

ערר מס' חל/11/85090

מדינת ישראל
משרד הפנים – מחוז תל-
אביב ועדת ערר לתכנון ובניה
פיצויים והיטלי השבחה

בפני הרכב הוועדה:

יו"ר: עו"ד כרמית פנטון
מ"מ חבר ועדה: מר מיכאל גופר, אדריכל
נציגת מתכנן המחוז: גב' רחל דוד

העוררים:

1. ברגר רחל
2. ברגר ירון
ע"י ב"כ עו"ד ניסים אזולאי

- נגד -

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון

ע"י ב"כ עו"ד עופר צילקר

החלטה

עורר מס' 2, ירון ברגר, מכר את חלקו בדירה שבקומת הקרקע, לרחל ברגר, עוררת מס' 1, במסגרת הסכם גירושין. הבנין הוא בנין בן שתי קומות, בבנין רכבת בעל מספר כניסות, הכולל 12 דירות.

בגין מימוש הזכויות, בדרך של מכר, קיבל העורר דרישת היטל השבחה בסכום של 11,173 ₪ בגין אישור תיקון מס' 23 לתכנית ח/1, שעניינה הגדלת חדר יציאה לגג מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר, ובגין אישור תיקון מס' 10 א' לתכנית ח/1, שעניינה התרת בניית פרגולה בצמוד לחדר יציאה לגג, ששטחה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר.

טענות העוררים

העוררים טוענים כנגד החיוב בגין אישור תכניות אלו, בטענה כי לדירה בקומת קרקע לא נוצרת כל השבחה בגין תכניות אלו שעניינן בניה על הגג, וכי מדובר בזכויות בגג ברכוש משותף, שאיננו צמוד לאף אחד מהדיירים. לטענתם, אין כל הנמקה והסבר בשומת המשיכה כיצד בניה על גג משותף, שאיננו צמוד, שזה עניינן של תכניות אלו, תשביח את דירת העוררים, שהיא דירה בקומת קרקע.

נטען כי בעלי הדירה בקומה השנייה מעל דירת העוררים, ניצלו את זכויות הבניה ובנו חדר על הגג. העוררים כלל לא נהנו מכך, לא הרחיבו דירתם ולא התעשרו כתוצאה מכך, אלא ההיפך, סבלו נזקים והפרעות בזמן ביצוע העבודות.

העוררים מסתמכים על בש"א (ת"א 163114/08) הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' שמואל מיכה ואח', שם נפסק כי יש להפריד בין זכויות קנייניות ובין זכויות תכנוניות, וכי הטענה שיש לחלק את ההשכחה בין שאר בעלי הדירות בבנין – חסרת כל הגיון. אין באפשרות שאר בעלי הדירות בבית המשותף להרחיב את דירתם כתוצאה מהתוכנית המשביחה, הנוגעת לחדר שעל הגג, חדר המצוי רק בדירה העליונה.

העוררים טוענים גם כנגד חיובם בתשלום עבור הוצאות המשיבה בהכנת שומת היטל ההשכחה מטעמה, בסכום של 1,000 ₪ והם מבקשים גם השבת סכום זה.

טענות המשיבה

המשיבה טוענת כי העוררים הם בעלים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקם היחסי בזכויות בניה בלתי מנוצלות שהוקנו בבנין, לרבות הזכויות שהוקנו בתיקונים 10א' ו-23 לתכנית ח/1.

המשיבה טוענת כי לזכויות שהוקנו בתכניות אלו ערך כלכלי לעוררים. נטען כי, בתמורה לזכויות בניה בגג, תנתן למשל לעוררים אפשרות שימוש בלעדי בגינה.

כן נטען כי בתחשיב היטל ההשכחה נלקח בחשבון אך ורק חלקו היחסי של העורר בזכויות ברכוש המשותף, ונעשתה הפחתה בגין בעלות במושע.

