

עו"ד אמיר דרמר



גרסת הדפסה 

חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 126), התשע"ח-2018

מאת עו"ד צבי שוב וגב' ספיר זילבר, מתמחה

הרינו לעדכן כי הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 126), התשע"ח-2018 אושרה בקריאה שלישית. במסגרת התיקון הנ"ל, מוזגו שתי הצעות חוק. האחת, לעניין מועד החיוב היטל השבחה באישור תכנית כוללנית. השנייה, בקשה לעריכת שומת השבחה מהועדה המקומית. נפרט להלן את עיקרי השינויים המוצעים:

לפני התיקון, לאחר אישור תכנית, התרת שימוש חורג או מתן הקלה, הועדה המקומית הייתה רשאית לדחות את עריכת שומת ההשבחה עד למימוש הזכויות במקרקעין שבהן חלה ההשבחה. ואולם, בעל המקרקעין יכול היה לפנות לוועדה המקומית ולדרוש ממנה לשלם באופן מיידי את היטל ההשבחה, חלק מהועדות סברו שהמשמעות היא שאם בעל המקרקעין מבקש שומה, הוא גם חייב לשלמה.

התיקון החדש קובע, בדומה לפסיקת בית המשפט בנושא, כי בעל מקרקעין יכול לפנות לוועדה המקומית ולדרוש ממנה את שומת ההשבחה בכל עת, מבלי שיאלץ לשלם את ההיטל מיידי ומבלי שיצטרך להוכיח כי מתכוון למכור את הנכס. זאת, על מנת לתת לבעל המקרקעין וודאות אודות שווי העסקה וחישוב כדאיות העסקה. לפיכך, אם החליטה הועדה המקומית על דחיית עריכת השומה עד למימוש הזכויות, בעל המקרקעין יוכל לדרוש מהוועדה לערוך את השומה עוד בטרם המימוש.

התיקון בהקשר זה, גם מחייב תשלומי אגרה עבור הזמנת עריכת שומה.

כמו כן קובע התיקון החדש, גם פה לאור אי בהירות שנדונה בועדות הערר לפיצויים והיטלי השבחה, כי במידה וחלה חובת תשלום היטל השבחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף (בהתאם להגדרה בחוק המקרקעין) ושלפי טיבו של הרכוש המשותף ניתן להצמידו לדירה פלונית כגון חדר יציאה לגג או הרחבה, תחול חובת התשלום על בעל הדירה שאליה אפשר להצמיד את הרכוש המשותף.

התיקון הנוסף והעיקרי מתייחס לסוגיית ההשבחה בתכניות כוללניות. יוזמי החוק ציינו כי לאחר אישור תכנית כוללנית, קיים קושי להעריך את ההשבחה שנוצרה ושיעורו של היטל ההשבחה איננו מדויק ולפיכך יש מקום לדחות את ההיטל עד למועד אישור **תכנית מפורטת**. נדגיש כי תכנית מסוג זו, לא בהכרח מוסיפה זכויות בנייה, ובעל המקרקעין לא בהכרח יודע אילו זכויות מוקנות לו באופן וודאי, אם בכלל, באישור תכנית כוללנית. לכן, התיקון קובע כי היטל ההשבחה בגין התכנית הכוללנית ידחה וישולם רק לאחר מימוש זכויות מכוח תכנית מפורטת שתאושר בעתיד אשר מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרים. הוראה זו לדעת יוזמי החוק תחזק את הוודאות לעניין אומדן ההשבחה ולא תחייב את האזרח בתשלום עבור מכר שביצע לאחר אישור תכנית כוללנית ולאחר כניסתו לתוקף של החוק.

ראוי לציין כי התיקון המוצע קובע הוראות מעבר בנוגע לעסקאות שנחתמו לפני כניסת תיקון החוק לתוקף ועל כן מי שמימש אחר תכנית המתאר וערך דיספוזיציות בנכסו כדאי שיבדוק האם התיקון או אי אלו מהוראותיו חלות עליו או עלולות להביא לשינוי עבורו.

הערת מערכת:

נראה כי התיקון הנ"ל מתיימר להיות כמיטיב עם האזרח, אלא שלא בהכרח כך הדבר בכל תיקונו, זאת באשר שווי הזכויות בעתיד באישור תכנית מפורטת קרוב לוודאי יהא גבוה יותר מאשר שווי הזכויות באישור התכנית הכוללנית. חישוב מצב המקרקעין "במצב החדש" יגדל באופן משמעותי, וזאת ייתכן מעליית שווי המקרקעין בשוק באופן כללי ולא בהכרח עקב השבחה תכנונית, שהרי ניתן להניח כי ככל שחולף הזמן מחירי הנדל"ן עולים. שינוי זה הגם שבטווח הקרוב לבעל הדירה שמוכר דירתו לא תחול בשלב זה חובת תשלום היטל אולם בטווח הרחוק עלול הרוכש או בעל נכס שמוציא היתר בעצמו לשאת בהיטל השבחה משמעותי שבוודאי יביא להגדלת קופת הרשויות.