

**בר"מ 8043/20 מניב ראשון בע"מ נ' יעד שיאן נדל"ן בע"מ**

**פסק-הדין ניתן ע"י ביהמ"ש העליון ביום 21.08.22, קובע כי תאגידי המים והביוב, אינם רשאים לגבות דמי הקמה בגין שטחי גזוזטראות (מרפסות) שאינם נכללים במניין השטחים לפי הוראות המעבר משנת 2008 לתקנות חישוב שטחים.**

כידוע, עד שנת 2008 הוסדרה סוגיית שטחי הגזוזטרות (מרפסות) לפי תקנה 4(ח) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992 שקבעה תנאים מסוימים, בהתקיימם לא יראו בשטחי הגזוזטרות (מרפסות) המקורות כחלק מהשטח המותר לבנייה, ומשמע, על פניו, שלא יראו בשטחי הגזוזטרות (מרפסות) כשטח בר-חיוב בדמי הקמה.

במסגרת התיקון משנת 2008 לתקנות חישוב שטחים בוטלה תקנה 4(ח) לתקנות, תוך קביעת הוראת מעבר שלפיה "גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבנין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין"; ושלא נקבעה בתוכנית הוראה מיוחדת ביחס לחישוב שטחי גזוזטרה בתחומה. בשנת 2011 הורחבה הוראת המעבר כך שההסדר הקבוע בה בעניין שטחי הגזוזטרות (מרפסות) הוחל גם על בנייה לפי היתר מכוח תוכנית בסמכות ועדה מקומית שהופקדה לאחר יום 1.1.2010.

**השאלה שהועלתה לדין בביהמ"ש הייתה האם הפטור מדמי הקמה יחול על השטח המקורי שהותר לבנות המרפסות עפ"י נוסחו משנת 1992, או על מלוא שטחן כפי שנקבע והותר בתקנות משנת 2008 (ובהמשך התיקון משנת 2011)**

פסה"ד ניתן ע"י כב' השופטת ענת ברון, אשר הגדירה וקבעה כי דבר החקיקה המאוזכר בחיקוק כולל גם את התיקון שבוצע בו במועד מאוחר יותר: "אזכור של חיקוק בחיקוק אחר – כוונתו לחיקוק המאוזכר בנוסחו בשעה שנזקקים לו, לרבות הוראות שנוספו בו והוראות שבאו במקומו בחיקוק אחר".

- 2 -

היוצא מהאמור לעיל כי הפטור שניתן מתשלום דמי הקמה בגין מרפסות, יחול על מלוא שטחה של המרפסת שנבנתה מכח תקנות 1992 וגם אם נבנתה מכח הוראות המעבר משנת 2008 (ובהמשך עפ"י התיקון משנת 2011).

לפיכך, ככל ותאגידי המים והביוב גבו דמי הקמה בגין שטחי הגזוזטרות (מרפסות) שאינם נכללים במניין השטחים המותרים לבנייה לפי הוראת המעבר שהתווספה בתיקון משנת 2008, **ניתן לתבוע השבת הכספים ששולמו.**