



ערר תא/8290+8291/1118 אדווין סמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה-ת"א -
וועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה-מחוז ת"א

בעקבות הפרסומים הרבים והשאלות שנשאלנו בעניין המשמעות העקרונית של החלטה התקדימית של וועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה המאפשרת את המשך גביית היטל השבחה בגין עסקאות מכר ברובע 3 בתל אביב ערכנו סקירה קצרה של עיקרי הדברים -

עוה"ד אילנה בראף-שניר, עו"ד יונתן הראל ונמרוד טויסטד (בשיתוף עם עוה"ד אירית יומטוב והראל וינטרוב ממשרד שפיגלמן קורן זמיר ושות') מייצגים את הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א במאות עררי השבחה בנושא ואשר ביחס לעשרה מהם ניתנה החלטה עקרונית על-ידי וועדת הערר, אשר מתייחסת בין היתר לסוגיות העקרוניות הבאות:

- האם בעת מימוש זכויות בדרך של מכר קמה החובה לשלם בגין השבחה אשר נבעה מזכויות מותנות שהוענקו מכוח תמ"א 38 במצב התכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/3616 א' לאזור "רובע 3" בת"א.
- האם ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין מימוש הזכויות הקבועות בתכנית רובע 3 בדרך של מכר, או שמא מדובר בזכויות המתגבשות רק בעת הוצאת היתר בניה; או שלחלופין מדובר במימוש זכויות הפטור מחובת תשלום היטל השבחה.

במסגרת העררים נטען, כי יש לפרש את הפטור מהיטל השבחה לתמ"א 38 כחל על הזכויות הכלולות בתכנית רובע 3 (המהווה תכנית לפי ס' 23 לתמ"א 38), גם במקרים של מימוש בדרך של מכר; כי לאור העובדה שתכנית רובע 3 מעניקה זכויות בניה פחותות בהשוואה לתמ"א 38, לא חלה השבחה בגין אישורה ומכאן שאין לחייב בגינה בהיטל השבחה; או לחלופין, כי יש להכיר בפוטנציאל לקבלת הזכויות המותנות מכוח תמ"א 38 במצב שקדם לאישורה של תכנית רובע 3, בין היתר, בהסתמך על מסמכי מדיניות שהוציאה הוועדה המקומית לבחינת בקשות למתן היתר מכוח תמ"א 38 בתחומה. **הוועדה המקומית לעומת זאת, טענה**, כי תוכנית הרבעים היא תוכנית המקנה זכויות ומאפשרת וודאות תכנונית ולפיכך, בעת "מימוש" של נכסים עליהם חלה התוכנית חלה על בעל הנכס החובה לשלם היטל השבחה כדין וכי אין להתחשב בפוטנציאל של הזכויות מכוח תמ"א 38 במצב קודם.

ברוב דעות, וועדת הערר אימצה את עמדת הוועדה המקומית במלואה תוך שקבעה, כי בבחינת המצב התכנוני הקודם הנבחן בעת עריכת שומת השבחה, אין להביא בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38. משמעות החלטה זו היא, כי ההשבחה שנוצרה כתוצאה מתוכנית הרבעים כוללת את כל הזכויות שהוקנו בתוכנית זו, גם אם ניתן היה, תיאורטית, לממש את הזכויות באמצעות הוצאת היתר לפי תמ"א 38.

בנוסף קבעה וועדת הערר, כי יש לחייב בהיטל השבחה במקרה של מכר, בגין מימוש זכויות הקבועות בתכנית רובע 3, שכן מדובר בזכויות בניה מוקנות שלגביהן לא חל פטור כלשהו מחובת תשלום היטל השבחה.

בהחלטתה הבהירה וועדת הערר, כי בעת עריכת שומת השבחה למימוש זכויות בדרך של מכר, אין להביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 המותנות בשיקול דעתה של הוועדה המקומית שעה שההשבחה בגין זכויות אלו מתגבשת אך ורק במועד מתן היתר מכוח תמ"א 38. לעומת זאת, בשונה מהוראות תמ"א 38, הוראות תכנית רובע 3 מקנות זכויות בניה למקרקעין השונים בתחומה - אלו אינן מותנות בשיקול דעת של הוועדה המקומית לאישורן ולכן הן ודאיות וקונקרטיות.

בהתאם, דחתה וועדת הערר את טענותיהן החלופיות של העוררים אשר ביקשו להתחשב בפוטנציאל לקבלת היתר מכוח תמ"א 38 או במסמכי המדיניות שהוציאה הוועדה המקומית לבחינת בקשות להיתרים מכוח תמ"א 38 בעת בחינת שווי הנכס ב"מצב קודם" תוך שקבעה כי יש לנטרל ציפייה ערטילאית זו לקבלת הזכויות מכוח תמ"א 38.

עוד דחתה וועדת הערר את טענות העוררים בדבר תחולת הפטור לתמ"א 38 על זכויות מכוח תכנית רובע 3 תוך שהיא קובעת כי אין להחילו על השבחה הנובעת ממימוש הזכויות בדרך של מכר, שכן החלטה נועדה לתמרוץ בעלי דירות לקידום פרויקטים של בניה וחיזוק ולא להשאת רווחים במסגרת עסקאות מכר דירות.

במבט צופה פני עתיד, לאור השונות הגבוהה והנמקתם החסרה של מקדמי ההפחתה השונים שנקבעו ע"י שמאים מכריעים רבים במאות השומות המכריעות שנערכו בתחום תחולתה של תכנית רובע 3 החל ממועד אישורה בשנת 2018, מצאה וועדת הערר לנכון לערוך נספח המכיל הנחיות כלליות בדבר עקרונות לעריכת שומות בתחום תחולתה של התכנית, הדורשות התייחסות מפורטת ומנומקת למקדמים שונים וכן קביעת אמות מידה אחידות לקביעת מקדמים אלה בתחום הרובע.

כאמור, מדובר בהכרעה תקדימית בעלת השלכות כלכליות אדירות, של מאות מיליוני ₪ ואף למעלה מכך, לקופה הציבורית, שכן בעניינה של סוגיה זו תלויים ועומדים בפני וועדת הערר מאות רבות של עררים.

* להישג זה שותפות גם עו"ד שירה בן והגב' עדן טל (מתמחה).

