

בית משפט לעניינים מנהליים בחל אביב - יפו
המקומית לתכנון ובניה ת נ' בלו מרבל בע"מ ואח'
עמ"נ 56975-09-23
סוג עניין: אחר
תאריך פתיחה: 27 ספטמבר 2023
רמת חיסיין: פתוח לציבור

נחתם ביום: 27.9.2023

בבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו
בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

המערערת:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
ע"י ב"כ עוה"ד אירית יומטוב ו/או הראל וינטרוב
שפיגלמן, קורן, זמיר ושות' – משרד עורכי דין
מרח' לינקולן 20, תל אביב 67134 - **כתובת להמצאת כתבי דין למערערת**
טל': 03-6254666; פקס': 03-6254669; דוא"ל: office@skzlaw.co.il

וע"י משרד הררי טויסטר ושות'
עו"ד בתיה בראף (מליכזון) ו/או תמר איגרא ו/או לימור ברמן
מגדל ב.ס.ר 1, דרך בן גוריון 2, רמת גן
טל: 03-7553800; פקס: 03-7553801; דוא"ל: htlaw@htlaw.co.il

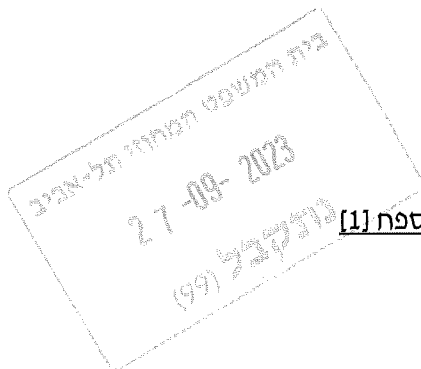
וכן ע"י עוה"ד מישאל שרעבי
מרחוב עין הקורא 10, ראשון-לציון
טל': 03-6503555; פקס': 153-3-6503555; דוא"ל: mishael@sharabi-law.co.il

- נ ג ד -

המשיבים:

בלו מרבל בע"מ ואח'

פרטי המשיבים המלאים כמפורט בנספח [1]



ערעור מנהלי

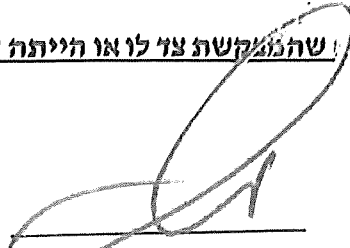
המועד האחרון להגשת הערעור: 22.10.2023.

מהות הערעור: ערעור לפי סעיף 14(ד) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") ולפי פרט 5 לתוספת השניה לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, תש"ס-2000, על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב מיום 27.6.2023 בעררי ההשבחה של תכנית השימור תא/2650' (להלן: "החלטת ועדת הערר") אשר הומצאה לצדדים במועד זה [נספח 2].
הסעד המבוקש: ביטול החלטת ועדת הערר והשבת הדיון לוועדת הערר לאחר הכרעה בטענות המערערת. בד בבד עם הגשת הערעור דנא, מוגשות בקשה לעיכוב ביצוע החלטת ועדת הערר וכן בקשה להגדלת היקף העמודים בערעור וסדרי דין.

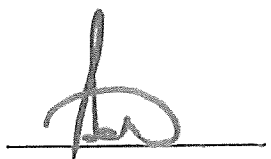
אגרה: 1,503 ₪ (לפי פרט 21 לתקנות בתי המשפט (אגרות), התשס"ז-2007).
ערובה: 10,000 ₪ (לפי פרט 72 לתוספת השלישית לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018).

האם קיים הליך נוסף בבית משפט, בקשר למסכת עובדתית דומה, שהתקשת צד לואו הייתה צד לז' תיק

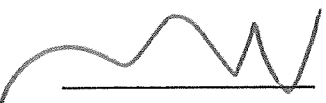
19873-09-23



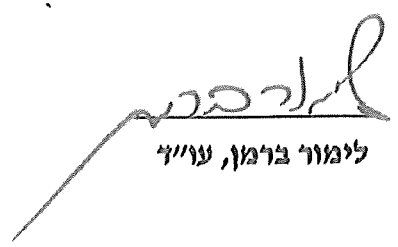
מישאל שרעבי, עו"ד



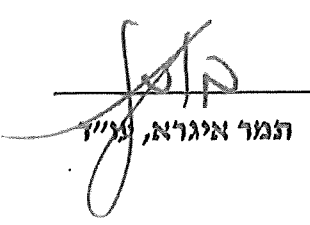
בונה ברק (מליכזון), עו"ד



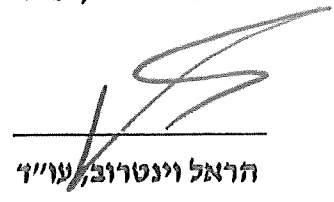
אירית יומטוב, עו"ד



לימור ברמן, עו"ד



תמר איגרא, עו"ד



הראל וינטרוב, עו"ד

ב"כ המעוררת

(הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו)

פתח דבר

1. ערעור זה מוגש על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב מיום 27.6.2023, ביחס לסוגיית היטל השבחה בגין תכנית 2650ב' בתל אביב (להלן: "תכנית השימור") (להלן: "ההחלטה"/"החלטת ועדת הערר"). יצוין למען שלמות התמונה כי ההחלטה ניתנה בד בבד עם החלטה נוספת העוסקת בעררי פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") אשר הוגשו ביחס לתכנית השימור. העתק החלטת ועדת הערר מיום 27.6.2023 מצ"ב לערעור זה ומסומן כ**נספח 2**; העתק תקנון תכנית השימור מצ"ב לערעור זה ומסומן כ**נספח 3**; העתק תשריט תכנית השימור מצ"ב לערעור זה ומסומן כ**נספח 4**.
2. המדובר בהחלטה תקדימית שניתנה ביחס ל-274 עררי היטל השבחה אשר היו תלויים ועומדים בפני ועדת הערר במשך שנים רבות (וכן בעניינן של 14 בקשות להארכת מועד להגשת ערר אשר היו תלויות ועומדות על למועד מתן החלטת ועדת הערר), לאחר שבעניינם התקיימו 10 דיונים בפני ועדת הערר (בימים 23.2.16, 19.4.16, 31.5.16, 19.6.16, 21.6.16, 28.6.16, 5.9.16, 19.9.16, 20.11.19 ו-28.12.21) אשר עסקו בסוגיות רוחביות אשר חזרו על עצמם במרבית העררים, 2 דיונים בפני מומחה שמונה על ידי ועדת הערר ביחס לסוגיית עלויות השימור העודפות וכן 2 סיורים בשטח (בימים 14.11.16 ו-29.11.16), וכל זאת מבלי שהתקיימו דיונים פרטניים בכל ערר וערר. העתקי הפרוטוקולים שהתקיימו בפני ועדת הערר מצ"ב לערעור זה ומסומנים כ**נספחים 5א'-5ב'** בהתאמה למועד בו התקיימו; העתק פרוטוקולי הסיורים מצ"ב לערעור זה ומסומנים כ**נספחים 5א'-5ב'** בהתאמה למועד בו התקיימו.
3. בסופה של ההחלטה נקבע, לאחר הכרעה בסוגיות הרוחביות בלבד ובאופן גורף ותיאורטי, כי תכנית השימור, לא הביאה לעליית ערכם של המקרקעין ובשל כך לא השביחה את המקרקעין בתחומה במועד אישורה.
4. **כפי שיפורט בהרחבה בערעור זה, אשר מוגש במסגרת ערעור אחד לאור איחוד הדיון בעררים ומתן החלטה אחודה אחת ביחס לכלל העררים, בהחלטת ועדת הערר נפלו פגמים מינהליים ודיוניים משמעותיים אשר מחייבים את התערבותו של בית המשפט הנכבד.** מבלי לגרוע מהאמור, תטען המערערת כי החלטת הועדה הנכבדה שגויה במישור המשפטי והעובדתי, לא עומדת בקנה אחד עם ההלכה הפסוקה, עם הוראות התכניות שנדונו בפניה ועם הדין ויש לבטלה גם מטעמים אלה.
5. **במישור המינהלי והדיוני**, ועדת הערר הסתפקה בהכרעה במספר סוגיות רוחב ולאחריה קבעה, **ללא הצגת בחינה פרטנית** של כל תיק ותיק, וללא העברת הבחינה השמאית לשמאי ואו למומחה, כי יישום הכרעתה בסוגיות הרוחביות בכלל שומות השבחה אשר נדונו בפניה במסגרת העררים מושא החלטת ועדת הערר, מביא לכך כי תכנית השימור למועד אישורה, לא הביאה לעליית ערכם של המקרקעין ובשל כך ביטלה את החיובים בהיטלי השבחה מכוחה וסגרה את כלל תיקי הערר.
6. אלא שהועדה למעשה לא דנה כלל בחלק ניכר מהטענות שנטענו בעררים שבפניה, ובפרט טענות ביחס לתכניות אחרות שנכללו בשומות נשוא העררים אליהן כלל לא התייחסה, טענות ביחס לרכיבים משביחים נוספים של תכנית השימור, וטענות פרטניות וספיציפיות לנכסים נשוא העררים שעמדו בפניה.
7. נבהיר בעניין זה, כי בחלק ניכר מהשומות וכן בחלק ניכר מהעררים אשר נכללים בהחלטת ועדת הערר, נטענו טענות הנוגעות לתמריצים ורכיבים משביחים נוספים מכוחה של תכנית השימור – **אשר כלל לא נדונו בהחלטת ועדת הערר ולמעשה התאינו לאורה בהיעדר כל הכרעה בעניינם. לא זו אף זאת, טענות אשר עלו במסגרת העררים מושא החלטת ועדת הערר אשר עניינן חיוב בהיטלי השבחה בגין תכניות אחרות מלבד תכנית השימור, כלל לא הוכרעו על ידי ועדת הערר.** מאידך, ועדת הערר מצאה לנכון לפרוץ לחלוטין את מסגרת העררים והטענות שעמדו בפניה, ולבטל את החיוב מכוח התכנית, גם מקום בו חלק מהחיוב כלל לא עמד במחלוקת בין הצדדים ובמקרים בהם כלל

לא הוגש עליו ערר. יציין עוד כי בסיפת החלטתה החליטה הועדה הנכבדה ליתן ארכות להגשת עררים בבקשות שהיו תלויות בפניה ולבטל את החיוב נשוא הבקשות, ללא שהוגש כלל ערר בגינן!!!

לא זו אף זו! ביחס לחלק מהסוגיות נשוא הכרעת הועדה, למשל סוגיית המועד הקובע לחיוב בגין הזכויות לניוד שניתנו לבניינים לשימור בהגבלות מחמירות (להלן: "מבנים לשימור מחמיר"), נושא בעל משמעות משפטית, תכנונית וכספית אדירה, הכריעה הועדה בניגוד לעמדת כל הצדדים, ומבלי לאפשר כלל טיעון בנושא בפניה. כך גם הכריעה ללא מתן זכות טיעון למערער, בנושאים מהותיים ביותר הנוגעים לעלויות השימור. ועדת הערר בהחלטתה נמנעה מהשבת הבחינה בסוגיות חדשות שבמומחיות שעלו, למומחה שמונה על ידה עצמה ונמנעה גם מהשבת הבחינה בסוגיות שמאיות בכל תיק לפי מאפייניו, לשמאים האמונים על כך, על אף שהחלטתה נושאת עימה קביעות שמאיות מובהקות.

8. **לעמדת המערער, היעדר הצגת יישום הכרעתה של ועדת הערר ביחס לכל שומה ושומה כפי שמופיעה בכל ערר בנפרד, תוך קביעה גורפת, תיאורטית ונעדרת תחשיב לפיה תכנית השימור, למועד אישורה, לא השביחה את המקרקעין, הינה קביעה שגויה וחסרה – קביעה אשר פוגמת באופן כה מהותי בהחלטת ועדת הערר ולמעשה שומטת את הקרקע תחתה – ומשכך מתחייבת התערבותו של בית המשפט הנכבד. היעדר יישום ההכרעה כאמור ביחס לכל ערר וערר מושא החלטת ועדת הערר ובהתאם ביחס לכל שומה ושומה, גם פוגעת בזכותה של המערער לבחון את החלטת ועדת הערר וכן פוגעת באפשרותו של בית המשפט הנכבד לבחון ולבקר את החלטת ועדת הערר – טעם נוסף המחייב גם כן את התערבותו של בית המשפט הנכבד.**

9. הפגמים החמורים שצוינו לעיל ויפורטו להלן, מצדיקים כשלעצמם, כל אחד מהם, את ביטול ההחלטה.

10. **במישור המהותי:** מבלי לגרוע מהאמור, וכפי שיפורט בהרחבה להלן, תטען המערער כי החלטת ועדת הערר לא עומדת בקנה אחד עם ההלכה הפסוקה, עם הוראות התכניות שנדונו בפניה ועם הדין ויש להתערב בה ולבטלה.

11. נבהיר, כי מאחר והחלטת ועדת הערר ניתנה כהחלטה עקרונית בעניין החיובים בהיטלי השבחה מכוחה של תכנית השימור ולא כהחלטה ביחס לערר ספציפי (וכפי שהובהר לעיל ויובהר להלן גם בהיעדר יישומה על כל ערר וערר), הרי שהמערער אינה מוצאת לנכון לפרט בשלב זה את הרקע העובדתי ביחס לכל העררים אשר נכללו בהחלטה.

12. לאור המפורט והנטען בערעור זה, **יתבקש בית המשפט הנכבד לקבל את הערעור, להורות על ביטולה של החלטת ועדת הערר וכן להורות על החזרת הדיון בעררים מושא החלטת ועדת הערר, באופן פרטני, לוועדת הערר, עם הנחיות מתאימות ביחס לסוגיות הרוחב בהתחשב בנטען בערעור זה.**

בנוסף, יתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את המשיבים בכל הוצאות המערער, בגין הגשת ערעור זה ובכל הוצאותיה בהליך בפני ועדת הערר, לרבות אך לא רק, תשלום שכ"ט עו"ד והוצאות בית משפט, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

תכנית השימור

13. תכנית השימור – היא התכנית המשביחה בענייננו ומושא החלטת ועדת הערר - אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5846 מיום 4.9.08, נועדה לספק כלים לצורך הבטחת והשבחת המורשת הבנויה והמגוונת של העיר תל-אביב, וזאת מתוך כוונה לשמור על צביון העיר ועל ההיסטוריה החברתית והתרבותית שלה, ולמנף את השימור לצורך החיאה, התחדשות עירונית וחשיפת הערכים האדריכליים של המבנים המיועדים לשימור.

14. יוער, כי הצורך לקדם הליך סטטוטורי תכנוני להגנה על מבנים בעלי ערך ציבורי, נבע בין היתר, מהעובדה שבעלי מרבית מהבניינים לשימור נמנעו מלדאוג לתחזוקתם השוטפת של המבנים, באופן שפוגע במרחב הציבורי ובשימור הערכים האדריכליים והתרבותיים של אותם מבנים. תכנית השימור מעניקה הכרה

סטטוטורית למבנים בעלי חשיבות וייחודיות ארכיטקטוניות, ומגדירה במסגרתה הוראות, תנאים ותמריצים לשיקומם של המבנים הכלולים בתכנית. במסגרת התכנית (נספח א' לתכנית השימור) מפורטת רשימה של מבנים המיועדים לשימור.

15. בהתאם לסעיף 10.5 לתכנית השימור, תכנית השימור אינה פוגעת בזכויות המוקנות למבנה, כך שלמעשה אותן זכויות שחלו על המבנה במצב התכנוני הקודם, נותרו אף לאחר אישורה של תכנית השימור.

16. סעיף 10.6 לתכנית השימור קובע, כי בכדי לממש את מטרות השימור של התכנית, וכדי לעודד את שיקומם של מבנים לשימור, נקבעו מכוח התכנית תמריצים (הטבות ותוספת זכויות) אשר יינתנו למי שיבצע את השימור, כמפורט בנספח ד' לתכנית.

17. עיקרי תמריצים אלו, המפורטים בהוראות התכנית וכן בנספח ד' לתכנית, נוגעים לבניה על הגג, בניה מתחת למפלס הכניסה, שטחי עזר – המרת שטחי עזר לשטחים עיקריים, דירות גן, הגדלת תכנית, מס' מבנים במגרש, תוספת יח"ד במבנים, תוספת יח"ד וצפיפות ברחובות מסחריים, מרפסות, הרחבת השימושים המותרים במבנה, קווי בניין, חניה וכן ביטולי הפקעות במבנים לשימור בתחום דרך. תמריצים אלו מוקנים למבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות.

18. בנוסף לתמריצים האמורים, מאפשר סעיף 10.7 לתכנית השימור את ניוון של כלל זכויות הבניה שאינן ניתנות למימוש (ככל שקיימות כאלו), מנכס המיועד לשימור מחמיר, אל מגרש מקבל, וכן שטחים עיקריים נוספים לניוד, מכוח ההוראות המפורטות בנספח ה' לתכנית השימור.

19. אחת המטרות שעמדו לנגד עיניהם של מוסדות אלו הייתה שמירה על ערך הנכסים המיועדים לשימור.

20. לא בנקל אושרה תכנית השימור. לאור מורכבותה וייחודה של תכנית השימור, השקיעה הוועדה המקומית רבות בהליך הכנתה ואישורה, באופן שניכר מהליכי התכנון הרבים שקדמו לאישורה של התכנית במתכונתה הנוכחית, ובכלל זה:

22.1. ביום 18.2.1993 פורסמו הודעות בדבר תנאים לפי סעיפים 77 – 78 לחוק מכוח תכנית תא/2650.

העתק ההודעות לפי סעיפים 77 – 78 לחוק מכוח תכנית תא/2650 מצ"ב לערעור זה ומסומן **כנספח 6**.

22.2. ביום 5.12.1996 פורסמה הודעה בדבר הכנת תכנית תא/2650.

העתק ההודעה בדבר הכנת תכנית תא/2650 מצ"ב לערעור זה ומסומן **כנספח 7**.

22.3. ביום 25.2.1997 פורסמה הודעה בדבר תנאים לפי סעיף 78 מכוח תכנית תא/2650.

העתק ההודעה בדבר תנאים לפי סעיף 78 לחוק מכוח תכנית תא/2650 מצ"ב לערעור זה ומסומן **כנספח 8**.

22.4. ביום 23.9.1999 פורסמה הודעה בדבר הכנת תכנית תא/2650.

העתק ההודעה בדבר הכנת תכנית תא/2650 מצ"ב לערעור זה ומסומן **כנספח 9**.

22.5. ביום 11.11.1999 פורסמה הודעה בדבר תנאים לפי סעיף 78 לחוק מכוח תכנית תא/2650.

העתק ההודעות לפי סעיפים 77 – 78 לחוק מצ"ב לערעור זה ומסומן **כנספח 10**.

22.6. ביום 21.5.2001 פורסמה הודעה בדבר הפקדת תכנית תא/2650 להתנגדויות.

העתק ההודעה בדבר הפקדת תכנית תא/2650 להתנגדויות מצ"ב לערעור זה ומסומן **כנספח 11**.

21. לאחר הפקדתה של תכנית השימור בשנת 2001, החל הליך שמיעת התנגדויות שהוגשו מטעם בעלי מבנים לשימור, במסגרתו נערך דיון ממצה ומעמיק באשר לתכנית השימור ומונה חוקר. ההתנגדויות הובאו לדיון בפני ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית וכן בפני המליאה של הוועדה המחוזית ואף במסגרת עררים בפני המועצה הארצית. בסופו של יום, אושרה תכנית השימור בנוסחה הנוכחי.

22. הליכי התכנון הרבים והמורכבים שקדמו לאישורה של תכנית השימור, סייעו לגיבושה של **תכנית כלכלית וראויה**. לעניין זה יפים הם דברי ועדת המשנה לעררים במועצה הארצית לתכנון ולבניה מיום 19.11.2007, אשר דנה במסגרת העררים שהגישו בעלי מבנים הנכללים בתכנית במכלול ההיבטים הנוגעים לתכנית השימור (להלן: "**החלטת ועדת המשנה לעררים**"):

"באופן קונקרטי ובהתייחס לשימור בתל אביב, נציין, כי התכנית ומטרותיה מבורכות בעינינו. אנו רואים חשיבות רבה לשימור מורשתה הבנויה של העיר ומברכים על היוזמה של העירייה ליצור תכנית המגשימה תכלית זו ומגבשת, לכדי תפיסת עולם, את אופן יישום השימור... פרק הזמן שחלף מאז עריכת הדו"חות מלמדנו כי מגמות השוק כיום בתל אביב, מצביעות על כלכליות התכנית. **התעוררות שוק המבנים לשימור, מצביעה – הלכה למעשה – על כדאיות כלכלית ומוכיחה לנו כי "השוק" מעניק ערך כלכלי גבוה לשימור**" (ההדגשות נוספו, הח"מ).

העתק החלטת ועדת המשנה לעררים מצ"ב לערעור זה ומסומן **כנספח 12**.

מן האמור לעיל עולה, כי בעיני מוסדות התכנון שבחנו את התכנית טרם אישורה, **תכנית השימור הינה כלכלית הן מהבחינה הציבורית והן מבחינתו של הפרט**. ואכן, לעמדת הוועדה המקומית, **תכנית השימור העלתה את ערכם הכלכלי של הנכסים שסומנו לשימור**.

הטיעון המשפטי

23. כפי שיפורט בהרחבה להלן, לעמדת המערער נפלו פגמים מהותיים בהחלטת ועדת הערר, הן פגמים מנהליים אשר יוצגו תחילה והן פגמים לגופן של קביעות אשר יוצגו לאחר מכן.

24. למען הסדר הטוב נבהיר, כי אין בסדר הצגת הטענות בערעור זה כדי להעיד על חשיבות טענה אחת על פני השנייה.

היעדר דיון פרטני בעררים ופגיעה בזכות הטיעון

25. בראש פרק זה המערער תטען לפגמים שנפלו בהחלטה בהיעדר דיון פרטני בעררים ובשל פגיעה בזכות הטיעון. אין באמור למצות את טענות המערער בסוגיות אלה, כאשר פגמים נוספים שנפלו בהקשר זה יפורטו גם בפרקים האחרים, בהקשר הספיציפי שלהם.

26. במסגרת החלטת ועדת הערר הוכרעו מספר סוגיות רוחב הנוגעות לחיוב בהיטל השבחה מכוחה של תכנית השימור, שעניינן מיתוג, עלויות שימור עודפות, זכויות מכוחה של תכנית השימור במבנים לשימור מחמיר, תמ"א 38 כחלק מהמצב התכנוני הקודם ופטור מכוחה במימושי זכויות בהיתרי בניה, תכנית ע1 כחלק מהמצב התכנוני הקודם, מהותה של תכנית מ' כחלק מהמצב התכנוני הקודם וכן היחס לדירות הגן אשר התאפשרו תכנונית מכוחה של התכנית. עוד התייחסה ועדת הערר למקדם ההסתברות למימוש הזכויות מכוחה של התכנית וכן (בקצרה ובהיעדר כל הנמקה) לחיובים בהיטל השבחה בגין היתרים לשימושים חורגים מהיתר.

27. בסופה של החלטה (סעיף 200 להחלטה), התייחסה ועדת הערר לבקשות להארכת מועדים להגשת עררים אשר היו תלויות ועומדות בפניה ביחס לשומות שבמסגרתן נקבעה השבחה מכוחה של תכנית השימור (14 בקשות אשר פורטו בנספח להחלטה). ביחס לבקשות אלו, גם כן בהיעדר כל דיון בפניה ובחלק מהמקרים אף מבלי שניתנה עמדת המערער ביחס לבקשות אלו, קבעה ועדת הערר כי "נוכח שאלות הרוחב, בבסיס החלטה זו, החלטנו לקבל את כלל הבקשות להארכת מועד להגשת ערר בגין תכנית השימור... ולהחיל על השומות מושא אותן בקשות את מסקנות החלטה זו, במובן שגם החיובים בשל תכנית השימור מושא אותן בקשות יבוטלו."

