



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



[בית המשפט - בחישוב היטל השבחה בתוכנית פינוי בינוי יש לכלול בשווי המצב החדש את שווי דירות היזם](#)

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד אייל אוליקר

מספר ההליך: עמ"נ 52383-10-20 הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' **אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' ערכאה**: בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, בפני כבי' השופטת, ירדנה סרוסי. **תאריך מתן פסק הדין**: 26.8.2021. **ב"כ המערערת**: עוה"ד שלום זינגר וגלית פלס-גרטל.

בעקבות אישור תכנית פינוי בינוי, ביקשה החברה היוזמת, בשם בעלי הזכויות במקרקעין, כי תוצא שומת היטל השבחה מוקדמת, טרום מימוש.

בין שמאי העוררת והוועדה המקומית התגלעה מחלוקת ביחס לאופן חישוב ההשבחה במקרה של תכנית פינוי-בינוי.

הוועדה המקומית סברה כי יש לשום את שווי המקרקעין בהתאם לחוק התכנון והבניה, כלומר - כפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם ומלוא הזכויות במצב החדש, ובכלל זה זכויות הבניה המוקנות ליזם, ולא לבעלי הקרקע.

בהליך בפני השמאי המכריע, קבע השמאי המכריע, כעמדת החברה היזמית, כי במצב החדש יש להתייחס רק לזכויות המוקנות לבעלי הקרקע במצב החדש, ולא אל זירות היזם, וזאת על פי הסכמי ההתקשרות עם היזם, אשר משקפים תמורה כלכלית וסבירה לבעלי הזכויות.

ועדת הערר כאשר דנה זו בשאלה זו, הגיעה למסקנה דומה, כאשר קבעה כי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה אדישה לשאלת הרווחיות של היזם, ולכן על ועדת הערר לבחון את התמורה שמקבלים "בעלם של המקרקעין" שהם החבים בהיטל השבחה על פי החוק, ובין השאר לאור כך, קבעה כי לאור עקרונות הוודאות, היציבות והפשטות, שיובילו לגביית מס אמת, אלו מחייבים שבחינת ההשבחה תיעשה לפי התמורה שמקבל בעל הדירה הישנה בפרויקט וזאת בלבד.

בית המשפט המנהלי סבר אחרת. בית המשפט קבע שלאור הלכת אברמוביץ*, יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", הקשורות קשר ישיר למימוש התוכנית אך קבע כי התמורה המועברת ליזם הינה חיצונית ואינה תלויה בתוכנית ועל כן אין לנכותה.

לכן, קבע בית המשפט שגם אם עמדת ועדת הערר "שובה לב" ומביאה לוודאות ופשטות, נוסח החוק אינו תואם לכך ואין לקבלה.

בהתאם לכך, קבע בית המשפט כי מקובלת עליו עמדת הוועדה המקומית כי יש לשום את ערך הקרקע על פי ערכה בשוק החופשי לאחר אישור התכנית המשביחה, וכי שיטה זו מביאה לידי ביטוי את כלל ההוצאות ההכרחיות, דוגמת תשלום שכר דירה לדיירים בתקופת הבנייה, וכי יש מקום לנכות רווח יזמי סביר בשיעור נמוך בגין כל אותן פעולות שהן הכרחיות למימוש התוכנית, בין אם הן נעשו עובר לאישור התוכנית ובין אם לאחריה.

עם זאת, ציין בית המשפט שמכיוון שלפי גישה זו, מתייחסים לבעלי הקרקע כנהנים מזכויות בדירות היזם, הרי שאלו יכולים להיות זכאים לפטור היטל ההשבחה בגין הרחבת דירה עד 140 מ', בהתאם לנסיבות העניין.

לאור האמור, התקבל הערעור, ונקבע כי חישוב היטל ההשבחה ביחס לתוכנית תובא לפתחו של השמאי המכריע, אשר יחשבה בהתאם לעמדה שמאית אחרת, התואמת לדין כעמדת בית המשפט.

* רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' אברמוביץ (31.12.2014)

[הערת מערכת:](#)

פסק דין זה מחזק את העמדה כי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ישנה ואינה עומדת בסטנדרטים מודרניים שכן כיום מוכנות תוכניות רחבות היקף ומורכבות, אשר התוספת הקצרה, על 21 סעיפיה אינה מסוגלת לספק להן מענה מספק.

לשם הדוגמא, ישנן מגוון רב של סוגי תוכניות מפורטות, ביניהן תוכניות התחדשות עירוניות אזוריות, תמ"א 38 ותוכניות מכוחה, ותוכניות מתאר ארציות ומחוזיות מפורטות, אשר אינן מקבלות את המענה הנדרש והשונה הנדרש עבורן במסגרת התוספת השלישית בנוסחה הנוכחי. כתוצאה מכך, נאלצים שמאים מכריעים, ועדות הערר ובתי המשפט לייצר הסדרים משפטיים שלמים באמצעות פסיקה, המחליפים בפועל את המחוקק, באופן הפוגע בוודאות לאזרח וליזם, ובאופן המביא לכך שהסדרים אלו מורכבים מאוד, ואינם עקביים.

בנסיבות העניין, ביקשה ועדת הערר לפשט את שאלת היטל השבחה בתוכניות פינוי בינוי, אך בית המשפט, על אף שלא חלק על ההיגיון שבכך, קבע כי הוראות החוק היבש אינן מביאות לתוצאה זו.

נציין בעניין זה כי בית המשפט הוסיף וקבע כי ניתן לעשות שימוש בסעיף הפטור שיש לרוב לכל דייר על מכר דירה עד 140 מ"ר, יכול ויביא הדבר להפחתת נטל המס בפרויקטים של התחדשות עירונית.

כך או כך יעשה נכון המחוקק, הרוצה לעודד התחדשות עירונית, באם יקבע כללים מסודרים, בהם יוסדר גם פטור מהיטל השבחה באופן ברור היוצר ודאות לכל הגורמים בהליך.