

עו"ד ספיר זילבר



**עו"ד על השבחה**  
**ON-LINE**

**מאמרים, עדכוני חקיקה והידושי פסיקה בנושאים:**  
**תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**  
עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

### ניוד זכויות – האמנם משביח?

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

**מספר ההליך:** ערר 8054/0919 **אשר חברה לבנייה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה ערכאה:** ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז, בפני כבי היו"ר, עו"ד איל תיאודור שרון. **תאריך מתן ההחלטה:** 26.8.20 **פרטי המקרקעין:** חלקה 20 גוש 9216, נתניה. **ב"כ הצדדים:** עוה"ד אוהד יאראק ורינת טוב כהן.

ערר על שומה מכרעת לגבי קרקע שהוצאה בעקבות תכנית מס' 408-0466714, המתירה תוספת של 80 יחידות דיור למספר מגרשים במתחם אגם בנתניה, זאת מבלי לשנות את סך השטחים לבנייה בתכנית. שינוי בתמהיל שטחי הדירות, ניוד שטחי בנייה בין המגרשים בתחום התכנית. יצוין, כי הן המגרשים המעבירים, והן המגרש הנעבר, אליו ננידו השטחים במצב החדש, מצויים כולם בבעלות העוררת.

לאור הערכתה כי ניוד השטחים בין המגרשים השונים יאפשר את ניצולם בצורה המיטבית, יזמה והגישה העוררת את התכנית, ובגדרה אף חתמה על כתב שיפוי מפורט השולל את זכותה להגשת כל תביעה בגין התכנית.

על רקע זאת, סברה העוררת כי בעת עריכת שומת ההשבחה עקב מימוש הזכויות המנויות לא יהיה צורך להעריך את עליית שווי המגרש הנעבר לבדו. אלא, שיש להתחשב בשינוי השווי שנגרם למגרש הנעבר (המושבח), אך גם למגרשים המעבירים. כלומר לשיטתה, כימות הפגיעה או ההשבחה צריכה להיבחן בהתאם לשווי הזכויות המנויות במגרש לשווי הזכויות במגרש אליו הם נידו. בנוסף, נטען כי אומדן עליית שווי המגרש הנעבר במנותק מירידת השווי עשויה לעוות את המציאות וכן ייווצר מצב של תשלום היטל השבחה בכפל בגין שטחים שעבור עצם הקנייתם כבר שולם היטל מלא.

ראשית ועדת הערר הדגישה, כי הלכת אברמוביץ' קבעה כי כתב שיפוי שהגיע כחלק ממשא ומתן של היזם עם הרשות, ושזכרו לא בא בגדר הוראות התכנית המשביחה, אינו בגדר "תוצאה" של התכנון שאושר, ואין בו כדי להשליך על שווי הקרקע ב"מצב החדש". עם זאת, במציאות התכנונית הקיימת כיום, התכניות מתאשרות לרוב כשיזם התכנית נדרש לחתום במסגרתה על כתב שיפוי, המעביר אל כתפיו את מלוא נטל הפיצוי.

בפועל, נוצר חשש כי התעלמות מהנסיבות בשלמותן ומכלול שינוי השווי אשר נגרמו גם למגרש הנעבר, אך גם במקביל למגרשים המעבירים מהם נידו הזכויות תוביל לתוצאה לא הוגנת ולא סבירה של חיוב בהיטל השבחה חרף היעדר התעשרות מעשית.

על אף האמור, לפיו לכאורה קבעה הועדה כי לא ניתן להתייחס למכלול אלא לכל מגרש בפני עצמו, במקרה זה בעקבות דיון בין הצדדים, הכירה הועדה המקומית בחוסר הצדק שנוצר במקרה דנא ואימצה פשרה לסיום מוסכם ומאוזן של מלוא המחלוקות.

#### [הערת מערכת :](#)

כידוע, היחידה הבסיסית לצורך גביית היטל השבחה לרוב תהיה מגרש מכוח תכנית, ולרוב לא יתקבל מצב בו היטל השבחה ייגזר לפי מיהות הבעלים או מבנה הבעלויות, זאת לאור תכלית היטל ההשבחה, שאמור להיגזר משווי הקרקע באופן אובייקטיבי. לכן, ניתן להבין את הרציונל בגביית היטל השבחה, לא כל שכן לאור כתב השיפוי שנתנו העוררים.

ואולם, אם במכלול לא הושבח דבר שכן מגרש אחד פחת ושני עלה, והבעלים אינו יכול להגיש תביעות לירידת ערך בגין המגרש ממנו ניטלו הזכויות בשל כתב השיפוי ועליו לשלם היטל השבחה מלא ללא קיזוז, יש עשיית עושר הסותרת את עקרון ההתעשרות שהינו תנאי לגביית היטל השבחה.

נראה, כי נכון היה לתקן חקיקה ולהגדיר נסיבות מעין אלו כמקרה מיוחד.