28. אלא שכלל הסוגיות הנ"ל, אינן ממצות את כלל הסוגיות והטענות אשר הועלו בעררים מושא החלטת ועדת הערר וכלל לא נדונו על ידי ועדת הערר, הן בדיונים בפניה והן בהחלטת ועדת הערר.
29. כעולה מסעיף 12 להחלטה, "בשל שאלות הרוחב, שיש בהן פוטנציאל לאיין את ההשבחה, אוחד הדיון בעררים כנגד כל השומות. מצב זה מחייב אותנו להכרעה עקרונית בכל שאלות הרוחב, שמאיות ומשפטיות.", ולאחר מכן בסעיף 162 להחלטת ועדת הערר, לאחר שניתנו החלטותיה בסוגיות הרוחב של המיתוג, עלויות שימור עודפות, זכויות מכוחה של תכנית השימור במבנים לשימור מחמיר, תמ"א 38 כחלק מהמצב התכנוני הקודם ופטור מכוחה במימושי זכויות בהיתרי בניה, קבעה ועדת הערר באופן גורף ותיאורטי למעשה, כי "כפי שנראה להלן די באימוץ חוות דעת המומחה ובביטול טענת המיתוג על מנת לאיין את היטל ההשבחה מכח תכנית השימור אלא שנדמה כי בהיתר בניה ישנו טעם נוסף לתוצאה זו, לפיה אין לחייב בהיטל השבחה."
30. בסופה של ההחלטה, לאחר שהמשיכה ועדת הערר ודנה בסוגיות הרוחב הנוספות, אך מבלי לדון ולבחון כל ערר וערר וכן כל שומה ושומה באופן פרטני, קבעה ועדת הערר בסעיף 199 בעלמא ובהיעדר פירוט, כי "לאחר שבחנו את השומות שבפנינו אחת אחת ויישמנו את הכרעתנו שלהן הגענו לכלל מסקנה שתכנית השימור 2650/ב במועד אישורה לא הביאה לעליית ערכם של המקרקעין, ולפיכך אנו מכריעים כי החיובים שהוציאה הועדה המקומית או שמאים מכריעים בגין תכנית השימור בטלים... בכפוף לאמור, העררים ייסגרו."
31. זאת כאמור, בהיעדר בחינה פרטנית של כלל הסוגיות הספציפיות אשר היו במחלוקת בין הצדדים בכל ערר וערר ובכל שומה ושומה, ואף בהיעדר בחינה של סוגיות ספציפיות אשר כלל לא היו במחלוקת בין הצדדים ביחס לחלק מהעררים, בניגוד מוחלט לדבריו הברורים של יו"ר ועדת הערר במהלך הדיונים שהתקיימו בפני ועדת הערר בעניינה של תכנית השימור, לפיהם לאחר הדיון בסוגיות הרוחביות תצא החלטת ביניים ביחס לסוגיות אלו אשר לאחריה יתקיימו דיונים פרטניים בכל העררים, כדלקמן:
32. להלן מתוך דיון הראשון שהתקיים בפני ועדת הערר מיום 23.2.2016 ודבריו הברורים של יו"ר ועדת הערר בעמ' 55-56, המדברים בעד עצמם:
- "אנחנו נדון כעת, אנחנו ניתן את זכות הדיבור לגבי התוכנית, אנחנו נקבע מועדים לשמיעת השאלות הרוחביות שחוזרות בכל העררים, בין אם זו שאלת המיתוג, בין אם זו השאלה ביחס לתכניות קודמות, בין אם תכניות שהיו בתוקף, בין אם תכניות כמו תמא 38, ולאחר מכן אנחנו נוציא החלטת ביניים בכל השאלות הרוחביות שחוזרות בכל העררים. במהלך הדיונים הכלליים תינתן לכל מי שרוצה זכות הדיבור בעניין השאלות הרוחביות, אחרי שנוציא את ההחלטה לשאלות הרוחביות, יתקיימו דיונים פרטניים בכל התיקים, בכל התיקים יינתן לכל אחד ואחד מהעוררים להתייחס לאלמנטים הייחודיים של הערר שלו, לתמריצים הכלכליים של הנכס שלו. לא הרי בניין לשימור כזה, כבניין לשימור אחר, זה הפרוצדורה הכי יעילה לקיים את הטיפול בכל העררים האלה של התוכנית." (ההדגשות נוספו, הח"מ)
- נציין כי עמדה זהה הוצגה מטעם ועדת הערר על ידי פרקליטות מחוז ת"א-אזרחי במסגרת עתירות אשר הוגשו כנגד ועדת הערר בגין אי מתן החלטה בעררי השימור, הן בפני בית המשפט העליון (במסגרת עמ' 5345/20 יאלי הרן נ' ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ת"א) והן בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב (במסגרת עתמ' (ת"א) 4994-04-19 יאלי הרן נ' ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה) – עמדה אשר התקבלה הן על ידי בית המשפט העליון והן על ידי בית המשפט המחוזי. וכך נקבע בפסק דינו של בית המשפט העליון מיום 30.12.2021: "נעיר כי אף שאיננו מתערבים בסדרי הדיון של ועדת הערר; גם לא בכך שראתה לנכון לקבל הכרעות עקרוניות טרם שתקבל הכרעות פרטניות, לנוכח ריבוי העררים שהוגשו בהקשר לתוכנית השימור – העובדה שעררים שהוגשו עוד ב-2014 טרם קיבלו מענה בוועדת הערר אומרת דרשני." (ההדגשות נוספו, הח"מ)

33. על אף האמור ולמעשה בהיעדר דיון פרטני בכל ערר וערר, תוך קביעה גורפת ותאורטית אשר הלכה למעשה מתעלמת מהטיעונים הספציפיים של כל ערר וערר, נקבע על ידי ועדת הערר כי תכנית השימור לא השביחה, במועד אישורה, את כלל הנכסים בתחומה.
34. נבהיר ונדגיש, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי מכוחה של תכנית השימור קיימים תמריצים רבים המפורטים הן בהוראותיה והן בנספח ד' לתכנית השימור – תמריצים אשר יש בהם כדי להעלות את שווי המקרקעין באופן משמעותי ומהותי, כפי שנקבע בשומות מכריות רבות שנערכו ביחס לתכנית השימור וכפי שאף הוסכם למעשה בשומות אחרות מטעמים של משיבים בהליכי שמאות מכרעת.
35. לשם הדוגמא, תמריץ תכנית השימור לביטול הפקעה אשר נקבעה ביחס לחלק מהמבנה במצב התכנוני הקודם, תמריץ תכנית השימור להגדלת הצפיפות, תמריץ תכנית השימור להרחבת שימושים משטחי שירות לשימושים עיקריים, הינם כולם תמריצים המעלים באופן משמעותי ומהותי את שווי המקרקעין – תמריצים אשר אין ולא ניתן לבטל ולאייץ את ההשבחה בגינם מכוחה של תכנית השימור בהינף יד ובהיעדר בחינה פרטנית (נראית לעין) לכל ערר וערר ובהתאם ביחס לכל שומה ושומה.
36. אלא שביחס לסוגיות פרטניות אלו והתמריצים הספציפיים אשר הובאו בחשבון בשומות ההשבחה של תכנית השימור, ביחס לכל מבנה ומבנה בהתאם למאפייניו, תצורתו ובינויו, אשר ביחס לחלקם נטענו טענות במסגרת העררים וביחס לחלקם כלל לא נטענו טענות במסגרת העררים ואלו למעשה התקבלו על ידי המשיבים, כלל לא התקיים דיון בפני ועדת הערר ובהחלטת ועדת הערר לא ניתנה כל התייחסות ביחס אליהם, על אף משמעותם הברורה מאליה ביחס לעליית שווי המקרקעין לאור הקנייתם. **ברי, כי מדובר בפגיעה משמעותית ביותר בזכות הטיעון של המערער.**
37. ועדת הערר הסתפקה בקביעה בלתי מבוססת ובוודאי שבלתי מכומתת, לפיה כלל השומות נבחנו על ידה ולאור הכרעותיה בסוגיות הרוחב, מצאה כי תכנית השימור לא הביאה לעליית ערכם של המקרקעין.
38. **ברי, כי אין ולא ניתן להסתפק בקביעה גורפת, כוללת, בעלמא ולמעשה תיאורטית של ועדת הערר, אשר בהינף יד מבלי להציג את ממצאיה ביחס לכלל שומות ההשבחה מושא החלטתה, איינה לחלוטין את ההשבחה מכוחה של תכנית השימור. החלטת ועדת הערר חסרה הואיל ולא נקבעה במסגרתה ביחס לכל אחד ואחד מהעררים הנכללים בה, קביעה ספציפית האם הערר התקבל או נדחה, בניגוד לסמכות אשר ניתנה לוועדת הערר על פי החוק.**
39. הלכה פסוקה ומחייבת היא, כי ביחס להחלטה היוצאת תחת ידה של ועדת הערר, בהיותה טריבוונל מעין שיפוטי, חלה חובת ההנמקה, חובה אשר בהיעדרה יש לבטל את החלטת ועדת הערר ולהשיב את הדיון אליה (רע"א 3337/12 ליברפול נכסים והשקעות בע"מ נ' עידן פרוביזור אחזקות בע"מ (פורסם בנבו, 23.4.2013), עע"מ 6823/10 מתן שירותי בריאות בע"מ נ' משרד הבריאות (פורסם בנבו, 28.2.2011), בג"צ 7/83 מסודי ביארס נ' בית הדין הרבני חיפה (פ"ד לח(1), 673), עמ"נ 14-06-28399 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון נ' אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (פורסם בנבו, 1.2.2015); דפנה ברק ארוז משפט מינהלי 424-423 (2010)).
40. **ברי, כי בהיעדר התייחסות פרטנית והנמקה ביחס לכל שומה ושומה וביחס לכל ערר וערר, נפל פגם מהותי בהחלטת ועדת הערר – פגם המחייב את בית המשפט הנכבד להתערב בהחלטה ולהורות על ביטולה, תוך קיום דיון פרטני בכל ערר וערר בפני ועדת הערר.**
41. **נדגיש, כי ככל ויתקבלו לכל הפחות חלק מטענותיה של המערער בערעור זה, הרי שלאור התנהלותה של ועדת הערר בהחלטתה וקביעתה הגורפת, התיאורטית והבלתי מכומתת ביחס לכל ערר וערר, יידרש למעשה להחזיר את הדיון בכלל העררים, כל אחד באופן פרטני, לוועדת הערר.**

42. לא זו אף זאת, למעשה לא התקיים כאמור דיון פרטני ביחס לכל ערר וערר, כך שטענות שנטענו בעררים אלו, אשר אינם ביחס לשאלות הרוחב, כלל לא נדונו, כך שגם נפגעה זכות הטיעון בעניינן. ביחס לזכות הטיעון, נפנה לתקנה 11 בתקנות התכנון והבנייה (סדרי הדין בוועדות ערר בעררים לפי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק), תשע"א-2010 (להלן: "תקנות סדרי הדין בפני ועדת הערר") המתירה לצדדים לטעון טיעוניהם בעל פה בפני ועדת הערר – זכות אשר הלכה למעשה נמנעה מהמערערות.

43. מבלי לגרוע מהאמור, נציין כי קיימות כאמור שומות מכריעות, אשר במסגרתן נקבעה השבחה מכוחה של תכנית השימור – שומות אשר ביחס אליהם הוגשו עררים אך ורק מטעמה המערערת בטענה כי ההשבחה בשומות אלו צריכה להיות גבוהה יותר (הן לאור טענות הנוגעות לשאלות הרוחב שהוכרעו כאמור על ידי ועדת הערר והן לאור תמריצים ספציפיים וגובה ההשבחה שנקבע בעניינן בכל שומה ושומה). על אף העובדה שהמשיבים לא הגישו עררים ביחס לאותן שומות מכריעות, ועדת הערר נתנה להם סעד שלא התבקש על ידם, ובכך שגתה. שגיאה זו גורמת, בין היתר, גם לפגיעה בוודאות התקציבית ובהסתמכות של הוועדה המקומית ביחס לשומות המכריעות שניתנו, אשר לא נתקפו כאמור על ידי המשיבים. נטעים כי ועדת הערר כלל לא הייתה מוסמכת לאיין את ההשבחה מכוחה של תכנית השימור בשומות מכריעות אלו, אשר קבעו כאמור השבחה מכוחה של תכנית השימור למועד אישורה ולא הוגשו עררים על ידי המשיבים ביחס להשבחה זו, אלא רק על ידי הוועדה המקומית – השבחה אשר למעשה הייתה מקובלת ומוסכמת על ידי המשיבים בשומות אלו, אך לאור החלטת ועדת הערר ההשבחה מכוחה של תכנית השימור בעניינן תאופס.

44. סעיף 14(ג) לתוספת השלישית לחוק, מסמיך את ועדת הערר לקבל או לדחות ערר באופן מלא או חלקי. משלא הוגש ערר ביחס לשומה מכרעת על ידי משיב כזה או אחר ולא הוארך המועד להגשת ערר מטעמו, כל סמכותה של ועדת הערר הינו ביחס לערר שהוגש על ידי המערערת בלבד, קרי לקבלו או לדחותו תוך הותרת ההשבחה שנקבעה בשומה המכרעת מכוחה של תכנית השימור על כנה.

45. נפנה לשם הדוגמא לשומה מכרעת של השמאי המכריע אלדד חיימי מיום 30.3.2022 ביחס למקרקעין הידועים כחלק מחלקה 6 בגוש 6952, ברחוב גורדון 77 בתל-אביב, שבמסגרתה נקבע כי על הנישום שם לשאת בתשלום היטל השבחה בסך של 434,115 ₪ בגין תכנית השימור. נציין כי תחת הנסיבות הספציפיות של נכס זה, עת במסגרת מימוש הזכויות לא נדרשו מטלות השימור, לא הובאו בחשבון בשומה המכרעת עלויות שימור עודפות כלל. הואיל והשמאי המכריע בשומה מכרעת זו קבע כי לא חלה עליית ערך בגין רכיב המיתוג, הוגש על ידי המערערת בלבד ערר ביחס לשומה מכרעת זו (ערר תא/83016/0522), במסגרתו נטען אך ורק בגין קביעה זו של השמאי המכריע. אם כן גם אם היה נדחה ערר הוועדה קיימת השבחה בתיק זה לתכנית השימור שלא עמדה כלל במחלוקת בערר (ויצוין כי גם ללא היטל השבחה בגין מיתוג, ויישום כלל מסקנות ועדת הערר בטענות הרוחביות שדנה בהן, עדיין הייתה כאן השבחה).

46. כן נפנה לשם הדוגמא, לשומה מכרעת של השמאי המכריע תמיר שדה מיום 24.8.2015 ביחס למקרקעין הידועים כחלקה 42 בגוש 6907, ברחוב הירקון 88א', שנקבע בה כי על הנישומה שם לשאת בתשלום היטל השבחה של 1,041,850 ₪ בגין תכנית השימור. בשומה המכרעת התקבלה, בין היתר, עמדת המערערת, לפיה תכנית השימור ביטלה הפקעה אשר הייתה מסומנת ביחס לחלק משטח המקרקעין ולכן השביחה משמעותית. גם בגין שומה זו הוגש על ידי הוועדה המקומית בלבד ערר (ערר תא/85256/15). גם כאן, השומה כלל לא נבחנה, וברי כי דחיית ערר הוועדה לעניין מיתוג, לא תוביל לאינן ההשבחה. יצוין כי אף יישום הכרעת ועדת הערר בסוגיות הרוחביות על התיק, לא תוביל להיעדר השבחה.

47. לא זו אף זאת, קיימות שומות מכריעות רבות מושא חלק מהעררים הנכללים בהחלטת ועדת הערר, אשר בעניינן, אף אם נאמץ את קביעות ועדת הערר בהחלטתה, עדיין קיימת השבחה מכוחה של תכנית השימור.

לשם הדוגמא נפנה לעררים 83002/0122, 83018/0821, 83025/1222, 85023/0822, 83012/0523, 83011/0523, 83024/1222, 8164/0922, 83018/0523, 8502/0220, 85231/14, 85252/14 ו-85026/14.

48. **ברי כי דוגמאות אלו, ממחישות את טענת המערערת לפיה לא התקיים דיון פרטני בכל אחד מהעררים וכי קביעתה הגורפת והתאורטית של ועדת הערר לפיה תכנית השימור לא הביאה לעליית ערכם של המקרקעין הינה שגויה ויש לדחותה.**

49. זאת ועוד, שגתה ועדת הערר כאשר החילה את החלטתה ביחס לכל העררים ללא בחינה של הטענות שבמחלוקת **באותם עררים בלבד**. זאת, משום שחלק מהסוגיות שנדונו בהחלטתה, כלל לא הועלו כטענות בעררים או בכתבי התשובה, ולכן אין להחילן על עררים אלו. כידוע, יש להבחין בין איחוד עררים לבין תיקון כתבי טענות על דרך של הוספת טענות. תקנה 10 בתקנות סדרי הדין בפני ועדת הערר מסמיכה את ועדת הערר לאחד עררים: **"ועדת הערר הדנה בערר רשאית לאחד עררים אם מצאה כי עניינם דומה מבחינה משפטית או עובדתית, לאחר שהודיעה לצדדים על איחוד העררים וקיבלה את הערותיהם בכתב או בעל פה"**. אולם, החלטה על איחוד עררים אינה יוצרת, מיניה וביה, תיקון כתבי טענות באותם עררים.

50. הדרך לתיקון כתבי טענות מצויה בתקנה 11(ה) בתקנות הללו וקובעת כי: **"לא יישמע עורר במהלך הדיון אלא לעניין טענות שהעלה בערר ולא תישמע משיבה אלא לעניין טענות שהעלתה בתשובתה או שהועלו בערר, ואולם הוועדה רשאית, בכל שלב, לאשר בקשה לתיקון כתב ערר או כתב תשובה או להוספת טענות בעל פה, ובלבד שניתנה לצד שכנגד הזדמנות לטעון נגד הבקשה האמורה"**.

51. על כן, ובהעדר בקשות לתיקון כתבי טענות, אשר נדונו ואושרו על ידי ועדת הערר לאחר שמיעת טענות המערערת בקשר לתיקון זה, הרי שהיה על ועדת הערר לקיים דיון פרטני בטענות המופיעות בעררים ובכתבי התשובה בלבד, ולא להחיל טענה רוחבית כלשהי, אשר כלל אינה מופיעה בכתבי הטענות של אותו ערר פרטני. לפי החלטה, ועדת הערר החילה אותה כזה ראה וקדש גם אם טענה כלשהי לא הופיעה בכתבי הטענות של הצדדים, ובכך שגתה. אף טעות זו פוגעת בוודאות התקציבית ובעקרון ההסתמכות של המערערת. טענה זו מקבלת משנה תוקף בשל חלוף הזמן הרב.

52. עוד נציין בקשר לטענה זו, כי אף קיימת בעייתיות רבה לתקן כתב טענות, כאשר הטענה גם לא עלתה בפני השמאי המכריע שדן באותה שומה מכרעת, ולא רק בפני ועדת הערר באותו ערר. מה גם, שלעיתים, טענות מסוימות לא הועלו על ידי המשיבים, משום שהם ושמאיהם סברו אחרת. כך, למשל, כל המשיבים ושמאי המשיבים סברו שאת תמריצי תכנית השימור ביחס למבנים לשימור מחמיר יש לבחון ביחס למועד אישור תכנית השימור (למעט ביחס לתמריץ שמירה על שווי); היו משיבים ושמאי משיבים שלא חשבו שצריך להתערב בהיקף עלויות השימור העודפות (מקדמ 900 ו-990); או שסברו שאין לשקלל את תכנית ע1 במצב הקודם לתכנית השימור. לפיכך, שגתה ועדת הערר כאשר החילה את החלטתה ללא קשר לטענות הפרטניות של הצדדים, ולשיטת המערערת יש להחיל את החלטה בקשר לטענות הרוחביות, בכפוף לטענות שבערעור זה, **אך ורק על עררים שבהם טענה כלשהי הועלתה בערר או בכתב התשובה**; ובפרט כאשר כתבי הטענות לא תוקנו כמתחייב בתקנות סדרי הדין בפני ועדת הערר, והמערערת לא הסכימה להחלת החלטה כאמור.

53. מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את הקביעה הגורפת והשגויה בהחלטת ועדת הערר שעניינה הארכת מועד לכלל הבקשות להארכת מועדים להגשת עררים ביחס לשומות אשר במסגרתן נקבעה השבחה מכוחה של תכנית השימור (סעיף 200 להחלטה) ובנוסף החלת מסקנתה בהחלטת ועדת הערר גם ביחס לשומות מושא בקשות אלו, קרי קביעה כי החיובים בהיטל השבחה מכוחה של תכנית השימור יבוטלו **וזאת אף מבלי שהוגשו עררים ביחס לבקשות אלו**.

54. סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק דורש כי הארכת מועד להגשת ערר תינתן מנימוקים מיוחדים שיירשמו. הועדה בענייננו לא נימקה החלטתה בנושא זה כלל ולא הוצגו נימוקים מיוחדים לארכה כנדרש. ראו גם עמ"נ 32743-05-23 סרוב נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (פורסם בנבו, 11.9.23); בש"א 2487-14 אברהם ביבי נ' אליעזר ליפר (פורסם בנבו, 14.5.2014); בש"ס 6229/11 דון-יחיא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, חיפה (פורסם בנבו, 10.1.12)). אשר לשאלה האם קיים "טעם מיוחד" נקבע בבר"מ 6094/13 מדהנה נ' המשרד לקליטת עליה (פורסם בנבו, 10.12.2013), כי השיקול המרכזי שיש לבחון הוא האם התקיים אירוע שמנע מבעלי הדין לפתוח בהליך במועד מטעמים שאינם תלויים בו או בבא כוחו (כך ראו: רע"א 10436/07 ציון נ' בנק הפועלים בע"מ (פורסם בנבו, 28.4.08); רע"א 3604/21 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל (פורסם בנבו, 6.5.21).

55. אולם חמור מכך! ועדת הערר לא היתה מוסמכת כלל לבטל את החיובים נשוא בקשות הארכה ללא קיומו של ערר בנושא זה. נחזור, כי סעיף 14(ג) לתוספת השלישית לחוק, מסמיך את ועדת הערר לקבל או לדחות ערר באופן מלא או חלקי, אך משטרם הוגש ערר, ברי כי ועדת הערר נעדרת כל סמכות להכריע בערר. משכך, יש לבטל את החלטת ועדת הערר להאריך את המועד להגשת עררים ביחס לבקשות להארכת מועד הנכללות בהחלטתה ואת החלטתה להחיל ביחס לשומות מושא הבקשות את קביעותיה.

חיוב בהיטל השבחה בגין תכניות נוספות מלבד תכנית השימור

56. במסגרת החלטת ועדת הערר נבחן (סעיף 1 להחלטת ועדת הערר) "האם תכנית השימור של העיר תל אביב, תכנית 2650/ב, שפורסמה למתן תוקף ביום 4.6.2008 הביאה לעליית שוים של המקרקעין עליהם היא חלה; זו השאלה העומדת לפתחנו בעררים שבנדון".

57. בסופה של החלטת ועדת הערר, נקבע באופן גורף (סעיף 199), כי "תכנית השימור 2650/ב במועד אישורה לא הביאה לעליית ערכם של המקרקעין ולפיכך אנו מכריעים כי החיובים שהוציאה הועדה המקומית או שמאים מכריעים בגין תכנית השימור בטלים. משמעות הדבר הינה ביטול החיובים בהיטל השבחה בגין תכנית 2650/ב, בין אם מדובר בעררים שהגישו נישומים כנגד חיוב של הועדה המקומית ובין אם מדובר בעררים, של נישומים או של הועדה המקומית, כנגד שומות מכריעות. בכל אותם העררים אנו קובעים שהתכנית לא השביחה את המקרקעין ולכן מסקנתנו האופרטיבית כי החיוב בהיטל השבחה בהן עומד על 0 ₪. בכפוף לאמור, העררים ייסגרו." (ההדגשות נוספו, הח"מ).

58. דא עקא, שחלק מהעררים מושא החלטת ועדת הערר, כוללים טענות גם ביחס להשבחה בגין תכניות אחרות אשר חלות על הנכסים לשימור והיו נשוא השומה שבגינה הוגש הערר, דוגמת תכנית 1680 ותכנית ס'. בטענות אלה לא התקיים דיון, לא ניתנה כל החלטה לגופו של עניין ולמרות זאת הוחלט על סגירת העררים כולם. ברור כי בעניין זה החלטת הועדה חסרה ויש להחזיר את הדיון אליה לצורך קיום דיון בטענות אלה, אשר לא התקיים כלל (כל הדיונים עסקו רק בתכנית השימור) והכרעה בהן לגופן.

59. לשם הדוגמא, בעררים 85161/15, 85001/0622, 85257/14, 85314/15, 85065/16, 85011/17, 0119/8506, 0819/8570, 1019/8574, 8508/0720, 83009/0520, 83015/0423, 85088/13, 85161/15, 85248/16, 85003/0722, 85001/0622, 8567/0719, 85094/14 ו-8576/1119, הועלו טענות כנגד קביעות שמאים מכריעים בנושא חיוב בהיטל השבחה מכוחה של תכנית 1680 – טענות אשר לא הוכרעו בהחלטת ועדת הערר ואילו בעררים 85131/15, 85343/16, 8052/0218, 8504/0320, 8507/0720, 85086/0523, 83023/0723, 8540/1218 ו-85167/11 הועלו טענות כנגד חיוב בהיטל השבחה מכוחה של תכנית ס' – טענות אשר לא הוכרעו בהחלטת ועדת הערר.

60. זאת ועוד! היו עררים שנכללו בהחלטת הועדה וכלל לא עסקו בתכנית השימור אלא רק בתכניות אחרות:

ערר 85109/13 (מטעם המערערת) וערר 85110/13 (מטעם המשיבה) עסקו בהשבחה רק מאישור תכנית ניווד (תכנית תא/מק/3837 מיום 2.9.2010), ומשכך לא היה מקום להכלילו בהחלטת ועדת הערר. **ערר 85213/12** עניינו בשומת השבחה ביחס לתכנית לב העיר ומשכך ברי כי לא היה צריך להיכלל בהחלטת ועדת הערר. **ערר 85072/12** עניינו בשומת השבחה בגין תכניות 1680 ו-סי' בלבד, וברי כי גם ערר זה לא היה צריך להיכלל בהחלטת ועדת הערר. המערערת הגישה בקשות לתיקון טעות סופר בהכללתם של העררים הללו בהחלטה אך טרם ניתנה החלטה ולכן ערעור זה מוגש למען הזהירות גם בטענה זו.

הבקשות שהוגשו מצ"ב ומסומן **כנספחים 13-15**.

מרכיב המיתוג

61. פרק זה ייוחד לקביעות ועדת הערר לפיהן אין מקום להתחשב בעליית הערך שיצרה תכנית השימור בגין מרכיב המיתוג (סעיפים 18-90 להחלטה). בעניין זה עסקו גם הסיכומים שהגישה המערערת בטענות הרחוב ביום 7.8.2013 (להלן: "**הסיכומים**") ויש להפנות גם לרשימת השומות המכריעות שהעתקיהן צורפו כנספחים לכתב הסיכומים (המפורסמות באתר משרד המשפטים) שקבעו השבחה בגין רכיב זה.

העתק כתב הסיכומים (ללא נספחיו) מצ"ב לערעור זה ומסומן **כנספח 16**; העתק רשימת השומות המכריעות שהעתקיהם צורפו כנספחים לכתב הסיכומים מצ"ב לערעור זה ומסומן **כנספח 17**.

