



שומה לצורך היטל השבחה תתבסס על המצב הקודם לפי "השימוש הטוב והיעיל" ולא על בסיס היתר בנייה שאינו ממקסם את האפשרויות התכנוניות המאושרות

עריכה: עו"ד שרון אפיריון

היטל השבחה

היטל השבחה הוא תשלום שמטילה הרשות המקומית על בעל מקרקעין כאשר ערך הקרקע עולה כתוצאה מאישור תוכנית בנייה חדשה, הקלה או שימוש חורג. הרעיון הוא שהבעלים משתתף ברווח שנוצר לו בעקבות פעילות תכנונית של הרשות. היטל השבחה המשולם הינו מחצית מעליית הערך של המקרקעין. מדובר בסכומים משמעותיים מאוד. השומה נערכת לפי שווי במצב החדש לעומת שווי במצב הקודם. השאלה הנדונה בפסק הדין היא – על פי מה יש לשום את שווי המקרקעין במצב הקודם – על פי היתר הבנייה שניתן או על פי התוכנית המאושרת במצב הקודם.

ב"משפטון" זה, נסקור את פסק דינו של בית המשפט המחוזי בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים בסוגיית אופן חישוב היטל השבחה. לטענת המערערת, יש לשום את שווי המקרקעין ב"מצב הקודם" לפי התב"ע הראשונית ולא על פי היתר הבנייה.

נסיבות המקרה:

המערערת רכשה מרשות מקרקעי ישראל זכויות חכירה במקרקעין במודיעין לאחר זכייה במכרז. במועד הזכייה חלה על המקרקעין תוכנית בנין עיר (תב"ע) אשר אפשרה שימושים מסחריים ושטחי שירות לרבות חניה ואחסנה (להלן: "המצב הקודם"). בהמשך, פורסמה תוכנית משביחה שאפשרה הקלות ותוספת זכויות בנייה. בגין התוכנית המשביחה שולם מלוא היטל השבחה. היתר הבנייה הראשון שניתן למערערת לא מקסם את האפשרויות התכנוניות המאושרות בתב"ע. למערערת ניתן היתר בנייה שני. בשל כך הוצאה שומת היטל השבחה.

המחלוקת בין הצדדים הינה על גובה השומה. השמאית המכריעה קבעה את ערך המקרקעין "במצב הקודם" לפי היתר הבנייה הראשון (שהכיל שימושי חניה בלבד), תוך התעלמות מאפשרויות שימוש מותרות אחרות, לרבות אחסנה.

השאלה המשפטית:

האם יש לשום את שווי המקרקעין במצב הקודם לפי מבחן "השימוש הטוב והיעיל" בהתאם לתוכנית החלה או לפי השימוש שנבחר בפועל בהיתר הבנייה? כאמור, בגין התוכנית הראשונה שולם מלוא היטל השבחה. כך שבמקרה שבו קיים היתר בנייה שאינו משקף את החלופה המשיאה את הערך הכלכלי, אין הדבר גורע מהזכות לממש שימוש אחר המותר בתוכנית הראשונה ללא חבות נוספת בהיטל השבחה .

החלטת בית המשפט:

הערעור התקבל. נקבע כי יש לקבוע את שווי המקרקעין במצב הקודם לפי "מבחן השימוש הטוב והיעיל" (Highest and Best Use) קרי – לפי החלופה התכנונית המשיאה את ערך הזכויות במקרקעין. המשמעות: שימוש שבחר יזם בעבר לצורך היתר בנייה אינו בהכרח השימוש המיטבי, בפרט כשמימש רק חלק מהאפשרויות התכנוניות. לצורך עריכת שומה יש לבחון את כלל האפשרויות החוקיות למימוש המקרקעין במצב הקודם. השמאית המכריעה פעלה על בסיס תשתית משפטית שגויה, והסתמכה אך ורק על היתר הבנייה שניתן ליזם בפועל. חלופת השימוש שבחר היזם להוציא בגינה היתר בנייה אינה חלופת השימוש המיטבית בתוכנית, לפי מבחן השימוש הטוב והיעיל. למרות זאת, וועדת הערר לא תיקנה את הטעות. ולכן, הוגש הערעור כאן .

הדיון הוחזר לוועדת הערר לצורך הכנת שומה חדשה לפי השימוש המיטבי האפשרי בתוכנית הראשונה. הומלץ לשקול מינוי שמאי מייעץ אחר, מחשש מדעה קדומה שגיבשה השמאית המכריעה בהחלטתה הראשונית.

הערת המחברת:

פסק דין זה מדגיש את החשיבות של הבנת כלל האפשרויות התכנוניות של נכס מקרקעין – ולא רק מה שבוצע בפועל וניתן בהיתר הבנייה. פסק דין זה מעגן את עליונות המבחן המהותי, "מבחן השימוש הטוב והיעיל", לצורך קביעת שווי המקרקעין על פי המצב הקודם. ההדגשה - כי אין חובה להניח שהיתר הבנייה קובע את השימוש המיטבי גם בנכסים שכבר בנויים.

עמ"נ (מינהליים מרכז) 57258-12-22 יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה מודיעין (נבו 5.1.2025)