

עיריית חולון גבתה שלא בצדק היטלי השבחה מוגדלים בח-370

יזמים ובעלי קרקעות בקריית רבין מזרח חויבו לשלם היטלי השבחה על שטחים שהוגדרו כשטחי שירות כאשר למעשה לא היו כאלה. יו"ר איגוד הקבלנים בחולון: "העירייה תצטרך להשיב את הכספים האלה"

פורסם בתאריך: 15:51 8.1.19



יזמים ובעלי קרקעות בח-370 (קריית רבין מזרח) חויבו על ידי העירייה לשלם היטלי השבחה על שטחי שירות מוגדלים. הטאבו קבע כי לכל יחידת דיור ניתן לבנות עד 50 מטר שטחי שירות וכי על כל שטח נוסף יש לשלם היטל השבחה. אולם, בפרויקטים רבים בשכונה נכללו דירות הגן גם הן כשטח שירות ולא כשטח עיקרי, דבר אשר אילץ את הקבלנים ורוכשי הדירות, כאמור, לשלם היטלי השבחה.

קבוצת מזרחי ובניו, אשר חויבה לשלם היטל השבחה כזה במגרש ברחוב אורי אלמוג 5, פנתה להליך משפטי באמצעות עו"ד ושמאית המקרקעין מטי לשם. השמאי המכריע ארז כהן קיבל את הטענה כי שטחים אלה אינם אמורים לכלול את שטחי דירות הגן, גם הוועדה המקומית הוציאה בעקבות כך חוות דעת מתוקנת ואי לכך בוטל לחלוטין החיוב בגין שטחי השירות בשומתו של הקבלן רוני מזרחי.

עו"ד מטי לשם הציגה בפני השמאי המכריע כי קיימות שלוש טענות אשר פוטרות את בעלי הקרקע והיזמים מתשלום בגין שטחים אלה, לפיהן השטח המוגדר כשטחי שירות כולל גם את שטח דירות הגן המהוות שטח עיקרי ואין לכלול אותן בשטח השירות המותר; כמו גם שטחי הממ"ד שאין לחייב בגינם בהיטלי השבחה; וניוד השטחים מקומות המרתף, המהווים מחסן לקומה עליונה, המהווה שווי גדול יותר מהמצב הקודם, ולכן גם עליהם לא תחול חובת היטל השבחה.

לבסוף קבע השמאי המכריע כי שטחי דירות הגן אינם מהווים שטח שירות ולכן אין לגבות עליהם היטלי השבחה. קביעה זו משליכה על כל היזמים ובעלי הקרקעות בח-370 ששילמו היטלי השבחה אלה עד היום.

"העירייה נהגה לחייב בגין הוספת שטחי שירות בח-370. לטענתה, שטחי שירות הם מוגבלים בתב"ע ולכן כל תוספת של שטחי שירות מחויבת בהיטלי השבחה", הסבירה עו"ד לשם. "השמאי המכריע קיבל את הטענה כי שטחים אלה, המחויבים בהיטל השבחה, אינם אמורים לכלול את שטחי דירות הגן. גם הוועדה המקומית הוציאה בעקבות כך חוות דעת מתוקנת ואי לכך בוטל לחלוטין החיוב בגין שטחי השירות בשומתו של הקבלן רוני מזרחי בח-370". לדברי עו"ד לשם, "קביעה זו משליכה על מלוא החלקות והבניינים בח-370 ומהווה החלטה תקדימית".

לדברי הקבלן רוני מזרחי, יו"ר איגוד הקבלנים והבונים של חולון, "עיריית חולון אמורה להחזיר כעת מיליוני שקלים לכל מי ששילם היטל השבחה בגין שטחי שירות 'חסרים'. עוד מסר מזרחי ל"השקמה-חולון": "זה דבר שאילץ קבלנים להעביר שטחי מחסנים המיועדים לדירות, לשטחי שירות לטובת הבניין ואי לכך נפגעו זכויות הקבלנים, הדיירים ובעלי הקרקעות. לא רק זאת אלא שחייבו במאות אלפי שקלים את הקבלנים ובעלי הקרקעות והדיירים בהיטל השבחה לא צודק ולא חוקי וזאת בנוסף להקטנה ואו ביטול שטחי המחסנים המיועדים לדירות".

מזרחי ביקש לציין בנוסף כי "במהלך המשפטי שניהלנו נגד עיריית חולון נקבעה שומת השבחה 0% והעירייה חויבה לשלם 75% מהוצאות השמאי המכריע. זה הישג חשוב הן לתושבי העיר והן לקבלנים. עיריית חולון לא תאנוס את הקבלנים לשלם לה היטל השבחה לא צודק שבסופו של יום מתגלגל על רוכשי הדירות בבניינים הנבנים בעיר. אני תקווה שעיריית חולון תכבד את ההחלטה ותחזיר לקבלנים ולתושבי העיר את הכספים שגבתה באופן לא חוקי. מי ששילם היטל השבחה בגין שטחי שירות רצוי שיפנה לעיריית חולון להשבת הכספים".

מעיריית חולון נמסר בתגובה: "מדובר בהליך שהתקיים בפני שמאי מכריע בנוגע לתשלום היטל השבחה בגין שטחי שירות בתחום תכנית בניין עיר ח/370/4. במסגרת ההליך החליטו הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית לתת פרשנות רחבה לנושא שטחי השירות משיקולים תכנוניים רחבים וזאת למרות שהיה ברור כי הפרשנות הנ"ל תצמצם את היטל ההשבחה. התנהלות הוועדה המקומית בערר זה מוכיחה דווקא כי השיקול של היטל השבחה אינו שיקול מכריע ואינו גובר על שיקולים תכנוניים רחבים, בוודאי שאינו מהווה כלשהו תמריץ לפגיעה בזכויותיהם של בעלי זכויות".