62. לשלמות התמונה נציין, כי במהלך הדיונים שהתקיימו ביום 19.4.2016 וביום 19.6.2016 הבהירו באי כוח ושמאי המערערת, כי יש לבחון את טענת המיתוג מההיבט השמאי בכל מקרה לגופו, תוך שנאמר כי ישנם מקרים בהם שמאי מכריע קיבל את טענת המיתוג ואילו במקרים אחרים אותו שמאי מכריע סבר שאין מקום לקבלה, זאת לאור השונות הרבה שבין הנכסים לשימור¹, ואולם, באופן מפתיע הכריעה ועדת הערר בהחלטתה, באופן גורף ותאורטי וחרף השונות במנעד ההשבחות נשוא העררים, על **ביטול כל החיובים בהיטל השבחה** (רא' סעיף 199 להחלטה), מבלי להפנות לבחינת ההשבחה בפני שמאי מייעץ/מומחה ומבלי לדון בכל ערר בנפרד ע"פ נסיבותיו. **בכך, בין היתר, טעותה הגדולה של ועדת הערר.**

63. טענת המערערת היא, כי תכנית השימור יצרה השבחה נוספת (מעבר לתוספת זכויות בגין תמריצים ולשאר תמריציה), עקב שילובם של מס' אלמנטים, המעצימים האחד את השני וביחד מעלים את ערך הנכסים: (1) **עצם ההכרזה של הבניין והכללתו ברשימה מקוטלגת נספח א' לתכנית**; (2) **המצאות במתחם** - במקבץ מבנים לשימור; (3) **עצם הוודאות כי יבוצע שימור לנכסים בסטנדרטים גבוהים הקובעים ודאות כיצד ייראה המבנה המשומר**. הכללת הבניין ברשימת המבנים לשימור, וקביעת חובת שימור בהתאם להוראות שקובעת התכנית עצמה, יצרו פרמיה כלכלית שלא ניתן להתעלם מקיומה וזאת כבר במועד הקובע של תכנית השימור שכן ברור וודאי שהבניין ישומר ויחודש ובסוף הדרך יעלה שווי עקב ביצוע השימור ע"פ התכנית, כל אלה הפכו לסטטוטוריים מעצם אישור התכנית, ובכך בידלו את הבניינים שנכללו בתכנית, לעומת אחרים שמחוץ לתכנית. רכיב השבחה זה זכה לכינויים שונים כגון: "מיתוג" ו/או "ערך היוקרה" ו/או "ערך הנדירות" ו/או "ערך ההכרזה".

64. עליית ערך זו, **עקב התכנית**, מעשירה את בעלי הנכסים, ולפיכך עליהם לחלוק את ההתעשרות עם הציבור. לאור היותה של עליית הערך נובעת מהוראות "תכנית", אין כל בסיס לקביעה התאורטית של ועדת הערר, המסרבת לראות בדבר כחלק מהאלמנטים המשביחים במצב החדש. לפיכך קיומה של עליית הערך ושיעורה, הינם שאלה שמאית גרידא, והכרעתם איננה משפטית, כפי שסברה ועדת הערר. לא זאת בלבד,

¹ למשל, בעמ' 26 ש' 17-26 ועמ' 41 ש' 25 עד עמ' 42 ש' 25 לפרוטוקול הדיון מיום 19.4.2016; בעמ' 14 ש' 6 עד 21, עמ' 18 ש' 4-21, עמ' 20 ש' 14-15 ועמ' 67 ש' 13-36 לפרוטוקול הדיון מיום 19.6.2016.

אלא שהוראות התכנית עצמה יצרו טרנספורמציה סטטוטורית ביחס לנכסים הכלולים ברשימת השימור (נספח א' לתכנית), המבדילה אותם מבניינים אחרים, בשל חשיפת נדירותם, דווקא של אלה, לעומת מבנים אחרים שמויננו וזכו לניקוד נמוך יותר, תוך הפיכת המבנים שברשימה, למצאי אקסקלוסיבי קשיח ומוגבל (להלן: "טענת המיתוג" ו/או "מיתוג"). נושא זה פורט בסעיפים 1-25 ו 30-70 לכתב הסיכומים.

65. ועדת הערר ביססה נימוקיה לביטול ההשבחה בגין טענת המיתוג כביכול על שני רבדים: משפטי ושמאי, להלן תתייחס המערערת לכל רובד בנפרד, ותפרט כי בשניהם נפלה ועדת הערר לכדי שגגה חמורה וטעתה במסקנותיה.

הרובד המשפטי

טענתה ועדת הערר בקביעתה ש"מהות היטל השבחה מלמדת שמיתוג אינו יוצר השבחה"

66. ועדת הערר יצאה מנקודת מוצא שגויה בכך שקבעה שמיתוג אינו יוצר השבחה שכן, בהתאם לדין ולהלכה הפסוקה, לשם הטלת היטל השבחה צריכים להתקיים **שני תנאים** מצטברים: **התנאי הראשון** - עליית שווי המקרקעין בעקבות ביצוע אחת מפעולות התכנון הבאות: **אישור תכנית**, מתן הקלה, התרת שימוש חורג. **התנאי השני** – הערכת שווי המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ולאחריה. ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום היטל.²

67. שומת היטל השבחה תיערך בהתאם לסעיף 74(7) לתוספת השלישית לחוק (להלן: "התוספת השלישית")³. הנוסחה שאימץ המחוקק להערכת שווים של מקרקעין לצורך שומת היטל ההשבחה היא "שווי השוק", לאמור, המחיר שהיה מתקבל כתוצאה מעסקה המתבצעת בשוק החופשי בין מוכר מרצון לקונה מרצון.⁴ בעת אומדן השווי במסגרת שומת השבחה יש לבחון אובייקטיבית את שווי השוק של עסקאות דומות שבוצעו בסמוך למועד הקובע, ולפי גורמים שיש בהם להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי.⁵

68. והנה בענייננו **אכן מתקיימים באופן מלא אותם שני תנאים** – עסקינן בפעולה תכנונית של "אישור תכנית", אשר יצרה עליית שווי, אותה יש למדוד לצורך קביעת ההפרש בין מצב קודם, למצב חדש. נימוקי ועדת הערר כאילו שני התנאים הנ"ל אינם מתקיימים בנושא ענייננו הינה מוטעית מיסודה ומבוססת על אדנים שגויים.

69. ראשית יאמר כי, נקודת המוצא של ועדת הערר, כי עצם המיתוג, איננו נובע ממצב תכנוני של המקרקעין וקשור למבנים בלבד, תוך שאיננו כרוך בפעולת תכנון, מוטעית. כפי שפורט ארוכות בעמ' 6-8 לסיכומים, מדובר בתכנית ייחודית וייעודית לשימור מבנים שאין דומה לה, לא ברמה הארצית ולא ברמה המקומית. התכנית אושרה לאחר בחינות ומיונים שנערכו על ידי גורמי מקצוע מוסמכים, לאחר בחינה מדוקדקת ופרטנית, שהכריעו אלו מבנים עומדים בקריטריונים להכללתם בתכנית. כחלק מהוראות התכנית נכללת רשימת המבנים לשימור **נספח א'** לתכנית. בכך, יצרה התכנית רשימה סגורה, מבודלת של מבנים שהוכרו בערכיהם הראויים להגנה מתוך אלפי מבנים כשרק חלקם נכללו בנספח א' לתכנית.

² בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין, פס' 12-13 (נבו) 22.03.2021.

³ "השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי."

⁴ ר' למשל, רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ, נז' (5) 529, פס' 7 (2003).

⁵ ר' רע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ, פס' 11 (נבו) 31.12.2014.

70. אישורה של התכנית מהווה "אירוע מס", כהגדרתו בתוספת השלישית לחוק הת"ב. במסגרת הוראות התכנית, הוכרה סטטוטורית נדירותם של הנכסים שנבחרו להיכלל בתחומה, נקבעה חובת שימורם ונכללו הוראות מפורטות המייצרות ודאות באשר לנראות של כל בנין לאחר שימורו. אין חולק כי ערכו של בנין עולה בעקבות אישורה של תכנית השימור שמבטיחה זאת. והנה התכנית היא זו שמבטיחה זאת. בנוסף, ממועד אישור התכנית, מזהים הנכסים עקב הוראות התכנית, כייחודים, נדירים ויוקרתיים. כך, בעיני רוכשים פוטנציאליים בשוק הנדל"ן, זוהו נכסים אלו כמנוף שיווקי.

העתק רשימת פרסומים שיווקיים לגבי המבנים לשימור שבתכנית מצ"ב לערעור זה ומסומן כנספח 18.

71. הנחתה של ועדת הערר כי תכנית השימור הינה דקלרטיבית בלבד, חוטאת לתכנית בשני מובנים: הראשון- היותה של התכנית לא רק ממתגת מבנים ויוצרת רשימה של נכסים לשימור, אלא קובעת שורה ארוכה של הוראות נוספות בדבר אופן השיפוץ ופיקוחו, תיק תיעוד, עלויות עודפות, תמריצים שונים כגון תוספת יעודים, שטחים, ניווד זכויות ועוד. דומה כי, ועדת הערר לא דקה פורתא לגבי כלל הוראות התכנית, לא ראתה את התמונה המלאה שיוצרות הוראות התכנית באופן שיש לדחות העמדה כי מדובר בתכנית דקלרטיבית בלבד. השני- הוודאות שנוצרה בשוק הנכסים לשמור, בעקבות אישור התכנית, במובן זה שהנכסים הכלולים ברשימה א' יעברו הליך של שימור סטטוטורי (לא סתם שיפוץ), אקט שכוחות השוק, בשוק משוכלל כמו בת"א, רואים בו ערך חיובי ומוכנים לשלם בגינו פרמיה, יצרו את עליית השווי.

72. הכרה בערך היוקרה כגורם משביח נקבעה בעת"מ (מינהליים ת"א) 1036-08 חב' לשירותים הנהלה ונאמנות י.ש.ס בע"מ נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה -ועדת משנה (נבו 27.12.2011). במסגרת ההליך התייחס בית המשפט בין היתר למאמרה של פרופסור לוינסון-זמיר, ולערך היוקרה (בעמ' 15):

"העלייה מקורה ב"ערך היוקרה" של המבנה המשומר המעלה את מחירו בשוק הנדל"ן. בנוסף, יתרונותיו הכלכליים של הליך השימור הם הגנה מפני שינויים לרעה במבנה ובסביבתו, והגברת הפעילות העסקית והתיירותית באזור בו הוא מצוי." [ההדגשה אינה במקור, הח"מ].

73. לא זו אף זאת, בסעיף 28 לפסק הדין הנ"ל נקבע, כי הכדאיות הכלכלית ביחס לשימור נמדדת ע"י כל בנין לגופו, על בסיס שמאות שכן ההשפעה הכלכלית משתנה ממבנה למבנה. אמירה זו בפסק הדין מלמדת לכשעצמה כי, דחיית כל העררים על בסיס החלטת רוחב ומבלי לרדת ולבחון כל נכס ולבחון את השומה הייחודית שהופקה עבורו, עומדת בסתירה לפסק הדין, ומהווה פגם היורד לשורש העניין.

טענה ועדת הערר בקביעה שאין ענייננו בהתעשרות הנובעת ממתת של הציבור

74. המערערת תטען, כי טענה ועדת הערר עת התייחסה לאלמנט המיתוג ככזה שאינו נובע ממתת של הציבור, אלא מפעילות האדם, עמלו של בעל המקרקעין, ולערכים תרבותיים הסטוריים שקשורים במבנים ועל כן אין לגבות בגינו היטל השבחה. המערערת תטען כי, השאלה הרלבנטית שהיה על ועדת הערר לבחון הינה, האם קיימת במועד הקובע, עליית ערך במקרקעין הנישומים עקב אישור תכנית השימור, שאיננה נובעת מתוספת זכויות בניה. ככל שהתשובה לשאלה זו חיובית, אזי המסקנה היא כי בעל המקרקעין חייב לשאת בתשלום היטל השבחה, בגין ההתעשרות.

75. עוד טענה ועדת הערר עת התייחסה להיטל השבחה שהטילה המערערת עקב מיתוג, ככפל מס (רא' סעיף 56-59 להחלטה), תוך שכנתה זאת כ"מניפולציה של הרשות להשגת כספים שלא כדין". ואולם, עצם ההנחה כי ערך הנדירות נכלל בשווי הנכס ללא קשר לתכנית השימור, בטעות יסודה. בנוסף, ועדת הערר ערבה מין בשאינו מינו, בבחינת עירוב בין סוגי מס שונים, מס שבח והיטל השבחה להם תכליות ומטרות שונות במהותן,

דבר שנדון ונפסק אף בהלכות בית משפט, כל מס בהתאם לתכליתו. על כן וגם בהתחשב בנימוקים שפורטו לעיל – אין מדובר בכפל מס⁶.

76. כידוע, שווי שוק של מקרקעין מושפע ממנעד רחב של גורמים המשפיעים על המחיר שהיה קונה פוטנציאלי מוכן לשלם. ההלכה הפסוקה תומכת בפרשנות לפיה יש לקחת בחשבון ולהתחשב בשלל גורמים מיטיבים או מגבילים המוטלים על מקרקעין, אשר אילו היו נמכרים בשוק משוכלל היו משפיעים על המחיר. ככל שקביעת נדירות המבנה ויצירת ודאות בדבר שימורו במסגרת הוראות תכנית המהווה "אירוע מס", משפיעים באופן חיובי על ערכו, אין כל בסיס לקביעה כי אין להתחשב בכך. טענת הוועדה המקומית היא שהתכנית והוראותיה בדבר סימון המבנים ושימורם, הם שיצרו ערך חיובי לנכס, שלא היה קיים במבנה קודם לאישורה. לפיכך טענתה ועדת הערר עת קבעה כי, מיתוג איננו חלק מתכונות המקרקעין, שכן שייך לתכונות של המבנה בלבד.

77. זאת ועוד, שווים האובייקטיבי של המקרקעין, להבדיל ממחירם הסובייקטיבי, משקף את מכלול מאפייניו של נכס מקרקעין, בראש ובראשונה המערכת התכנונית הסטטוטורית החלה עליו, וגם מערכת נתונים כללית שרלבנטית לגביו כגון, מיקום המקרקעין, ביקוש והיצע כללי, נוף, תחבורה, ועוד. ר' לעניין זה פסק הדין בעניין בר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה, פס' 10 לפסה"ד של השופט גרוסקופף (נבו 01.04.2020) (להלן: "עניין דלי דליה").

78. בניגוד לעקרונות הנ"ל ובסתירה מפסקי דין של בית המשפט המחוזי שקבעו כי, אלמנט המיתוג הינו מושא בבחינת השבחה של נכס⁷, קבעה ועדת הערר שהמיתוג - איננו מהווה מרכיב לצורך קביעת השבחה ובכך מנוגדת החלטת ועדת הערר לפסיקה הקובעת כי, לצורך חיוב בהיטל השבחה די להראות התעשרות מושגית, בהתאם לשווי שוק המשקף את שווי המקרקעין ואת שווי הזכויות והחובות החלות עליהם במועד הקובע, כפי שהיה נקבע בעסקה רצונית. ויודגש כי, בניגוד להחלטת ועדת הערר, קובעת הפסיקה כי יש להתחשב במיתוג כאלמנט לצורך קביעת שווי מקרקעין במסגרת היטל השבחה. ר' לעניין זה: עמ"נ (מינהליים ת"א) 7270-05-22 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיוור לשיקום ולהתחדשות בע"מ, פס' 52-56 (נבו 30.07.2023). עניינו הרואות כי אלמנט המיתוג הוכר בפסיקה כחלק מהתנאים הכלליים שבית משפט מצא לנכון להביאם בחשבון לצורך קביעת שווי המקרקעין לצרכי היטל השבחה.

79. בנשוא ענייננו, נובעת עליית השווי עקב מיתוג המבנים, באופן ישיר ובקשר סיבתי מובהק מכלל הוראות תכנית השימור ובראש וראשונה מעצם הכללתם ברשימה המהווה את נספח א' לתכנית, בנוסף רא': סעיף 8 לתקנון, המפרט את מטרות התכנית, אשר תיושמה באמצעות קביעת המבנים לשימור, מיקומם וסיווגם, וכן סעיף 10 לתקנון, אשר מפנה לרשימת המבנים המפורטת בנספח א', וקובע את חובת התיעוד וחובת שימורם של אותם מבנים. סעיף 8 לתקנון התכנית ענייננו ב"מטרות התכנית", הכוללות בין היתר יישום השימור "כמנוף לחשיפת הערכים האדריכליים של המבנים לשימור כפי שתוכננו או כפי שנבנו במקור". סעיף 9 לתקנון התכנית קובע את מקדם 900 המבטא את הפרש עלויות השיפוץ במבנה לשימור ביחס למבנה שאיננו לשימור,

⁶ ר' לעניין זה: רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון, פס' 14 (נבו 15.07.2014): "בשונה ממש שבח, היטל השבחה אינו מס המוטל על עצם עליית שוויים של מקרקעין בשוק החופשי, אלא על עליית שווי שנגרמה בשל פעולות תכנון של רשות מקומית (אהרון נמדר ושולה בנדר "היטל השבחה: מהי 'תכנית' משביחה מעליה מוטל היטל" מקרקעין ו/3 (2007)). לולא הבחנה זו הייתה יכולה להישמע הטענה כי הנישום משלם פעמיים מס בגין אותה עליית שווי של המקרקעין, פעם כמס שבח ופעם כהיטל השבחה (ראו נמדר, עמ' 48-49).".

⁷ ר' לעניין זה: עמ"נ (מינהליים ת"א) 39445-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ, פסקה 66 (נבו 16.05.2023).

המוענקות לנכס שמבצע את השימור. סעיף 10 לתקנון התכנית, עניינו ב"הוראות השימור". סעיף 10.1 מתייחס לרשימת המבנים לשימור, וקובע שהמבנים לשימור הם אלו המפורטים בנספח א', "ואשר נקבעו לשימור בהתחשב בשיקולים של עיצוב, קונסטרוקציה, אדריכל, מיקום, ערך חברתי או היסטורי ודומיהם". סעיף 10.2 עניינו בהוראות לעריכת תיק תיעוד "המפרט את ערכיו הייחודיים של המבנה ופרטים נוספים", וסעיף 10.3 עניינו בחובת השימור של כל מבנה לשימור, על פי הוראות נספח ג' לתקנון התכנית. **נספח ב' לתכנית** קובע את אופן תיעוד המבנה לשימור ע"י עריכת סקר תיעוד, **נספח ג' לתכנית** קובע את אופן ביצוע עבודות השימור תוך פיקוח ואישור יחידת השימור.

80. כל אלה, יצרו גם יחד את מעטפת השימור תוך הטמעת זרקור מיוחד על המבנים הנמנים ברשימת השימור לעומת מבנים אחרים, באמצעות ההכרזה עליהם בתכנית כעל "מבנים לשימור". כך למעשה נוצרה עקב תכנית השימור "**השבחה בדרך אחרת**", תוך ההכרה בנדיירותם של המבנים הנכללים ברשימה, המהווים רשימה בעלת היצע מוגבל. ראו לעניין זה **סעיף 2(א) לתוספת השלישית** "**דרך אחרת**" משמעותה דרך שאינה הרחבה של זכויות הניצול ואשר הביאה, בעקבות אישור תכנית, לעליית שווי המקרקעין.⁸

81. על ההכרה בקיומו של רכיב משביח בתכניות לשימור שחושפות את האקסקלוסיביות ו"ערך היוקרה", של המבנים, ניתן ללמוד עוד במאמר משנת 2001, מפי פרופ' דפנה לוינסון-זמיר, "**היבטים חלוקתיים של שימור מבנים, דיני הפיצויים הראויים ו"זכויות בניה עבירות" (TDR)**", משפטים לא, 11 (להלן: "**מאמרה של לוינסון-זמיר**"). כך מציינת לוינסון-זמיר במאמרה (בעמ' 16): "מבנים בעלי חשיבות תרבותית אף מייצגים ומשדרים מכובדות, יציבות והמשכיות בקהילה, ועשויים להעניק לבעליהם יוקרה ומוניטין. **יש המוכנים לשלם מחיר גבוה יותר עבור מאפיינים אלו, שניתן לכנותם "ערך יוקרה"**". [ההדגשה נוספה, הח"מ].⁹

העתק המאמר של פרופסור דפנה לוינסון-זמיר מצ"ב לערעור זה ומסומן כ**נספח 19**.

82. ויובהר, הטלת היטל השבחה בגין אלמנט המיתוג, נובע, עקב התקיימות קשר סיבתי ישיר בין הפעילות התכנונית הארוכה והמאומצת של עריית תל אביב, מכוח תכנית השימור לבין עליית שווי הנכסים הנמנים ברשימת השימור. גם בענין זה שגתה ועדת הערר עת קבעה כי לא תכנית השימור היא שהשבחה את הנכסים

⁸ ראה ע"א 1341/93 סי אנד סאן ביץ' הוטלס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו [6 עמ'], נב(5) 715 (1999).

רא גם פס"ד בעמ"י (ת"א) 36607-09-19 מונטיפיורי ביח"ר לקרח ומחסני קרור בעמ' נ' ועדה מקומית תל אביב (נבו, 23.04.2020), במסגרתו נקבע כי ניתן לחייב בהיטל השבחה על הסרת חסם תכנוני שהוא תכנית מופקדת שלא אושרה, וכי "**השבחה היא השווי הכלכלי של הסרת המגבלות התכנוניות הקיימות מכוחה של תכנית מופקדת אך לא מאושרת, תוך מתן משקל לכך שלא מדובר במגבלות הרמטיות אלא במגבלות הניתנות להסרה לפי שיקול דעתה של הוועדה המחוזית**". בנוסף, ראו עמ"י (ת"א) 24829-03-22 נתנאל גרופ נ' הוועדה המקומית תל אביב (נבו, 31.08.2022), בו הובהר כי יש לבחון את השבחה בהשוואה בין שווי מצב קודם לשווי מצב חדש, וכי ניתן לחייב על הקניית זמינות שמהווה השבחה בדרך אחרת.
⁹ כן, ראו דבריה של לוינסון-זמיר בהמשך (בעמ' 65 ה"ש מס' 175): "... לפי סעיף 2(א) ניתן למסות גם השבחות שאינן נובעות מהגדלת זכויות הניצול של המקרקעין וגם השבחות הנגרמות למקרקעין הגובלים בתוכנית המשביחה. מכאן ברור שיש למסות גם השבחות עקיפות. יש לציין, שהרחבת החבות במס מעבר להשבחות הנובעות מהגדלת אפשרויות הניצול של המקרקעין והחלת המס גם על השבחה שנגרמה "בדרך אחרת" עשויה להיות רלוונטית ביותר לשימור". [ההדגשה אינה במקור, הח"מ]; אהרון נמדר היטל השבחה, 63-64 (2011); דני"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, נו(5) 49 (2002) (להלן: "**ענין בית הכרם**").

שנועדו לשימור, כי אם **הכרזת אונסק"ו** – מדובר בקביעה שאיננה נכונה, כלל וכלל¹⁰. סדר ההתרחשות שונה בתכליתו מזה שסברה ועדת הערר. תכנית השימור אושרה להפקדה ביום **11.1.2001**, ואושרה לפרסום למתן תוקף בי.פ. 5846 ביום 04.09.2008, בעוד שהכרזת אונסקו חלה ב**יולי 2003**, כחלק משלבי אישורה של תכנית השימור. במסגרת פעילותה לקידום התכנית, הוגשה ב-**28 בינואר 2002** לועדת אונסק"ו דו"ח ההכרזה, שחונבר ע"י צוות השימור של עיריית ת"א, כחלק מפעילות הפקדה וקידום התב"ע. בעקבות זאת וכתוצאה מפעילותה השוטפת של העירייה ביולי 2003, בישיבה מספר 27 של אונסק"ו בפאריז, הוכרזה העיר הלבנה של תל אביב כאתר מורשת עולמי ומכאן שסדר הדברים היה שונה מקביעת ועדת הערר (ס' 82 להחלטה), שהינה מוטעית.

83. המערערת תציין כי, תכנית השימור יצרה תו של איכות, גושפנקה רשמית, על ידי גורם חיצוני בר סמכא בעל מעמד רגולטיבי - הוראות התכנית מבטיחות כי השימור, כאשר יבוצע, ייעשה בהתאם לקובץ ההנחיות לשיקום מבנים ולהנחיות צוות השימור, דבר המבטיח בקרה על איכות החומרים, וכן איכות שיפוץ מהגבוהות ביותר, בעלת כושר עמידות לאורך זמן, התורמים אף הם לעליית ערכם של המבנים לשימור, בו בעת שלפני אישור התכנית, היו הנכסים, מוזנחים ולא אטרקטיביים, ורק עקב אשור התכנית הפכה ההתייחסות אליהם כאל פריט אספנות יחיד במינו. ראו' סעיף 40¹¹ להחלטת ועדת המשנה בעררים, מיום 19.11.07.

טענה ועדת הערר בקובעה שלא ניתן לחייב בגין מיתוג בהיטל השבחה

84. פגם מהותי נוסף נפל בהנחת המוצא של ועדת הערר, עת קבעה בסעיפים 47-55 להחלטתה, שאין לייחס למקרקעין שנכללים בתכנית השימור השבחה בגין מיתוג, הואיל ולא השתנו תכונות המקרקעין והושבחו המחוברים בלבד ולא מרכיב הקרקע.

