

פסק דין אורלי בורנשטיין - קיזוז מההשבחה בגין תשלום לקרן חניה

השבחה במקרקעין היא פעולה שנוצרת עקב אחת מבין 3 פעולות תכנון: אישור תכנית, אישור הקלה או אישור שימוש חורג. כאשר חלה השבחה, בעל המקרקעין או החוכר שלהם ישלם היטל השבחה בגובה של 50% מההשבחה.

בפרשת אברמוביץ (רע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ (31.12.2014)) קבע בית המשפט, שהשווי האובייקטיבי של המקרקעין לאחר ההשבחה עשוי להיות תלוי גם בעלויות שונות. בית המשפט ערך הבחנה בין עלויות "חיצוניות" לתכנית המשביחה, לבין עלויות "פנימיות" לתכנית, הנובעות מהתכנית, ואשר נדרשות לשם מימוש התכנית. באותו מקרה חתמו בעלי המקרקעין על כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית, לשיפוי עבור תביעות ירדת ערך שיוגשו על ידי צדדים שלישיים, והם ביקשו לקזז (להפחית) את סכומי השיפוי מההשבחה, משום שלטענתם יש בסכומים אלו כדי להשפיע על השווי האובייקטיבי של המקרקעין. בית המשפט דחה את הטענה, היות שלא הייתה כל הוראה בתכנית הקובעת כי יש לחתום על כתב שיפוי, ומשכך מדובר היה בהסדר שקיים אך ורק במערכת היחסים שבין הנישום לבין הוועדה המקומית, אשר אינו משפיע על שווי המקרקעין (אלא, אולי, על שווי האינטרסים הכלכליים הפרטיים של הנישום). פסק הדין ניתן בתקופה שלפני תיקון 115 לחוק התכנון והבנייה.

מעת לעת הועלו על ידי נישומים שונים בקשות שונות לקיזוז מההשבחה, מן הטעם שיש בעלויות שהם צריכים לשאת בהן כדי להשפיע על שווי המקרקעין. אחת מהבקשות הטיפוסיות הללו היא קיזוז של עלות ההשתתפות בהתקנת מקומות חניה בחניון ציבורי (תשלום לקרן חניה או "כופר חניה"). לפי הוראות הדין, בכל פעם שאדם מבקש לקבל היתר בנייה הוא נדרש להתקין בתוך המגרש שלו מספר מקומות חניה, לפי מפתח שנקבע בדין. אם לא ניתן להתקין מקומות חניה בהיקף הנדרש בתוך המגרש שלגביו מבוקש ההיתר או אם הוועדה המקומית קבעה משיקולים שבתכנון, סביבה או תחבורה שאין לעשות כן – מבקש ההיתר ישלם לוועדה המקומית סכומי כסף, שייועדו להקמת חניון ציבורי בקרבת מקום. השאלה שנדונה לא אחת בפסיקה היא האם תשלום זה מותר בקיזוז מההשבחה.

העמדות של ועדות הערר ובתי המשפט השונים היו חלוקות, וזאת – לאור שאלת הפרשנות של פס"ד אברמוביץ וההבחנה בין עלות "חיצונית" לבין עלות "פנימית". מצד אחד, בעמ"ן 50827-11-14 אלישע רונן נ' הוועדה המקומית תל אביב (8.6.2015) קבע בית המשפט המחוזי (כב' השופט אליהו בכר) כי את שאלת החיצוניות והפנימיות יש לבחון באופן טכני-צורני, קרי – האם יש הוראה בתכנית, אם לא. בנסיבות העניין, ההוראה שמצריכה תשלום לקרן חניה מצוי בתקנות, ועל כן קבע בית המשפט שלא ניתן לקזז. מצד שני, בעמ"ן 2152-05-16 ועדה מקומית לתכנון ולבנייה בת ים נ' בנק דיסקונט (שנדון יחד עם 3 הליכים נוספים: עמ"ן 40035-10-16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' הלפרן ואח'; עמ"ן 36606-10-16 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורנשטיין; עמ"ן 5853-05-16 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורנשטיין (2.7.2017)), קבע בית המשפט (כב' השופטת צילה צפת) כי את שאלת החיצוניות והפנימיות יש לבחון באופן מהותי. בית המשפט ציין כי הוא מודע לפסק הדין בעניין אלישע רונן, אולם הוא סבור שאת פס"ד אברמוביץ יש לפרש באופן אחר.

בפסק הדין בעניין בר"ם 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב נ' אורלי בורשטיין, שניתן ביום 22.3.2021, קבע בית המשפט העליון כי את שאלת החיצוניות והפנימיות של העלות, יש לבחון באופן מהותי, ולא באופן טכני-צורני. בית המשפט העליון קבע, כי בית המשפט המחוזי (כב' השופטת צילה צפת) צדק כשבחן את ההשפעה של הצורך בתשלום לקרן חניה על פי השווי האובייקטיבי של המקרקעין, משום שהחובה להתקין מקומות חניה או לשלם לקרן חניה – נדרשים כדי לממש את מלוא הפוטנציאל התכנוני בנכס.

שאלה שנותרה ללא הכרעה, לעתיד לבוא, היא מה יהיה גובה הקיזוז המותר: האם כל התשלום ששולם לקרן החניה או האם רק ההפרש שבין התשלום לקרן חניה לבין העלות של הקמת מקומות חניה בתוך המגרש (אילו היו מותקנים).

הסקירה לעיל הינה בבחינת תמצית. המידע הכלול בה נמסר למטרות אינפורמטיביות בלבד ואין במידע כדי להוות ייעוץ משפטי. לקבלת פרטים נוספים, אנא פנו לתחום תכנון ובניה במשרדנו בטלפון 03-608-9119 או ישירות לשותפים:



עו"ד שגיב חנין

ראש תחום תכנון ובניה (משותף)
במחלקת נדל"ן, תכנון ובניה

sagiv.hanin@goldfarb.com



עו"ד אורנה ורכובסקי

ראש תחום תכנון ובניה (משותף)
במחלקת נדל"ן, תכנון ובניה

Orna.Verhovsky@goldfarb.com