

עו"ד ספיר זילבר



**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 ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

[האם תא/3440 - תכנית כללית לעניין "הסדרת שטחי בניה בעת איחוד דירות" מהווה אירוע מס?](#)

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

**מספר ההליך:** עמ"נ 56250-10-18 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' עמית קוזז ואח'

**ערכאה:** בית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופטת אסתר נחליאלי חיאט.

**תאריך מתן פסק הדין:** 3.11.19.

**פרטי המקרקעין:** בניין ברחוב שפירא פינת הרמן, בניין ברחוב בלפור 51, תל אביב.

**ב"כ המערערות:** עוה"ד ניר בראונשטיין וש. ברגרזון.

ענייננו בערעור על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, שעניינם אופן החיוב בהיטל ההשבחה שהוטל על ידי הועדה המקומית בעקבות אישור תכנית מס' תא/3440 - תכנית מותנית כללית החלה על כלל העיר תל אביב, המסדירה את שטחי הבנייה בעת איחוד דירות. (להלן: **"התכנית"**)

המשיבים הגישו בקשות להיתר לאיחוד דירות בהתאם לתכנית, ואלו אושרו על ידי הועדה המקומית. בעקבות אישור הבקשות, הוציאה הועדה המקומית שומות היטל השבחה.

**השאלה שהתעוררה הינה מהו מועד החיוב הנכון לשומות היטל השבחה בעקבות התכנית?** ועדת הערר קבעה, כי מועד החיוב הנכון חל 15 יום מיום פרסום התכנית. אלא, שמאחר שכבר היה מימוש על דרך של מכר הקרקע למשיבים לאחר היום הקובע, אין המשיבים (הרוכשים) חייבים בהיטל השבחה.

ההליך דנא מעלה שאלה משפטית עקרונית חשובה – **האם ניתן לחייב בהיטל השבחה תכנית בנייה שפורסמה, גם אם התכנית אינה ספציפית ומוגדרת, אלא מתווה עקרונות כלליים לגבי מרחב תחולתה, ללא ייחוד ספציפי ומסוים למגרשים קונקרטיים, המאפשר הערכה מיידית של השבחה שחלה מעצם הכנתה של התכנית?**

זאת באשר, בדרך כלל תכניות בנייה מקומיות ומפורטות כוללות את אחוזי הבנייה ואת אפשרויות הניצול לגבי השטחים שעליהן הן חלות, ונוצרת השבחה מיידית לבעלי מגרשים שבתחום התכנית הניתנת להערכה שמאית. עם זאת, קיימות תכניות, שכולן או חלקן הן תכניות מותנות, ואין אפשרות לדעת מראש את היקף הבנייה ואת הניצול על פיהן, אלא בעת שמתבקש היתר והועדה המקומית מאשרת את הבקשה לפי התנאים שנקבעו בתכנית המקומית.

בית המשפט פתח וקבע, כי דין הערעור להתקבל כשאינן לקבל את קביעת ועדת הערר. זאת, תוך סקירה רחבה ומפורטת ותוך עריכת השוואה של הפסיקות האחרונות, לרבות בין עובדת המקרה דנא לבין פס"ד אקרו (בר"ס 2090/16), כשבהליך האחרון, תכנית הבנייה הייתה ודאית וברורה והקנתה זכויות מוקנות, הרי שהתכנית בענייננו, היא תכנית מותנית שאינה קובעת אחוזי בנייה או ניצול. ברור, כי אין דינה כדין תכנית הבנייה שהייתה בעניין אקרו – שהעניקה במפורש אחוזי בנייה לכל מגרש, וניתן היה לגבות היטל השבחה מיד עם כניסת התכנית לתוקף, בשל עליית הערך המיידית לגבי המגרשים שעליהם היא חלה מנגד, **התכנית בענייננו, מותנית, לא קונקרטית ובלתי וודאית, ואין אפשרות לגבות היטלים מיד עם פרסומה, בשל היעדר התגבשות של החבות – שהרי אין לדעת אם בכלל יהיה אירוע מס של השבחה בגין איחוד דירות, היכן ומתי.**

התכנית עצמה אינה משביחה אוטומטית את כל המקרקעין בתחום העיר, אלא רק בעת יישומה בפועל, בקרקע ספציפית ובכפוף להתקיימות התנאים בתכנית עצמה. יש לבחון את תחולת התכנית בכל מקרה לגופו ובנפרד, והקונקרטיזציה של התכנית במקרקעין מסוימים מתרחשת רק במועד הוצאת היתר בנייה במקרקעין מסוימים, לאחר שאפשרות איחוד הדירות נדונה ואושרה על ידי הועדה המקומית.

