

עו"ד על השבחה
נדל"ן
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

[כאשר תמ"א 38 לא הקנתה זכויות קונקרטיות אין לכלול אותה בשווי המצב הקודם](#)

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

מספר ההליך: עמ"נ 33949-09-20 **אהוד אברהם לביא ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה**
חיפה ערכאה: בית המשפט המחוזי בחיפה כשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט, סגן נשיא, רון סוקול. **תאריך מתן פסק הדין:** 12.7.21 **ב"כ המשיבים:** עו"ד ג' אקרמן.

במרכז הכרמל בחיפה, מצויה חלקת מקרקעין עליה ביקשו המערערים להקים בית מגורים. בבקשתם להיתר עתרו המערערים לקבלת הקלה מתכנית, הכוללת תוספת 3 יחידות מגורים, 20% בשטח הבנייה והקלה בקו בניין לחנייה. בבקשתם של המערערים התקבלה וניתן להם היתר להקמת הבניין הכולל את ההקלות המבוקשות. בעקבות מתן ההקלות נדרשו המערערים על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה לשלם היטל השבחה.

עיקר המחלוקת מצוי בשאלה מה היה שווי המקרקעין במצב הקודם לאישור ההקלות, ובאופן מפורט יותר, האם בהערכת שווי המקרקעין במצב הקודם היה צריך לכלול את הפוטנציאל לקבלת היתר על פי תמ"א 38?

בית המשפט הגיע למסקנה כי דין הערעור להידחות ואין להתחשב בפוטנציאל לקבלת זכויות בניה על פי תמ"א 38 בהערכת שווי החלקה במצב הקודם, הן מחמת שהתמ"א אינה מקנה

**כשלעצמה זכויות קונקרטיות בכל חלקה וחלקה, והן מחמת שעל פי הוראותיה אין לה תחולה
בנסיבות מקרה זה.**

בית המשפט נימק הכרעתו ובחן את תמ"א 38, וציין כי נקודת המוצא היא שתכנית מתאר ארצית אינה תכנית משביחה וכי האירוע המשביח שבעקבותיו יחויב בעל הזכויות בהיטל הוא הפעולה התכנונית הנוספת הנדרשת לשם מימוש ההשבחה. כמו כן, בית המשפט הוסיף, כי הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, הפוטר מתשלום היטל השבחה בעקבות מתן היתר בניה על פי התמ"א, מלמד כי המועד המשביח, שבו הוקנו הזכויות הנוספות לבעל הזכויות במקרקעין, הוא מועד מתן ההיתר ולא מועד אישורה של התכנית.

עוד הודגש, כי אישור תמ"א לא מקנה זכויות קונקרטיות באף אחת מהחלקות עליהן היא חלה. הקניית הזכויות על פי תמ"א 38 הותנתה בפעולות תכנוניות נוספות, כגון שיקול דעת הוועדה המקומית, כך שהיא יכולה לסרב ליתן היתר בניה, מסמכי מדיניות שגיבשו הרשויות השונות, כגון בקביעת דירוג בין אזורים בעיר ועוד.

בית המשפט ציין כי תמ"א 38 לא הקנתה זכויות בנייה קונקרטיות בחלקה, וטענה לפיה כי די בציפייה כללית לאישורה של בקשה להיתר כדי להביא לעליית שווי הקרקע במצב הקודם, דינה להידחות, זאת בין היתר לאור הלכת דלי דליה שקבעה שציפייה כללית שאינה קונקרטית דיה אינה מספקת כדי להצדיק עליית שווי קרקע לצרכי היטל השבחה/תביעת ירידת ערך, ולכן **המסקנה הינה כי בהערכת שווי הזכויות בחלקה הנדונה יש לחשב את השווי בהתאם לזכויות על פי התכנית המפורטת ואין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תכנית החיזוק מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכוח תכנית החיזוק.**

לאור האמור, הערעור נדחה.

הערת מערכת:

מדובר בפסק-דין שעלול להשליך על הליכים רבים הממתינים להכרעה בסוגיה זו של התייחסות לתמ"א 38 כחלק מחישוב המצב הקודם, והינו מנוגד לחלק מההחלטות שנתקבלו עד כה, של שמאים מכריעים וועדות הערר.

נציין בהערה כי בית המשפט המחוזי קבע כי לצורך עניין ההתחשבות בפוטנציאל שהיה קיים לתמ"א 38 במצב הקודם - דין היטל השבחה כדין תביעות ירידת הערך על פי סעיף 197, שבשניהם כביכול דובר על התעלמות מפוטנציאל שאינו מוכח. עם זאת, יש לציין כי דווקא ההלכה שנפסקה בעניין דלי דליה אבחנה מפורשות בין שני התחומים והותירה התחשבות בפוטנציאל בתחום היטל השבחה.