דיון והכרעה

לאחר כמה עררים שנדונו בפנינו על חיוב בהיטל השכחה בגין אישור תוכניות אלו, בעת מימוש זכויות בדרך של מכר דירות שאינן בקומה העליונה, על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, הגענו לכלל מסקנה, כי אין להלך יותר בדרך הילוכה של הוועדה המקומית בענין זה. גם אם בתחילה סברנו כי אולי ניתן היה להלך בדרך זו כברת דרך מסוימת, סופו של דבר הוא, שהוועדה המקומית, הרחיקה בה לכת עד שהבי אתה לכדי אבסורד, ואף הודיעה כי תשלח הודעת חיוב בהיטל השכחה בגין עיסקת המכר, לכל בעלי הרכוש המשותף, אף שאינם צד לעיסקה ואף שלא ארע כל ארוע של מימוש זכויות לגביהם (ובערר אחר אף עשתה כן בפועל). אשר על כן לדידנו, סוף מעשה מעיד על תחילתו, וגם אם בתחילת הדרך סברנו שהיה אולי טעם כלשהו בטיעוניה של הוועדה המקומית,

(למשל, בעררים 85203/10, 85044/10 ו-85091/10), הרי שכיום, שוב אין אנו סוברים כך יותר.

ענייננו בערר הוא, חיוב בהיטל השכחה של דירה בקומת קרקע, בגין אישור תכניות, אשר הקנו זכויות בניה בגג. במקרה שלפנינו הגג הינו רכוש משותף. אין מחלוקת בין הצדדים כי לעוררים יש זכויות ברכוש המשותף, כולל זכויות בגג. אין גם מחלוקת בין הצדדים כי העוררים אינם אלה היכולים לנצל את הזכויות שמקנות התכניות - תיקונים מס' 10א' ו-23 לתכנית ח/1, שכן דירתם

איננה בקומה העליונה. הם **אינם** יכולים לבנות מדירתם חדר יציאה לגג, הם אינם יכולים להרחיב ל-40 מ"ר (תיקון מס' 23), וגם אינם יכולים לבנות פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג, (תיקון מס' 10א').

לדידנו, הדברים מעתה ואילך צריכים להיות פשוטים, וכהוותם. ניצול הזכויות והשבחת המקרקעין בגין אישור תיקונים 10א' ו-23 לתכנית ח 1/1, יכול להעשות רק בדירות בקומות העליונות. לגבי בעלי הזכויות בדירות אלו - שרירות וקיימות ההחלטות הרבות שנתנו על פי המקרים והנסיבות (הצמדה, העדר הצמדה, ועוד) שזימנו לנו עשרות העררים שנדונו בפנינו, בעשרות הוועדות המקומיות במחוזות שאנו דנים בהן, מחוזות תל-אביב ומרכז. דירות שאינן דירות בקומות העליונות, אינן יכולות להיות מושבחות עקב אישור תוכניות אלו. דירה בקומת קרקע שאיננה דירה בקומה העליונה, לא ניתן לבנות מתוכה חדר יציאה לגג ופרגולה בצמוד אליו, לא ניתן להרחיבה ולנצל בה את הזכויות שמקנות התכניות - תיקונים 10א' ו-23 לתכנית ח 1/1. זאת, גם לא באמצעות "בנין" אב משפטי או תולדה של "לבנה" משפטית, כל אלו אינם יכולים לבנות מה שלא ניתן לבנות בפועל, ובניית חדר יציאה לגג ופרגולה הנמשכת ויוצאת הימנו, כשיש קומה או יותר ביניהם, נפלאה היא גם מהם. פסולה היא בעינינו גם דרכה של המשיבה, להפעיל לחץ על העוררים בטענה, כי היה ולא יחוייבו הם בהיטל ההשבחה, תשלח היא דרישת היטל השבחה לכל בעלי הדירות בבנין, למרות שאינם צד לעסקה ולא היה כל אירוע של מימוש זכויות לגביהם. טוב היה לדברים אלו לו לא היו נשמעים כלל בפנינו. אין לכך אחיזה לא בדין ולא בתכליתו, ולא על דרך זו תהא תפארתה של המשיבה, וכבר הערנו לה על כך בערר 85051/14 כהן שי. ג. הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, (פורסם בנבו) לאמור:

"המשיבה גם שוגה בטענתה כי היה ולא יושט היטל ההשבחה על העורר, ביכולתה להשית היטל השבחה על יתר דיירי הבנין כבעלי הזכויות ברכוש המשותף. על כך כבר הערנו למשיבה מספר פעמים, כי יש להבחין בין דיני התכנון לבין דיני הקניין, ובוודאי שכך לעניין היטל השבחה. למשיבה אין סמכות להטיל היטל השבחה בדרך יצירתית, ובוודאי שאיננה יכולה לשלוח דרישת היטל השבחה לעורר, ביודעה כי לא היה בעל הזכויות במקרקעין בעת אישור התכניות אשר בגינן שלחה לו דרישת היטל ההשבחה. אשר על כן הערר מתקבל, ודרישת תשלום היטל ההשבחה מתבטלת".

סוף דבר הוא, כי רואים אנו עין בעין עפ פסיקת בית משפט השלום, אשר פסק דברים כפשוטם וכהוותם לעניין היטל השבחה, כמצוטט לעיל, היטל השבחה יושט על מי שיכול ליהנות ו"להתאשר" מהגדלת השטח על פי התכנית. ה"נהנים" היחידים מאישור תיקונים 23 ו-10א' לתכנית ח 1/1, יכולים להיות בעלי הזכויות בדירות בקומות העליונות, ולעת מימוש זכויותיהם, על פי הוראות התוספת השלישית לחוק. החיוב בהיטל השבחה יכול להיעשות אך ורק על פי הוראות החוק, ולעת מימוש זכויות כאמור בתוספת השלישית לחוק. בענין זה, מאמצים אנו את האמור בפסק הדין, כי יש להבחין בין זכויות קנייניות לבין זכויות **תכנוניות**, היינו: החיוב בהיטל השבחה יעשה לא על פי הזכויות

ה"קנייניות" של הנהגה מההשבחה, לא על פי חלקו ה"קנייני", אלא על פי חלקו ה"תכנוני" במקרקעין. כך למשל, אם תימכר דירה בקומה העליונה, ויימצא כי המוכר הינו החייב בהיטל השבחה על פי חוק בגין אישור תכניות אלו, חיובו בהיטל השבחה יגזר, לא על פי חלקו היחסי ברכוש המשותף אלא, על פי ההשבחה של המקרקעין, וכפי שנפסק בפסק הדין, מלוא היטל ההשבחה, 50%, יוטל עליו. אשר על כן, גם לא ייוצר מצב, ממנו "חוששת" המשיבה, חשש שאיננו מוצדק, שלא יגבה מלוא תשלום בגין תכניות אלו. קריאה נכונה של האמור בפסק הדין, מפיגה הייתה "חשש" זה. אין לנו אלה לחזור על האמור בפסק הדין, ואשר מאמצים אנו דברים אלו, כאמור:

"יש להפריד בין זכויות קנייניות ובין זכויות תכנוניות. בניגוד לזכויותיהם הקנייניות של המשיבים ברכוש המשותף, שעל פי חלקם היחסי, הרי הזכויות התכנוניות, על פי התוכנית המשביחה, הינם של המשיבים בלבד. אם התוכנית המשביחה מאפשרת הגדלת שטח חדר היציאה לגג, הרי רק המשיבים, ולא כל בעל זכויות אחר בבניין, עשויות ליהנות מכך, בהגדלת שטח דירתם, ובכך "להתעשר" בגין מימוש התוכנית פרי מאמצי הרשות, הוועדה המקומית. הטענה כי יש לחלק את פרי ההשבחה בה זוכים המשיבים לבדם בין שאר בעלי הדירות בבניין – חסרת כל היגיון. הרי אין באפשרות שאר בעלי הדירות בבית המשותף נשוא הערעור להרחיב את דירתם כתוצאה מהתוכנית המשביחה, הנוגעת לחדר שעל הגג, חדר המצוי רק בדירת המשיבים. אם התוכנית המשביחה היתה מאפשרת לכל דירה להרחיב את שטחה בבניה נוספת בכל דרך אחת, הרי שומת ההשבחה היתה נערכת לכל דירה ודירה במועד של "מימוש זכויות" על פי אפשרויות הגדלת שטחה, כאמור בתוכנית משביחה שכזו.