בית המשפט קבע, כי הועדה המקומית אינה יכולה לגבות היטל השבחה בעת מימוש זכויות במכר, גם אם לפי לשונו הפשוטה של החוק – זהו המימוש הראשון לאחר כניסתה לתוקף של התכנית. קביעת חיוב כזה בכל מקרה של מכירת דירה בבית משותף בתל אביב היא בלתי אפשרית, בלתי ישימה, ועומדת בניגוד לתכליתו של עצם החיוב בהיטל השבחה. כוונת המחוקק

הייתה לחייב בהיטל רק מקום בו נוצרה השבחה בפועל, וכל עוד לא מתבקש היתר לאיחוד, לא נוצר כל אירוע מס מגובש של השבחה.

בית המשפט הדגיש, כי רק כשמתמלאים התנאים שנקבעו בתכנית מתחילה התכנית לחול לגבי הנכסים שבהם מתבקש איחוד. זו הדרך הפשוטה לפרשנות המתבקשת, והיא גם המעשית ומתיישבת עם תכלית החוק. מכאן, **המסקנה שתכנית החבה בהיטל השבחה, יכול ותהיה נתונה לשומה מיידית לפי אחוזי ניצול מפורטים שנקבעו בה, אך יתכן והיא תכלול הוראות כלליות, בלעדיות או נוספות, שעשויות ליצור השבחות לבעלים של מקרקעין עם התקיימות התנאים שנקבעו בתכנית המקומית.** על כן, יכול ויהיו לתכנית מספר אירועי מס, ולא דווקא אירוע מס אחד החל 15 יום מיום פרסומה.

בית המשפט ערך אבחנה בין זכויות "מעין מוקנות" כפי שנקבע בעניין אליק רון (רע"א 3002/12), לבין זכויות מותנות, כאשר נדונו תכניות בנייה שכללו זכויות מוגדרות וזכויות המותנות באישור הועדה המקומית, כאשר לרשות המקומית אין שיקול דעת שלא לאשר אותן. בעניין התכנית שלפנינו, היא כולה מותנית ואינה יוצרת השבחה כלשהי מעצם פרסומה. השבחה עשויה להיווצר מתכנית זו רק עם הגשת בקשה לביתר לאיחוד דירות ואישורה על ידי הועדה המקומית. אין מדובר בזכויות מעין מוקנות, ומבקש האיחוד לא זכאי לאישור אוטומטי של הועדה המקומית, אלא לפי שיקולים ענייניים לצורך תכנון וניצול הבניין אליו מתייחסים.

לאור האמור, בית המשפט קבע, כי **מועד ההשבחה חל במועד הקונקרטיזציה לתכנית שחלה עם מתן ההיתר, ולמועד זה יש לבחון אם הייתה השבחה במקרקעין אם לאו.** הערעור התקבל, ונקבע כי בנסיבות ההליכים הארוכים, שומות היטל ההשבחה שהוצאו על ידי הועדה המקומית יותרו על כנו, ואין זה ראוי לקבוע שומת השבחה לפי המועד המאוחר שנקבע – מועד מתן ההיתר, מאחר ששומה למועד מתן ההיתר תהא בערכים גבוהים יותר, לאור עליית מחירי המקרקעין בתל אביב.

#### **הערת מערכת:**

נראה כי מאז יצאה הלכת "אליק רון" ישנן התלבטויות רבות בתיקים שמגיעים לוועדות ערר ובתי המשפט, ונראה כי יש מקום שהמחוקק ידרש לכך ויעשה סדר באנומליה שנוצרה.