

# כל יום

היומון לענייני תכנון ובנייה

עריכה מקצועית: עפר טויסטר, עורכי דין | ניהול: סיגלית קרני לוי

יומון מס' 3688 21 באפריל 2020

## פטור לי ופטור לך

ועדת הערר - היטל השבחה בגין אישור תוכנית לפינוי-בינוי  
יחושב לפי התועלת לבעלי הדירות הישנות

ענייננו בהחלטה בעניין אופן חישוב היטל השבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי.

בקליפת אגוז - היטל השבחה יחושב על בסיס עליית הערך של "דירות התמורה" לעומת הדירות במצב הקודם, בהתעלם מהדירות העודפות שהיזם מקבל.

נביא דברים בשם אומרם: "בחינת קיומה וערכה של השבחה נעשית בהשוואת ערכם של המקרקעין בין שני מצבים; לפני אישורה של התכנית הנדונה ולאחריה. בפועל ועל דרך הרוב, ביחס לתכנית משביחה מוערכים המקרקעין למועד הקובע, הוא יום אישורה של התכנית, פעם אחת בהתאם לזכויות שהוענקו בתכנית, וזהו המצב החדש ופעם אחת בהתאם לזכויות שהיו קיימות אלמלא אושרה התכנית, וזהו המצב הקודם. ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה.

"לטעמנו במקרה של תכנית פינוי בינוי יש לבצע הערכה זו באמצעות כימות התועלת שתכנית הפינוי-בינוי, שהיא התכנית במצב החדש, מקנה לבעלי הדירות הישנות ובאמצעות כימות תועלת זו בלבד, המהווה השבחת המקרקעין במובן התכליתי.

"פועל יוצא מכך... הוא שיש להתעלם מהדירות העודפות, שמקבל היזם, ובכלל מכל תמורה שלא מקבלים בעלי הדירות הישנות; בעליהם של המקרקעין. דינו, כדון 'עלויות עודפות', שכן הן נקודת האזון (Break Even) שבלעדיהן לא ייצא הפרויקט מהכוח אל הפועל".

חשוב לציין כי בעלי דירות התמורה זכאים ליהנות מפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה ובתנאיו. מפטור זה ייחנה כמובן היזם, ככל שלקח על עצמו את החבות (ובלבד שבעל הדירה יבקש הפטור ויעמוד בתנאיו).

המערכת מודה לעו"ד ניר בראונשטיין, ב"כ הוועדה המקומית, על שהביא את ההחלטה לידיעתה.

ערר 85224/14 ואח' אשדר חברה לבנייה בע"מ (ע"י עו"ד אוהב יאראק) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (ע"י עו"ד ניר בראונשטיין). ניתן ביום 20.4.20 בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב. יו"ר: עו"ד בנימין זלמנוביץ. כתב: עו"ד עפר טויסטר.

❖ האמור מהווה מידע ראשוני בלבד ואין הוא תחליף לייעוץ משפטי.  
❖ כל הזכויות שמורות לחברת עט הוצאה לאור בע"מ ולמשרד עפר טויסטר, עורכי דין.

עט  
הוצאה לאור  
בע"מ

דרך בגין מנחם 150, תל אביב 6492105  
טל. 03-6195244 | פקס. 03-7165224  
e-mail: kolyom@toister.co.il

לא קראת - לא ידעת!