85. בפתח התייחסותנו נטען, כי ההבחנה שעשתה ועדת הערר בין, רכיב הקרקע לבין המחוברים ביחס להשבחה שנוצרה עקב תכנית, אינה עולה בקנה אחד עם לשון החוק, הפסיקה ותורת השמאות, המחייבים כולם כי, שומת השבחה תכלול את שווי הנכס הנישום את מלוא מרכיביו באופן שהשווי מקרקעין, כולל גם את השטחים הבנויים בו. ונפרט;

86. סעיף 1 **לחוק המקרקעין**, תשכ"ט-1969 קובע, כי משמעות המונח "**מקרקעין**" הינו- "קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה". גם **התוספת השלישית** קובעת מפורשות כי עליית ערך **מקרקעין** עקב אישור תכנית מהווה השבחה, אשר בגינה יש לגבות היטל. **התקינה השמאית** קובעת כי אומדן שווי מקרקעין נעשה על בסיס שווי כולל- קרקע ומחוברים (ראו' תקן מס' 2 ותקן 15 לכללי התקינה השמאית). גם הפסיקה מלמדת שהמקרקעין הם יחידה אחת, מגרש או חלקה רישומית, ועל שומת המקרקעין לבחון את השינוי בערכם כתוצאה מאירוע מס. ועדת הערר נפלה לכלל בלבול בין הגדרת מונח מקרקעין לבין טיב הזכויות בהם. ויובהר, השבחה נקבעת לפי השינוי בשווי המקרקעין ולא לפי טיב הזכויות של מאן דהוא בהן¹². לא ניתן להפריד בין שווי המקרקעין לבין שווי הזכויות במקרקעין. השווי נגזר מאגד הזכויות החל על המקרקעין¹³.

¹⁰ ראה סעיף 4 עמ' 14 **לסקר השמאים ברק פרידמן משנת 2016** שהוכן ע"י השמאית נעמי קפלנר ביחס לעסקאות מכר של נכסי מקרקעין הכלולים בתכנית השימור, ושל נכסי מקרקעין שאינם כלולים בתכנית השימור, אשר בוצעו כ-4 שנים טרם אישורה.

¹¹ "פרק הזמן שחלף מאז עריכת הדו"חות מלמדנו כי מגמות השוק כיום בת"א ממצביעות על כלכליות התכנית. התעוררות שוק המבנים לשימור, מצביעה- הלכה למעשה – על כדאיות כלכלית ומוכיחה לנו כי "השוק" מעניק ערך כלכלי גבוה לשימור".

¹² ראה: ערר (ו"ע תו"ב ת"א) 85238/16 **לוקר חוה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אונו** (נבו) (04.03.2020).

¹³ בעניין **אפריקה ישראל מגורים בע"מ**, לעיל ה"ש 10, בפס' 65 נקבע כדלקמן: "לפיכך, לא בתורת השמאות באופן כללי, ולא בתורת השמאות לצורך קביעת השווי לעניין היטל השבחה באופן פרטי, יש מקום לערוך

87. בהעלאת השאלה האם האקט התכנוני המשביח נגרם מהוראות תכנוניות חדשות המתייחסות לשטחים הבנויים בלבד, יצרה הועדה הבחנה מלאכותית, שאיננה תורמת לקביעה המתבקשת לבחון אם נוצרה השבחה במקרקעין, הואיל ובעת הערכת שווי שוק לשם הכנת שומת היטל השבחה על שמאי המקרקעין לבחון את שווי המקרקעין על כל מרכיביהם, ואין להתעלם מהשפעתן של הוראות תכנוניות סטטוטוריות גם אם אלה מתייחסות למבנים בלבד¹⁴. לא זאת אף זאת, ביחס להיטל השבחה, טעות היא לומר שעליית הערך צריך שתהווה כתוצאה מהשבחת התכונות של המקרקעין עצמן. דומה כי ועדת הערר בבלבלה בין אופן בחינת פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק¹⁵, לבין אופן הטלת היטל השבחה, והרי השוני בניהם מובנה ותכליתי כך שלצורך גביית היטל השבחה, ניתן להסתפק בעליית שווים הכללי של המקרקעין. כך גם קובע **סעיף 1(א) לתוספת השלישית** בסעיף ההגדרות השבחה כך: **"השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג"**.

88. בעת הטלת היטל השבחה, לא נדרש להוכיח שינוי של תכונות המקרקעין. די בעליית שווים של מקרקעין ממצבם לפני שהתכנית נכנסה לתוקף למצבם לאחר שהתכנית נכנסה לתוקף, ובהינתן מצב של עליית שווי, שומה על הרשות להטיל חיוב בהיטל השבחה. זאת ועוד, היטל השבחה ניתן אף להטיל על מקרקעין באופן עקיף, כחיוב בהשבחה על נכס **הגובל** בשטח התכנית המשביחה – במצב בו הוראות התכנית המשביחה, כלל אינן חלות על המקרקעין, (סעיף 2(א) לתוספת השלישית). מכאן בולטת אף יותר טעותה של הועדה עת קבעה שהמיתוג לא שינה את תכונות המקרקעין ומשכך אין להטיל בגינו היטל השבחה.

89. כפי שפורט לעיל, על מנת להטיל חיוב בהיטל השבחה, אין כל צורך להוכיח, את שינוי תכונות של המקרקעין, אלא די לנו בהכנת שומה, המתבססת על עסקאות השוואה שמוכיחה, עליית שווי המקרקעין. תימוכין לעמדת זו אף נובעת מסעיף 1 להסתייגות מתכנן ערים ואזורים – נציג מתכנן מחוז תל אביב, מר יעקב קרייזלר (בעמ' 120 להחלטה). לפיכך, מסקנת ועדת הערר בדבר העדר סמכות לגבות היטל בגין השבחת המחוברים בלבד, עקב אישור תכנית, הינה פרשנות שגויה, ויש לבטלה.

יש לדחות קביעות ועדת הערר לפיהן בנסיבות חיצוניות לתכנית, ניתן היה להשיג את המטרה התכנונית בדרך שאינה מחייבת בהטלת היטל השבחה

90. עוד טענה ועדת הערר עת סברה כי לא תכנית השימור היא שהובילה לשימור המבנים, אלא **תופעת הפירבור**. נימוקי ועדת הערר בסעיפים 28-31 להחלטה, המתייחסות **לתופעה עולמית של פירבור ו"חזרה למרכז הערים"**, כאילו הייתה היא הסיבה לעליית שווי הנכסים, אין בה ממש, מלבד המתייחסות דמוגרפית, בעוד המערערת הטילה היטל השבחה עקב פעילות תכנונית סטטוטורית – מדובר בנורמות מעולמות תוכן שונים והניסיון לכרוך האחד בשני חסר תכלית. גם הנימוק התיאורטי כאילו ניתן היה להשיג כביכול, באמצעות חוקים רגולטיביים אחרים, כמו חוקי עזר לשיפוץ חזיתות את אותה התוצאה, איננו פוטר מתשלום היטל השבחה. תכנית השימור היא אירוע מס לכל דבר ועניין, לגביו יש לבחון אם נוצרה השבחה, ואין לקבל את

הבחנה בין שווי המקרקעין כשלעצמם לשווי הזכויות במקרקעין, ויש להעריך את שווי המקרקעין לרבות אגד הזכויות והחובות החלות עליהם."

¹⁴ ערר (וי"ע תו"ב צפון) 866/17 מבני תעשייה בצפון נ' ועדה מקומית מגדל העמק (נבו) 20.02.2018; ערר (וי"ע תו"ב ת"א) 85028/15 פוגל ושות' ג.מ.ב.ה. ושות' חב' לניהול נ' ועדה מקומית ת"א (נבו) 13.09.2017.

¹⁵ עניין סוניה אברמוביץ, לעיל ה"ש 5, בפס' 19. ר' גם: דני"מ 5579/14 גולדן פוינט בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקווה (נבו) 20.11.2014; עמ"נ (מינהליים מרכז) 55176-12-13 נגור ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים" (נבו) 14.12.2017.

גישת ועדת הערר, שהינה תיאורטית ומנוגדת לקביעות משפטיות¹⁶, ר' ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 8008-02-23 **שיא עינב בניין ושיפוצים בע"מ ובעלי הזכויות בחלקה 220 גוש 6383 נ' הוועדה המקומית פתח תקווה**, עמ' 3 (נבו 29.06.2023): "על דרך הכלל לא ניתן לפטור מתשלום היטל השבחה על בסיס הליכים תיאורטיים [ש]אולי היו יכולים להינקט" (וראו עמ"נ (ת"א) 8373-12-20 **ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' יהודה הלוי 70-72 בע"מ** [פורסם בנבו] 13.6.2021)

91. לעניין סעיף 32 להחלטה, בו נקבע כי ספק אם תוצאה שניתן להשיגה בשתי דרכים רגולטיביות שונות האחת מהוה אירוע מס לפי חוק תו"ב והשנייה לא מהוה אירוע מס – היא תוצאה שניתן לגבות בגינה היטל השבחה, נשיב כי, גם אם ניתן להגיע במספר דרכים, לתוצאה רגולטיבית סטטוטורית רצויה, אין דרך אחת מאיינת או פוגעת או ממעיטה במסלול הרגולטיבי של הדרך האחרת שנבחר ללכת בה. גם אילו ניתן היה לשמר את המבנים בהליך רגולטיבי שונה כגון מכוח חוק עזר, אין הדבר מאיין את הליך השימור שנעשה מכוח תכנית שימור, ולא דומה בניין ששופץ מחוץ לתכנית מכוח חוק העזר לבניין ששומר לפי התכנית, ומכל מקום אין בכך בכדי לגרוע מחובת הוועדה המקומית לגבות מס אמת ולחייב בהיטל השבחה בגין ההתעשרות שנוצרה, עקב התכנית, כל עוד עומדת היא בתנאי התוספת השלישית¹⁷. לאמור נוסף ונציין, כי שגתה ועדת הערר בהסתמכה לצורך מסקנותיה על ערר (ו"ע תו"ב ת"א) 85079/14 **חברת יהודה הלוי 70-72 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א** (נבו 24.08.2020), ערר שיצא תחת ידו של אותו יו"ר (להלן: "עניין יהודה הלוי"), שכן בעמ"נ (מינהליים ת"א) 8373-12-20 **ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' יהודה הלוי 70-72 בע"מ** (נבו 13.06.2021), בוטלה החלטת ועדת הערר ובאותו פסק דין בימ"ש פירט עמדתו ביחס להנחת המוצא השגויה (באותו מקרה ובעניינו), לפיה לא ניתן לאיין השבחה על בסיס הנחה תאורטית¹⁸.

92. לגופו של עניין תטען המערערת כי טעתה ועדת הערר בסוברה כי, מדובר באותה תוצאה או באותו מוצר, אם שיפוץ המבנה יעשה מכוח חוק העזר או מכוח תכנית השימור שעברה את כל הליכי התכנון, שכן אין להשוות חובת שיפוץ כללית, לתכנית יעודית לענין שימור הכוללת צבר הוראות מקצועי ומפורט למבנים מסוג זה, עליהן **שקדה הוועדה המקומית שנים ואשר משנה את המצב התכנוני של המקרקעין עליהם היא חלה**. בנסיבות אלו, אין כל תמה שנוצרה עליית ערך - פרמיה בדמות השבחה, הנובעת מכדאיות כלכלית חיובית, כתוצאה ממכלול הוראות תכנית השימור.

93. עוד יאמר ביחס לסעיף 91 ו-92 להחלטה כי, "חושדת ועדת הערר בכשרים" ומוטב היה אילו קצפה של הוועדה במערערת היה נחסך ולא נכתב כלל. מכל מקום נבקש לדחות ולבטל מילים קשות אלה, שכן בהתרחש "אירוע מס", שומה על הרשות לבחון באמצעות שמאי מקרקעין אם הייתה השבחה, וכך נהגה המערערת ואין להטיל דופי בפועלה למילוי תפקידה ע"פ דין.

¹⁶ ר' למשל: ערר (ו"ע תו"ב ת"א) 8721-09-19 **עדינה בולקינד ו-4 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב**, פס' 69 (נבו 23.05.2023); (ו"ע תו"ב ת"א) 82162-05-20 **נאות הלוי ראשל"צ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בת ים** פס' 58-53 (נבו 19.10.2022) עמ"נ (מינהליים ת"א) 8373-12-20 **ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' יהודה הלוי 70-72 בע"מ**, פס' 29-30 (נבו 13.06.2021).

¹⁷ ראו לענין זה: בר"מ 2090/16 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' אקרו בע"מ**, פס' 43 לפסה"ד של השופטת ברק-ארז (נבו 15.03.2018). הוועדה המקומית התייחסה לנושא זה גם במהלך הדיונים בפני ועדת הערר, ראו למשל- בעמ' 124 ש' 11-21 לפרוטוקול הדיון מיום 3.2.2016; בעמ' 5 ש' 24-27, עמ' 6 ש' 9-19, עמ' 10 ש' 24-28, עמ' 14 ש' 6 עד ש' 25 בעמ' 15 לפרוטוקול הדיון מיום 19.6.2016.

¹⁸ שם, "לא ניתן לפטור מתשלום היטל השבחה על בסיס הליכים תיאורטיים שהיו יכולים להינקט" (והשוו עמ"נ (מינהליים י-ס) 15933-02-14 **דיסקין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים**, [פורסם בנבו] פס' 42 (7.10.2014); בר"ע על פסק הדין נדחתה בגדרי בר"מ 7925/14 **דיסקין נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים** [פורסם בנבו] (26.2.2018)).

טענתה ועדת הערר עת קבעה כי מהבחינה השמאית לא הורם הנטל לעליית ערך הנובעת מהמיתוג

94. ועדת הערר קבעה כי אין השבחה בגין מרכיב המיתוג כיוון שלדעתה "לא הוכח שמאית עליית ערך" (רא' סעיף 60 להחלטה), זאת כשלמעשה קודם קבעה במובן המשפטי כי לדעתה המיתוג איננו מרכיב היוצר השבחה, ולאחר מכן, החליטה שלא הורם הנטל לעליית ערך. החלטת ועדת הערר בהיבט השמאי מורכבת משני רבדים. ברובד הראשון, היא קובעת שהמערערת לא הוכיחה עליית ערך מובהקת עקב רכיב המיתוג, וברובד השני, ועדת הערר מתייחסת למחקרים שהציגה המערערת, מחקרים שחלק מהשומות המכריעות התבססו אף עליהם, ומסקנתה היא שלא ניתן להיבנות על מחקרים אלה.

95. **ועדת הערר נפלה לכדי טעות מהותית שהובילה לתוצאה קיצונית, המתבטאת בביטול מוחלט של היטלי השבחה, שחלקם נקבעו בשומות מכריעות, זאת מבלי שבחנה או דנה בכל ערר לגופו, לא בדקה את רכיבי ההשבחה בכל שומה ועל אף השונות הרבה שבין הנכסים, לא נכנסה הועדה לעובי הקורה של כל ערר, ולגבי החלק השמאי המקצועי, אף לא מינתה שמאי מייעץ או מומחה מטעמה. זאת, על אף ששמאים מכריעים קבעו לגבי חלק מהנכסים כי, מרכיב המיתוג משבית. חרף זאת, מחקה ועדת הערר במחי יד השבחה הנאמדת בסכומי עתק.**

רשימת שומות מכריעות שקבעו עליית ערך בגין מיתוג מצ"ב לערעור זה ומסומנת כנספח 20.

96. בדחיית כל העררים, קיבלה למעשה, ועדת הערר החלטה תיאורטית, בלתי ממצה, שהעדיפה שומות של שמאים כאלה על פני שמאים אחרים, בנושאי היטל השבחה כששיקול הדעת המקצועי של השמאי הינו בלב ליבה של הסוגיה העומדת להכרעה, כל זאת מבלי שמינתה גורם ניטראלי מקצועי, מומחה בתחום השמאות, וקטעה מצב לפיו התנהל השוק במשך 15 שנה.

97. שגתה ועדת הערר בקביעתה, לעניין אי הרמת נטל ההוכחה, שכן על פניו עולה כי, **ערבבה בין הנטל הנדרש בעת הוכחת תביעה לירידת ערך מקרקעין לפי סעיף 197 לחוק לבין הנטל הנדרש להוכחת עליית שווי מקרקעין לצורך הוצאת שומת השבחה, ושונים שני מצבים אלה האחד מהשני בתכלית, במהות ובנטל ההוכחה.** השוני בין שני ההסדרים הללו נובע מכך שבעוד שתביעות לפיצויים נועדו להגן על זכות הקניין ואלה נבחנות במבחנים של עולם דיני הנזיקין, היטל השבחה הינו תשלום חובה. רא' לעניין זה שורה ארוכה של פסקי דין שקובעים כי אין סימטריה בין שני ההסדרים הללו.¹⁹ ר' עת"מ 2775/01 שרגא ויטנר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "שרונים", ס(2) 230, עמ' 268-270 (2005).²⁰

98. הואיל ועוסקים אנו בהשבחה, אזי בהתאם לסעיף 4 לתוספת השלישית, נדרשת הוועדה המקומית לתמוך את דרישת תשלום היטל השבחה בשומה של שמאי מקרקעין הכוללת תשתית עובדתית ותכנונית ראויה לחיוב

¹⁹ למשל: עניין בית הכרם, לעיל ה"ש 13, בפס' 12-18 לפסה"ד של השופט אור; עניין דלי דליה, לעיל ה"ש 9, בפס' 99 לפסה"ד של השופטת ברק-ארז; ה"פ (מחוזי חיפה) 120/06 אלונית בניה ופיתוח בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל, פס' 12 (נבו 15.10.2007).

²⁰ "נעיר כי קיים לכאורה היגיון בכך שההסדרים הנוגעים להיקף החייבים בהיטל השבחה יהיו צרים מההסדרים הנוגעים להיקף הזכאים לפיצוי לפי סעיף 197, שכן סעיף 197 נועד להגן על זכות הקניין של בעלי הזכויות במקרקעין, ומטיל חובה על הרשויות לפצות את בעלי הזכויות על הנזק שנגרם למקרקעין. בשל כך כאמור יש נטייה לפרש את ההסדר באופן שיגביר במידת האפשר את ההגנה על זכות הקניין. מנגד היטל השבחה מטיל חובה על בעלי זכויות במקרקעין כלפי הרשויות, ולכן אין מתקיים אותו צידוק לפרשנות מרחיבה כשם שיש בפרשנות היקף הזכות לפיצויים."

בהיטל, בכך הורם הנטל הראשוני המוטל על הרשות לקיומה של השבחה במקרקעין בעקבות אישורה של תכנית²¹. כמו כן חלק מהעררים תקפו שומות מכריעות שקבעו היטל השבחה בגין מרכיב זה.

99. המערכת ביססה טענותיה ביחס להשבחה עקב מיתוג, על שומות מקרקעין שנערכו ע"י 5 שמאי מקרקעין שונים מטעמה, אנשי מקצוע שערכו את השומות על בסיס התקינה השמאית בהסתמך על תשתית עובדתית תכנונית ראויה ואמינה, בהתבסס על שיטת ההשוואה - שיטה מקובלת מעוגנת מועדפת ונפוצה, אשר השוותה במועד הקובע בין התנהגות נכסים שלא הוכרזו לשימור לבין נכסים שהוכרזו לשימור, והשוותה את עליית הערך בכל אחד מהם, תוך שאמדה את עליית הערך עקב המיתוג על הצד השמרני, בשיעור של 5%-6%, שיעור הנמוך יותר משיעור ההשבחה שנמדד במחקרים שנערכו בעניין זה, שאף עלו בגין המיתוג על שיעור השבחה של 8%, על כן לא ברור מדוע קבעה ועדת הערר כי לא הורם הנטל²².

100. בנוסף לשומות המקרקעין, הסתמכה הועדה המקומית על סקרים של עסקאות השוואה על מחקרים ומאמרים, להלן:

100.1. סקר השוואתי של עסקאות מכירת דירות בבניינים לשימור של השמאית נעמי קפלנר ועירד אלעד-

בפני ועדת הערר הוצג סקר מאוקטובר 2011, בנושא "השפעת ייעוד מבנים ומתחמים לשימור על מחירי הנכסים", בסקר נבחנו עסקאות השוואה של מכר בבניינים לשימור לבין עסקאות מכר בבניינים שאינם לשימור. באופן זה נבחנו כל עסקאות המכר בדירות שבוצעו בבניינים לשימור החל מהמחצית השנייה של שנת 2008 טרם אישור התכנית ועד סוף והמחצית הראשונה של 2009 מנכסים דומים, לשם בחינת השפעת תכנית השימור על נכסים הכלולים בתחומה (להלן: "סקר השוואה שמאי"). מדובר בסקר שמאי השוואתי מקיף על בסיס עסקאות בפועל של דירות יד שניה במבנים לשימור ומבנים שאינם לשימור, תחת קריטריונים מחמירים של השוואה. נבחרו להשוואה דירות במבנים לשימור שבהן מרכיב ההשבחה הנובע מתמריצי השימור הינו זניח. הברור האמפירי שנערך, מראה כי ערכן של דירות לשימור בתאריך הקובע גבוה מערכן של דירות מקבילות שלא לשימור. ניתוח התוצאות הביא למסקנה, כי ניתן לשייך את מרבית עליית הערך למרכיב המיתוג. בהתאם לסקר ההשוואתי/סקר המחירים, תוך בחינה לפי הפרמטרים המקובלים של "גישת ההשוואה", נמצא כי במועד הקובע ערכם של מבנים לשימור גבוה בכ- 8.5% מערכם של מבנים שאינם לשימור.

העתק סקר השוואה שמאי שנערך בשנת 2011 מצ"ב לערעור זה ומסומן כנספח 21. בהמשך לסקר השמאי הנ"ל, נערך ע"י השמאית נעמי קפלנר, סקר נוסף בשנת 2016, עליו יפורט בהרחבה בסעיף 108 להלן.

100.2. סקר הספרות העולמי - מדובר בסקר ספרות עולמי בו הובאו דוגמאות המלמדות על השלכותיו הכלכליות של שימור וממנו עולים ממצאים חיוביים מובהקים המציגים עליית שווי ברורה של מבנים לשימור ברחבי העולם. הסקר נערך על ידי חברת סיטילינק השקעות בע"מ - חברה לתכנון אורבאני ולייעוץ כלכלי. הסקר עמד גם בפני המועצה הארצית לתכנון ובניה עת בחנה את כלכליות תכנית השימור. הסקר כולל מחקרים אקדמאיים מהימנים שנערכו בחו"ל, מפרט דוגמאות ספציפיות מסוגים שונים, ובתוך כך מלמד על השלכותיו הכלכליות של השימור ומצביע על מגמות שזוהו במקומות עם

²¹ ערר (וי"ע תו"ב ת"א) 85102/11 יום טוב מתתיהו נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון, עמ' 3-4 (נבו 26.10.2014); ערר (וי"ע תו"ב חיפה) 8079/15 מקורות חברת המים הלאומית בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה מנשה אלונה, עמ' 2 (נבו 19.10.2017).

²² ערר (וי"ע תו"ב ירושלים) 313/09 אלי וכרמלה אפרים נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, פס' 51 (נבו 09.03.2010).

מסורת שימור ותיקה יותר מזו שבארץ. המחקרים והמאמרים הכלולים בסקר הספרות מראים, בין היתר, **עלייה בערך הנכסים לשימור בשיעור הנע בין 6%-20%, ולעיתים בשיעור גבוה אף יותר**. כפי שניתן ללמוד מסקר הספרות העולמי, ההכרה החיצונית היא שמייחדת וממנפת את האובייקט המוכרז ובתוך כך יוצרת אפשרויות כלכליות חדשות שלא היו קיימות בו קודם ומעלה את ערכו. העתק סקר הספרות העולמי מצ"ב לערעור זה ומסומן כנספח 22.

100.3. **ניתוח כלכלי של חב' גיאוקרטוגרפיה** – מטרת מחקר שערכה חברת גאוקרטוגרפיה הייתה לבחון את השפעת הכרזת מבנה לשימור וייעודו לשימור בתכנית השימור על ערכי הנדל"ן של בניינים אלה ועל סביבתם, באמצעות סקר ביקושים שניתח באופן כלכלי היצעם. זאת, באמצעות ניתוח כלכלי ותפיסתי של השינוי שחל במחירי היצע במבנים מוכרזים לשימור לעומת מחירי היצע של מבנים שאינם לשימור בעיר בתל אביב. הניתוח שנערך בשוק הנדל"ן למגורים בתל אביב התבסס על מאגרי המידע של גאוקרטוגרפיה, הכוללים כ-20,000 עסקאות ומידע על המחירים המבוקשים של דירות העומדות למכירה בכל הארץ. **מהמחקר עולה כי סך כל עליית המחירים בדירות בבניינים שיועדו לשימור בתכנית השימור בין השנים 2008-2010 הייתה גבוהה בכ-8% מהעלייה הממוצעת בבניינים שאינם מיועדים לשימור בתל אביב**.

עוד עולה מן הניתוח הכלכלי, כי מחיר הממוצע למ"ר של דירה בבניין המיועד לשימור בשנת 2010 הינו 23,320 ₪ (והוא משקף עלייה נומינאלית של 36% לעומת שנת 2008) לעומת מחיר ממוצע למ"ר של דירה בבניין שאיננו לשימור בשנת 2010 שהינו 20,322 ₪ (והוא משקף עלייה נומינאלית של כ-28% לעומת שנת 2008).

העתק ממצאי הניתוח הכלכלי של גיאוקרטוגרפיה מצ"ב לערעור זה ומסומן כנספח 23.

