

כל יום

היומון לענייני תכנון ובנייה

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

יומון מס' 4021 25 באוגוסט 2021

מחיר למשתכן 2:1

ועדת הערר – בחישוב היטל השבחה בפרויקטים של מחיר למשתכן יש להתחשב במגבלות תנאי תוכנית מחיר למשתכן

הסוגיה מושא ההחלטה הייתה "האם בהערכת שווי ההקלה לתוספת יח"ד יש להביא בחשבון את מגבלות המחיר בפרויקטים של מחיר למשתכן, או שמא יש לקבוע את שווים בהתאם לשווי השוק של נכסים דומים שמגבלות המכרז אינן חלות עליהם".

ועדת הערר ניצבה בפני שתי החלטות סותרות. האחת היא החלטת ביניים שניתנה על ידי ועדת הערר חיפה (בראשות עו"ד איל תיאודור שרון) ב"עניין הטירה*", ובה נקבע כי אין להתחשב בתנאים ובמגבלות שנקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל במכרז שפרסמה במסלול מחיר למשתכן, ולא במחיר הסופי לו התחייבה העוררת דשם. יש לציין שתיק זה הסתיים בפשרה, בדומה לתיקים אחרים שעסקו בסוגיה זו.

והשנייה היא החלטת ועדת הערר צפון (בראשות עו"ד חגית דרורי-גרנות)** שניתנה ביחס לפרויקט ביקנעם, ובה נקבע כי יש להתחשב במגבלות תוכנית מחיר למשתכן בקביעת היטל השבחה בגין תוספת יחידות הדיור.

במקרה דנון, קבעה ועדת הערר בראשות עו"ד רונית אלפר כי "מבין שתי העמדות שהוצגו בפני ועדות הערר, אנו תומכים יתדותינו בעמדת ועדת הערר בעניין יקנעם, התואמת את השקפתנו הכללית בסוגייה..."

ועדת הערר הסבירה כי "תנאי המכרז, למצער במקרה הנדון, מהווים חלק מתכונות המקרקעין עצמם, וככאלה, משפיעים הם על שווים האובייקטיבי, בדומה למקרים אחרים בעלי השפעה כדוגמת פולשים, דייר מוגן וכד"."

וכי "לא יהיה זה נכון לקבוע כי לצורך הערכת שווי המקרקעין בתנאי שוק חופשי לצורך אומדן השבחה במועד מסוים יש להתעלם ממאפייניהם האובייקטיביים הייחודיים, המושפעים מהמחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם עליהם".

המערכת מודה לעו"ד מיכאל רוזן, ב"כ העוררת, על שהביא את ההחלטה לידיעתה.

* ראו לעניין זה יומון מס' 3108 מיום 27.11.17 / ** ראו לעניין זה יומונים מס' 3964 ו-3965 מהימים 7-8.6.21.

ערר (מרכז) 245/17/48 גילעם (ע"י עו"ד מיכאל רוזן) נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים (ע"י עו"ד עדי עדני). ניתן ביום 22.7.21 בוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז. יו"ר: עו"ד רונית אלפר. 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!