

# כל יום

היומון לענייני תכנון ובנייה

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

יומון מס' 3964 7 ביוני 2021

## מחיר למשתכן\*

ועדת הערר - בחישוב היטל השבחה בפרויקטים של מחיר למשתכן  
יש להתחשב במגבלות תנאי "מחיר למשתכן"

"המחלוקת העיקרית בתיק זה נוגעת לאופן ההתייחסות למחירי דירות בפרויקט 'מחיר למשתכן' בקרקע בבעלות המדינה לצורך קביעת השבחה. השאלה היא אם בהערכת שווי המקרקעין לצורך קביעת היטל השבחה, יש לקחת בחשבון את מחירי דירות מסוג זה בפועל, שבשל תנאי החכירה הייחודיים בפרויקט מסוג זה הנם נמוכים ממחירן של דירות אחרות בשוק, או שיש לקבוע את שוויים בהתאם לשווי מקרקעין אחרים בשוק הרחב. שאלה זו זכתה להתייחסות מועטת בהחלטות ועדות ערר ובפסקי דין, ולמיטב ידיעתנו טרם נפסקה הלכה מחייבת בעניין זה. החלטתנו בעניין זה מבוססת על פרשנות תכליתית של הדין, וכן היא כוללת התייחסות לעמדות השונות בפסיקה הרלבנטית."

בעניין זה, קבעה ועדת הערר: "קרקעות המשוקות במסלול 'מחיר למשתכן' כפופות לתנאים ייחודיים, הנקבעים בכללי הגופים המוסדיים המוסמכים ומתפרסמים במכרז פומבי. מעת מכירת המקרקעין לזים הזוכה במכרז, כפופים המקרקעין לתנאי הזכיה במכרז, ובפרט מחיר היעד של הדירות שעתידות להיבנות על ידו. זוהי נקודת הזמן הרלבנטית להערכת שוויים של המקרקעין בענייננו – מועד אישורה של הקלה שנתבקשה בידי הזים הזוכה, לאחר זכייתו במכרז והתקשרותו עם רמ"י בעסקה בתנאי 'דיור למשתכן'."

"בנקודת זמן זו ובתנאים האמורים, אליהם כבולים המקרקעין, יש לדמות את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי. בנקודת זמן זו, מימוש הזכויות במקרקעין כפוף להתחייבויות הזים למחיר יעד נתון של הדירות ולכללים המחייבים במסגרת הרלבנטית של 'דיור למשתכן'. מגבלות אלה בוודאי ישפיעו על המחיר המירבי שיהיה כל קונה סביר – מודע ורציונלי - בשוק חופשי מוכן לשלם."

ולפיכך, "בהתאם למגמה הפסיקתית הנ"ל, ולאור הדינמיות הנדרשת בעולם השמאות ומתחייבת לדעתנו עם התמסדותו והתרחבותו של מסלול 'דיור למשתכן', אנו סבורים כי יפה השעה להכיר בהשפעת מגבלותיו על שוויים של מקרקעין המשוקים במסלול זה (מחיר יעד והגבלת סחירות המקרקעין למשך מספר שנים), אילו היו נמכרים בשוק חופשי. תוצאה זו הולמת את עקרון ההתעשרות שביסוד תכלית החקיקה המחייבת בתשלום היטל השבחה."

\* הטעות במקור.

ערר 8034/20 א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה יוקנעם. ניתן ביום 30.5.21 בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז צפון. יו"ר: עו"ד חגית דרורי גרנות. כתב: עפר טויסטר, עו"ד.

❖ האמור הוא 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!