

עו"ד ספיר זילבר



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 

[פטור מהיטל השבחה להתחדשות עירונית - לפי לשון החוק אך לא לפי מבחן המציאות](#)

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

מספר ההליך: עמ"נ 60719-09-20 ווי בוקס החרש והאומן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב **ערכאה:** בית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט חגי ברנר. **פרטי המקרקעין:** גוש 7083 חלקה 31, רחוב הרבי מבכרך 3א' תל אביב. **תאריך מתן פסק הדין:** 29.3.2021 **ב"כ המשיבה:** עו"ד ניר בראונשטיין.

ערעור מנהלי שהוגש על החלטתה של ועדת הערר, שדחתה את ערר המערערת בנוגע לחיוב היטל השבחה שהוטל עליה.

היטל השבחה הוטל על המערערת על ידי הוועדה המקומית בעקבות מימוש זכויות בדרך של היתר בניה. הבקשה להיתר כללה הריסת כל המבנים הקיימים, במתחם הידוע בשם "מתחם החרש והאומן", לשם הקמת שני בנייני מגורים הכוללים, בין היתר, 121 יחידות דור, מסחר ומשרדים, במסגרת של פרויקט פינוי ובינוי.

עוד קודם לכן, ביום 2.5.2012, פורסם צו התכנון והבניה (פטור מהיטל השבחה) (הוראת שעה) (מס' 13), התשע"ב-2012 (להלן: "צו הפטור"), אשר קבע כי:

”לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל בניה של דירת מגורים על מקרקעין שהיה קיים עליהם מבנה ערב תחילתו של צו זה, או הרחבה של דירת מגורים בתחום המתואר בתוספת.”

אין חולק שהמקרקעין נמצאים במתחם שצו הפטור חל עליו.

ביום 13.11.2014, ארבעה ימים בלבד לפני מועד פקיעתו של צו הפטור, נכרת הסכם קומבינציה בין המערערת לבין בעלי הזכויות במקרקעין, לפיו נמכרו 55% מזכויות הבעלים למערערת. משום שהיה מדובר בהסכם קומבינציה, יתרת 45% מהזכויות במקרקעין נותרה בידי המוכרים, קרי, הבעלים המקוריים.

ועדת הערר קבעה, כי הסכם המכר לפיו רכשה המערערת את הזכויות במקרקעין מהווה מימוש של זכויות הבעלים במקרקעין בדרך של מכר, ולכן אין בכך די על מנת שהמערערת תהיה זכאית לפטור מהיטל השבחה, משום שצו הפטור קובע פטור מתשלום היטל השבחה בשל בניית דירת מגורים או הרחבתה, ואיננו קובע פטור שכזה בגין מכר זכויות במקרקעין.

על החלטה זו הוגש ערעור. בית המשפט ציין, כי מדובר באירוע שהינו פעולה בתחום הרישוי, התכנוני והפיזי של בניה או הרחבת דירה, להבדיל מעסקת מכר, שכל כולה בתחום החוזי והקנייני.

בית המשפט קבע, כי לא ניתן מבחינה לשונית, לראות בחתימה על הסכם מכר משום ”בניה של דירת מגורים על מקרקעין” כלשון צו הפטור. בנוסף, נקבע כי קשה להלום מצב בו לשונו של הצו סובלת מצב בו מדובר אך ורק בעסקת מכר, שטרם הבשילה לשלב מתקדם הרבה יותר של קבלת היתר בניה.

בית המשפט הדגיש, כי בכל הנוגע לתכליתו של צו הפטור, יש לתת משקל של ממש לעובדה שסעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית, בשונה מסעיפי פטור אחרים בסעיף 19, קובע כי מתן פטור על פיו טעון הסכמה של הרשות המקומית הנוגעת בדבר. ואכן, כפי שאף כתוב בו, צו הפטור ניתן אך ורק על יסוד הסכמתה של העיריה, ולא נכפה עליה. ולכן, בית המשפט ציין, כי יש לייחס משמעות לכוונתה הסובייקטיבית של העיריה בנוגע לתכליתו המדויקת של צו הפטור, שהרי ככל שסברה העיריה שהפטור הוא רחב יותר ממה שנתכוונה לו מלכתחילה, היא לא הייתה נותנת את הסכמתה לכך, וממילא, צו הפטור כלל לא היה בא לעולם.

בית המשפט בלשונו:

”... תכליתו של צו הפטור היתה ליתן תמריץ רק למי שהשכיל להביא את תכנית הפינוי והבינוי, בתוך פרק הזמן הקצוב בצו הפטור, לשלב המתקדם של קבלת היתר בניה, ולא למי שכמו המערערת, כל שעלה בידו בתום תקופת הפטור הוא להגיע אך ורק לשלב המוקדם והראשוני של הסכם מכר מותנה. תכלית זו, לא רק שהיא עולה בקנה אחד עם שורת ההגיון ועם כוונתה הסובייקטיבית של העיריה, אלא שהיא גם מתיישבת עם לשונו של צו הפטור. המטרה היתה לעודד ביצוע בפועל של פרויקטים מסוג פינוי ובינוי, מהר ככל האפשר, ובתוך פרק הזמן הקצר שצו הפטור קצב לשם כך. מטרה זו מוחמצת אם הפטור יינתן למי שרק השכיל, כמו המערערת, לחתום על הסכם מכר בתוך תקופת הפטור (וגם זאת, ארבעה ימים בלבד לפני סיומה), בעוד שאת היתר הבניה בפועל עלה בידו להשיג רק בחלוף כמעט שלוש שנים לאחר שהצו פקע. משכך, ממש כמו בענין עמאש, לשונו של צו הפטור אינה מעניקה פטור בגין מימוש בדרך של מכר זכויות, ופטור שכזה גם איננו מתבקש מתכליתו של הצו.”

בית המשפט דחה את טענת המערערת לפיה הענקת הפטור רק בשלב היתר הבניה, משמעותה כי אף אחד לא יוכל ליהנות מהפטור, וקבע כי בסופו של דבר מדובר בשאלה של תכנון מס, שהרי מי שישכיל לחתום על הסכם אופציה (שאיננו מהווה מימוש) יוכל ליהנות מהפטור עם קבלת היתר הבניה, משום שאירוע המימוש הראשון במקרה כזה יהיה קבלת ההיתר, ואירוע כזה מקנה זכאות לפטור לפי צו הפטור.

לאור האמור, הערעור נדחה.

הערת מערכת:

נראה, כי אכן פסק הדין הולך לפי לשון החוק, אך נדמה כי יש לחשוב קדימה על ההשלכות הצפויות מפסיקה זו, שכן לרוב עסקאות עם דיירים יהיו בדרך כלל לפני ההיתר ולכן מטרת הפטור, עידוד וקידום התחדשות עירונית, מתפספסת. אנו סבורים כי במקום מתן פתרונות כגון חתימה על הסכם אופציה וכו', יש להסתכל על המהות ועל המציאות בשטח ועל כוונת המחוקק שרצה לעודד התחדשות עירונית.