



עו"ד על השבחה
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 

[העליון קבע סופית - תשלום קרן חניה יקוּזז מההשבחה](#)

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

מספר ההליך: בר"מ 7255/17 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין ואח' **ערכאה:** בית המשפט העליון בפני כב' הרכב השופטים, נ' הנדל, ד' מינץ וי' אלרון. **תאריך מתן פסק הדין:** 22.3.21 **ב"כ המשיבים:** עוה"ד רם קאין, אלירן חליבה, איתי רימון ותמר איגרא.

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים, במסגרתו נקבע כי יש לקזז את הוצאות תשלום קרן החניה מההשבחה שיצרה התכנית בגינה חויבה המשיבה.

הועדה המקומית טענה, כי התשלום לקרן החניה מהווה עלות שחלה על מבקש היתר עם הגשת הבקשה להיתר וכתנאי לנתינתו, כאשר הוצאה זו אינה מגולמת בשווי המקרקעין, אלא באה בגדרם של תשלומי חובה שונים המוטלים מכוח החוק והתקנות שהותקנו מכוחו. מנגד, טענו המשיבות בין היתר, כי יש להביא בחשבון את ההוצאות שהוציא בעל המקרקעין כדי לממש את הפוטנציאל התכנוני, אשר הוקנה במסגרת תכנית משביחה ואשר יש בהן כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין.

בית המשפט העליון, ציין כי השאלה המרכזית שיש לדון בה היא האם קרן חניה הינו תשלום "חיצוני" או "פנימי" לתכנית המשביחה?

בית המשפט העליון קבע, כי צדק בית המשפט המחוזי בקבעו כי למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש. על כן, יש להתחשב בעת עריכת שומת ההשבחה בהוצאות לשם מימוש החובה להתקנת מקומות חניה או תשלום לקרן החניה. הרי שהחובה להתקין מקומות חניה או לחלופין תשלום לקרן חניה נדרשים בהכרח לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני של הנכס. על כן, הוצאות אלה משפיעות ישירות על שווי הנכס.

יתרה מכך, בית המשפט הדגיש, כי **ההבחנה בין חיוב "פנימי" לחיוב "חיצוני" אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע באופן מפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם**. בענייננו, נקבע כי על אף שהחיוב קבוע בתקנות החניה ולא בתכנית המשביחה, מדובר בתנאי שבלעדיו לא ניתן לממש את התכנית המשביחה, ועל כן יש לקחתו בחשבון בעת עריכת השומה. בנוסף, בתכנית המשביחה צוין באופן מפורש כי הסדר החניה בתכנית יתנהל בהתאם לתקנים המקובלים בעיריית תל אביב בזמן הוצאת ההיתר. על כן קרן החניה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכונות התכנוניות הגלומות בתכנית המשביחה והיא משפיעה על השווי האובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי.

בית המשפט העליון החליט פה אחד כי דין הערעור להידחות ופסק הוצאות משפט כנגד הועדה המקומית.

הערת מערכת:

בצדק קבע בית המשפט כי יש לקזז את עלות קרן החניה, שהרי תשלום זה הוא אחד ממרכיבי העלויות שכל יזם מביא בחשבון כשהוא שוקל האם לרכוש קרקע מסוימת. קיומו של מקום חניה בהכרח משפיע על שווי הנכס ומעלה את ערכו בהשוואה לנכס ללא חניה. על כן, כשם שעל בסיס ההיגיון ניתן לקזז מההשבחה הוצאה בגין בניית חניון תת קרקעי למשל, הרי שיש גם לקזז הוצאה בגין קרן חניה לטובת חניון ציבורי.