/od-nadlan.co.il

עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה

ממ"ד ויעילות - פרשנות רחבה לפטור

מאת עו"ד צבי שוב וגב' אדוה לנקרי ישראלי, מתמחה

מספר ההליך: בר"ם 6874/21 **הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' פז קבלנים יזמות ובניה בע"מ ואח'** **ערכאה:** בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים מנהליים, בפני כב' הרכב השופטים, ע. פוגלמן, י. עמית וד. ברק ארז. **פרטי המקרקעין:** מקרקעין המצויים בתחומה של העיר הרצליה. **תאריך מתן פסק הדין:** 19.1.2022 **ב"כ המשיבות:** עו"ד מורן גור.

השאלה שעמדה לדיון בפסק דין זה היא **האם במקרה בו התבקשה הקלה בחריגה מקווי בניין לצורך בניית ממ"ד, באופן שהביא לשיפור תכנוני ביחס למבנה כולו, חל החריג המקנה לבעלים פטור מחבות בהיטל השבחה?**

בראשית ההליך, המשיבות הגישו בקשות לצורך קבלת היתר לחיזוק ולתוספת לבנייני מגורים שבוצע בהם פרויקט בנייה לפי תמ"א 38, שכלל בין היתר בניית ממ"דים. הבקשות כללו גם הקלה בשל חריגה מקווי הבניין לצורך בנייה נוחה של הממ"דים. המערערת אישרה את בקשות ההיתר, ודרשה תשלום היטל השבחה בגין ההקלות שאושרו, זאת בהתאם לסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הקובע חובת תשלום היטל השבחה במקרה של עליית שווי המקרקעין עקב "אישור תכנית, **מתן הקלה** או התרת שימוש חורג".

המשיבות הגישו ערר על חיוב זה בטענה כי הן זכאיות לפטור עבור בניית ממ"ד בהתאם לסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית המקנה פטור לבניית ממ"דים, אולם ועדת ערר אימצה את עמדתה של המערערת ביחס לאי תחולת הפטור.

על החלטה זו המשיבות ערערו לבית המשפט המחוזי, וזה קיבל עמדתן, כשבפסק הדין נקבע כי מוצדק לערוך הבחנה בין "**שיפור תכנון איכותי**", הממוקד בתכנון נוח יותר, שאינו שולל את תחולת הפטור, לבין "**שיפור תכנון כמותי**", המאפשר הרחבת הבנייה לשטחים נוספים, אשר שולל את תחולת הפטור.

כך קבע בית המשפט המחוזי, כי במקרים בהם ניתן למקם את הממ"ד בתוך קווי הבניין, אך מתבקשת הקלה כדי לשפר את צורתו, את מיקומו, או את הגישה אליו, או בכדי לבנות ממ"ד בצורה "רגילה" ונוחה יותר - יש להחיל את הוראות הפטור, ולפטור את הבעלים מתשלום היטל השבחה. וזאת, על אף שההקלה מאפשרת יתרון כלכלי.

על פסק דינו של בית המשפט המחוזי הוגשה בקשת רשות ערעור זו.

בית המשפט העליון בחן את הזיקה הנדרשת בין בניית הממ"ד לבין השבחת המקרקעין, **וקבע כי הן פרשנות לשונית והן פרשנות תכליתית של הוראת הפטור, תומכות בהחלת הפטור מהיטל השבחה במקרה בו השבחת המקרקעין מביאה לשיפור בתכנון הנכס הבנוי על המקרקעין, כתוצר לוואי של בניית הממ"ד.**

כיוון שהפרשנות הלשונית של סעיף 19(ב)(9) סובלת את טענות שני הצדדים, בית המשפט בחן את הפרשנות התכליתית של הוראת הפטור. זו, מלמדת כי קיימת חשיבות ציבורית בבניית ממ"דים, ועל כן יש להקל על ההליכים הכרוכים בבנייתם ולהביא לחיסכון כלכלי לבעלים.

בפסק הדין נקבע כי אף במקרה שבו נוצרו אגב השינוי יתרונות מסוימים גם בתכנון השטח העיקרי של הדירה, כיוונו, נגישותו ונוחותו - אין הדבר שולל את תחולת הפטור, ובלבד שהשינוי התבקש מלכתחילה לטובת בניית הממ"ד.

לעומת זאת, כאשר ההקלה מאפשרת בנייתו של שטח עיקרי בנוסף לממ"ד - אין להחיל את הוראת הפטור.

לאור האמור, הערעור נדחה והמערערת חויבה בתשלום הוצאות בסך 10,000 ₪.

<u>הערת מערכת:</u>

אנו סבורים כי מדובר בפסק דין חשוב אשר קבע כי יש לפרש את הוראות הפטור לבניית ממ"דים בפרשנות תכליתית רחבה, כשתוצאת פסק הדין תוביל קרוב לוודאי לכך שיזמים ומתכננים אשר מבצעים פרויקטים מכח תמ"א 38 יוכלו לתכנן את תוספת הבינוי ובכלל זה הממ"דים בצורה יעילה ומיטבית, ובביטחון מפני חיוב בתשלום היטל השבחה אשר עלול להשליך על כדאיות ביצוע הפרויקטים, ובכך להגדיל גם את היצע הדירות וגם את הבטחון האישי של הדיירים.