

עו"ד אמיר דרמר



עו"ד על נדל"ן

עדכון ON-LINE

מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד אמיר דרמר

גרסת הדפסה 

חיוב היטל השבחה בהסכם מסחרי לניוד זכויות

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד עמיעד גולדברגר

מספר הליך: עררים 048+196/15/48 פרויקט רמת סיב בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה.

ערכאה: ועדת ערר מחוז מרכז, בפני יו"ר הוועדה עו"ד יריב אבן חיים.

תאריך מתן החלטה: 27.2.2018.

ב"כ העוררות: עו"ד פיני גלעד.

עסקינן בעררים על שומתו של שמאי מכריע בעניין היטל השבחה עקב אישור תכנית פת/54/1233 ובעקבות קבלת היתר בניה בחלקה 245.

המדובר בעסקה מסחרית שגובשה בין בעלי זכויות בשתי חלקות, בה רכשו בעלי הזכויות בחלקה 245 זכויות בלתי מנוצלות מחלקה 190, באופן שהזכויות יבוטלו מחלקה 190, ינוידו לחלקה 245 ויינתן היתר בניה בגינן.

השמאי המכריע קבע השבחה על סמך השוואה בין המצב הישן בחלקה 190 לבין המצב החדש בחלקה 245 ואת ההפרש חילק בין שתי החלקות בחלקים שווים.

ועדת הערר קבעה שנפלה טעות מהותית באופן עריכת השומה ויש מקום להתערבותה, באופן שיבוטל פיצול החיוב בין בעלי שתי החלקות, על אף הסכמות העוררות בפני השמאי המכריע, ויוטל מלוא החיוב שנקבע בשומת השמאי המכריע על בעלת החלקה מקבלת הזכויות.

לדעת ועדת הערר לא היה מקום לקבוע שחלקה 190 הושבחה ובהיעדר השבחה ממילא אין לחייב את בעלי החלקה בהיטל השבחה, לדעתה, **תכנית אשר גורעת זכויות מחלקה, אפילו שבכך מאפשרת את הוצאתו לפועל של הסכם למכירת זכויות בניה שאינן ניתנות עוד לניצול במקרקעין מסוימים (ובמובן זה ניתן אולי לדבר על התעשרות), אינה תכנית המקימה חבות על בעלים בתשלום היטל השבחה.**

ההשבחה נבחנת באמת מידה אובייקטיבית של השינוי בשווי המקרקעין עצמם בשוק החופשי עקב אישור התכנית, ולא במשקפיים הסובייקטיביים של הערך שהביאה התכנית לבעלי המקרקעין. בעקבות הפחתת זכויות הבניה בחלקה 190 וצמצום "זכויות הניצול" בה במסגרת התכנית, ברור שאין עליית שוויה של חלקה 190 עקב התכנית בעיני קונה מרצון בשוק החופשי.

עוד קבעה ועדת הערר, **כי מכירת זכויות בניה במנותק ממכירת המקרקעין עצמם אינה יכולה להיחשב "מימוש זכויות במקרקעין" לפי ההגדרה בתוספת השלישית, שכן אין בה כל עיגון לשוני לכך שהיא כוללת גם מכירת זכויות בניה.**

הזכויות שהתווספו לחלקה 245 אינן אותן זכויות שהיו בעבר בחלקה 190 שכן זכויות הבניה שהיו בעבר בחלקה 190 בוטלו בתכנית כאשר בצד זאת זכויות דומות בהיקפן ובייעודן הוספו לחלקה 245 במסגרת אותה תכנית.

ועדת הערר הוסיפה כי **לא ניתן לנכות הוצאות חיצוניות לתכנית, שהן פרי הסכמות מסחריות בין גורמים פרטיים, אשר אינן באות לידי ביטוי כלל במחיר השוק** שיהיה מוכן לשלם על החלקה קונה מרצון. לפיכך, לא ניתן לנכות מתחשיב ההשבחה את ההוצאה ששילמה בעלת חלקה 245 לבעלי חלקה 190 עבור הסכמתם לגריעת הזכויות בחלקתם.