אם רק המשיבים הם נהנים מהשבחת דירתם עקב כניסת התוכנית המשביחה לתוקף, הרי עקרונות הצדק החלוקתי מחייבים שרק הם שישתתפו עם הקהילה באותה התעשרות (ראה דנ"א 3768/9 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, ירושלים פ"ד נ"ו (5) עמ' 4).

בדעתי זו הנני מצטרף לאמור בע"ש (השלום ירושלים) 6/04 חנה אלשקו נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (לא פורסם), מפי כב' השופט י. שמעוני, בו נאמר בעניין דומה, כדלקמן:

"התוכנית המשביחה אישרה תוספות בנייה לדירות בבית המשותף בהתאם לאפשרויות ההרחבה הקיימות. לדירות העליונות, דוגמת דירת המערער, אושרה תוספת קומה שלמה ואילו ליתר דירות הבניין אושרה הרחבת החזיתות. גודל ההרחבה שונה מזירה לדירה, וכך גם סכום החיוב בהיטל ההשבחה. ההיגיון המצוי בבסיס החיוב בהיטל ההשבחה מחייב, בהתאם לקביעת המשיבה, כי כל בעל דירה ישלם היטל השבחה בגובה ההשבחה לה "זכה" כתוצאה מעליית ערך המקרקעין שבבעלותו, עקב כניסת התוכנית לתוקף.

מן המפורסמות הוא, כי התעשרות הינה דרישת סף לשם חיוב בהיטל ההשבחה, ובלתה לא יקום החיוב בהיטל. עם זאת יודגש, כי אין לתת יד לניסיון התחמקות מתשלום ההיטל בשל טיעונים דוגמת אלה שהעלתה המערערת בהקשר זה, שכן אינם אלא ניסיון נואש לחמוק מתשלום ולהטילו על אחרים, בשעה שהיא הנהנית מהשבחת דירתה עקב כניסת התוכנית לתוקף. יש לבחון בחינה אמיתית את עצם ההתעשרות ואת נסיבותיה."

...

מלוא היטל ההשבחה, בשעור של 50% מההשבחה, יחול על המשיבים."

(סעיף 4 לפסק הדין, פורסם בנבו).

אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, אנו מבטלים את דרישת היטל ההשבחה.

בדיון בפנינו עלה כי, המשיבה נוהגת לחייב גם בהוצאות שומת היטל ההשבחה מטעמה. העורר מבקש כי יושב לו הסכום ששילם בסך 1,000 ₪ עבור שומת המשיבה.

חיוב זה שמחייבת המשיבה את הנישומים, תמוה ופסול הוא ולא ראינו דוגמתו במאות העררים ששמענו, ואשר צד להם עשרות ועדות מקומיות במחוז תל-אביב ומרכז. על המשיבה לחדול מכך לאלתר, ולהשיב סכומים אלו לעוררים.

סוף דבר

דרישת היטל ההשבחה מתבטלת.

ככל שהעוררים שילמו את היטל ההשבחה, היטל ההשבחה יושב לעוררים וכן התשלום ששילמו למשיבה עבור שומת היטל ההשבחה שהוציאה, בתוספת תשלומי פיגורים כקבוע בסעיף 17 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, מיום התשלום ועד למועד החזור בפועל, למעט התקופה שמיום 13.4.11, ועד ליום מתן ההחלטה, אשר לגביה יחולו ההוראות בדבר הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א - 1961.

כמו כן תישא המשיבה בהוצאות העוררים, בסכום של 3,500 ₪ בתוספת מע"מ כחוק.

ההוצאות ישולמו תוך 60 יום, לאחר מכן ישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה ניתנה ביום כ"ט אייר התשע"ד 29, במאי 2014

דף הבית < חקיקה/פסיקה