השבחה של דירות גג וגן?

יפעת בן אריה

עו"ד על נדל"ן
מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובניה ומקרקעין
עריכה מקצועית: צבי שוב, עו"ד | ניהול ועריכה: יפעת בן-אריה, עו"ד | עיצוב גרפי: רעות אורבך
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
צבי שוב משרד עורכי דין
רח' היצירה 3, רמת-גן 52521 (בית שא"פ-קומה 8)
טל': 03-5757170, פקס: 03-5757180
www.shoob-law.co.il
אין לראות באמור להלן כייעוץ משפטי ו/או תחליף לייעוץ משפטי. כל הזכויות שמורות למשרד עו"ד צבי שוב ואין לעשות באמור כל שימוש ללא קבלת רשות
גרסאת הדפסה

השבחה של דירות גג וגן?

מאת עו"ד צבי שוב ואריאל פל

שם ומספר הליך: עמ"נ 59261-06-14 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון נ' רחל ברגר ואח'**

ערכאה: בית המשפט המחוזי בת"א -יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, בפני כבוד השופטת יהודית שיצר.

תאריך ההחלטה: 13.03.17 **ב"כ המשיבה 1:** עוה"ד ניסים אזולאי.

מדובר על מבנה רכבת בן 2 קומות ברח' טשרניחובסקי 8 בחולון. במבנה 12 דירות עם מספר כניסות נפרדות לבניין, 6 דירות בקומה העליונה ו-6 דירות בקומת הקרקע. המשיבים היו בעלים במשותף של דירה בקומת הקרקע. המשיב 2 מכר את חלקו בדירה בקומת הקרקע למשיבה 1 במסגרת הסכם גירושין.

בגין עסקת המכר קיבלו המשיבים מהוועדה המקומית שומת היטל השבחה לתשלום 11,173 ₪ וזאת בגין אישור שני תיקונים לתכנית המתאר של העיר חולון המאפשרים התרת בניית פרגולה בצמוד לחדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר (תיקון 10א לתכנית 1/ח) והגדלת חדר יציאה לגג מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר (תיקון 23 לתכנית 1/ח).

הערעור דנן, הוגש בגין החלטת וועדת הערר אשר קבעה שחיוב היטל ההשבחה בטל, וזאת משום שקבלת זכויות בנייה בגג משותף, למי שלא יכול לממש בפועל את הבנייה על הגג, כיוון שדירתו רחוקה מהגג המשותף, לא נחשבת להשבחה ולכן לא ניתן לחייב בהיטל השבחה את בעלי דירות הגן.

בערעור זה, התבקשה עמדת היועמ"ש שלפיה, עקרונית יש אפשרות לחייב את בעלי דירות הגן בהיטל השבחה, אלא, שעל הוועדה המקומית להוכיח באמצעות שמאות מוכחת שדירת הגן עצמה הושבחה ולא רק גג הבניין המשותף. זאת למשל, ע"י עסקאות אחרות שבוצעו באותו בניין או בבניינים סמוכים.

בשמאות הספציפית שעל הוועדה המקומית לערוך לדירת הגן, עליה לקחת בחשבון גם תשלומי איזון בנכס כפרמטר שמאי שיכול להשפיע על שווי דירת הגן.

נקודת המוצא של בית המשפט בפסק הדין, הינה שהמבחן הנכון לחיוב בהיטל ההשבחה הוא, האם המשיבים, שהם בעלי דירת הקרקע, אכן התעשרו כתוצאה מתכניות הגגות. אומנם, מבחינה טכנית דירתם עצמה אינה מחוברת לגג ולכן אינם יכולים ליהנות מהבניה עליו, אך יש להם בעלות קניינית משותפת בגג ובזכויות הבנייה שעל הגג, וזכויות אלה צריכות להיבחן.

בהחלטתו, עמד בית המשפט, בין היתר, על מועד תשלום ההיטל הוא מועד המימוש, וקבע שברגע שבעל דירת הגג מקבל היתר בניה, בונה, או מממש את פוטנציאל ההשבחה, וקם אירוע המוליד חבות בתשלום היטל השבחה, זה הרגע לגבותו גם מבעלי הזכויות האחרים כדי חלקם ולהעמידם על כך שהסכמתם לבנייה (אם בכלל ניתנה) כרוכה בתשלום היטל השבחה.

בית המשפט הרחיב וקבע, כי מעבר לחוסר היעילות של גבייה בלתי מסתיימת בשלבים ועומס הבירוקרטיה הכרוך בכך, גם הגינות שלטונית והתנהלות סבירה של הרשות כלפי האזרח אינה מתיישבת עם הוצאת היתר בניה מחד והמתנה עם גביית חלקים מהיטל ההשבחה עד למכירה עתידית כלשהי של דירת הגן, אם בכלל תימכר.

בסופו של דבר, בית המשפט קבע שהוועדה המקומית, במקרה דנן, לא הוכיחה באמצעות נתונים עובדתיים קונקרטיים ובדוקים, לרבות נתונים שמאיים, עצם קיום השבחה של דירות הגן. לפיכך, התקבלה עמדת המשיבים לפיה, לא נתנו הסכמתם לבנייה בגג ולא דרשו/קיבלו כל פיצוי על כך.

לאור האמור, הערעור נדחה.

הערת מערכת: בסוף פסק הדין, בית המשפט מציע "הצעה לפתרון" וציין כי לאור ריבוי ההתדיינויות על היטל השבחה במקרים של דירות גן-גג, סיטואציות אלה מלמדות שיש להביא לנוהל סדור ואחיד של הוועדות המקומיות. מוצע לעשות זאת באמצעות טופס שינוסח בין ע"י הוועדה המקומית, או ע"י משרד המשפטים, או משרד השר הממונה. ניתן גם להכליל תוספת לתקנות בצורת טופס, המבהיר בצורה חד משמעית את הסכמת בעלי הדירות האחרות לבנייה, פירוט מה ייבנה, והתייחסות מפורשת לגביית תשלומי היטל ההשבחה והסכמות הצדדים לגביו.

לשיטת בית המשפט, פתרון כזה יקל, הן על הציבור והן על הרשות. הוא יביא לגבייה יעילה יותר של היטל ההשבחה, במועד סביר ואחיד, מכל בעלי הנכסים בבית המשותף בו מתבצעת הבנייה, ויאזן היטב בין הזכויות הקניניות והזכויות התכנוניות. הוא גם יביא לוודאות משפטית ולחיסכון ממשי בעלויות, בכמות חוות הדעת השמאיות, ובהתדיינויות בפני וועדות ערר ובתי משפט.