

יומון מס' 2557 13 באוגוסט 2015

### חלקה גדולה

ביהמ"ש - פטור מהיטל השבחה בחלקה גדולה לא יינתן בהכרח רק פעם אחת בלבד

סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה קובע פטור מהיטל השבחה במקרה של בנייה או הרחבה של דירת מגורים של מחזיק במקרקעין או קרובו ובלבד שהשטח הכולל של הדירה, לאחר הרחבתה, לא יעלה על 140 מ"ר, ועל פי יתר תנאי הסעיף.

ענייננו בבקשת המשיב למתן היתר בנייה להכשרת בית מגורים קיים מכוח תכנית שסיווגה את המקרקעין שעליהם הבית בנוי כחלק ממגרש ששטחו כ-4.5 דונם. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הגלבוה סברה שלמבקש ההיתר, או לקרוביו, המחזיקים בחלקים מחלקה בגודל של כ-344 דונם (שהמגרש נכלל בה), מגיע לקבל פטור מהיטל השבחה מכוח סעיף 19(ג)(1) לעיל פעם אחת בלבד. זאת, לאור פסק דינו של בית המשפט העליון בע"א 7417/01 צרי נ' הוועדה המקומית גבעתיים, שבו נקבע שיש לפרש את סעיף 19(ג)(1) לעיל באופן מצמצם.

בית המשפט לעניינים מנהליים דחה את עמדת הוועדה המקומית וקבע כי "בעניין צרי נקבע כי לכל תא משפחתי זכות חד-פעמית לקבל את הפטור בגין הבנייה בקרקע. ודאי שאין למנוע מן המשיב את הזכאות לקבל את הפטור מקום שמאן דהוא מן המחזיקים הרבים בחלקה נרחבת ששטחה כ-344 דונמים, קיבל בעבר את הפטור... צדקה ועדת הערר בקביעתה שלהלן: '... כאשר המדובר בחלקת ענק, בגודל של למעלה מ-344 דונם, לה קיימים עשרות מחזיקים שאין ביניהם קשר משפחתי קרוב (גם אם המדובר בקרובים רחוקים הנקראים כולם בשם המשפחה זועבי), הרי שלא ניתן לראות באיזון הנזכר בפרשת צרי ככזה המאפשר פרשנות אשר תביא לכך שהפטור יינתן רק פעם אחת בלבד לכל אותה חלקה. המטרה הסוציאלית של אותו הפטור תאווין לחלוטין במקרה שבו המדובר בפטור בודד הניתן על חלקה בשטח שכזה, עליה צפויות להיבנות מאות ואולי אף אלפי יחידות דיור...".

עוד נקבע שיש ממש בטענת המשיב ולפיה יש לבחון את זכאותו לפטור ביחס למחזיקים במגרש "ולא ביחס לכלל המחזיקים בחלקת-הענק", ולפיכך הענקת הפטור תותנה בבחינה שתבצע למול קרוביו של המשיב, על פי הגדרתם בתוספת השלישית, המחזיקים במגרש, ולא ביחס לקרובים המחזיקים במגרשים אחרים באותה חלקה.

עמ"נ 14-01-27360 ועדה מקומית לתכנון ובניה - הגלבוה נ' זידאן זועבי. ניתן ביום 2.8.15 בבית המשפט לעניינים מנהליים בנצרת. שופט: תאופיק כתילי, סגן נשיא. כתבה: עו"ד אילת חותה.

האמור מהווה מידע ראשוני בלבד ואין הוא תחליף לייעוץ משפטי.  
כל הזכויות שמורות לחברת "עט הוצאה לאור בע"מ" ולמשרד עפר טויסטר, עורכי דין.  
ניתן להזמין את נשוא הכתבה כנגד דמי טיפול בסך 20 ₪+מע"מ. ניתן לקבל את החלטות ועדות הערר באתר האינטרנט של משרד הפנים ללא כל תמורה או במשרדי הוועדות.

