

לקזז או לא לקזז? קיזוז עלות עודפת שנדרשה להקמת חניון תת קרקעי במסגרת תחשיב היטל השבחה, גם בשעה שהחניון הוקם בטרם אישורה של התכנית "המשביחה"

[/od-nadlan.co.il](http://od-nadlan.co.il) 

עו"ד אמיר דרמר



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

גרסת הדפסה 

[לקזז או לא לקזז? קיזוז עלות עודפת שנדרשה להקמת חניון תת קרקעי במסגרת תחשיב היטל השבחה, גם בשעה שהחניון הוקם בטרם אישורה של התכנית "המשביחה"](#)

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד קורל דרליצ'מן

מספר הליך: ערר מס' 105/17/48 **ערכאה:** ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז, בפני יו"ר הועדה, עוה"ד רונית אלפר.
תאריך מתן ההחלטה: 27.12.2018 **פרטי הנכס:** רח' הרעות 3, כפר סבא, גו"ח 6435/299. **ב"כ העוררים:** עו"ד צבי שוב ועו"ד קורל דרליצ'מן.

עניינה של ההחלטה דגן הינו ערר על שמאי מכריע, אשר לא הביא עלויות הקמת מרתפי חניה, בשיעור של מיליוני ש"ח, שנדרשו לצורך קבלת זכויות הבניה ויחידות הדיוור שאושרו.
מעשה שהיה כך היה.

העוררים רכשו את המקרקעין ביום 24.12.09, כאשר על פי תכנית מאושרת (כס/מק/ב/4/ד מיום 24.3.03) ניתן היה לבנות במקרקעין 2 בנייני מגורים, 20 יח"ד בכל בניין, סה"כ 40 יח"ד.

העוררים חפצו להגדיל את מס' יח"ד ועל כן הכינו בשלב הראשון תכנית בסמכות מקומית לשינוי בינוי (תכנית כס/מק/ב/4/ט מיום 30.4.12), לפיה התאפשר ניוד זכויות ויח"ד בין הבניינים תוך הוספת 3 קומות לבניין A. סך יח"ד בחלקה נותר 40 כשהיה, אך החלוקה של יח"ד בין שני הבניינים שונתה כך שבבניין B הועמד מס' יח"ד על 10 ואילו בבניין A על 30 יח"ד. העוררים הגישו בקשה להיתר על סמך תכנית זו להקמת 30 יח"ד בבניין A והקמת 2 קומות מרתף שנועדו לשמש את שני הבניינים המיועדים להיבנות על החלקה. היתר בנייה לבניין A ניתן. במסגרת שומת השבחה שהוציאה הועדה המקומית לעוררים, נישומה ההשבחה למימוש חלקי שנתבקש מכח התכנית המקומית ללא התייחסות או התחשבות במרתפי החניה.

ביום 26.11.15, אושרה תכנית מחוזית (תכנית 405-0196600) שהוסיפה קומות, זכויות בניה ויחידות דיור לבניין B, תוך שינוי תמהיל הדירות במקרקעין. התכנית קבעה בהוראותיה כי החניה למגורים תהיה על פי תכנית הפיתוח והתנועה שמאושרת בתכנית המקומית ובהיתר הבנייה, התוצאה הייתה שני בניינים בני 30 יח"ד כל אחד ומרתף חניה שכאמור נבנה קודם לכן.

העוררים טענו בין היתר, כי השמאי המכריע התייחס למרתפי החניה שהוקמו בפועל כחלק מהמצב הקודם ובכך הביא להשבחה תיאורטית שאינה משקפת התעשרות בפועל. כן נטען, כי במסגרת ההשבחה יש להביא בחשבון עלויות הנדרשות לשם מימושה של התכנית, דבר שלא נעשה בעניינם וכי ניתן להביא בחישוב ההשבחה הוצאות שהוצאו לפני אישור של התכנית המשביחה (ערר 8036/11 אינג' בר יהודה נ' הועדה המקומית).