100.4. **עבודת המחקר של סלינג'ר - ד"ר אייל סלינג'ר** ערך עבודת דוקטורט בשם: "כלכלת מבנים בעלי ערך תרבותי הסטורי: עיר הלבנה תל-אביב (דצמבר 2011)", אשר במסגרתה נבחנה בין היתר השפעת ההכרזה לשימור על שווי הנכסים במרכז תל אביב, מחקר סלינג'ר מתבסס על מדגם רחב ומקיף של עסקאות ומציג פעם אחר פעם ממצאים חיוביים התומכים בעובדה, **כי להכרזה לשימור יש השפעה חיובית משמעותית על ערך המבנים לשימור**. הממצא משמעותי העולה מן המודל שנבחן, הינו כי אין הבדל במחיר בין דירות במבנים לשימור לפני ביצוע השימור ובין דירות במבנים שאינם לשימור לפני השיפוץ. ממצא זה מלמד שבהנחה שעלות עבודות השיפוץ לשימור יקרות מעלויות שיפוץ מבנה שאיננו לשימור, ניתן היה לצפות כי מחירן של הדירות במבנים לשימור לפני ביצוע עבודות השימור, יהיה נמוך ממחירי דירות במבנים שאינם לשימור. ואולם, ממצאי מחקר סלינג'ר מצביעים על כך כי אין הבדל כאמור. יוצא מכך, שהעלויות הצפויות לבעלי המבנים לשימור מקוזזות לפחות עם ההשבחה הנובעת מעצם הכרזתם לשימור, אחרת היו מחיריהם נמוכים יותר מאלה של דירות במבנים שאינם לשימור. מכאן, **שלהכרזה לשימור הייתה השפעה חיובית על שווי הדירות לשימור**. ממצא חשוב נוסף העולה ממחקר סלינג'ר, הינו **כי להכרזה לשימור יש השפעה חיובית משמעותית, עליית ערך של 11% במחירי הדירות במבנים לאחר שעברו שימור ביחס למבנים שאינם לשימור**. עוד ממצא חיובי העולה ממחקר סלינג'ר הינו, **כי להכרזה לשימור יש השפעה חיובית על מבנים לשימור ועל מבנים סמוכים להם, באזורים בהם קיים ריכוז מבנים לשימור**. דירות באזור עם ריכוז גבוה של מבנים לשימור, בין אם הן במבנים לשימור ובין אם הן במבנים שאינם לשימור, נהנות מתוספת שווי של כ-6%.

העתק מחקר סלינג'ר מצ"ב לערעור זה ומסומן כנספח 24.

101. הנה כי כן, שלל הסקירות, ההשוואות והמחקרים, על אף היותם עצמאיים האחד מן השני ובעלי מאפיינים שונים, **מציגים באופן שיטתי ממצאים חיוביים התומכים בקשר הסיבתי ההדוק שבין אישור תכנית השימור לעלית ערך המבנים לשימור**. ממצאים אלו אומצו בשומות המכריעות בהן נקבעה השבחה עקב רכיב

המיתוג בשיעור של 2.5%-8.5, על כן בלתי סביר לבטל בהינף יד ולמחוק נכונותם של מחקרים ושומות המכריעות, על בסיס הנחות תיאורטיות בלתי מבוססות, של ועדת הערר שאיננה שמאי על, בעיקר לאור השוונות שבין הנכסים, ומבלי שנבחנה כל שומה לגופה.

102. לא זאת אף זאת, במסגרת הכרעות השמאים המכריעים בעניין ההשבחה הנובעת מתכנית השימור, אף נערכו סקרים אובייקטיביים ובלתי תלויים תוך השוואות של נתוני עסקאות לשם בחינת שווי הקרקע עובר לאישורה של תכנית השימור ולאחריה. כך למשל, בשומתה המכרעת של השמאית המכריעה **לבנה אשד** מיום 5.12.12 בעניין נכס ברחוב משה הס 12 בתל-אביב, אימצה השמאית המכריעה סקר יסודי שערכה בשומתה המכרעת מיום 28.6.11 בעניין נכס ברחוב יבנה 7,7א' בתל-אביב. במסגרת סקר זה, ערכה השמאית המכריעה בחינה של 16 עסקאות בבניינים לשימור ושל עסקאות בבניינים שאינם לשימור, תוך השמטת ערכים חורגים וביצוע התאמות נדרשות, ומצאה כי שווי מ"ר בנוי ערב תכנית השימור הינו נמוך משווי מ"ר בנוי לאחר אישורה. **על פי הסקר, קיים פער של כ-12% בין שווי מרכיב הקרקע בבניינים לשימור לבין שווי בבניינים שאינם לשימור.** שומתה המכרעת של השמאית המכריעה לבנה אשד מיום 5.12.12, בענין נכס ברחוב משה הס 12, בתל-אביב צורפה לנספח 2 לעיל.

העתק שומתה המכרעת של השמאית המכריעה לבנה אשד מיום 28.6.11, בעניין נכס ברחוב יבנה 7,7א', בתל-אביב מצ"ב לערעור זה ומסומן **כנספח 25**.

103. משפורט לעיל כי המערערת עמדה בנטל הראשוני להוכחת השבחה מכוח אלמנט המיתוג, ואף הוצאו שומות מכריעות המכירות בהשבחה מכוח התכנית, מנועה הייתה ועדת הערר להורות על ביטול ההשבחה ואיון כל השומות המכריעות שקבעו השבחה, מבלי שהצביעה על טעות כזו או אחרת בשומות, או שפרטה כיצד היה, לדעת הועדה, לערוך את השומה אחרת. חלף זאת, הגיעה ועדת הערר להכרעה תמוהה, המנוגדת להוראות כל דין, המבטלת את כל השומות שצורפו להם, מבלי שנדונו, על בסיס הנחה כי לא ניתן לבחון ולהכריע בסוגיה, תוך שדחתה על בסיס תיאוריות בלתי מבוססות את המחקרים שהציגה המערערת, ואמצה תחתם אמירות כאלה או אחרות מתוך שומות של שמאים מכריעים שדחו את טענת המיתוג תוך שקבעו כי, **לא הוכחה מובהקות, ולא הונח מחקר אשר ערוך בשיטות כמותיות סטטיסטיות מקובלות.** בכך העדיפה ועדת הערר שומה כזו על פני שומה אחרת, מבלי שבחנה כל שומה לגופה, לא ירדה לעומקה של השומה ו/או הצביעה על פגמים כאלה או אחרים בה, והשאירה חלל עמוק של אי-וודאות, ביחס למאות עררים (רא' סעיפים 61 ו-66 להחלטה).

104. ודוק, הוראות הדין ברורות ביחס להיטל השבחה והתוספת השלישית קובעת כי, את מלאכת הערכת גובה ההשבחה יש לתת בידי בעל מקצוע אובייקטיבי – שמאי מקרקעין, אשר נדרש להעריך את שווי המקרקעין **כאילו נמכרו בשוק החופשי**, דבר המלמד על התכלית לקביעת **שווי שוק אובייקטיבי**. ורא' לעניין זה את האמור ב"נמדר" (פסקה 316): **"הסיבה לשימוש בשיירותי שמאי מקרקעין לצורכי חישוב היטל השבחה הינה משום שקביעת סכום ההיטל דורשת הבנה במחירי המקרקעין והטיפול בו יכול להיעשות רק על ידי בעל מקצוע המבין בתורת השמאות."**

105. לכן, אל לה לוועדת הערר לשים את שיקוליה היא תחת שיקולי השמאי המכריע, ואל לה להתערב בקביעות מקצועיות של השמאי המכריע. **ועדת הערר אינה שמאי על ואין זה מתפקידה לערוך שומה משלה ולהשוותה**

לשומתו של השמאי המכריע²³. ועדת הערר תיטה לאמץ את שיקול דעתו של השמאי אם מסקנותיו הושתתו על שיטה שמאית מקובלת ועל מסד עובדתי הולם, וזאת אף אם קיימות גישות מקצועיות שונות במחלוקת.

106. לגופו של עניין, טענה ועדת הערר עת העבירה ביקורת נוקבת על המחקרים הסקרים ועסקאות ההשוואה שהביאה המערערת לתמוך בטענותיה. ובעיקר ביחס לסקר ההשוואה השמאי – שכן הסקר נבנה על בסיס מתודה שמאית מקובלת המתבססת על גישת ההשוואה בשמאות ותקן מס' 2 - שיטה שמאית מסורתית, משכך לא היה מקום לבטל את ממצאי הסקר, על בסיס נימוקים זרים לעולם השמאות כמו: "העדר מובהקות", "סימון המטרה", "מדגם קטן", "שונות בין ממצאים" וכד', ולקבל החלטה בדבר העדר עליית הערך המקרקעין עקב טענת המיתוג, בו בזמן ששורה של שמאים מכריעים החליטו אחרת.

107. טענה ועדת הערר עת ניסתה לחפש בשומות "מובהקות" ופסלה את המחקרים והשמאויות הקובעות מיתוג, לטענתה, עקב היעדר מובהקות. לעניין זה תטען הועדה כי, בעריכת שומת מקרקעין לצורך גביית היטל השבחה, אין לחפש מובהקות, די בשומה המצביעה על עליית ערך בכדי להצדיק את דרישת תשלום ההיטל שאמור לשקף מס אמת. ודוק, מובהקות הינו ביטוי שנלקח משיטות מחקר בעולמות הסטטיסטיקה לפיהן נערכים מחקרים סטטיסטיים ולא מהתקינה השמאית, שאינה מבוססת על מובהקות. ועדת הערר איננה "שמאי על" המחליף את שיקול הדעת המקצועי של שמאי המקרקעין.

108. בסעיף 64 להחלטתה קובעת ועדת הערר שהיה על הועדה המקומית להוכיח כי קיים הפרש שווי חיובי בין דירות מגורים בבניינים לשימור לבין דירות מגורים בבניינים שאינם לשימור הנובע מעצם הכללת הבניין בתכנית השימור. נשיב על זאת כי, בכך בדיוק עוסק סקר ההשוואה השמאי שצורף לסיכומי המערערת. לא זאת אף זאת, אלא שלפי דרישת יו"ר הועדה, במסגרת הדיון שהתקיים ביום 19.4.2016 (רא' עמ' 29 שורה 7 לפרוטוקול הדיון, הוכן לבקשת ועדת הערר ע"י השמאית נעמי קפלנר סקר נוסף – סקר 2016 (להלן: "סקר שמאי מ-2016") בו נבדקו עסקאות מכר של נכסי מקרקעין הכלולים בתכנית השימור ושל נכסים שאינם כלולים בתכנית השימור אשר בוצעו כ-4 שנים טרם אישורה של התכנית (רא' עמ' 24 ש' 29-33 ועמ' 25 ש' 5-28 לפרוטוקול הדיון מיום 19.9.2016. בחינה שמאית של תוצאות הסקר, בפרמטרים המקובלים של גישת ההשוואה, מובילה למסקנה, ששווי מ"ר בדירות שיועדו לשימור, בשנת 2004, נמוך משווי מ"ר בדירות שאינן לשימור, בשיעור ממוצע של 6.1%. אלה המלמדים כי 4 שנים טרם אישור התכנית היה שוויון של דירות שנכללו בתכנית נמוך משוויון של דירות שלא סווגו לשימור, ואולם חרף ממצאים ברורים אלה, ועל אף שהוגשה לסקר של 2016 התייחסות גם מטעם המשיבים, מצופה היה כי ועדת הערר תיתן ביטוי לסקר אותו היא עצמה דרשה להכין בהחלטתה, ואולם במסגרת החלטה כלל לא מצאה ועדת הערר לנכון לציין את דבר קיומו של הסקר השמאי מ-2016, וזו סרקה בעלמא שורה של פגמים תאורטיים כביכול לטעמה, מבלי שבחנה לגופו אף לא אחד מהם ויאמר מייד כי, בכולם גם יחד אין כל ממש, הואיל ולא נמצא כשל לוגי בסקר שנערך על בסיס שיטת ההשוואה, ודאי בכך כדי לדחות את החלטת ועדת הערר בנושא.

העתק סקר השוואה שמאי שנערך בשנת 2016 מצ"ב לערעור זה ומסומן כנספח 26.

109. ועדת הערר חוזרת בקביעתה השמאית על הנאמר על ידה בקביעה המשפטית, תוך שקובעת שהייחודיות של הבניין הוא האלמנט המשביח, ולא עצם הכללתו ברשימת השימור. טענות אלה ואחרות נסתרו אחת לאחת בסקרים וכן בתמונות שצורפו לסקר השמאי 2016 המצורפות לו כנספחים, גם ההערה להשוואת מחירים למחירי דירות בטרם פרסום התכנית מיותרת ומפליאה, שכן בכך בדיוק עסק הסקר השמאי 2016 שלא הוזכר

²³ ראה לעניין זה: עמ"נ (מנהלי נצרת) 1013/05 עו"ד יהודה שועלי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה - אצבע הגליל, פס' 18 (נבו 12.04.2006).

כלל בהחלטה למרות שצורף ונדון במהלך הדיונים. הביקורת של ועדת הערר על סקר ההשוואה שלטעמו מתייחס למדגם קטן, עם כל הכבוד מיותרת שכן נסקרו בסקר כל העסקאות שהיו לאותה העת. עצם העובדה שכלל העסקאות אינו גבוה, אין בו לכשעצמו בכדי לפגום באמינות הסקר שכולל את כל שבנמצא, ועל כן לא ברור על מה מלינה הועדה, כאילו ניתן היה ליצור מציאות אחרת, אילו הייתה כזו בנמצא, ואולם בהעדרה יש להשתמש בשיטת ההשוואה הקיימת ביחס למה שקיים, ואין לבוא בטרוניה על השונות בממצאים ככל שלא קיימים אחרים. זאת ועוד, מדובר בנכסים השונים האחד מהשני מעצם טיבם וצורת בנייתם מיקומם במתחם כזה או אחר, ועל כן קשה עד מאוד להשוות ביניהם לאור יחודו של כל בניין. בהקשר זה, ראו פרוטוקול הדיון שהתקיים ביום 19.4.2016, שם ניתנו הסברים לוועדת הערר ע"י השמאית קפלנר לסקר הקודם, היפים גם לענין הסקר משנת 2016, תוך שהובהר כי מדובר בסקר שמאי השוואתי מקיף ומהימן, וכי המתודולוגיה שננקטה בעריכתו נכונה ומקובלת, ולא הוצג מטעם הנישומים מחקר שכנגד (ראו למשל- עמ' 20 ש' 9 עד עמ' 22 ש' 16, עמ' 25 ש' 1-11, עמ' 72 ש' 24-26 לפרוטוקול הדיון מיום 19.4.2016; עמ' 57 ש' 35-36, עמ' 59 ש' 22-29, עמ' 68 ש' 3-11 ו 26-36 לפרוטוקול הדיון מיום 19.6.2016).

110. גם ביחס למחקר סלינג'ר יש לדחות את נימוקי ועדת הערר בסעיף 69 להחלטה ביחס להיעדר קשר סיבתי עליו עמדנו בסעיף 20 ו-24 לעיל וכן ההסברים המשפטיים שפורטו בהרחבה לעיל. גם בנייתו הכלכלי של חב' גאוקרטוגרפיה מצאה ועדת הערר שורה של פגמים בשיטת העבודה. ואולם ביחס לכל אלה תטען מערערת כי מדובר בתכנית חדישה בנוף הארצי שאין תקדים לה, תוך מיעוט נתוני השוואה במועד הקובע, על כן מצאה לנכון המערערת להיעזר לתמיכה בטענותיה במאמרים, מחקרים וחומרים התומכים בטיעוניה, כדי לבסס את עליית השווי. אשר כולם גם יחד מאששים ומחזקים ותומכים בגרסתה שבסופו של יום הוכחה ע"י שומות מקרקעין וסקר השוואה שמאי. מקום שאין די עסקאות רלבנטיות להשוואה, שמאי מקרקעין מיומן ואחראי נדרש למצוא בסיס נתונים מהימן, כגון מחקרים ולגביו לבצע התאמות, והרי זוהי ליבת שיקול הדעת והמומחיות המקצועית של השמאי.²⁴

111. בענייננו קבעה ועדת הערר קביעותיה בנושאים שמאיים מבלי שמינתה שמאי מייעץ הגם שזה מוחזק כגורם מקצועי, נטול אינטרסים ואובייקטיבי.²⁵ ודוק, מי שאמור לקבוע אם הייתה השבחה הוא שמאי, ולא קביעות סטטיסטיות או תיאורטיות של ועדה מבלי שנתן הצדק לדבר ע"י איש מקצוע מומחה בתחום השמאות, אותה היה על הועדה למנות מטעמה בהתאם לסעיף 12(ב) לחוק או תוך העברת הבדיקה לשמאי מייעץ בהתאם לסעיף 14(ג) לתוספת השלישית. ככל שהקביעות לעניין דחיית השומות המכריעות שפסקו מיתוג נעשו ע"י ועדת הערר מבלי שמינתה שמאי מומחה הבקיא בתחום השמאות יש לבטל הקביעה ולהחזיר התיקים לוועדת הערר. ראו לעניין זה: עמ"נ (מינהליים ת"א) 35111-05-19 **מרדכי סופר נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה הרצליה**, פס' 20 (נבו 06.08.2020) - ערעור על החלטת ועדת הערר הקובעת כי יש לבטל שומה המכרעת ולמנות שמאי מכריע חדש בהליכי השגה על שומת היטל השבחה. נפסק כדלקמן מכוח ס' 12(ב): "אני סבורה כי סעיף 12 לחוק התכנון והבנייה... מאפשר לוועדת ערר למנות שמאי שיעץ לה וזאת בהתאם לסעיף 12(ב) לחוק הקובע כי "ועדת הערר רשאית לקבל חוות דעת של מומחה בכל ענין הנדון בפניה, בין ביוזמתה ובין ביוזמת הצדדים הנוגעים לענין; שר האוצר רשאי להתקין תקנות לענין סעיף קטן זה".

112. בניגוד לכך, וכנגד סקרים שמאיים שהופקו בעניין זה, בהתעלמות מוחלטת מהסקר הנוסף שנערך ע"י השמאית קפלנר בשנת 2016 דחתה הועדה את השומות המכריעות שקבעו השבחה, ודחתה העררים בנימוק

²⁴ עמ"נ (מינהליים ת"א) 24543-01-18 **שלום בלכמן ו- 17 אח' נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה גבעתיים**, פס' 36 (נבו 11.11.2018).

²⁵ עמ"נ (מינהליים מרכז) 27560-05-15 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' דוד שחם ואח'**, פס' 22 (נבו 30.07.2017).

כאילו לא הוכחה השבחה, מבלי שנבדקו השומות לגופן ו/או נמצאו בהן פגמים כאלה או אחרים – אלא על בסיס החלטת רוחב בלבד והרי הבחינה אם הוכחה השבחה, אם לאו הינה בלב ליבו של מקצוע השמאות ויחד לשקול הדעת של שמאים ולא לשיקול הדעת של ועדת הערר.

113. טענה ועדת הערר בסעיף 62 להחלטה עת קבעה כי, במקרה של ספק שמאי יש ללכת לטובת הנישום, המערערת תטען כי, אמנם בדיני מס עסקינן ואולם אין מקום ליצירת החזקה עליה הסתמכה ועדת הערר של פרשנות לטובת הנישום, כפי שאין מקום ליצור חזקה של פרשנות לרעתו²⁶. יתרה מכך, בכל הקשור בהיטל השבחה נקודת המוצא היא כי יש לחייב את מי שהתעשר ועל הרשות לגבות מס אמת.

114. כך יוסף לגופו של עניין, באשר לטענה כי ההוראה בדבר איסור הריסת מבנה אינה מעלה את ערך המבנה אלא דווקא פוגעת בערכו, כי הנחת המוצא בשומות באשר ל"שימוש המיטבי" הינה שעדיף להותיר את המבנה הקיים על כנו ולא להרסו, באופן שיש לבניינים תרומה לשווי. במרביתם המכרעת של העררים הנדונים, השמאים המכריעים (כמו גם שמאי הצדדים), קבעו כי במצב התכנוני הקודם השימוש הטוב והיעיל הינו האפשרות של השארת המבנה הקיים ולא הריסתו. משאלה הם פני הדברים, אין להוראה בדבר איסור הריסת המבנה השלכה הפוגעת בערכו, והיא עולה בקנה אחד עם השימוש המיטבי במצב הקודם. ושוב, מתעלמת ועדת הערר מנתוני המקרים הפרטניים שבפניה.

115. המערערת תטען, כי בנסיבות המתוארות לעיל ועדת הערר הייתה נעדרת סמכות להתערב בשומות מכריעות ולקבוע בהינף קולמוס על ביטולן שכן אין ועדת הערר "שמאי על". בהחלטות בתי משפט וועדות ערר נקבע בהזדמנויות שונות כי התערבות ועדת הערר תעשה במשורה ובשום פנים ואופן לא בעניינים שמאיים מקצועיים המצויים בתחום מומחיותו של השמאי המכריע, וכי התערבות בקביעות אלה תהא אך ורק במקרים בהם התגלתה טעות מהותית או דופי חמור בשומה המכרעת. ר"מ 3644/13 משרד התחבורה נ' גלר דוד וארורה ואח', פס' 8 (נבו 23.04.2014), שם בית המשפט העליון הסביר מה עשוי להיחשב פגם מהותי בחוות דעת שנערכה ע"י שמאי מכריע.^{27 28} ר"מ 172/16 אטבליסמנט סמונד נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה שרונים, פס' 6, 35 (נבו 22.12.2016), אשר במסגרתה חזרה ועדת הערר על ההלכה הפסוקה בדבר היקף ההתערבות המצומצם בשומה מכרעת בכלל ובמקדמים שקבע השמאי המכריע בפרט²⁹.

²⁶ ר' לעניין זה: ע"א 165/82 קיבוץ חצור נ' פקיד שומה רחובות, לט(2) 070 עמ' 75 (1985); רע"א 725/05 הועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון נ' עוזי ושפרה בלוח, פס' 95 (נבו 03.09.2014); בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, פס' 38 (נבו 07.12.2014).

²⁷ "למשל, ועדת הערר תיטה לאמץ את שיקול דעתו של השמאי אם מסקנותיו הושתתו על שיטה שמאית מקובלת ועל מסד עובדתי הולם, וזאת אף אם קיימות גישות מקצועיות שונות בשאלה שבמחלוקת ... לעומת זאת, תיטה ועדת הערר להתערב בקביעות או בממצאים שקבע השמאי אם נמצא שהם נסמכים על מסד עובדתי בלתי הולם, או כשהוכח שההנחות העומדות בבסיס חוות הדעת לא הגיוניות, או שהשמאי לא סיפק הסבר מניח את הדעת לשאלות שנשאל, או כשהוות הדעת נסמכה על תשתית משפטית חסרה או שגויה."

²⁸ ר"מ 43181-11-18 הועדה המקומית תל אביב נ' רחל צור, פס' 25 (נבו 06.09.2019).

²⁹ "טרם נבחן את טענות העורר נבקש להזכיר מושכלות יסוד בכל הנוגע להתערבות בשומה מכרעת, לפיהן ועדת הערר לא תתערב בשומה מכרעת כל זמן שההכרעה מצויה במתחם הסבירות ובתחום שיקול הדעת המקצועי של השמאי המכריע. גדר ההתערבות בשומה מכרעת נדון בבר"מ 3644/13 משרד התחבורה נ' גלר דוד וארורה ואח' [פורסם בנבו] (מיום 23.4.2014), ובו נקבע כי ככלל תיטה ועדת הערר לאמץ את השומה המכרעת אלא אם נפלה בה טעות מהותית או דופי חמור. דברים אלו נכונים גם בנוגע לשומה המכרעת שבפנינו...."

לאחר עיון בשתי השומות המכריעות ובהבהרות השמאי המכריע אנו סבורים כי אין כל מקום להתערבותנו בשיעור המקדם שקבע השמאי המכריע. כאמור לעיל, השמאי המכריע קבע מקדם הפחתה לגודל בשיעור של 5% בעוד שמאי העורר סברו כי שיעור המקדם צריך לעמוד על 10%. קביעת מקדם היא עניין מקצועי הנתון לשיקול דעתו של השמאי המכריע ואינה מצדיקה את התערבותה של ועדת הערר אלא אם יוכח כי

116. לסיכום פרק זה תטען המערערת כי, לא ניתן היה להתעלם מהמחקרים השמאים ההשוואתיים שבוצעו, ממצאים האמפיריים העולים מסקר הספרות העולמי, ממסקנות הניתוח הכלכלי בדבר מחירי ביקוש בשוק הנדל"ן בתל אביב, מעבודת המחקר של סלינגר, מתוצאות הסקר ההשוואתי של עסקאות מכירת דירות יד שנייה במבנים לשימור וכן מהכרעות השמאים המכריעים כפי שהובאו לעיל והמגמות העולות מהם, לא כל שכן ממשקלם המצטבר של כלל ממצאים אלה, חרף כל החומר שהונח בפני הועדה מחקה הוועדה בהינף קולמוס את העררים וההשבחות בגינם, תוך שכרך יחד ביטולן של שומות מנסיבות שונות ומגוונות (הקלות, שימוש חורג ועוד), כך שעקב ההחלטה השגויה, נוצר מצב בו נמחקו לכאורה גם השבחות בגין תמריצי השימור תוספת זכויות ו/או הוספת שימושים, הקלות, וגם השבחה מכוח אלמנט הנדירות והמיתוג – כולן כאחד בטלים. ולו בשל כך יש לבטל ההחלטה ולהעביר כל ערר לדיון פרטני בפני ועדת הערר שתבדוק נסיבותיו ותחליט בו לגופו או באם להעביר לבחינת שמאי מייעץ.

117. המערערת תטען כי הגם שבשומות הועדה עמד שיעור ההשבחה בגין מיתוג על שיעור קבוע שמרני ומקל שבין 5% ל-6%, אזי לאחר שהתקבלו השומות המכריעות, הקובעות השבחה בגין מיתוג, במנעד שבין 2.5% לבין 8.5% בהתאמה לאפיוניו הספציפיים של כל נכס בנפרד, סברה המערערת, כי יש לבחון כל מקרה לגופו, ולקבוע את שיעור ההשבחה בהתאם לנסיבות הקונקרטיות של כל נכס באשר הוא כפי שעולה משומות השמאים המכריעים בנושא (ראה לעניין זה הפניות בה"ש 3 לעיל וכן פרוטוקול מיום 29.11.2016 עמ' 157 שורה 19-21, פרוטוקול 19.6.2016 עמ' 52-55, פרוטוקול מיום 19.4.2016 עמ' 2 שורה 13-2).

עלויות שימור עודפות

118. פרק זה יעסוק בקביעות הועדה לעניין עלויות השימור העודפות. המערערת תטען כי כפי שיפורט להלן, יש לבטל את קביעתה של ועדת הערר בדבר שינוי גובה העלויות העודפות בגין תכנית השימור (עמ' 62-75 להחלטת ועדת הערר) אשר בא לידי ביטוי במסגרת תחשיבי ההשבחה של התכנית.

