

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 

### לב העניין

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד אייל אוליקר

**מספר ההליך:** עמ"נ 55083-05-19 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' יצחק לב ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופטת צילה צפת. **פרטי המקרקעין:** גוש 6947 חלקה 107 רחוב מולדת 5 תל אביב. **תאריך מתן פסק הדין:** 11.4.2021. **ב"כ המערער:** עו"ד ניר בראונשטיין.

ערעור מנהלי שהוגש על החלטתה של ועדת הערר, שקיבלה את ערר המשיבים בנוגע לחיוב היטל ההשבחה שהוטל עליהם.

למשיבים אושרה בקשה להיתר בניה שכללה בין היתר, הקלה בקו בניין לשם הקמת גוזזטראות. הוועדה המקומית הוציאה שומת היטל השבחה, במסגרתה, נדרשו המשיבים לשלם היטל השבחה בגין מלוא שוויין של שטח גוזזטראות אלו.

במוקד המחלוקת בין הצדדים עמדה השאלה - האם יש להתייחס לשטחי הגזוטרס מעבר לקו בניין כזכויות מוקנות שיש להן שווי שוק במצב הקודם, ואזי ההשבחה תחול רק על השיפור התכנוני, או שמא עצם הצורך בהליך של הקלה מהווה אירוע מס המביא לחובת היטל השבחה בגין **מלוא** שווים של שטחי הגזוטרסאות מעבר לקו הבניין?

ועדת הערר קבעה בעניין כי הזכות לבניית הגזוטרסאות נובעות מתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב – 1992 (להלן: "**תקנות חישוב שטחים**") וכי ההקלה לשם בניית הגזוטרסאות בסטייה מקו בניין אחורי הינה "שיפור תכנון" בלבד, ועל כן יש להתחשב בזכויות אלו במצב הקודם.

בית המשפט קיבל את ערעור הוועדה המקומית, וקבע שככל שכעניין של עובדה באותו המקרה, ניתן יהיה להוכיח שניתן היה במצב הקודם לבנות את הגזוטרסאות האמורות אף ללא הקלה (במיקום אחר לדוגמה), הרי שיש לכך שווי במצב הקודם.

במקרה דנא, נקבע כי יש להפחית שווי זה מההשבחה שנוצרה עקב ההקלה. דהיינו, רק במקרה שיוכח כאמור, מדובר אכן ב-"שיפור תכנוני".

יחד עם זאת, קבע בית המשפט שככל שלא יוכח כי ניתן היה להקים את זכויות אלו ללא ההקלה, הרי שמרגע שאושרה ההקלה יש לשלם היטל השבחה בגין מלוא שטח הגזוטרסאות.

לאור האמור, הערעור התקבל.

### **הערת מערכת:**

שאלת מעמדן של זכויות "מוקנות" שלא ניתן לממשן ללא הקלה, בין אם מקורן בתקנות המרפסות או בתוכנית, נידונה בשנים האחרונות בוועדות הערר ובבתי המשפט מספר פעמים.

למשל, בעמ"נ 19341-04-19 **דייניש**, קבע בית המשפט כי בנסיבות של זכויות מוקנות שנדרשת הקלה למימושן, יש לאמץ את ההלכה שנקבע בעניין כהן (עמ"נ 14-06-23304), לפיה בטרם אושרה ההקלה, יוענקו לזכויות בתוכנית שמותנות בהליך נוסף בשווי "0".

עם זאת, בהחלטות מאוחרות של ועדת ערר בתל אביב, קבעה זו כי הכרעת ביהמ"ש בעניין דייניש, לא ניתנה כחלק מהרציו דסידנדי, אלא כ-"אוביטר" לא מחייב בלבד ביחס לתוכנית שאושרו לאחר שנת 1965, ועל כן, שאלת מעמדן של זכויות מוקנות הדורשות הקלה נשארה לא מוכרעת בפני בית המשפט (ראו ערר 8217-07-18 **ווי בוקס החרש והאומן בע"מ**).

עם זאת, יתכן שמענה לכך יינתן עוד לפני הגעתו לביהמ"ש העליון, שכן במסגרת טיוטת תיקון 128 לחוק התכנון והבניה, מוצע בין היתר לבטל את הליך ההקלה בקווי בניין ולהחליפו בהליך גמישות בפני מהנדס העיר, שאינו כולל בחובו חובת היטל השבחה.

בינתיים, עד שיוכרע הדבר, על יזמים המבקשים לכלכל צעדיהם לעתיד, להישאר מעודכנים בפסיקה ובחקיקה המשתנה לפרקים, ולשם כך ועליהם לפנות לגורמי המקצוע הרלוונטיים לשם.