

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 

תכנית פינוי בינוי שמובילה לאבסורד בגביית היטל השבחה

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

מספר ההליך: ערר 8012/20 ואח' **הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אמבה אייהלו ואח' ערכאה:** ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים, בפני כבי היו"ר, עו"ד בנימין זלמנוביץ. **פרטי המקרקעין:** רחוב הנורית, שכונת עיר גנים, ירושלים. **תאריך מתן ההחלטה:** 9.6.2021. **ב"כ המשיבים:** עו"ד עומר דגן, ויניב גוב ארי.

במקרקעין בנויים שלושה מבני שיכון בשלושה בניינים. ביחס למקרקעין אושרה תכנית מס' 101-0109876 (להלן: "התכנית") שפורסמה למתן תוקף ביום 8.11.2016. תכנית זו הינה תכנית לבינוי פינוי של 100 יחידות דיור ובמקומם הקמת 428 יחידות דיור.

עררים אלו עניינם בבעלי דירות שמכרו את דירתם בסמוך ועד כשלוש שנים לאחר אישורה של התכנית.

על המקרקעין במצב הקודם כאמור 100 יחידות דיור בשטח של 50 מ"ר כל אחת. לכל אחת מהדירות בעלים אחד ובסך הכול במקרקעין 100 בעלים. דהיינו על המקרקעין במצב הקודם בנוי 5,000 מ"ר הנמצאים בבעלות 100 איש כך שלכל אחד מהם יש 1/100 ברכוש המשותף; 50 מ"ר.

במקרקעין במצב החדש ניתן לבנות 400 יחידות דיור בשטח של 75 מ"ר כל אחת. דהיינו במצב החדש ניתן לבנות 30,000 מ"ר. כאמור המקרקעין נמצאים בבעלות 100 איש שלכל אחד מהם יש 1/100 ברכוש המשותף ולכן, ברמה התאורטית, לכל אחד מבעלי הזכויות ישנם 300 מ"ר.

במצב הקודם ישנה דירה בנויה ולכן 50 המ"ר מחושבים לפי שווי בנוי. לשם ההמחשה, שווי מ"ר בנוי הינו 20,000 ₪ ולכן שווי הדירה במצב הקודם הינו 1,000,000 ₪. במצב החדש, על מנת שיוכל בעל המקרקעין לממש את 300 המ"ר ששייכים לו מכוח התכנית המשביחה, הוא נדרש לפעולות שונות, מעבר לעובדה כי יש להרוס את דירתו, ולהסכמות שונות שבסופן הוא יצטרך להשקיע כסף בבנייה. במצב כזה, שווי הזכויות מחושב לפי שווי מבונה, שווי מ"ר מבונה משקף את השווי בניכוי עלויות ההקמה. לשם המחשה שווי מ"ר מבונה הינו 10,000 ₪, ובמקרה כזה שווי המצב החדש הינו 3,000,000 ₪, אלא שמסכום זה יש להביא בחשבון הפחתות למושע, צפיפות, בנייה של חדש על ישן ותנאים על פי התכנית.

כך פעלה הועדה המקומית שהובילה לאבסורד, שכן בכל אחד מהעררים נמצא, כי מחיר המכירה של הדירה בשוק החופשי היה נמוך במאות אלפי שקלים ביחס לשווי החדש התיאורטי שקבע שמאי הועדה, כשהוא מחושב על פי החלק היחס של המוכר בזכויות הבניה במצב חדש. כלומר לטענת הועדה המקומית, בעלי הדירות בשטח התכנית ולאחר אישורה מכרו את דירתם במאות אלפי שקלים פחות משוויה בהתאם לתכנית המשביחה.

ועדת הערר הזכירה את ההחלטה בעניין **אשדר** (85224/14), כך שיש לתת משקל מוחלט לעסקאות ההשוואה במתחם פינני בינוי, ככל שישנן, וודאי כאשר עסקאות ההשוואה במתחם סמוכות למועד הקובע. זאת מאחר שבין היתר, **פרויקט פינני בינוי הינו פרויקט רווי סיכונים**, והרי שלא מדובר בשוק משוכלל אלא בשוק בעל מאפיינים ייחודים שצריך להיבחן לגופו.

ועדת הערר קבעה, כי גישת החישוב בה נקטה הועדה המקומית אינה נכונה במקרה זה ויכולה להביא לגביית מס שאיננו אמת, זאת בין היתר בשל רגישותם של המקדמים בפרויקטי פינני בינוי, ביסוסם על הנחות שטרם נולדו ועוד.

לאור האמור, ועדת הערר דחתה את עמדת הועדה המקומית ובהתאם את העררים.

הערת מערכת:

נראה, כי למרות שמכוח התכנית, בעלי הדירות אמורים לצאת בסופו של יום עם דירה חדשה, כך שהנטייה הראשונית לראות בתכנית זו כמשביחה, לאחר בחינה שמאית ומשפטית נראה כי הכסף שיוותר בידי בעלי הדירות לאחר המכירה לא יאפשרו להם לרכוש דירה הדומה לזו שמכרו, ולכן ברור שמצב זה אבסורד ושיטת החישוב שנקטה הועדה המקומית איננה צודקת ומביאה לגביית מס שגויה.

התנהלות זו עמדה לביקורת חריפה על ידי ועדת הערר, כלשונה:

"העררים שבפינו מוכיחים שלעתים התיאוריה לא מתבלבלת אל מול המציאות הטופחת על פניה. נדמה שהמתודה השמאית והפרשנות המשפטית הביאו את הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים....לאובדן הרגישות האנושית הנדרשת במקרים שבפינו. תכונות של פתיחות, ראייה חדה וחשיבה בהירה כמו גם ביקורתיות ובחינה עצמית הנדרשות מרשות ציבורית, נאלמו דום במקרה שבפינו."

יצוין, כי ועדת הערר פנתה לועדה המקומית בהמלצה לאמץ את השומה המכרעת, ועל אף זאת, הועדה המקומית סירבה.