119. לעמדת המערערת, עלויות השימור העודפות המוגדרות בהוראותיה של תכנית השימור, מהוות את הפרש בין עלויות ביצוע עבודות שיפוץ רגילות כמתחייב מחובת שיפוץ ואחזקה ע"פ חוק עזר עירוני וע"פ כל דין לבין עלויות עודפות נוספות הנובעות מדרישות השימור, הינם בגובה של 900 ₪ למ"ר מעטפת ביחס למבנים לשימור מכוחה של תכנית השימור בסגנון בינלאומי ובגובה של 990 ₪ למ"ר מעטפת ביחס למבנים לשימור מכוחה של תכנית השימור בסגנון אקלקטי. כפי שיפורט להלן, בקביעת ועדת הערר, אשר קבעה עלויות שימור עודפות גבוהות מהאמור, נפלו פגמים חמורים והיא אינה יכולה לעמוד.

120. הוראת סעיף 9 לתכנית השימור, קובעת כדלקמן:

"9. הגדרות

הפרש עלויות שיפוץ – הפרש בין עלות השיפוץ כמתחייב מחובת שיפוץ ואחזקה ע"פ חוק עזר עירוני וע"פ כל דין ובין עלות השיפוץ של מבנים לשימור.

מקדם 900 – מספר המבטא את הפרש עלות השיפוץ במבנה לשימור בסגנון בינלאומי ביחס למבנה שאינו לשימור".

121. הוראת סעיף 2.1.ב. לנספח ה' לתכנית השימור קובעת כי מקדם עלויות השימור העודפות במבנים בסגנון אקלקטי ומיוחד יהיה 990 ₪ למ"ר מעטפת, כדלקמן:

נפל פגם מהותי בקביעה זו או כי היא חורגת ממתחם הסבירות. בנסיבות העניין לא השתכנענו כי השמאי המכריע קבע קביעה בלתי סבירה כטענת העורר ועל כן, לא מצאנו לנכון להתערב בה."

"ב. מבנים בסגנון אקלקטי או מבנים מיוחדים.

למבנים בסגנון אקלקטי או למבנים מיוחדים (כמפורט בנספח א') יוגדל השטח להעברה עבור הפרש עלויות השיפוץ כמפורט בסעיף א' דלעיל על ידי הכפלתו ב-1.1.

122. משעלויות אלו הוערכו ונקבעו כאמור במסגרת תכנית השימור, הרי שמעמדן הינו כחיקוק ולמצער ודאי שאין ליתן עדיפות על פניהן למומחה אחר. נבהיר ונדגיש, כי עלויות אלו הוערכו לשם הזהירות ועל הצד הגבוה, בהסתמך על חוות דעת מומחים וסקר מבנים מפורט, בהם נקבע כאמור, כי הפרש עלויות השימור מחושב לפי 900 ש"ח למבנה בינלאומי ו- 990 ש"ח למבנה אקלקטי עלות עודפת למ"ר מעטפת וזאת על הצד הגבוה – נדגיש, כי חוות הדעת הנ"ל אושרו על ידי כל מוסדות התכנון, לרבות ועדת המשנה לעררים ובהתאם הוטמעו כאמור בהוראות תכנית השימור.

123. על אף האמור ובשגגה, במסגרת החלטת ועדת הערר נקבע כי יש לשנות את גובהו של מקדם עלויות השימור העודפות, כך שהפרש עלויות השימור יחושב לפי 1,356.55 ש"ח למבנה בינלאומי ו- 1,367.48 ש"ח למבנה אקלקטי עלות עודפת למ"ר מעטפת.

עוד נקבע בהחלטת ועדת הערר כי להפרש זה יתווסף הפסד שטח קומות קיימות וחדשות עקב איסור על חיזוק חיצוני בחיזוק המבנה לעמידה בתקן 413 לעמידות ברעידות אדמה לפי זכויות בניה של 15.38 מ"ר לקומה.

זאת, בהתאם לחוות דעתו של המומחה אשר מונה על ידי ועדת הערר בהחלטת מיום 4.6.2017, אדריכל השימור משה חיים בצלאל שפירא (להלן: "המומחה"), על מנת לקבוע את עלות שימור וחיזוק המבנים בהתאם לסוג המבנה, דרישות השימור של הוועדה המקומית וביחס לעלות שיפוץ וחיזוק מבנה רגיל וכן בהתאם להשגות אשר הוגשו על ידי משיבים ביחס לחוות דעתו והתקבלו על ידי ועדת הערר בהחלטת ועדת הערר. נבהיר כבר עתה, כי המערערת התנגדה למינויו של המומחה.

העתק החלטת ועדת הערר מיום 4.6.2017 בדבר מינוי המומחה מצ"ב לערעור זה ומסומן כנספח 27

124. לעמדת המערערת, יש לדחות מכל וכל הן את עצם שינוי גובה עלויות השימור העודפות, הן את מינוי המומחה, הן את גובה עלויות השימור העודפות אשר נקבע כאמור בהחלטת ועדת הערר והן את תוספת הפסד שטח הקומות החדשות והקיימות, אשר בעניינן קביעת ועדת הערר כלל אינה נתמכת בחוות דעת המומחה מטעמה שלה, מטעמים רבים, כפי שיפורטו להלן.

125. ראשית נבהיר, כי לצורך קביעת מקדם עלויות השימור העודפות יש לבחון מהו הפרש העלויות המתחייב מביצוע עבודות השימור לעומת ביצוע שיפוץ רגיל ולא להביא בחשבון את כלל העבודות (הכוללות בתוכן גם עבודות שיפוץ שאינן נובעות מהוראות התכנית).

126. עלויות עודפות אלו מובאות בחשבון כהפחתה במסגרת תחשיב ההשבחה, כאשר הפחתה זו באה לידי ביטוי באמצעות הפחתת מקדם עלויות שימור עודפות, אשר נקבע בתכנית (וכאמור מקדם זה גבוה מהנדרש ונקבע על הצד הזהיר), בגובה של 900 ₪ למ"ר מעטפת ביחס למבנים לשימור מכוחה של תכנית השימור בסגנון בינלאומי ובגובה של 990 ₪ למ"ר מעטפת ביחס למבנים לשימור מכוחה של תכנית השימור בסגנון אקלקטי.

המקדם נקבע על ידי המערערת לאחר שנבחן על בסיס חוות דעת מומחים שנערכה בשנת 2002 והוא אושר על ידי כל מוסדות התכנון, לרבות ועדת המשנה לעררים. בשנת 2008, לקראת אישורה של תכנית השימור, נבחנו נתונים אלה שוב ולאור גורמים כמו פיחות הדולר, תנודות במדד תשומות הבניה ומרכיב העבודה, הוחלט להגדיל את המקדם ל-900 ₪ למבנה בינלאומי ו-990 ₪ למבנה אקלקטי למ"ר מעטפת. ראו לעניין זה את אשר נקבע בפרוטוקול החלטות מוועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 984 שהתקיימה ביום 7.4.08 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א (העתק העמודים הרלוונטיים נכללים כנספח לנספח 28 להלן):

1. עדכון התמריץ עבור הפרש עלויות השימור מ-150 דולר ל-900 ₪.

בפני הועדה הונחה חוות הדעת של מינהל ההנדסה בעיריית תל אביב – יפו המלמדת כי ערך התמריץ שאושר בשעתו נשחק משתי סיבות עיקריות – הפחת בערך הדולר ביחס לשקל ועליית מדד תשומות הבניה. כתוצאה מכך, עלויות השימור גדלו, ויש לעדכן את התמריץ בהתאם לכך.

כמו כן, יוסף בהוראות תכנית סעיף המאפשר עדכון מעת לעת של המקדם באישורה של הועדה המחוזית. עדכון המקדם יתאפשר אך ורק מעל 715 ₪ (המקדם שנקבע לעת הפקדת התכנית), במידה וימצא בכך הצורך, לאחר בדיקה כלכלית ולאחר התייעצות עם מהנדס הועדה המקומית ועם שמאי מטעמה.

127. לא זו אף זו, בתכנית השימור (סעיף 2.1.1 ד. לנספח ה' לתכנית) נקבע כי במידה שיימצא הצורך לעדכן את מקדם עלויות השימור העודפות, הועדה המחוזית תהא רשאית לעדכנו.

יצוין למען שלמות התמונה, כי בעקבות פנייה בענין זה של בעלי מבנים לשימור, בוצע עיון מחדש בתחילת שנת 2012 (4 שנים לאחר אישורה של תכנית השימור) בדבר הצורך בעדכון המקדם הקבוע בתכנית השימור, ונמצא על ידי הועדה המחוזית, לאחר עריכת בדיקות מקצועיות ויסודיות, כי עלות השימור העודפת, מעבר לעלות שיפוץ "רגילה" הינה נמוכה מסך של 900 ש"ח למ"ר מעטפת ובשל כך אין מקום לעדכן עלות זו. נעיר, כי קביעה זו של הועדה לא נתקפה על ידי בעלי הזכויות הפונים. יפים לעניין זה דבריו של האדריכל חזי ברקוביץ במענה לבקשה הנ"ל מיום 20.12.11: "הועדה המקומית ממשיכה לבחון את הפרש עלות השימור גם בשנים מאז אישורה של התכנית. הצוות המקצועי בהובלת משה ממון מנתח כבשיגרה נתוני שיפוץ של מבנים לשימור ומבנים שאינם לשימור, לצורך מעקב ובקרה על רלבנטיות המקדם. בדיקות אלה, המבוססות על נתונים מעידים על כך שמקדם ה-900 עודנו רלבנטי ואף במקרים רבים מתמרץ מעבר לנדרש" (ההדגשות הוספו) ובהמשך: "לכשתימצא ההצדקה הכלכלית לכך, הועדה המקומית תפנה לועדה מחוזית לצורך עדכון המקדם בהתאם לאמור בתכנית השימור". ובהתאם יפים הם הדברים אשר קבעה הגב' גילה אורון, הממונה על המחוז יו"ר הועדה המחוזית, בהתייחסותה לבקשה לעדכון עלויות השימור העודפות הנ"ל מיום 4.1.12: "בהמשך לפנייתך שבסימוכין מצ"ב חו"ד מהנדס העיר ת"א-יפו המלווה בבדיקות מקצועיות המתייחסות לבקשתך שבסימוכין. נוכח האמור בהן איננו מוצאים בסיס להתנעת מהלך של עדכון התמריץ" (ההדגשות הוספו, הח"מ) – העתקי המסמכים הנ"ל מצורפים כחלק מנספח 28 להלן.

128. נדגיש, כי כל האומדנים, המחקרים והממצאים שנערכו על ידי מומחים מטעם המערערת, הראו כי המקדם שנלקח בתכנית השימור הינו גבוה ועל הצד הזהיר, עת הממצאים שנמצאו, הראו כי הפרש עלויות השימור נע בין 500-700 ₪ למ"ר מעטפת, ולמרות זאת נבחר מקדם ה-900 על הצד הגבוה.

129. ברי שיש ללמוד מן האמור, כי מקדם עלויות השימור העודפות הקבוע בתכנית השימור נבחן, ושוב נבחן, ונמצא כי הוא הולם ותואם את עלויות השימור בפועל (ואף נקבע על סכום גבוה יותר למען הזהירות).

130. על אף האמור ובניגוד לעמדת המערערת לפיה מעמדו של מקדם עלויות השימור העודפות הינו כחיקוק, על כל המשתמע מכך בהליך זה, ועל אף העובדה כי מדובר במקדם שנקבע על ידי גופי התכנון לאחר בחינות מעמיקות של מומחים בתחום, ולנוכח הבדיקה המעמיקה שנעשתה לא היה כל מקום להעדיף על פניה חוות דעת של אדריכל שימור מטעם ועדת הערר, על מנת לקבוע את עלות שימור וחיזוק המבנים בהתאם לסוג המבנה, דרישות השימור של המערערת וביחס לעלות שיפוץ וחיזוק מבנה רגיל. הצדדים התבקשו על ידי ועדת הערר לסייע ככל הניתן למומחה על מנת שיתאפשר בידו לקבוע את העלויות המדויקות ביותר לשימור וחיזוק המבנים. המערערת כאמור התנגדה למינוי זה והביעה את התנגדותה זו בפני ועדת הערר.

131. לאחר שהוגשו למומחה מסמכים מטעמם של הצדדים ואף התקיימו בפניו 2 דיונים מקצועיים בהשתתפות גורמי מקצוע מטעם הצדדים, הומצאה לצדדים ביום 6.10.2019 חוות דעתו של המומחה, במסגרתה נקבע כי מקדם עלויות השימור העודפות במבנה בסגנון בינלאומי הינו בסך של 1,254.42 ₪ למ"ר מעטפת ומקדם עלויות השימור העודפות במבנה בסגנון אקלקטי הינו בסך של 1,332.82 ₪ למ"ר. למקדמים אלו נוסף הפסד שטח קומות חדשות עקב איסור על חיזוק חיצוני בחיזוק המבנה לעמידה בתקן 413 לעמידות ברעידות אדמה לפי זכויות בניה של 15.38 מ"ר לקומה – הפסד שטח אשר מעולם לא נטען על ידי מי מהצדדים להליך והועלה לראשונה בחוות דעתו של המומחה.

העתק התייחסות המערערת ביחס לעלויות השימור העודפות מיום 15.7.18 מצ"ב לערעור זה ומסומן **כנספח 28**; העתק התייחסות המערערת ביחס להתמשכות הליכי רישוי מיום 18.4.19 מצ"ב לערעור זה ומסומן **כנספח 29**; העתק הפרוטוקולים שהתקיימו בפני המומחה מצ"ב לערעור זה ומסומנים **כנספחים 2א30 ו-ב30**; העתק חוות דעתו של המומחה מצ"ב לערעור זה ומסומן **כנספח 31**.

132. נבהיר, כי להשגותיה של המערערת ביחס לחוות דעתו של המומחה צורף מסמך מקצועי אשר נערך על ידי המהנדס משה ממון, תוך ציפייה (לגיטימית והכרחית לאור מינוי המומחה) כי השגות אלו יועברו למומחה על מנת שיבחן את חוות דעתו בהתאם להן.

העתק השגות המערערת ביחס לחוות דעתו של המומחה מצ"ב לערעור זה ומסומן **כנספח 32**.

על אף האמור, ועדת הערר לא העבירה להתייחסות המומחה מטעמה את השגותיה המקצועיות של המערערת ביחס לחוות דעתו, נקבע בהחלטת ועדת הערר (סעיף 99 להחלטת ועדת הערר) כי חוות דעת המומחה נמצאת במתחם הסבירות ובשל כך, לאחר תיקון מספר טעויות סופר (אשר הביאו למקדמים אשר תוארו לעיל), חוות דעתו של המומחה אומצה כך שמקדם עלויות השימור נקבע על פיה. כן נפנה לאמור בסעיף 101 להחלטת ועדת הערר, כדלקמן: "הצדדים כולם הגישו השגות שונות; מקצתן לעצם סמכותו של המומחה ורובן כנגד רכיבים שונים בחוות דעתו. את כולן דחינו למעט טעויות סופר והבהרות נדרשות." (ההדגשות נוספו, הח"מ)

133. השגות המערערת כנגד חוות דעת המומחה, נתמכו בחוות דעת הנדסית מקצועית של המהנדס משה ממון, הנוגעת בין היתר לכתבי הכמויות אשר הוצגו בחוות דעתו של המומחה – טענות מקצועיות והנדסיות אשר ברי כי רק מהנדס מומחה מוסמך לבחון – השגות אשר קבלתן, לעמדת המערערת, הייתה מובילה לקביעה כי עלויות השימור העודפות אף נמוכות ממקדם עלויות השימור העודפות אשר נקבע בתכנית השימור.

134. לאמור, **מצופה היה מוועדת הערר הנכבדה, כי משמועלות בפניה השגות מקצועיות ומהותיות ביחס לחוות הדעת של המומחה, ייבחנו השגות אלו על ידי המומחה, שמא נפלה שגגה בחוות דעתו.**

135. נזכיר, כי בשונה משמאי אשר לרוב יושב כחלק מהרכב ועדת הערר, אדריכל מומחה אינו נמנה על הרכב זה, כך שניסיון ועדת הערר בהחלטת ועדת הערר, לגזור את היקף ההתערבות בחוות דעתו של המומחה מהיקף ההתערבות בשומה המכרעת נידון לכישלון ויש לדחותו מכל וכל.

136. מצופה ומתחייב היה מוועדת הערר, כי משמינתה מומחה על מנת לבחון את גובה מקדם עלויות השימור העודפות, קרי הסיקה כי אין באפשרותה ובמקצועיותה לקבוע את גובה מקדם עלויות השימור העודפות ובשל כך מינתה לכך אדריכל מומחה, הרי שיש למצות את הדין בפני המומחה, תוך אפשרות להשיג על חוות דעתו בהשגות אשר ייבחנו על ידו וינתן בעניינן מענה מקצועי מטעמו. על אף האמור ולמעשה בהיעדר מיצוי ההליך בפני המומחה ותוך פגיעה בזכות הטיעון של המומחה, על אף בקשתה של ועדת הערר כאמור כי הצדדים יסייעו ככל הניתן למומחה על מנת שיתאפשר בידו לקבוע את העלויות המדויקות ביותר לשימור

וחיזוק המבנים, סיוע זה נמנע למעשה מהמומחה הואיל והשגותיה ביחס לחוות דעת המומחה – השגות מקצועיות אשר לא נדונו בפני המומחה ולא קיבלו את התייחסותו המקצועית.

137. מרבית השגותיה של המערערת כנגד חוות דעתו של המומחה, דוגמת שגיאות המומחה בחוות דעתו (לעמדת המערערת) באומדני עלויות השימור בכל הנוגע לעבודות נגרות ומסגרות אומן, עבודות טיח ועבודות צביעה, כלל לא מצאו את מקומן בהחלטת ועדת הערר ולמעשה נדחו בהינף יד ובהיעדר כל התייחסות והנמקה, על אף משמעותן הנטענת בהשגות המערערת ביחס לחוות דעת המומחה כאמור.

138. אף אם חוות דעתו של המומחה "מנומקת ומוסברת מקצועית ומעמיקה" (סעיף 100 להחלטת ועדת הערר), יכול ונפלו בה פגמים מקצועיים אשר מחייבים בחינה על ידי גורם מקצועי בתחום, גורם אשר אינו נמצא כאמור בהרכבה של ועדת הערר הנכבדה. ברי, כי בהיעדר התייחסות מהותית של ועדת הערר הנכבדה בהחלטת ועדת הערר להשגות המקצועיות אשר הוגשו על ידי המערערת ביחס לחוות הדעת של המומחה, הרי שנפל פגם מהותי בהחלטה זו המחייב את תיקונה – פגם המחייב את התערבותו של בית המשפט הנכבד בהחלטת ועדת הערר מושא הערעור דנא.

139. כן נבהיר ונדגיש, כי בחוות דעתו של המומחה, על אף שהנ"ל כלל לא נטען על ידי המשיבים ולמעשה לא נדרש על ידי ועדת הערר במינויו, נקבע כי מלבד מקדם עלויות השימור העודפות בין מבנה לשימור לבין מבנה שאינו לשימור, יש "לכלול כעלות עודפת את הפסד השטח המתקבל מחיזוק חיצוני, שכן שטח זה מהווה פעמים רבות מימון להוצאות החיזוק שמתחייבות ע"פ התקן... שטח הקומה המוגדל שהיה מתקבל בקומות החדשות במבנה מבניית החיזוק החיצוני הינו $0.2 * 76.92 = 15.38$ מ"ר לכל קומה, אשר יכלול כהפסד עקב הכללת המבנה לשימור." (עמ' 33 לחוות דעתו של המומחה המצוטט בעמ' 69 להחלטת ועדת הערר).

בין היתר ביחס לקביעה זו של המומחה, הוגשה על ידי המערערת השגה לוועדת הערר, במסגרתה נטען כי קביעתו זו של המומחה בחוות דעת המומחה ניתנה בהיעדר סמכות ומבלי שנטענו בעניינה טענות תוך פגיעה בזכות הטיעון של המערערת. כן נטען, כי קביעה זו אינה רלוונטית לבחינה אותה נדרש המומחה לבחון בהתאם להחלטת ועדת הערר הנכבדה, והיא בחינת העלויות העודפות של מבנה לשימור לעומת מבנה שאינו לשימור. ברי, כי אין בהיקף השטח של קומה חדשה אשר לטענת המומחה הינו קטן יותר במבנים לשימור לאור שיטת החיזוק, כדי להשליך על עלויות ביצוע שימור במבנה לשימור לעומת עלויות ביצוע שיפוץ במבנה שאינו לשימור. עוד נטען, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ולמעלה מן הנדרש, כי יש לדחות קביעה זו גם לגופם של דברים, שכן תכנית השימור אינה פוגעת בזכויות בניה מוקנות מכוחן של תכנית מאושרות. דהיינו, ככל וקיימות במבנה לשימור זכויות בלתי מנוצלות מכוחן של תכנית מאושרות, הרי שניתן לנצל את מלוא הזכויות הללו, וזאת ללא כל קשר לשיטת החיזוק.

בסעיף 10.5.1(א) לתקנון תכנית השימור אף נקבע, כי: **"במבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות יותר מימוש זכויות הבניה מתוקף התכניות התקפות במגרש."**

הודגש, כי שיטת חיזוק כזו או אחרת אינה מייצרת זכויות בניה יש מאין. קרי, זכויות בניה מוקנות למקרקעין מכוחן של תכניות מאושרות, וחיזוק המבנה בעת תוספת בניה, בהתאם לתקן 413, אין בו כדי להביא לניצול זכויות בניה אשר אינן מוקנות למקרקעין. לא זו אף זאת, המומחה למעשה הניח כי תותר הקמת קומות מכוחה של תמ"א 38 ובשל כך קבע למעשה בהשוואה לקומות אלו כי ייגרם הפסד שטח בקומות החדשות שייבנו במבנים לשימור. ברי כי גם הנחה זו שגויה היא, הואיל ואין להביא בחשבון כלל, כמפורט בהרחבה בפרק בערעור זה העוסק בתמ"א 38, זכויות מכוחה של תמ"א 38.

לפיכך, שטח הקומות החדשות במבנים שהוקמו בחיזוק חיצוני, מחושב במסגרת שטחי הבניה המותרים על פי התכניות המאושרות ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.

140. ביחס להשגתה זו של המערערת (בשונה מיתר טענותיה במסמך ההשגות אשר הוגש על ידה), קבעה ועדת הערר (בסעיפים 110 ו-112 להחלטת ועדת הערר) כי היא דוחה את טענת הסף של המערערת וכן כי "טענת הועדה המקומית מוטעית שכן קביעת המומחה לא מדברת על אובדן זכויות בניה, אלא על ניצול השטח לדרישות החיזוק, שמצמצם את ניצול השטח לשימושים אחרים ומשכך כך צדק המומחה בקביעתו זו."

141. לא זו אף זאת, לאור השגה אשר הוגשה ביחס לקביעה זו מטעם חלק מהמשיבים, קבעה ועדת הערר בסעיף 107 להחלטת ועדת הערר, מבלי שהדבר נקבע על ידי המומחה מטעמה שלה!!! כי יש להביא בחשבון את הפסד השטח המתקבל מחיזוק פנימי גם ביחס לקומות הבנויות ולא רק ביחס לקומות החדשות כקביעתו של המומחה והכל מבלי שבכלל אפשרה לוועדה המקומית אפשרות להתייחס לקביעה האמורה ומבלי שקביעה זו נבחנה הנדסית על ידי המומחה מטעמה של ועדת הערר.

142. יש לדחות קביעות אלו בהחלטת ועדת הערר הן ביחס להפסד השטח בקומות החדשות (כקביעת המומחה) והן ביחס להפסד השטח בקומות הבנויות (בהתאם להחלטת ועדת הערר לאור השגה שהוגשה בנושא זה).

143. ראשית גם ביחס לסוגיה זו ובהמשך לנטען לעיל, משהועלתה סוגיה זו לראשונה על ידי המומחה, ועדת הערר לא הייתה צריכה להתחשב בה, שכן יש בכך משום טענה חדשה שלא עלתה בעררים, וחלקם אף עררים על שומות מכריעות; כתבי הטענות לא תוקנו ואין להתיר זאת. לחילופין בלבד, נדרש היה לאפשר לצדדים לטעון בעניינה בפני המומחה, ואף לקיים דיון בעניינה בפני המומחה ובפני ועדת הערר.

144. יתר על כן, הטענה ל"הפסד" שטח אינה קשורה להפרש בין עלויות השיפוץ של מבנה רגיל לבין עלויות השיפוץ/שימור של מבנה לשימור, ודי בכך כדי שלא לשקללה במסגרת עלויות השימור העודפות. על כן, טענה זו גם לא הייתה בסמכותו של המומחה, שכן לפי החלטת ועדת הערר מיום 4.6.17: "המומחה יקבע את עלות שימור וחיזוק המבנים בהתאם לסוג המבנה, דרישות השימור של הועדה המקומית וביחס לשיפוץ וחיזוק מבנה רגיל". המומחה כלל לא היה מוסמך לבחון טענה, שלא הועלתה בפניו, ביחס ל"הפסד" שטח, שכן אין מדובר בחלק מעלויות השימור.

145. הטענה ל"הפסד" שטח היא טענה עצמאית שאינה חלק מרכיב עלויות השימור העודפות; טענה זו כלל לא הועלתה על ידי המשיבים בערריהם/בכתבי תשובתם; והיא גם אינה נכונה.

146. כך נוצר מצב קפקאי שטענה ל"הפסד שטח" שהופיעה, לראשונה, בחוו"ד המומחה, גם לא נדונה כדבעי, שכן מעולם לא התקיים דיון בעניינה: לא בפני המומחה ולא בפני ועדת הערר אומצה; על ידי ועדת הערר באופן רוחבי ביחס לעררים שבהם לא נטענה.

