

האם הגיע הקץ לסעיף התכלות בתכניות?

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

מספר ההליך: ערר 85096/17 הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן נ' חברת ש.ת.ל.מ בע"מ
ואח' ערכאה: ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, בפני כב' היו"ר, עו"ד בנימין זלמנוביץ.
תאריך ההחלטה: 21.8.19 פרטי המקרקעין: מקרקעין הידועים כחלקות 487 ו-497 ברחוב אבא
הלל ברמת גן. ב"כ המשיבה: עו"ד ענת בירן.

ענייננו בערר שהגישה הועדה המקומית רמת גן כנגד שומה מכרעת של כבוד השמאי המכריע, מר בועז קוט. לטענת הועדה נפלו שלושה פגמים בשומה: הפחתה גבוהה בגין מושע, סעיף התכלות ותקן חניה.

לעניין סעיף ההתכלות בתכנית (סעיף הקובע כי בהיעדר ביצוע התכנית בתקופה הנקובה בתכנית, היא תפקע והמצב התכנוני יחזור לקדמותו), ועדת הערר ציינה את הלכת הפטריארך (ע"א 2761/09) שקבעה כי כל עוד עומדת התכנית המשביחה בתוקף, בטרם נכנס לתוקפו סעיף ההתכלות, קיימת חובה לשלם היטל השבחה. עצם החבות אינה עומדת כלל במחלוקת, והרי שגם תכנית מוגבלת בזמן מחייבת תשלום היטל השבחה. יתרה מכך, ברור כי סעיף כזה משפיע על שווי המקרקעין. אם ניקח לדוגמה שני מגרשים צמודים האחד לשני עם אותן זכויות בניה, האחד עם זכויות לצמיתות והשני זכויותיו יתכלו בתוך 5 שנים – ברור כי שווי המגרש הראשון יהיה גבוה יותר.

יהיו מקרים בהם ההשבחה תמומש בתוך תקופת התוקף באופן שיצדיק את תשלום ההיטל, אף שהוא מופחת, ומנגד יהיו מקרים שבהם ישולם ההיטל מבלי שמומשה ההשבחה לבסוף – כלומר, יתרחש מעין קיזוז, כך שהציבור לא ייצא נפסד בתמונה הכוללת.

ועדת הערר הדגישה כי ככל שמתקרבים למועד פקיעתה של התכנית מתרחשים שני דברים. הראשון, ערך הקרקע יורד, שכן עננת ההתכלות מרחפת מעל פני הקרקע. השני, אם בדיעבד יתברר שהמקרקעין מומשו בהיתר, מתגלה למפרע שהתכנית מומשה, עם זאת המועד הקובע כידוע הינו מועד התכנית ולא מועד אחר.

לעניין רכיב המושע, ועדת הערר קבעה שלעניין ערך הקרקע, אין חולק כי אין דין בעלים אחד כדין שותפים, כשהנחה זו ידועה היטב לוועדה המקומית שבשומתה ביצעה אף היא הפחתה למושע. הניסיון של הועדה המקומית להשוות בין אי הודאות של המועד הקובע בשנת 2017, לבין וודאות ערך המכירה והוצאת ההיתר בשנים 2017-2018 מוטעה שמאית ומשפטית.

ועדת הערר בלשונה:

"כעולה מן האמור, נראה כי על אף ניסיונה של הועדה המקומית לעטות את טענתה בכסות משפטית או עובדתית, הרי שבהודעת מנהלת מחלקת נכסים כמו גם בדיון שהתקיים בפנינו הובהר כי מדובר, במקרה הטוב בטענה שמאית מובהקת שאין כל מקום להתערב בה, כפי שפורט לעיל ובמקרה הפחות טוב בניסיון לא ראוי להגדיל את היטל השבחה בדיעבד."

יצוין כי ועדת הערר ביקרה את הודעת הוועדה כי התברר לה שסעיף ההתכלות עולה לה בחלק נכבד מסכומי ההיטל, וקבעה כי בכל הכבוד, עמדה זו אינה מיסודות היטל ההשבחה והרצון לגבות, גם בהעדר השבחה ראויה, אינו ראוי.

הערר נדחה והוועדה המקומית חויבה בהוצאות של 40,000 ₪.

הערת מערכת:

ועדת הערר "לא אהבה" בלשון המעטה את התנהלות הוועדה המקומית, שניסתה דרך טענות שונות להגדיל את קופתה, כאשר השיקול הכלכלי התווה את הגשת הערר. ועדת ערר בלשונה: **"נדמה כי התנהלות העוררת שבפנינו פגעה במעמדה כרשות ציבורית. העוררת הינה נאמן של הציבור, אחריות מחייבת אותה לנהוג באיפוק והגינות. טוב הייתה עושה העוררת לו לא הייתה מגישה את הערר ומשהגישה טוב הייתה עושה לו הייתה מושכת אותו כהמלצתנו."**

ייתכן כי החלטה זו תגרום לרשויות לחשוב פעמיים אם להכניס סעיף התכלות בתכנית, שכן הדבר מוביל להפחתה בהיטל השבחה, ופועל יוצא, הפחתה לקופה הציבורית. ולכן ייתכן כי בעתיד סעיף ההתכלות לא יופיע בתכנית. אולם, כאשר התכנית בסמכות הוועדה המחוזית, לוועדה המקומית לא תהיה שליטה כנראה לגבי ההתכלות. ימים יגידו.