

**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

[אין לחייב בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר \(במובחן משימוש חורג מתכנית\)](#)

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד אילת חותה

**מספר הליך:** בר"ם 2283/18 **ערכאה:** בית המשפט העליון, בפני כבוד השופטים ד' ברק-ארז, ע' גרוסקופף, א' שטיין. **תאריך מתן פסק הדין:** 1.1.2019 **פרטי הנכס:** מקומות שונים בתל אביב. **ב"כ המשיבים:** עו"ד ברק טל-אור, עו"ד עדי מוסקוביץ, עו"ד שאול קרן גיל, עו"ד אביעד שוב.

עניינו של פסק דין זה בשאלה – האם ועדה מקומית לתכנון ובניה רשאית לגבות היטל השבחה בגין מתן היתר לשימוש חורג מהיתר, במובחן ממתן היתר לשימוש חורג מתכנית.

תחילתו של העניין בהחלטה של ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתל אביב בערר שהוגש על חיוב בהיטל השבחה בגין אישור בקשה לשימוש חורג מהיתר. במסגרת ההחלטה נקבע כי מדובר בשאלה פרשנית שהתשובה לה אינה מתמצה בלשונו של חוק התכנון והבניה, הקובע כי "השבחה" היא "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג", ואשר אינו מבחין לצורך כך בין שימוש חורג מהיתר ובין שימוש חורג מתכנית.

לאחר שבחנה את תכליתו של החיוב בהיטל השבחה – צדק חלוקתי – ועדת הערר קבעה כי אירועי המס המחוללים השבחה על פי חוק התכנון והבניה הם "אקטים נורמטיביים המשנים את אפשרויות הניצול של המקרקעין לעומת המצב הסטטוטורי ששרר ערב

אישורם", ולכן הטלת היטל השבחה בגינם מתיישבת עם תכליתו של היטל השבחה. מנגד, שימוש חורג מהיתר אשר מתיר שימוש שכבר הותר במסגרת התכנית החלה, שונה ממצבים אלה משום שהוא אינו משנה את המצב הסטטוטורי-תכנוני.

עתירה שהוגשה על החלטת ועדת הערר נדחתה. בית המשפט לעניינים מנהליים אימץ את מסקנת ועדת הערר בעיקרה, אולם קבע שייתכנו מקרים **חריגים**, בהם יידרשו פעולות תכנון ופיתוח ייחודיות המצדיקות הטלת היטל השבחה במקרה של מתן היתר לשימוש חורג מהיתר.

על פסק דין זה הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון. לאחר שביקש לקבל את עמדת היועץ המשפטי לממשלה בשל אופייה העקרוני של השאלה, החליט בית המשפט העליון ליתן רשות ערעור. לאור המלצת בית המשפט, הודיעה הוועדה המקומית כי היא אינה עומדת על ערעורה, אולם למרות האמור, בית המשפט העליון התייחס להיבטים העקרוניים של הנושא:

כב' השופטת ברק-ארז קבעה כי "... ההצדקה לחיוב בהיטל קמה כאשר בעל מקרקעין מתעשר כתוצאה מפעולה תכנונית המשנה את המצב התכנוני שקדם לה. לעומת זאת, כאשר מדובר בפעולה של רישוי, דהיינו מתן היתר לשימוש תכנון קיים, מבלי לשנות את מערך הזכויות במקרקעין – לא מתקיימת הצדקה לחיוב בהיטל. מתן היתר לשימוש חורג מהיתר, כאשר השימוש אינו חורג מהתוכנית הקיימת, היא פעולה מתחום הרישוי בלבד, אשר אינה משנה את המצב התכנוני של המקרקעין. הענקתו אף אינה כרוכה, על פי רוב, בעבודת תכנון מקיפה הכרוכה בהשקעה מצד הוועדה המקומית. מכל הטעמים הללו, אין לראות במתן היתר לשימוש חורג מהיתר פעולה המצדיקה חיוב בהיטל השבחה".

כב' השופט גרוסקופף הסכים עם פסק דינה של השופטת ברק-ארז, ואילו כב' השופט שטיין ציין כי הוא מסכים לתוצאת פסק דינה של השופטת ברק-ארז, אולם הבהיר כי הגיע למסקנה זו בהתבסס על פרשנות לשונית, ולא רק בהתבסס על תכליתו של היטל השבחה כמקדם צדק חלוקתי.

### הערת מערכת:

מדובר בפסק דין חשוב המגשים את תכליתו של היטל השבחה, המבוססת על עקרון הצדק החלוקתי, במובן זה שמי שנהנה מפעולות תכנון שביצעה הרשות המקומית במימון ציבורי, יחלוק את התעשרותו עם הציבור בו הוא יושב. פסק הדין מבהיר כי באין התעשרות כתוצאה מפעולה תכנונית המשנה את המצב שקדם לה, כמו במקרה של התרת שימוש חורג **מהיתר**, אין מקום לגבות היטל השבחה.