147. לא זו אף זאת, משנקבע על ידי המומחה כי אובדן השטח הינו ביחס לקומות החדשות בלבד, הרי שהטענה להרחבת קביעתו זו גם ביחס לקומות הקיימות, בהכרח היתה צריכה לעבור לבחינתו ומכל מקום היה צורך לאפשר לוועדה המקומית לטעון טענותיה בעניין זה. התייחסות ועדת הערר לעניין זה כאל "טעות סופר", הינה שגויה לחלוטין, ולא ניתן להותירה על כנה. אין מדובר בטעות סופר אלא בקביעה אשר משפיעה באופן דרמטי על עלויות השימור, והיא אינה נכונה לא רק מבחינה משפטית אלא גם מבחינה הנדסית!!! אלא שהיא כלל לא הובאה על ידי ועדת הערר בפני המומחה מטעמה!!!

148. נבהיר כי לוועדה המקומית לא ניתנה הזכות להגיש תגובה להשגות אשר הוגשו מטעם של המשיבים, למרות שמדובר בטענה חדשה, שכלל לא באה לידי ביטוי בחוות דעת המומחה והצריכה התייחסות

עובדתית, משפטית והנדסית. כך שלא ניתנה לוועדה המקומית שום אפשרות לטעון טענותיה בעניין מהותי זה, המשפיע דרמטית על היטל ההשבחה. בכך נפגעה חמורות זכות הטיעון הבסיסית שלה.

149. גם לגופם של דברים, יש לדחות את החלטת ועדת הערר בעניין זה.

150. כעולה מפורשות מקביעתו של המומחה, כי אין עסקינן בקומות החדשות ב"ניצול השטח לדרישות החיזוק, שמצמצם את ניצול השטח לשימושים אחרים", אלא כקביעתו המפורשות של המומחה שהינה כי במבנים שאינם לשימור ובשל כך ניתן לחזקם חיצונית, הרי שהקונטור של קומות חדשות ייגזר מהשטח של הקומות הקיימות לרבות השטח הנוסף כתוצאה מהחיזוק החיצוני. לאמור, אין עסקינן בקביעה הנוגעת לצמצום שטח, אלא להרחבת השטח בקומות התוספת לאור הגדלת קונטור הקומות הקיימות בשל החיזוק החיצוני. ברי, כי ככל וועדת הערר הייתה מחזירה את הדיון למומחה לאור השגות המערערת, שגיאתה זו בהבנת קביעתו של המומחה הייתה נמנעת.

151. יתרה מזו, נחזור, נבהיר ונדגיש, כי אין באופן שיטת החיזוק כדי לגרוע ממימושן של זכויות מוקנות במבנים לשימור. סעיף 8א' לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, קובע כי השטח שמתחת לקירות החיצוניים והפנימיים יבוא במנין השטח המותר לבניה, כך שגם במקרה בו החיזוק הינו חיזוק חיצוני, כבענייננו, אין לכך כל משמעות ביחס להיקף השטחים לניצול בקומות החדשות.

152. **ביחס לקומות הקיימות, שוועדת הערר קבעה כי חיזוק יגרע שטח מהקומות הקיימות, הרי שמסקירה של היתרי בניה שניתנו למבנים לשימור, אשר החיזוק בהם אכן בוצע כחיזוק פנימי, עולה כי אלמנטי החיזוק אשר הוקמו, נבנו בתוך הקירות הקיימים, כלומר חיזוק עמודים בקירות הקיימים לאורך כל המבנים, וזאת ללא כל גריעה משטח הדירות הקיימות.**

להלן רשימת דוגמאות להיתרי בניה במבנים לשימור אשר נמצאו על ידי המערערת בבדיקה שנערכה על ידי גורמי מקצוע, בהם כאמור שיטת חיזוק שנקטה, מחזקת את המבנים בקירות הקיימים לאורך כל הבניין ולכן אין כל שטח פנימי המנוצל לצורך החיזוק.

כתובת	גוש/חלקה
דרך יפו מס' 13, סמטת בית הבד מס' 2	6925 / 18
סמטת רבינוביץ שפ"ר מס' 5	6919 / 47
רחוב אלנבי מס' 103, רחוב אחד העם מס' 40	6937 / 34
רחוב אלנבי מס' 114	6921 / 115
רחוב אלנבי מס' 122	7462 / 8
רחוב אלנבי מס' 34	6915 / 4
רחוב אלנבי מס' 36	6915 / 5
רחוב ביאליק מס' 11	6913 / 36
רחוב בן יהודה מס' 129	6902 / 64
רחוב בן יהודה מס' 17, רחוב טרומפלדור מס' 18	6909 / 60
רחוב בן יהודה מס' 185	6960 / 58
רחוב בן יהודה מס' 216	6960 / 75
רחוב דיזנגוף מס' 108	7113 / 99
רחוב החשמל מס' 15	7443 / 19
רחוב החשמל מס' 17	7443 / 21
רחוב הירקון מס' 108, רחוב פרישמן מס' 5	6905 / 28
רחוב המלך ג'ורג' מס' 18, סמטת אלמונית מס' 1	6932 / 141
רחוב הרצל מס' 10	7422 / 71
רחוב חברון מס' 1, רחוב אידלסון מס' 15	6910 / 23
רחוב יבנה מס' 9	7451 / 29
רחוב יהודה הלוי מס' 16	6923 / 37
רחוב לילינבלום מס' 14, רחוב היכל התלמוד מס' 2	6923 / 6
רחוב מאפוז מס' 22	6906 / 4
רחוב מונטיפיורי מס' 22	6921 / 32
רחוב מונטיפיורי מס' 3	6920 / 17
רחוב מרכז בעלי מלאכה מס' 14, רחוב נפחא יצחק מס' 5	6933 / 39
רחוב נחלת בנימין מס' 48, רחוב אחד העם מס' 17	6920 / 36
רחוב נצח ישראל מס' 15, שדרות ח"ן מס' 38	6952 / 91
רחוב קלישר מס' 44	6920 / 20
רחוב רמב"ם מס' 24	6918 / 57
שדרות מוצקין מס' 24, רחוב טהון יהושע מס' 1	6960 / 98
שדרות מסריק מס' 6	6952 / 108

מקבץ דוגמאות הממחישות חיזוק המבנים בקירות הקיימים לאורך כל הבניין מצ"ב לערעור זה ומסומן כנספח 33.

למען הסדר הטוב נעיר, כי במקרים בודדים בהם נמצא כי כן קיים שטח פנימי שמנוצל לצורך החיזוק בקומות הקיימות, הרי שמדובר על שטח מינימלי אשר ודאי אינו מגיע כדי כ-15 מ"ר לקומה כפי שהובא כאמור בחשבון בשגגה בחוות דעתו של המומחה.

153. מדוגמאות אלו עולה באופן חד משמעי, כי אף אם שיטת החיזוק הינה חיזוק פנימי במבנים לשימור, אין המשמעות כי חיזוק זה מצמצם את ניצול השטח בדירות כקביעתה הגורפת והשגויה של ועדת הערר בהחלטת ועדת הערר. כמו כן, כלל וכלל לא נטען ולא הוכח, כי יש בחיזוק הפנימי פגיעה בשווי הבניין לעומת חיזוק חיצוני.

154. לא זו אף זאת, ברי כי חיזוק המבנה מעלה את שווי של הדירות.

155. כן נדגיש, כי קביעת ועדת הערר בדבר הפסד השטח הקומתי אינה רלוונטית למבנים לשימור מחמיר, הואיל ותכנית השימור כאמור אינה מחייבת מבנים אלו בחיזוק כלל אלא בשימור בלבד.

156. לאמור, יש לדחות הן את קביעתו של המומחה לפיה יש להביא בחשבון כעלות עודפת את הפסד השטח בקומות החדשות לאור החיזוק הפנימי וכן את קביעת ועדת הערר לפיה יש להביא בחשבון צמצום שטח בהיקף זהה ביחס לקומות הבנויות.

157. טעות משמעותית נוספת שנפלה בחו"ד המומחה, היא קביעתו שיש להוסיף להפרש העלויות "תוספת 10% להוצאות עודפות בשל התמשכות זמני התכנון". גם לעניין זה התייחסה המערערת בהשגותיה על חו"ד המומחה, אך ועדת הערר כלל לא התייחסה לעניין זה בהחלטתה; ודי בכך כדי להצדיק התערבות בהחלטתה.

158. לחלופין יצוין, כי ביחס לעניין זה ציין המומחה בסעיף 4.11 לחוות דעתו כך: "מנסינו, קיימת התמשכות הליכים בשלבי התיאום מול השימור (טרם קבלת היתר בניה). התמשכות זו עשויה להביא להגדלה של ההוצאות בגין עלויות המימון, התכנון ועלויות נלוות כגון תשלום שכירות לדיירים. מבדיקתי עם יזמים (בלתי תלויים לעניין עררים אלה) עולה כי בפרויקטים בתחום השימור בתל אביב נלקחת בחשבון תוספת של 10% לעלות המימון, אשר אני רואה לכלול כעלות עודפת הנובעת מביצוע שימור המבנים". המומחה שגה בקביעתו, בין היתר, ממספר טעמים שיפורטו להלן: (1) ראשית, אף טענה זו אינה טענה שקשורה בקשר ישיר לעלויות השימור העודפות, ולכן אף התייחסות המומחה אליה חורגת מסמכותו ומהמנדט שניתן לו בהחלטת ועדת הערר מיום 4.6.17; (2) הטענה להתמשכות הליך הוצאת היתר בנייה אינה מבוססת על הוראות תכנית השימור; הוראות תכנית השימור אינן יוצרות התמשכות בהליך הוצאת היתר בנייה; נושא זה הינו חיצוני לתכנית השימור, ולכן גם אין לשקלל טענה זו כחלק מ"המצב החדש" של תכנית השימור במסגרת העלויות העודפות; (3) הטענה להתמשכות הליך הוצאת היתר בנייה כלל אינה נכונה משום שאין שוני מובנה וגורף בהתמשכות ההליך במבנים לשימור לעומת מבנים שאינם לשימור; והמערערת אף הוכיחה זאת בפני המומחה (על אף שהנטל על הנישומים), אלא שהוא לא התייחס לראיותיה. לא בכדי, המומחה כלל לא ציין מהו משך ההתמשכות הנטענת; ומי הגורם להתמשכות הנטענת תוך התעלמות מהמקרים בהם יזמים נוקטים הליכי הקלה ו/או ערר ו/או עתירה וכיוצא באלה; (4) המומחה אשר התייחס ל"נסיונו" לא התייחס לניסיונו בעיריית תל אביב, ודי בכך לבטל את קביעתו זו, ובפרט כאשר המערערת נערכה מבעוד מועד ליצירת מסלול רישוי מהיר למבנים לשימור; (5) המומחה לא היה רשאי לבסס את כל קביעתו אך ורק על "בדיקתי עם יזמים (בלתי תלויים לעניין עררים אלה)", שכן הללו לא מונו כמומחים על ידי ועדת הערר; והלכה למעשה הוא מעיד כי התייעץ עם גורמים זרים ללא ציון פרטיהם, ובלי אפשרות להתייחס לעצם האפשרות שהם ייעצו, לא כל שכן ביחס לתוכן עצותיהם. בכמה יזמים מדובר? האם הם נתנו את עצתם למומחה בחינם או בתשלום? האם הם

מוכשרים ליתן עצה כאמור: מה הכוונה שהם "בלתי תלויים לעניין עררים אלה"? האם יש להם פרויקטים בתל אביב? האם הם הצהירו על כך? ברי כי המומחה היה מנוע מלעשות זאת. כידוע, אפילו שמאי מכריע, מחויב לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט-2008, להודיע לצדדים על זהות המומחה שהוא מסתייע בו כדי שהצדדים יוכלו לטעון בפניו; וחוות דעתו תוצג כדי שהצדדים יוכלו להתייחס אליה; (6) טענה להתמשכות הליכים יש להוכיח כדבעי מה שלא נעשה ע"י בעלי הזכויות.

159. מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי אמנם "מקדם 900" אשר נקבע בהוראותיה של תכנית השימור לא נקבע לצרכי היטל השבחה, אך ברי כי מקדם זה אשר הוגדר בהוראות התכנית כ"מספר המבטא את הפרש עלות השיפוץ במבנה לשימור בסגנון בינלאומי ביחס למבנה שאינו לשימור" ואף מוטמע בנוסחאות מושא מנגנון ניווד הזכויות בנספח ה' לתכנית ביחס למבנים לשימור מחמיר, מהווה הלכה למעשה את מקדם עלויות השימור העודפות בין מבנה לשימור לבין מבנה זהה שאינו לשימור ובשל כך זהו המקדם שיש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה של מבנה לשימור.

160. באופן זה ראו לנגד עיניהם המשיבים, המערערת וכלל הציבור במועדה הקובע של תכנית השימור את שווי השוק של המבנים לשימור, קרי שווי המגלם את העלויות הנדרשות להוצאתה של תכנית השימור לפועל ביחס למבנים לשימור מכוחה. בעמ' 68 להחלטתה ציינה ועדת הערר כי את העלויות העודפות של השימור יש לבחון "מול מה שרואה קונה מרצון לנגד עיניו במועד הקובע"; ובעמ' 71 להחלטת ועדת הערר ציינה "שקונה מרצון מביא בחשבון בעת קביעת שווי המקרקעין". המערערת מסכימה עם קביעה זו, אלא שדווקא "מקדם 900" הוא ששיקף נכונה מה שהיה בפני קונה מרצון במועד הקובע, ולא חוות דעת המומחה – בהתאם במרבית השומות המכריעות שנערכו ביחס להשבחה מכוחה של תכנית השימור, אשר במסגרתם ברי כי שמאים מכריעים מביאים בחשבון את אשר היה בפני קונה מרצון במועד הקובע, אומץ מקדם זה.

161. לא זו אף זאת, מקדם זה כאמור נבחן, ושוב נבחן, על בסיס חוות דעת מומחים ואושר על ידי כל מוסדות התכנון, לרבות ועדת המשנה לעררים ולרבות בחינה נוספת שנערכה כאמור בעניינו לאור פניית משיבים, כך שברי כי זה המקדם אשר הלכה למעשה נלקח בחשבון במסגרת שווים של המבנים לשימור בשוק החופשי לאחר אישורה של תכנית השימור.

162. מבלי לגרוע מהאמור, נחזור ונבהיר, בניגוד לקביעתה של ועדת הערר בהחלטת ועדת הערר, כי עסקינן במקדם, אשר נקבע בתכנית השימור, במסגרת מקדם 900, והינו בעל מעמד סטטוטורי, וזאת על סמך חוות דעת מומחים וסקר מבנים מפורט, ולאחר שאושרו על ידי כל מוסדות התכנון. מקדם עלויות השימור העודפות הינו לכל הפחות חזקה שתכנית השימור הטמיעה בהוראותיה, חזקה הניתנת לסתירה באמצעות ראיות חלוטות אשר יצדיקו או יוכיחו לכאורה כי המקדם אינו מותאם לנכס ספציפי. משכך, נטל הראייה לסתור את גובה מקדם עלויות השימור חל על הגורם המבקש לסתור אותו (ואכן קיימים מקרים בהם משיבים הצליחו לסתור את המקדם בבניין ספציפי עם מאפיינים ספציפיים ובהתאם הובא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה בעניינם מקדם גבוה יותר).

163. לאמור, משיבים אשר ביקשו לסתור ולהגדיל את מקדם עלויות השימור אשר נקבע כאמור בהוראותיה של תכנית השימור, נדרשו להציג ראיות ו/או חוות דעת מומחים באופן ספציפי ביחס לנכס בעניינם בכדי לבסס את טענתם. דא עקא, במסגרת רובם המכריע של השומות המכריעות והעררים אשר הוגשו על ידי המשיבים (ובהם נטען כנגד גובה מקדם עלויות השימור העודפות), לא הובאו ראיות ו/או חוות דעת מומחים כדי לבסס את טענתם בדבר גובה עלויות השימור העודפות ומשכך לא עמדו בנטל להביא ראיותיהם להוכחת טענותיהם

כנגד המקדם שנקבע בתכנית השימור לעלויות השימור העודפות ביחס לנכס הספציפי ובשל כך לא הוכחה על ידם טענתם כנגד עלויות השימור העודפות.

164. **בעצם מינוי מומחה כאמור, נעלמה כלא הייתה חובתם הבסיסית של המשיבים (החולקים על גובה מקדם עלויות השימור העודפות) להוכיח כי מקדם עלויות השימור העודפות גבוה מהמקדם אשר ננקט בשומות המערערת בהתאם להוראותיה של תכנית השימור. משכך, בעצם מינוי המומחה לבדיקה כללית וכוללנית של מקדם עלויות השימור העודפות, יש משום פגם בנסיבות ענייננו.**

165. עוד נציין בעניין זה, כי מקדם עלויות השימור העודפות מוכפל כאמור בשטח המעטפת של המבנה לשימור, עת בפועל במבנים רבים לשימור, רק החזיתות הנגלות לעין מהרחוב מיועדות לשימור. יחד עם זאת, כאמור על הצד הזהיר ולטובת המשיבים, הובא בחשבון מקדם זה ביחס לכלל שטח מעטפת המבנים לשימור גם במקרים אשר הלכה למעשה עלויות השימור העודפות נמוכות יותר וגם ביחס למבנים בהם רק חזית המבנים מיועדת לשימור.

166. עתה, משנקבע כאמור מקדם עלויות שימור גבוה יותר, ברי כי היקף המבנים לשימור אשר בעניינם יובא בחשבון מקדם עלויות שימור עודפות גבוה יותר מעלויות השימור העודפות בפועל, הינו גבוה עוד יותר, כך שברי כי התוצאה אליה הגיעה ועדת הערר אינה תואמת את השאיפה למס אמת.

167. **מכל המקובץ עולה, כי יש לדחות את קביעותיה של ועדת הערר ביחס למקדם עלויות השימור העודפות ולהותיר את המקדם כפי שנקבע כאמור בהוראותיה של תכנית השימור; לחילופין, יש להשיב נושא זה לוועדת הערר לצורך דיון בטענות המערערת בהתאם להנחיות בית המשפט הנכבד, ובפרט השבת חלק מן הנושאים כאמור למומחה שמונה להתייחסותו לאחר מתן זכות טיעון לצדדים.**

תמ"א 38

168. במסגרת החלטת ועדת הערר נקבעו בעניינה של תמ"א 38 מספר קביעות כדלקמן: (1) אין לנטרל משווי מצב קודם בתחשיב ההשבחה את הפוטנציאל מכוחה של תמ"א 38 ככל ויש לו השפעה על השווי; (2) כלל הבניינים לשימור הכלולים בתכנית השימור אינם עומדים בתקן 413 ונדרשים לחיזוק ובשל כך תמ"א 38 חלה על מבנים לשימור מכוחה של תכנית השימור; (3) יש לראות בתכנית השימור תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 כך שיש ליתן בהיתר את הפטור לזכויות החופפות לזכויות שניתן לתת מכוח תמ"א 38 מכוח סעיף 19(ב)(10)(ב); (4) יש ליתן פטור מתשלום היטל השבחה בגין הזכויות החופפות בתכנית השימור לזכויות מכוחה של תמ"א 38 במימוש בהיתר בניה ביחס להיתרי בניה בבניינים לשימור שניתנו לאחר ה-11.6.2012. וזאת גם מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 שנכנס לתוקפו באותו מועד. כן יובאו בחשבון בפטור הקלות כמותיות ואחרות הניתנות במסגרת היתר בניה מכוח תכנית השימור; (5) ביחס למבנים לשימור מחמיר נקבעו קביעות פרטניות ביחס לפטור ובפרט כי התכניות המניידות את הזכויות הן תכניות מכוח סעיף 20(א) לתמ"א 38 ולכן הזכויות הללו חוסות תחת הפטור.

169. נעיר כי החלטת ועדת הערר ניתנה כאמור ביחס להשבחה מכוחה של תכנית השימור, מבלי לערוך אבחנה ברורה דיה בהתייחסות למימוש זכויות במכר ולמימוש זכויות בהיתר בניה.

כפי שיפורט להלן, יש לדחות מכל וכל את כלל הקביעות הנ"ל של ועדת הערר.

קביעת ועדת הערר לפיה אין לנטרל משווי מצב קודם בתחשיב ההשבחה את הפוטנציאל מכוחה של תמ"א 38 ככל ויש לו השפעה על השווי

170. קביעתה של ועדת הערר לפיה אין לנטרל משווי מצב קודם בתחשיב ההשבחה את הפוטנציאל מכוחה של תמ"א 38, ניתנה תוך התבססות רחבה על החלטת ועדת הערר במחוז ירושלים (בראשות אותו יו"ר ועדת ערר - עו"ד זלמנוביץ) בעניין ערר 403/17 אהרון ברק נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים (פורסם בנבו, 5.9.22) (להלן: "עניין רחביה"). החלטה זו עומדת בסתירה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב בהרכב אחר בראשותה של עו"ד סילביה רביד במסגרת ערר (תל אביב-יפו) 8290-11-18 לוינתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 18.8.2022) (להלן: "עניין לוינתן"), בה נקבע כי יש לנטרל משווי מצב קודם את הפוטנציאל לתמ"א 38. הן בגין ההחלטה בעניין רחביה (עמ"נ 25955-11-22 הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' ברק ואח') והן בגין ההחלטה בעניין לוינתן (עמ"נ 18618-12-22 לוינתן אדיב נ' הוועדה המקומית) תלויים ועומדים ערעורים מנהליים בבתי המשפט המחוזיים שטרם הוכרעו.

171. בפסק דינו של בית המשפט העליון בעניין עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' עודד (פורסם בנבו, 30.10.16), נקבע מפורשות כי הזכויות הקבועות בתמ"א 38 הינן זכויות מותנות ולא זכויות מוקנות (כן ראו: עע"מ 846/20 ועדת הערר המחוזית לתו"ב – מחוז ת"א נ' אופקים ב.י. רוטשילד 70 בע"מ (פורסם בנבו, 13.9.2020); עע"מ 1752/18 רוסו ואחרים נ' ועדת הערר המחוזית לתו"ב מחוז דרום (פורסם בנבו, 10.4.19)).

זכויות מותנות אלו הופכות לזכויות מוקנות אך ורק במועד התגבשותם – הוא מועד הוצאת היתר הבניה בגינן (רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו, 15.7.14)).

172. משכך, כפי שנקבע נכונה בעניין לוינתן, הנ"ל, תוך הסתמכות והתבססות נכונה על ההלכה הפסוקה והמחייבת בעניין זכויות מותנות באופן כללי וההלכה הפסוקה הספציפית ביחס לאי הבאתן בחשבון של הזכויות מכוחה של תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם במסגרת תחשיב השבחה, כי אין להביא בחשבון כלל את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם בתחשיב השבחה ואין לנו אלא להפנות להנמקות המופיעות בהחלטה האמורה.

173. מהותה והגיונה של ההלכה הפסוקה כאמור, הינה כי אין למסות בהיטל השבחה אלא כשהוקנתה הזכות, שאם לא כן, אין לדעת אם תינתן אם לאו (שהרי כפופה היא לשיקול דעת).

174. החלטת ועדת הערר בענייננו, לפיה יש להביא בחשבון כחלק משווי המקרקעין במצב הקודם את השפעתה של תמ"א 38 כפוטנציאל כללי, יוצרת חוסר צדק מובנה ומהותי, המביא לגבייה בחסר של היטל השבחה ופגיעה בקופה הציבורית, תוך פגיעה בעקרון רציפות המס, עת מחד אין לחייב בהיטל השבחה במכר בגין התמ"א מאחר והזכויות מכוחה הינן מותנות וחסרות וודאות, אך מנגד לגישת ועדת הערר יש למעשה להביא בחשבון כחלק מהמצב הקודם בבחינת השבחה מכוחה של תכנית השימור.

175. לא זו אף זאת, הבאתן בחשבון של זכויות מכוחה של תמ"א 38, במלואן או בחלקן, כחלק משווי המקרקעין במצב הקודם בתחשיב השבחה, תוביל הלכה למעשה להענקת פטור מתשלום היטל השבחה גם במימוש זכויות בדרך של מכר – בניגוד לעמדת המחוקק אשר לא מצא לנכון כאמור לפטור מתשלום היטל השבחה בעת מימוש זכויות בדרך של מכר, כקבוע בסעיף 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית לחוק.

176. בניגוד לאמור בהחלטת ועדת הערר, עמדת המשנה ליועצת המשפטית לממשלה, עו"ד כרמית יוליס, בסיכום דיון מיום 1.12.2022 שכותרתו "חבות בהיטל השבחה במימוש זכויות בדרך של מכר וההתייחסות לשווי הנובע מתחולתה של תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם בשומת היטל השבחה", מאמצת את קביעתה של ועדת הערר בעניין לוינתן, הנ"ל וקובעת כי אין להביא בחשבון כחלק מהשווי במצב התכנוני הקודם בתחשיב השבחה את הפוטנציאל מכוחה של תמ"א 38.

העתק עמדת המשנה ליועצת המשפטית לממשלה בסיכום דיון מיום 1.12.2022 מצ"ב לערעור זה ומסומן כנספח 34.

