

ברם 168/20 אליה ברקול נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון

פס"ד חדשני ומהפכני שניתן ע"י ביה"מ העליון ביום 15/2/23, קובע כי החלטת ועדה מקומית (משנת 2008) אשר קבעה את כמות שטחי השירות שניתן לאשר בגין תוכניות שאושרו טרם פרסומן של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות והיתרים) 1992 (להלן תקנות חישוב שטחים) – אינן מקימה חבות בהיטל השבחה.

המדובר בתקנות חישוב שטחים משנת 1992 אשר קבעו בתקנה 13 הוראת מעבר לפיה בגין תוכניות שאושרו קודם תחילתן של התקנות יזקפו אחוזי הבניה שנקבעו בתוכנית ע"ח "**השטח העיקרי המותר לבניה**" והוועדה המקומית (מליאה) תהא רשאית לקבוע את היקף שטחי השירות שיותרו לבניה בנוסף על השימוש העיקרי לכלל התוכניות בתחומה, או לכל אחת מהן בנפרד.

בעקבות פרסום התקנות, אשר יושמו על ידי הרשויות המקומיות בסמוך לאחר פירסומן, התעוררה מחלוקת שמאית ומשפטית, האם הטבה זו שנקבעה בתקנות כפופה לתשלום היטל השבחה אם לאו. פס"ד שונים קבעו כי אין לשלם בגין החלטה זו היטל השבחה, שכן מקורה בתקנות ולא בתוכנית והן (התקנות) אינן מנויות בתוספת השלישית לחוק התוה"ב כמגבשות חיוב בהיטל השבחה. ועדות מקומיות שונות מיהרו לאשר תוכניות בנין עיר שימסדו את תוספת שטחי השירות, תוספת שהותרה כבר עפ"י התקנות כדי לבסס באמצעותן תשלום בהיטל השבחה.

מחלוקת זו, הוכרעה בעבר ע"י ביה"מ העליון ברע"א 8538/99 **סמפלסט נ' הועדה המקומית קרית גת** אשר קבע כי החלטת הוועדה המקומית (קרית גת) להתיר תוספת 15% למטרת שירות (בעקבות פרסום תקנות חישוב שטחים – מ.א.) יצרה הרחבת זכויות ניצול המקרקעין שנקבעו בתוכנית המקורית ע"י הפיכתן של אלו זמינות ללא תנאים והיא כפופה לתשלום היטל השבחה.

נושא זה הגיע, כאמור, לפתחו של ביה"מ העליון פעם נוספת בחלוף 22 שנים וביה"מ קיבל לאחרונה החלטה עקרונית התואמת את עמדת הנישום ולפיה שטחי השירות שהוכללו בהחלטת הועדה המקומית משנת 2008 ניתן היה לאשרם עוד בטרם פרסום התקנות ועל כי הוראת המעבר בתקנות 1992 (ת' 13), מטרתה היתה להבהרה ולהאחדה של זכויות שהיו נהוגות בהיתרי בניה שניתנו בעבר.

יחד עם זאת הבהיר ביה"מ כי החלטתו העקרונית לפיה תקנות 1992 לא הוסיפו זכויות בניה ואינן מקימות מקור עצמאי לחיוב בהיטל השבחה, אינן פוטרת **לחלוטין** מחובת תשלום היטל השבחה והיא (החובה לתשלום) תקום במקרים בהם יוכח כי החלטת הועדה הרחיבה את היקף שטחי השירות מעבר למה שהיה נהוג בתחומה של הרשות טרם פרסום התקנות, או במקרים בהם הוכח כי שווין של המקרקעין עלה כתוצאה מהחלטת הוועדה, לעומת שווים קודם לקבלתה.

משמעותו הכלכלית של פסה"ד הינה רבה, שכן ועדות התכנון נהגו במהלך השנים לקבוע את שווים של שטחי המקרקעין "במצבם הקודם" כאילו אינם כוללים שטחי שירות – אותם הוסיפו לשווים של המקרקעין "**במצבם החדש**" וגרמה להגדלת השומות בעשרות אחוזים.

פס"ד של ביה"מ חשוב לכל היוזמים ועשוי להפחית בעשרות אחוזים את שומות היטל השבחה, במקרים בהם אושרו תוכניות, המגדילות את זכויות הבניה לעומת המצב התכנוני שהיה בתוקף בשנות ה-90.