הועדה המקומית טענה, כי מאחר ובמסגרת היתר הבניה לבניין A, ועוד קודם שאושרה התכנית המשביחה, נבנה המרתף לשני הבניינים, לא ניתן להתחשב בעלות הקמתו מאחר ושוויו זהה בשני מצבי התכנון. יחד עם זאת, ומטעמי זהירות, קיזז שמאי הועדה מחצית מעלות המרתף.

ועדת הערר קיבלה את טענות העוררים וקבעה, כי קשה להתעלם מכך שבין התכנית המקומית והתכנית המחוזית קיימת זיקה תכנונית ישירה וברורה במובן שהתכנית הראשונה אושרה מתוך כוונה לאשר את השנייה, והשנייה אושרה בתוך התבססות על הראשונה, בבחינת סוף מעשה במחשבה תחילה. וכך עולה מהוראות שתי התכניות, מהחלטות מוסדות התכנון שאישרו את התכניות, מהפעולות שאושרו מכוחן ומתשובת הועדה המקומית עצמה לערר.

ואולם, האפשרות להתחשב בעלות העודפת של מרתפי החניה נובעת לא רק מהקשר הישיר בין שתי התכניות, אלא גם משני טעמים נוספים: האחד, העובדה כי המימוש הנוכחי התאפשר והתבסס בין היתר על היתר בניה שניתן להקמת קומת המרתף, שדבר קיומו ניזכר מפורשות בהוראות התכנית המחוזית. השני, העובדה כי המימוש הנוכחי נעשה לא רק מכוחה של התכנית המחוזית אלא גם כמימוש חלקי מכוחה של התכנית המקומית שמכוחה הוקמו קומות המרתף בפועל.

בנוסף, חזרה ועדת הערר על הפסיקה הידועה לפיה האפשרות לקזז עלויות אלו הוכרה במסגרת פס"ד אברמוביץ על ידי ביהמ"ש העליון (רע"א 147/14). בעניינו, נקבע, כי העוררים נשאו בעלות הקמת מרתפי החניה טרם אישור התכנית המחוזית, אולם לטענתם, הקמתו לא נדרשה לצורך המימוש החלקי שנעשה מכח התכנית המקומית במסגרתו הוקם בניין A, אלא עבור מימוש הזכויות מכח שתי התכניות יחד (הקמת 60 יח"ד). לכן, נקבע, כי במימוש הקודם לא הייתה הצדקה לקיזוז העלות העודפת של החניון התת קרקעי וזו קמה עם המימוש הנוכחי שהיוותה את החוליה האחרונה הפעולות התכנוניות להקמת 60 יח"ד.

לאור האמור, הורתה ועדת הערר על קבלת הערר, באופן שהתיק יושב לשמאי המכריע על מנת שיוודא כי הצורך בהקמת מרתפי החניה נולד עם אישור התכנית המחוזית שהגדילה את שטחי הבנייה והוסיפה יחידות דיור. וככל שימצא שכן, יקבע השמאי המכריע את גובה העלות העודפת בגין הקמת החניון התת קרקעי ואת הדרך השמאית הראויה להכיר בעלות זו במסגרת תחשיב ההשבחה.

הערת מערכת:

יש לברך על החלטת ועדת ערר, אשר מגשימה את תכליתו של היטל ההשבחה לתשלום מס אמת. כל תוצאה אחרת, להותרת השומה המכרעת על כנה, הייתה מביאה לכך שהיטל ההשבחה בו נשוא העוררים בגין שני המימושים לא היה משקף את ההתעשרות הממשית

של העוררים הנובעת משתי התכניות יחד, שכן באף אחת משומות ההשבחה שנערכו למימושים שנעשו מכוחן של התכניות, לא הובאו בחשבון העלויות העודפות של החניון התת קרקעי. הדברים אף תואמים את הלכת בית המשפט העליון שנקבעה בבר"מ 4367/16 **אהרון מאיר נ' הועדה המקומית לתו"ב הוד השרון**, 25.3.18).

למען הגילוי הנאות העוררים יוצגו על ידי משרד עוה"ד צבי שוב.