ועניין, לרבות עניין זכויות הבנייה שניתן לממש בהם, אך באחד מחויב בעל הזכויות לשלם קרן חנייה כתנאי להיתר בניה ואילו באחר אין הוא מחויב לעשות כן, סביר שהדבר יבוא לידי ביטוי במחיר שיהיה נכון קונה סביר בשוק משוכלל לשלם עבור מגרשים אלה וברור שהצורך בתשלום קרן חנייה משפיע על שוים האובייקטיבי של המקרקעין.

בהחלטתה, התמקדה ועדת הערר בפסקי הדין שניתנו בעניין "אברמוביץ" – הן בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין (ע"א (ת"א) 2338/09) והן בפסק דינו של בית המשפט העליון בעניין (רע"א 147/14) – אשר עסקו בעיקרם בשאלה האם היה מקום לקזז משומת היטל ההשבחה את הסכומים שעתידים היו הנישומים באותו מקרה לשלם בגין כתב השיפוי שעליו חתמו כלפי הוועדה המקומית, בגדרו התחייבו לשפותה בגין תביעות לפי סעיף 197 בשל אישורה של התכנית?

מסקנת בית המשפט המחוזי בעניין אברמוביץ', הייתה כי יש לקזז את כתב השיפוי, בשל היותו משפיע על שווי המקרקעין בדומה להוצאות אחרות שנדרש בעל המקרקעין להוציא לצורך מימוש התכנית שאותן מנה- הריסת מבנים קיימים, שימוש מבנים, תשלום כופר חניה ומטלות ציבוריות שונות.

מסקנת בית המשפט העליון בעניין אברמוביץ' הייתה, כי אין לקזז את כתב השיפוי מההשבחה משום שעובדת החתימה של יזמי התכנית על כתב השיפוי וההוצאות שיוציאו בעקבותיו- אינן משפיעות על שווי הקרקע בשוק החופשי. ההוצאות שיוכרו הינן איפוא **ההוצאות המתחייבות למימוש התכנית** המשפיעות על שווי המקרקעין.

עם זאת, ועדת הערר ציינה כי עמדת בית המשפט העליון אינה שונה מעמדתו של בית המשפט המחוזי בדבר העיקרון הבסיסי שלפיו, בשומת היטל השבחה, הבוחנת את ההשבחה, דהיינו את עליית שווי של המקרקעין כתוצאה מהפעולה התכנונית, מובאות בחשבון הוצאות המוצאות ע"י בעלי הקרקע לצורך "מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית" וכדוג' הובאו הוצאות כגון: הריסת מבנים קיימים, שימור אתרים ותשלום לקרן חניה.

מסקנת ועדת הערר הייתה כי **משהועמד בעניין אברמוביץ' המבחן באופן בהיר על הוצאות למימוש התכנית המשביחה המשפיעות על שווי האובייקטיבי של המקרקעין, דומה שלא ניתן עוד לקבוע א-פריורי כי יש להתעלם מהשפעת הצורך בתשלום קרן החנייה, על שווי המקרקעין** (ונפנה לדוג' שהובאה לעיל).

עוד ציינה ועדת הערר, כי עלות הקמת חניון תת קרקעי ועלות הקמת מתקני חניה מובאים בחשבון במסגרת ההשבחה ועל כן היא אינה רואה הבדל בינם לבין התשלום לקרן חניה, משום שכל אלה מהווים תנאי למימוש זכויות הבניה במקרקעין ומשפיעים ממילא על שווי האוב'.

לבסוף, ועדת הערר קבעה כי הלכתו של בית המשפט העליון בעניין אברמוביץ' אינה משמיעה כי ההוצאות שבהן ניתן להכיר במסגרת אומדן ההשבחה הן רק הוצאות "הכתובות" מפורשות בתכנית.

לפיכך, השאלה אינה מהו מקורה של חובת התקנת מקומות חניה – אם בתכנית או בתקנות החנייה, אלא האם התקנת מקומות החניה – פיזית במגרש, או באמצעות תשלום לקרן חניה חלף התקנתם במגרש – היא הוצאה המתחייבת על מנת לממש את הבניה המתאפשרת מכוחה של התכנית המשביחה, ואם היא משפיעה על ערכם האובייקטיבי של המקרקעין.

לאור כל האמור לעיל, ועדת הערר הורתה לשמאי המייעץ אשר הסתמך על החלטותיה הקודמות של אותה ועדה (אשר לא התירו לקזז קרן חניה מהיטל השבחה), להכיר בעלויות שבהן נשא היזם לצורך תשלום קרן החניה במסגרת שומת היטל ההשבחה.

#### **הערת מערכת:**

בהחלטה שבנדון, ועדת הערר ראתה עצמה מחויבת להלכה שנקבעה בבית המשפט העליון בעניין אברמוביץ'. עם זאת, ראינו להביא בפניכם את החלטת ועדת הערר במחוז צפון בערר 8127/13 **שולמית לזרוביץ נ' הוועדה המקומית לתו"ב מגדל העמק** (7.10.14) ע"י היו"ר חגית דרורי גרנות, שם אימצה ועדת הערר את קביעת השמאי המייעץ שמינתה, לפיה, בהתאם לגישת "השווי השיורי" לתשלום המשולם לקרן החנייה קיימת השפעה על מרכיב הקרקע ובהתאם לכך ועדת הערר קבעה כי מוצדק יהיה להפחית את עלות כופר החניה משווי המקרקעין במצב החדש.