

בוטל חיוב של מיליוני שקלים נגד אקרו נדל"ן: אין לשלם היטל השבחה פעמיים

לפני שלוש שנים קבע ביהמ"ש העליון כי ניתן לגבות היטל השבחה פעמיים. השבוע קיבל החלטה הפוכה, קבע שניתן לגבות פעם אחת בלבד וביטל דרישת תשלום של 3 מיליון שקל לעיריית הרצליה

אמיתי גזית 21.03.18 07:48

בית המשפט העליון קיבל ביום ראשון פסק דין שבו הורה לעיריית הרצליה לבטל היטל השבחה בסך 3 מיליון שקל שהטילה על חברת אקרו נדל"ן. בכך הגיעה לסיומה סוגייה משפטית שהתמשכה קרוב לעשור, ובסופה קבע העליון הלכות חדשות בתחום היטל ההשבחה שעומדות בניגוד לפסיקה קודמת של העליון מ-2014. ההחלטה התקבלה על דעת הנשיאה אסתר חיות והשופט מני מזוז מול השופטת דפנה ברק-ארז שהיתה בדעת מיעוט.

קראו עוד בכלכליסט:

- "החלטה סנסציונית": מחיר למשתכן ישלם היטל השבחה לפי מחיר השוק
- היכנו לבנייה ולהיטלי ההשבחה במרכז ת"א: תוכנית רובע 3 תקבל תוקף בימים הקרובים
- החוק שיעצור גביית היטל לפני אישור תוכנית בנייה

ב-2009 אישרה עיריית הרצליה ליזמית אקרו נדל"ן לאחד שתי חלקות סמוכות שבבעלותה, מהלך שהוביל לכך שאחוזי הבנייה של החברה בשטחים שבבעלותה גדלו מ-160% ל-180%. בעקבות זאת טענה העירייה כי האישור שניתן לאיחוד החלקות השביח את הנכס, ולפיכך מצדיק גביית היטל. אקרו טענה כי התוכנית שאיפשרה את קבלת זכויות הבנייה הנוספות אושרה כבר ב-2003, וכי היטל ההשבחה בגינה שולם כבר בעת רכישת הקרקע ב-2007.

שתי פעימות

החיוב הסתמך על פסק דין תקדמי של העליון מ-2014 ומוכר בשם "פסיקת אליק רון" על קרקע בגבעתיים, לפיו ניתן לגבות היטל השבחה - מס שמטילה הרשות המקומית על בעלי מקרקעין שהושבחו בעקבות החלטה של מוסדות התכנון - בשתי פעימות: פעם בעת מכירת הקרקע המושבחת, ופעם בעת הוצאת היתר בנייה מהוועדה המקומית, עם מימוש תוספת הזכויות שיצרה ההחלטה.

עתה פסק בית המשפט כי אפשר לגבות היטל השבחה בגין עליית שווי של מקרקעין רק פעם אחת, ואין לגבות תוספת להיטל השבחה בעקבות החלטה של ועדה מקומית. "לא ניתן לייחס לתוכנית השבחה מאוחרת, שנתגבשה בעקבות הליך תכנוני נוסף", נכתב בפסק הדין, "ניתן

לחייב בהיטל השבחה רק בגין השבחה שנבעה במישרין מהתוכנית עצמה".



צילום: עמית שעל

אזור התעשייה הרצליה. אקרו תוכל לבנות 1,800 מ"ר על כל דונם

הסדר בעייתי

עם השלמת העסקה הוציאה הוועדה המקומית למוכר החלקות שומת היטל השבחה, שבה חישובו בין היתר את עליית הערך והרווח שגרף המוכר בזכות תוכנית המתאר שאושרה ב-2003. כעבור שש שנים אישרה עיריית הרצליה לאקרו נדל"ן לאחד את החלקות לכדי חלקה אחת בגודל 8 דונם. על פי הוראות התוכנית, גדלו זכויות הבנייה של אקרו מ-160% ל-180% ובמקום 1,600 מ"ר על כל דונם קרקע התאפשר לה לבנות 1,800 מ"ר על כל דונם.

על תוספת הזכויות הזו, העירייה ביקשה לגבות היטל בסך 3 מיליון שקלים תוך הסתמכות על תקדים אליק רון. באקרו נדל"ן טענו כי אישור של תשריט תכנוני אינו מחייב במס, שכן היטל השבחה גובים רק בעקבות אישור של תוכנית בניין עיר. השופטים מזוז וחיות קיבלו את עמדת אקרו נדל"ן וכתבו כי תתקבל רק השבחה כהגדרתה בחוק: "עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".

לדברי עו"ד משה פולאקביץ', ראש תחום תכנון ובנייה במשרד יוסי לוי ושות', "על פי תקדים אליק רון, הקונים חשופים לחבות בהיטל השבחה בגין זכויות שמקורן בתוכניות שאושרו לפני מועד העסקה, ואולם בפסק הדין שניתן עתה בעניין אקרו נדל"ן, מעיר השופט מזוז, כי ההסדר בעייתי בעיניו, הוא אינו מעוגן בטקסט של החוק ויוצר אי ודאות". לדברי עו"ד דוד בסון פסק הדין חדשני בהיותו מבוסס על החוק בלבד, ו"מניח בסיס לביטולה העתידי של הלכת אליק רון". את העירייה ייצגו עו"ד אילנה בראף-שניר, עו"ד יונתן הראל, את אקרו נדל"ן ייצגו עו"ד אלי וילצ'יק ועו"ד רות צימנט.

• [קונים דירה? שוכרים? כל המידע, הכלים והעצות בערוץ נדלניסט](#)