



## ניתן לקזז את כופר החנייה מהיטל ההשבחה

עו"ד ערן פייביש ועו"ד ד"ר הנריק רוסטוביץ

### מעשה שהיה כך היה

אורלי בורשטיין מכרה את דירתה בתל אביב. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה השיתה עליה חיוב בהיטל השבחה. נוכח העובדה שלא היה ניתן לבנות חניות בבניין בו אורלי התגוררה היא התבקשה לשלם תשלום של "קרן חניה", תשלום המשולם חלף הקמת חניה בבניין ועל מנת לאפשר לעירייה להקים את החניות בחניון קרוב אשר יוכל לשרת את דיירי הבניין. אורלי הגישה ערר, וטענה, כי יש לקזז מהיטל ההשבחה את התשלום בגין "קרן חניה". ועדת הערר קיבלה את עמדתה בניגוד לעמדת השמאי המייעץ. הוועדה המקומית הגישה ערעור מנהלי כנגד החלטת ועדת הערר.

### פסיקת בית המשפט המחוזי

בית המשפט קיבל את עמדת ועדת הערר. נפסק, כי ערכו של נכס עם חניה צמודה גבוה מערכו של נכס ללא חניה. הוא הדין גם לגבי נכס עם חניון סמוך, שהוקם מכספי קרן חניה. כשם שניתן לקזז את ההוצאה בגין בניית חניון תת-קרקעי מהיטל ההשבחה, ניתן גם לקזז הוצאה בגין קרן חניה לטובת חניון ציבורי בסמוך לנכס.

בית המשפט המחוזי, דחה את טענת הוועדה המקומית לפיה ההוצאה עבור קרן החניה, שמקור חיובה בתקנות החניה ולא בתכנית המשביחה, היא הוצאה "חיצונית" לתכנית המשביחה ועל כן אין להביאה בחשבון בעת עריכת השומה. נקבע, כי אין די בהבחנה צורנית-טכנית בין הוצאות "חיצוניות" להוצאות "פנימיות", אלא שיש מקום לבחון את השפעת ההוצאה על ערכו של המקרקעין במצב החדש, המצב שנוצר בעקבות התוכנית המשביחה. הוועדה המקומית מוסמכת לקבוע כיצד תוסדר החניה, ועל כן חובת התשלום ל"קרן החניה" אינה נובעת אך ורק מחוק התכנון והבניה ומתקנות החניה (קרי הוצאה חיצונית לתוכנית), אלא גם מהחלטת הוועדה המקומית.

### פסיקת בית המשפט העליון

הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון. נטען, כי לפי פסיקה זו, אזי הלכה למעשה תממן הוועדה המקומית בעקיפין את קרן החנייה. היועץ המשפטי לממשלה התבקש לחוות את דעתו בסוגיה, והוא הצדיק את הכרעת בית המשפט המחוזי, אם כי בסייגים. ביהמ"ש העליון קיבל את הכרעתו של בית המשפט המחוזי, וקבע שלמרות שלכאורה קרן החניה היא "הוצאה חיצונית" לתכנית, אזי יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש. פסיקה זו שמה קץ למחלוקות רבות שהובאו לבתי המשפט בסוגיה זו.



## סוף מעשה במחשבה תחילה

היטל ההשבחה מחושב מהתועלת הכלכלית שנצמחה לבעל המקרקעין בעקבות תכנית השביחה את המקרקעין. אין צורך להיות שמאי המקרקעין כדי ללמוד, שכאשר התכנית המשביחה מגדילה את זכויות הבנייה מחד גיסא, ומטילה על בעל המקרקעין מטלות ציבוריות מאידך, אזי ראוי לקזז מהיטל ההשבחה את עלויות המטלות הציבוריות.

כך למשל, אם שווי המקרקעין לפני התכנית המשביחה היה 2,000,000 ש"ח, ולאחר התכנית הוא צמח ל- 3,000,000 ש"ח, אזי הרווח, ההשבחה היא בשיעור של 1,000,000 ש"ח, והיטל ההשבחה הוא 500,000 ש"ח. אולם, אם אותה תכנית מטילה על בעל המקרקעין מטלה ציבורית שעלותה היא 200,000 ש"ח, אזי יש לקזז עלות זו, לאחר ששולמה, מהיטל ההשבחה, ויתרתו תהיה 300,000 ש"ח.

---

בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין ואח', נ' הנדל, ד'  
מינץ, י' אלרון, ניתן ביום 22.3.2021