

עו"ד על נדל"ן

ON-LINE עדכון

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

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

חרף לשון החוק - ניתן לגבות היטל השבחה

מכוח תכנית מתאר ארצית משביחה הכוללת הוראות מפורטות

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

מספר הליך: עע"מ 8600/15 **הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא נ' פז גז בע"מ ואח' ערכאה:** בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים מנהליים, בפני כבי השופטים נ' סולברג, א' שהם ודי' מינץ. **תאריך מתן פסק הדין:** 1.11.18 **פרטי הנכס:** מקרקעין הידועים כגוש 11606, חלקות 13-15 וחלק מחלקות 2, 3, 13, קרית אתא. **ב"כ המערערות:** עוה"ד אילה סגל גבסי ודרור לביא אפרת.

המדובר בענייננו בערעורים מנהליים על פסק דינו של בית המשפט המחוזי, אשר קיבל את ערעור המשיבות (להלן: "חברות הגז") על החלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה חיפה. בית המשפט המחוזי התערב בהחלטת ועדת הערר, קבע בין היתר כי חברות הגז זכאיות לפיצוי בגין ירידת ערך המקרקעין לפי סעיף 197, וכי אישור תכנית מתאר ארצית מאוחרת איננה מטילה חבות בהיטל השבחה.

על המקרקעין מושא הערעורים פורסמה למתן תוקף תמ"א 32, שייעדה אותם ל"אתר גפ"מ קיים לביטול", וקבעה, בין היתר, מגבלות על המשך הפעלת חוות הגז במקרקעין. בהתאם לכך, הגישו חברות הגז תביעה לפיצויים לפי סעיף 197, לפיה, ערך המקרקעין ירד. לאחר כ-6 שנים, פורסמה למתן תוקף תמ"א 32/ג', (להלן: "תכנית השינוי") שביטלה את התכנית הקודמת, כאשר אפשרה להותיר את חוות הגז במקומה ל"זמן מוגבל" שלא הוגדר בתכנית. כשנתיים לאחר מכן, חברות הגז הגישו לועדה המקומית בקשה לקבלת היתרים להטמנת מיכלים, וזו הוציאה להם דרישת תשלום היטל השבחה אשר עמד על סך כולל של כ-180 מיליון ₪.

השאלה העיקרית שעמדה בפני בית המשפט העליון הינה האם ניתן לחייב את חברות הגז בתשלום היטל השבחה, בעקבות תכנית השינוי, ובכלל זאת האם אישורה של תכנית מתאר ארצית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת מקימה חבות בהיטל השבחה?

בית המשפט פתח וקבע, כי תכנית מתאר ארצית מפורטת חוסה תחת הגדרת "תכנית מפורטת" בחוק, ומקום שאישורה מוביל לעליית שווי המקרקעין, חייב בעליהם בתשלום היטל השבחה.

בית המשפט פירש את לשונו של החוק באופן תכליתי כאשר קבע כי אין מניעה לראות בהגדרת "תכנית מפורטת" ככוללת גם תכנית מתאר ארצית מפורטת, זאת ללא קשר למדרג הנורמטיבי של תכנית המתאר.

כמו כן, בסעיף 131 לחוק נקבע, כי תכנית מתאר ארצית, כוחה יפה מכל תכנית אחרת, אם לא נאמר אחרת בתכנית המתאר ארצית. **משמע, כי תכנית מתאר ארצית יכולה להעיד על עצמה כי היא מהווה גם תכנית מפורטת המאפשרת להוציא מכוחה, באופן ישיר, היתרי בנייה.**

בית המשפט הדגיש כי התכלית הסובייקטיבית העומדת ביסודה של חובת תשלום היטל השבחה מובילה למסקנה כי לא סוג התכנית המפורטת הוא המגבש את חובת תשלום ההיטל, אלא טובת ההנאה הממשית אותה מפיק בעליו של הקרקע, שאותה עליו לחלוק עם חברי הקהילה. בית המשפט ציין כי הותרת פסק דינו של בית משפט קמא על כנו, יגרום לכך ששאלת תשלום היטל השבחה תהא תלויה בגורם שאישר את התכנית המפורטת ולא בטיבה של התכנית. דהיינו, ככל והמועצה הארצית אישרה את התכנית המשביחה שכוללת הוראות מפורטות, אזי שלא תהא חבות בתשלום היטל השבחה, הגם שאדם אחר שהפיק תועלת ממשית מקרקע דומה בעקבות תכנית מתאר מקומית שמאפשרת הוצאת היתרי בנייה, יחויב בתשלום היטל השבחה. אימוץ גישה כזו תהא מוטעית.

לאור האמור לעיל, בית המשפט קיבל את ערעור הועדה המקומית באופן חלקי, כאשר קבע כי התוצאה שאליה הגיעה ועדת הערר היא הראויה, והיטל השבחה והחויב לפי סעיף 197 לחוק מבטלים האחד את השני, כך שלא יוטל חיוב כספי. לא נפסקו הוצאות.