

כל יום

היומון לענייני תכנון ובנייה

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

יומון מס' 4023 29 באוגוסט 2021

האם נגמר חישוב אשדר?

בית המשפט המחוזי ביטל את החלטת ועדת הערר בעניין אופן תחשיב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי

ענייננו בערעור מנהלי על החלטת ועדת הערר*, שבה נקבע כי היטל ההשבחה בגין תוכנית פינוי-בינוי יחושב רק בגין ההשבחה שנוצרה עקב עליית השווי שבין הדירות הקיימות לדירות התמורה שיקבלו הדיירים, ובהתעלם מהדירות העודפות שקיבל הזם.

בית המשפט המנהלי קיבל את ערעורה של הוועדה המקומית בסוגיה זו וקבע בין השאר כי "בכל הכבוד, לא ניתן להתנות על הוראות הדין אך בשביל פישוט ההליך והגברת הוודאות. כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש".

ראוי לציין כי בית המשפט הוסיף: "אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי... כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה".

סוגיה נוספת שנדונה היא אם ניתן לבקש פטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה בפרויקטים של פינוי-בינוי (לעניין פטור לבנייה/הרחבה של דירת מגורים).

בית המשפט קבע אומנם כי במקרה דנן לא היה מקום לדון בסוגיה בהיותה תיאורטית, אך העיר כי מבלי לקבוע מסמרות בעניין ולדידו, "אין מניעה להחיל את הפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית גם בפרויקטים של פינוי-בינוי", והוסיף כי "הדיירים הם בעלי הקרקע והנהנים מהזכויות, ובחירתם למכור את הזכויות הנוספות ליזם בתמורה לשירותים שניתנו ויינתנו להם לבניית דירותיהם, איננה אמורה להשפיע על הפטור המוענק בגין הזכויות שאינן מועברות ליזם".

הערת המערכת - לאור הסוגייה העקרונית, לא נופתע אם בית המשפט העליון ייתן רשות ערעור, אם זו תתבקש.

* ראו יומון מס' 3688 מיום 21.4.20.

עמ"נ 52383-10-20 הוועדה ומקומית לתכנון ובנייה תל אביב (ע"י עוה"ד שלום זינגר וגלית פלס-גרטל) נ' אשדר חברה לבניה בע"מ (ע"י עו"ד אוהד יאראק) ואח'. ניתן ביום 26.8.21 בבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב-יפו. שופטת: ירדנה סרוסי. 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 | 03-7165224. מקט.
e-mail: kolyom@toister.co.il

לא קראת - לא ידעת!