177. יפים לעניין זה במדויק ובמישרין הם הסתייגויותיו של מתכנן המחוז בסופה של החלטת ועדת הערר (עמ' 120-121 להחלטת ועדת הערר), המדברים בעד עצמם ביחס לעמדת המשנה ליועצת המשפטית לממשלה, כדלקמן:

"אני מסתייג מכל האמור בסעיפים 139-162 בהחלטה, לעניין הבאת תמ"א 38 בחישוב המצב הקיים. וזאת בדומה לעמדת נציג מתכנן המחוז בעניין ערר 18-11-8290 לויטן נ. הוועדה המקומית תל אביב יפו. לדעתי, עליית ערך, ככל שנוצרה בשל עצם תחולתה של תמ"א 38 במגרש והאפשרות לבקש היתר מכוחה, איננה נחשבת מצב קיים לעניין היטל השבחה... עליית הערך נובעת מהליך תכנוני – אישור תמ"א 38, ובכך ענייננו שונה במובהק מעניין לוסטרניק שעסק בפוטנציאל כללי שלא נבע מהליכי תכנון אלא ממיקום הקרקע. בעניין לוסטרניק נקבע שאין לנכות בחישוב המצב הקיים השבחה שהיא תוצר של הליכי תכנון. כאמור, השבחה בשל תמ"א 38, ככל תכנית, מחוייבת בהיטל השבחה. לכן, הוצרך המחוקק לקבוע פטור מהיטל השבחה בדרך של היתר מכוח תמ"א 38. אך הפטור כאמור (שנקבע בסעיף 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית), נקבע אך ורק במימוש בדרך של היתר, ולא במימוש בדרך של מכר. בהתאם, הסיבה היחידה שאין חבות על השבחה שיצרה תמ"א 38 במימוש בדרך של מכר, הינה בשל כך שאירוע המס טרם התגבש (כפי שנקבע עוד בענין אליק רון לענין זה), ולא מכל סיבה מהותית אחרת... גם המשנה ליועמ"ש בחוות דעתה בנושא מדצמבר 22, רואה קושי בעמדה שיש להביא בחשבון בחישוב המצב הקיים, השבחה שיצרה תמ"א 38. כפי שנאמר בחוות דעת זו, משמעותה האמיתית של עמדה כאמור היא מתן פטור מוחלט מהיטל השבחה על השבחה שיצרה תמ"א 38, אף לא במימוש בדרך של היתר, וזאת בניגוד לקביעת המחוקק... גם עניין הקשר הסיבתי הנדרש על מנת לחייב בהיטל השבחה, הוסבר במפורש בחוות דעתה האמורה של המשנה ליועמ"ש. כפי שצויין שם, יש לדמות את ההשבחה הנובעת מתמ"א 38, להשבחה הנובעת מתכנית שהוחלט להפקידה או שהופקדה, ולבסוף נזנחה וקודמה תכנית אחרת. במצב זה, ברור שאין להביא בחשבון בחישוב המצב הקודם את ההשבחה שיצרה התכנית המופקדת הראשונה. כך הוא גם לענין תמ"א 38, שעליית הערך מכוחה, דומה לעליית ערך מתכנית מופקדת שטרם אושרה, וככזו, אין להכיר בה כמצב קודם – משום שאירוע המס לא התגבש עדין... למיטב הבנתי ולפי יעוץ משפטי שקבלתי, עמדתי לפיה אין להביא בחישוב המצב הקודם את תרומתה של תמ"א 38, זו עולה בקנה אחד עם חוות דעתה של המשנה ליועמ"ש שבה נקבע במפורש כי יש לנטרל את תרומתה של תמ"א 38 במצב הקיים, ובכלל זה לנטרל עליית ערך שנובעת מהאפשרות לבקש היתר מכוחה של תמ"א 38. הדברים אף עולים במפורש מהאמור בסעיפים 37-43 לחוות דעת של המשנה ליועמ"ש... החריג שנזכר שם – בסעיף 46 לחוות דעתה של המשנה ליועמ"ש, נוגע למצב דברים בו תמ"א 38 העלתה את ערך המקרקעין, באופן כללי, ללא קשר לאפשרות לקבל היתר מכוחה במגרש, ואך במגרשים שהתמ"א כלל לא חלה עליהם. ככל שאכן יוכח שגם במגרשים שתמ"א 38 כלל לא חלה עליהם (למשל במגרשים שבהם מבנים שההיתר לבנייתם ניתן אחרי ה-1.1.80), עצם תחולתה של התמ"א בשכונה, תרמה לעליית ערך המגרשים, אף במנותק מעצם האפשרות לקבל היתר מכוח התמ"א, הרי שעליית ערך "כללית" זו, וזו בלבד, נחשבת מצב קיים ואין לנכותה... אולם, בכל הנוגע לחישוב המצב הקיים בשומת היטל השבחה, אין להביא בחשבון עליית ערך שנובעת מעצם תחולתה של תמ"א 38 במגרש והאפשרות לבקש היתר מכוחה. עם זאת, מובן כי החריג האמור חל גם במקרה זה, וככל שיש פוטנציאל כללי, שחל גם על מהנים שאינם תמ"א 38, הוא והוא בלבד, יחשב כמצב קיים. מובן שנושא זה כפוף לבדיקה שמאית ויחול גם כאן." (ההדגשות נוספו, הח"מ)

178. לאמור, בניגוד לאמור בהחלטת ועדת הערר ולניסיון להתבסס על החריג בעמדת המשנה ליועמ"ש, אשר גם התבססות עליו מחייבת כאמור בחינה ובדיקה שמאית בכל מקרה ומקרה, הרי שעמדת המשנה ליועמ"ש, באופן התואם את אשר נקבע בעניין לויטן, הנ"ל, הינה כי אין להביא בחשבון כלל כחלק מהשווי במצב התכנוני הקודם בתחשיב ההשבחה את הפוטנציאל מכוחה של תמ"א 38.

179. עמדה זו לפיה אין להביא בחשבון את הפוטנציאל מכוחה של תמ"א 38 כחלק מהשווי במצב התכנוני הקודם בתחשיב ההשבחה גם התקבלה בעמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – חיפה (פורסם בנבו, 12.7.2021): "...ציפייה כללית שאינה קונקרטית אינה מספקת כדי להצדיק העלאת שווי מקרקעין לצרכי היטל השבחה או לפיצוי בגין פגיעה... המסקנה מהאמור היא כי בהערכת שווי הזכויות בחלקה יש לחשב את השווי בהתאם

לזכויות על פי התכנית המפורטת ואין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תכנית החיזוק [תמ"א 38, הח"מ] מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיים מכוח תכנית החיזוק." (ההדגשות נוספו, הח"מ)

נעיר, כי בקשת רשות ערעור אשר הוגשה ביחס לפסק דין זה, נדחתה על ידי בית המשפט העליון בבר"מ 6512/21 אהוד אברהם לביא ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.

180. עוד נפנה להחלטה שניתנה לאחרונה ממש, על ידי ועדת הערר במחוז ירושלים בעניין ערר 8108/21 (ביחד עם עררים 8069/19 ו-8166/21) הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' יעקב כהן ואח' (פורסם בנבו, 21.9.23), אשר צידדה בהחלטת ועדת הערר בעניין לויתן, הנ"ל, על פני ההחלטה בעניין אהרון ברק, הנ"ל. (כן ראו ערר 8039-06-21 פלישר פלד דורון שלמה נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון (פורסם בנבו, 20.12.22); ערר 8023/0620 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה (פורסם בנבו, 7.4.21); ובערר 8053/0821 יהודה ועפרה לוי נ' הוועדה המקומית לתו"ב רעננה (פורסם בנבו, 14.4.22))

181. כן נפנה לפסיקה עניפה הקובעת כי זכות שאינה מוקנית אלא מותנית בשיקול דעת הכולל הליך פרסום לפי סעיף 149, אירוע המס הוא בעת אישור הזכות ויש לשום את ההשבחה אך ורק במצב החדש לעת אישורה ולא לייחס שווי כלשהו לזכות שאינה מוקנית למצב הקודם – פסיקה אשר עולה בקנה אחד עם הזכויות המותנות מכוחה של תמ"א 38. ראו בין היתר: עניין אליק רון; בר"מ 2866/14 גוזלן נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה (פורסם בנבו, 7.12.14); עמ"נ 65422-12-15 הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' קוזניץ ואח' (פורסם בנבו, 29.10.17) אשר בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון בגינו נדחתה ביום 5.8.18 במסגרת בר"מ 9287/17; עמ"נ 56250-10-18 ועדה מקומית לתו"ב תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ ואח' (פורסם בנבו, 27.10.19); עמ"נ 56250-10-18 ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' קזז ואח' (פורסם בנבו, 3.11.19); עמ"נ 55083-05-19 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו נ' יצחק לב ואח' (פורסם בנבו, 11.4.21); עמ"נ 36933-04-14 סי.בי.די סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים (פורסם בנבו, 28.7.14) וכן בר"מ 1560/13 הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14) העוסק אמנם בתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק אך הדברים בו יפים גם לענייננו)

182. לאמור, בהתאם להלכה הפסוקה ביחס לזכויות מותנות, ההלכה הספציפית ביחס לאי ההתחשבות בזכויות המותנות מכוחה של התמ"א במצב הקודם בבחינת ההשבחה וכן כפי שנקבע נכונה בהחלטת ועדת הערר בעניין לויתן, הנ"ל, אין להביא בחשבון כחלק מהמצב הקודם בתחשיב ההשבחה את הזכויות מכוח התמ"א בהיותן זכויות מותנות, חסרות וודאות וקונקרטיים ביחס למקרקעין, המתגבשות אך ורק במתן היתר בניה.

183. למען הסדר הטוב יובהר, כי לעמדת המערערת פסק דינו של בית המשפט העליון בעניין ברמ 168/20 אליה ברקול נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (פורסם בנבו, 15.2.2023), עליו מבקשת להתבסס החלטת ועדת הערר, אינו רלוונטי לענייננו, הואיל ובענייננו, עת עסקינן בזכויות מותנות ומרחפות מכוחה של תמ"א 38, אשר מתגבשות, בהתאם להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה לעיל, אך ורק במועד מתן היתר בניה בגינן, שונות במהותן ובאופיין משטחי שירות מכוחן של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992. כן נבהיר, כפי שנקבע בהחלטת ועדת הערר בעניין לויתן (סעיפים 334-335 להחלטה זו), כי יש לדחות את התבססותה של ועדת הערר על החלטת ועדת הערר בערר 85143/13 רון צין נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן (פורסם בנבו, 24.2.2016), הואיל והחלטה זו הלכה למעשה התהפכה לאור ההלכה הפסוקה והמעודכנת ביחס לזכויות מכוחה של תמ"א 38, כפי שהוצגה לעיל.

184. מבלי לגרוע מהאמור והמפורט לעיל, יודגש, כי בכלל השומות המכריעות שהוצאו ביחס לתכנית השימור, נקבע כי אין להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם זכויות או פוטנציאל מכוחה של תמ"א 38, כך שלעמדת השמאים המכריעים כפי שהובאה בחשבון בשומות המכריעות כאמור, תמ"א 38, הזכויות מכוחה והפוטנציאל מכוחה, לא תרמו לשווי המקרקעין במצב הקודם.

185. ועדת הערר למעשה נמנעה מלהכריע בשאלה השמאית והסתפקה בקביעה שלפיה אם יש לפוטנציאל של תמ"א 38 תרומה לשווי אזי יש להתחשב בו במצב הקודם. לפיכך ככל והוכרע בשומה מכרעת כי אין תרומה לשווי אזי קביעה זו למעשה עומדת בעינה. מעבר לאמור לעיל, לפיו אין להתחשב בתמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם לתכנית השימור מן הטעמים שפורטו לעיל, הרי שספציפית ביחס לתכנית השימור ממילא אין מקום לדבר על תרומה לשווי של התמ"א במצב הקודם. יוזכר כי תכנית השימור הופקדה עוד לפני שתמ"א 38 אושרה. כך שהשוק כבר ידע כי צפויה לחול על המבנים תכנית השימור, אשר קובעת הוראות משלה ביחס לזכויות שניתן ליתן לבניינים הנכללים בה ואינה מאפשרת את תוספת הזכויות שנקבעה בתמ"א 38. בנסיבות אלה לא היתה יכולה להיות שום ציפיה לקבלת זכויות מכוח תמ"א 38. וראו לעניין זה גם המפורט להלן בדבר אי חלות תמ"א 38 על המבנים לשימור בתכנית השימור, וזאת מכוח הוראות התמ"א. דהיינו לא הייתה יכולה להיות לבעלי המבנים הכלולים בתכנית ציפייה לתחולת התמ"א על הבניין במצב הקודם לתכנית השימור.

186. מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את קביעת ועדת הערר בהחלטת ועדת הערר לפיה אין לנטרל משווי מצב קודם את הפוטנציאל הכללי הנובע מתמ"א 38 ככל והוא מוסיף לשווי.

הקביעה כי כלל הבניינים לשימור הכלולים בתכנית השימור אינם עומדים בתקן 413 ונדרשים לחיזוק ובשל כך תמ"א 38 חלה על מבנים לשימור מכוחה של תכנית השימור

187. יש גם לדחות מכל וכל את קביעת ועדת הערר לפיה כלל הבניינים לשימור הכלולים בתכנית השימור אינם עומדים בתקן 413 ונדרשים לחיזוק ובשל כך תמ"א 38 חלה על מבנים לשימור מכוחה של תכנית השימור, תוך התבססות על חוות הדעת ההנדסית הכללית אשר נערכה על ידי המהנדס ישראל דוד מיום 20.9.2010, ומסקנתה על פיה כי "הבניינים לשימור בכלולים בתכנית השימור אינם עומדים בתקן 413 ונדרשים לחיזוק" (סעיפים 141 ו-150 להחלטת ועדת הערר).

188. נבהיר כי ביחס לחוות דעת כללית זו של המהנדס ישראל דוד, הוצא על ידו מסמך הבהרה עוד ביום 21.10.2013 (המאוזכר בפרוטוקול הדיון שהתקיים בעניינה של תמ"א 38 בפני ועדת הערר הנכבדה ביום 21.6.2016) ובמסגרתו פורטו מספר הבהרות, ובין היתר, כדלקמן:

"ככלל, מבנים שנבנו לפני שנכנס לתוקפו תקן ישראל לעמידות מבנים ברעידות אדמה 413, לא נבנו בהתאם לתקן זה שלא חל בעת בנייתם, כמפורט במכתבי מיום 20.9.10... במכתבי לא התייחסתי כלל ליתר התנאים הנדרשים לתחולתה של תמ"א 38 ולעובדה שמתן התמריצים מכוחה, נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון, ולכן לא ניתן לראות במכתבי אמירה גורפת, כאילו יש תחולה של התמריצים מכח תמ"א 38 על כל המבנים שנבנו לפני שנת 1980... יש לזכור שעל מנת להנות מן התמריצים, יש לבצע חיזוק ולעמוד בדרישות מחמירות, אשר רק לאחר בדיקה פרטנית, ניתן לאמוד את עלותם ומכן שגם את תועלתם הכלכלית... יש במכתבי התייחסות כוללת בלבד, ולכן אין האמור בו מייתר בדיקה פרטנית של כל מבנה, שכן תמיד יתכנו חריגים, שבשל אופן בניו המבנה, חומרי הבניה והקונסטרוקציה, היקף הבניה וההעמדה במגרש, יוצרים מבנה שבפועל, יש לו רכיבים שעשויים לשמש כחיזוק מבנה בפני רעידות אדמה. כך גם נקבע באופן מפורש בתכנית תמ"א 38, שלא יותר חיזוק מבנה לפי התמ"א, אלא אם בחן מהנדס את עמידות המבנה וקבע בכתב כי יש לחזוק (ללמדך שאין חזקה אוטומטית בדבר תחולת התמ"א, על מבנים שנבנו לפני 1980)... לפיכך, תחולתם של תמריצי התמ"א והיקף התמריצים הופך לרלבנטי, רק מקום שבו ניתנה חוות דעת מהנדס בדבר מצבו הקונסטרוקטיבי של המבנה, הכוללת התייחסות לרכיבי החיזוק הנדרשים לצורך התאמה לתקן ואומדן העלויות הכרוכות בכך, וכל זאת אל מול בחינה אדריכלית ותכנונית של היקף התמריצים הניתנים באופן ספציפי למימוש באותו מבנה, על מנת לבחון את התועלת הכלכלית במהלך זה... נושא תחולת תמ"א 38 נתון לשיקול דעתה של המעוררת אשר מפעילה את מדיניותה בענין זה, ועל כן גם אם המבנה אכן אינו עומד בתקן, עדיין אין בכך כדי להביא לתוצאה אוטומטית של תחולת תמריצי התמ"א... בסופו של יום, לטעמי, רק לאחר שמוגשת בקשה להיתר בניה למעוררת לחיזוק מבנה וקבלת תמריצים מכח תמ"א 38, לאחר שתנאי התמ"א נבחנו באופן פרטני בנוגע לאותו מבנה ובעלי

הזכויות שם הצליחו להתאגד לצורך הענין והמבנה עומד בכל התנאים המיקדמיים ומפרט את שיטת החיזוק המוצעת,

ניתן לדבר על המבנה כזכאי לבקש להנות מתמריצי התמ"א." (ההדגשות נוספו, הח"מ)

העתק מסמך הבהרה של המהנדס ישראל דוד מיום 21.10.13 מצ"ב לערעור זה ומסומן **כנספח 35**.

189. לאמור, חוות הדעת ההנדסית הכללית של המהנדס ישראל דוד, אשר היוותה כאמור בסיס להחלטת ועדת הערר מושא הערעור דנא, לפיה המבנים לשימור בתכנית השימור עומדים בהוראת סעיף 4 לתמ"א 38, כלומר נדרשים לחיזוק, הובהרה על ידי המהנדס ישראל דוד ובשל כך ברי כי אין ולא ניתן להתבסס על חוות דעתו הראשונית כפי שמבקשת ועדת הערר בהחלטת ועדת הערר להתבסס עליה.

190. נדגיש, כי על מנת לבחון בקשה להיתר במבנה למימוש זכויות מכוחה של תמ"א 38, נדרש להציג מסמכים הנדסיים מפורטים וספציפיים ביחס למבנה המבוקש ולבנייה המבוקשת, המעידים הן על הצורך בחיזוקו של המבנה הקיים בפני רעידות אדמה והן המעידים כי המבנה ורכיביו במצב הסופי, לאחר ביצוע עבודות החיזוק, יקיימו את מקדמי הבטיחות הנדרשים על פי התקן ועומדים בעומסים הסיסמיים.

191. כלומר, **לא ניתן לקבוע באופן גורף וקטגורי קביעת ועדת הערר כאמור, כי כלל המבנים לשימור בתכנית השימור עומדים בדרישות המקדמיות מכוחה של תמ"א 38.**

192. נדגיש בעניין זה, כי כלל הבקשות להיתרי בניה אשר הוגשו מכוחה של תכנית השימור לא הוגשו במסלול תמ"א 38, על כל המשתמע מכך ביחס לדרישות המקדמיות מכוחה של תמ"א 38. כך שברי כי אף לא באחד מהיתרי הבקשה שניתנו מכוחה של תכנית השימור, נבחנו הדרישות המקדמיות מכוחה של תמ"א 38, כך שיש לדחות על הסף את קביעתה התאורטית והכללית של ועדת הערר לפיה כלל הבניינים לשימור הכלולים בתכנית השימור אינם עומדים בתקן 413 ונדרשים לחיזוק ובשל כך תמ"א 38 חלה על מבנים לשימור מכוחה של תכנית השימור.

193. עוד נדגיש, כי במבנים לשימור מחמיר במסגרתם מנוידות הזכויות לניוד למגרשים מקבלים, כלל לא חלה חובת חיזוק על המבנים לשימור, אלא חובת שימור בלבד, כך שברי כי משלא נדרש חיזוקם של מבנים אלו, הרי שסעיף הפטור מתשלום היטל השבחה אינו חל ביחס אליהם מלכתחילה.

194. מבלי לגרוע מהאמור, **קיימים נכסים, אשר שומרו וחוזקו עוד קודם לסימונם כמבנים לשימור מכוחה של תכנית השימור, כך שברי, אף בהתאם להחלטת ועדת הערר, כי לא ניתן להביא בעניינם בחשבון כחלק משווי המצב הקודם בתחשיב השבחה פוטנציאל מכוחה של תמ"א 38, דוגמת נכס ברחוב הראשונים 14 (ערר 83013/0522 הנכלל בהחלטה מושא הערעור דנא), אשר שומר וחוזק במסגרת בקשה להיתר עוד בשנת 1998, נכס ברחוב יוחנן בן זכאי 6 (ערר 8515/0820 הנכלל בהחלטה מושא הערעור דנא), אשר שומר וחוזק במסגרת בקשה להיתר עוד בשנת 1996 ונכס ברחוב לילנבלום 12 (ערר 83022/1022 הנכלל בהחלטה מושא הערעור דנא), אשר שומר וחוזק במסגרת בקשה להיתר עוד בשנת 2005.**

195. יתרה מזו, יש לדחות את קביעת ועדת הערר במסגרתה נדחתה עמדת המערערת כי תמ"א 38 אינה חלה בבניינים לשימור (וזאת גם אם היו עומדים בתנאיה).

196. נבהיר, כי הליכי תכנית השימור, פרסומים סעיפים לפי 77 ו-78 לחוק, הפקדת התכנית, כל אלה חלו עוד לפני אישורה של תמ"א 38 בשנת 2005, עת הוראות תמ"א 38 בעצמן (סעיף 19.1 להוראות תמ"א 38) נתנו עדיפות להוראות תכנית החלה על מבנים לשימור ("לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי סעיף 78 לחוק."). נציין כי סעיף 7.1 לתמ"א 38 שעניינו הגדרות ופרשנות מגדיר **המבנה לשימור** כ"מבנה שנועד לשימור בתכנית מאושרת, מופקדת או בתנאים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק."

197. משכך, לעמדת המערערת, מהותו הברורה והפשוטה של סעיף 19.1 לתמ"א 38 הינה כי הוראותיה של תמ"א 38 לא יחולו על מבנים שעליהם הופקדה תכנית הקובעת הוראות שימור (או אושרו תנאים לפי סעיף 78), בכל מקרה שבו היא אינה מתיישבת עם הוראות התכנית לשימור המופקדת או עם "התנאים שנקבעו לשימור על פי סעיף 78 לחוק".

198. נציין, כי סעיף 10.6 לתכנית השימור קובע כאמור כי "כדי לממש את מטרת השימור של התכנית, וכדי לעודד שיקום של מבנים לשימור, נקבעו מכח תכנית זו תמריצים ביחס להוראות התכניות התקפות בכל הנוגע ל: קווי הבנין; תכסית; מספר מבנים במגרש; שטחי עזר; מרפסות; בניה על הגג; בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה; מרכיבים דקורטיביים; מספר יחידות; ושימושים, הכל כמפורט בנספח ד". (ההדגשות נוספו, הח"מ)

199. כעולה מהוראות תכנית השימור בכלל ומהוראות הסעיף הנ"ל בפרט, עולה כי תכנית השימור הינה תכנית ייחודית, ייעודית ומיוחדת החלה על תחום השיפוט של תל-אביב שמטרתה הינה עידוד שיקום של מבנים לשימור הכלולים בה. לשם מימוש מטרת תכנית השימור כאמור, נקבעו סל תמריצים כמיקשה אחת שכל כולו ומטרתו עידוד ביצוע שיקום המבנים לשימור הכלולים בתכנית. מכאן שתמריצי תכנית השימור ניתנו באופן ספציפי וייעודי בגין השימור המבוצע בנכס, ובכפוף להוראות תכנית השימור, ובוודאי שלא ניתנו לשם תימרוץ חיזוקו כנגד רעידות אדמה. לאמור, תכנית השימור הקנתה קבלת תמריצים לשימור הנכס כשם כן הם, ולא כתמיכה לתמ"א 38, אשר הינה תכנית כללית כלל ארצית אשר אינה מתייחסת לאזורים ממוקדים וייחודיים ולכן לא ניתן ליחסם ככאלה.

200. תכלית תכנית השימור היא לקבוע מסגרת בנייה כוללת למבנים לשימור שבתחומה ואשר קובעת באופן ספציפי את הבנייה המותרת במבנים לשימור מתוך מודעות לייחודיות האדריכלית, ההיסטורית והתרבותית של המבנים לשימור הכלולים בה וקביעת הוראות ותמריצים לשם עידוד ביצוע השימור. החלת תמריצי תמ"א 38, שהם כאמור בעלי אופי כללי וכלל ארצי, מהווה סתירה ומנוגדת למטרת תכנית השימור ולכן ברור שאין מקום להחלתם.

201. בסעיף 19.1 לתמ"א 38 צוין מפורשות כי אם "התוספת המוצעת" על פי תמ"א 38 אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלב על המבנה לשימור, לא תאושר תוספת בנייה מכוח תמ"א 38. התוספת המוצעת לפי תמ"א 38 פורטה בסעיף 11 לתמ"א 38 והיא אינה מתיישבת עם תכנית השימור, ולכן גם מטעם זה היא אינה חלה ביחס למבנים לשימור לפי תכנית השימור. זאת, גם לאור סעיף 19.2 לתמ"א 38 הקובע, כי לא תאושר תוספת הפוגעת בערך האדריכלי או ההיסטורי של מבנה. משמע, גם לולא היה המבנה נשוא הערר מסומן כמבנה לשימור, סביר הוא שלא ניתן היה לממש בו את תמריצי תמ"א 38 ממילא.

202. לאמור, בניגוד לקביעת ועדת הערר בהחלטת ועדת הערר לפיה כל מהותו של סעיף 19 בתמ"א 38 הינה הרחבת שיקול הדעת של המערערת במתן היתר מכוחה של תמ"א 38, הרי שתמ"א 38 סייגה באופן ברור ולמעשה החריגה את תחולתה ממבנים שעליהם חלה תכנית מופקדת לשימור, כבעניינינו (תכנית השימור הופקדה בי.פ. 4987 מיום 21.5.01, כלומר כ-4 שנים לפני אישורה ופרסומה של תמ"א 38).

203. נפנה בעניין אי תחולתה של תמ"א 38 על מבנים לשימור לפי תכנית השימור, לשיבת ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית מיום 21.2.07, עת במסגרת הכרעתה של ועדת המשנה בעניין תכנית השימור, צוין בעניינה של תמ"א 38, כדלקמן:

"במישור הכלכלי, לא הונחה בפנינו כל תשתית לכך שסל התמריצים מכוח התכנית לשימור נמוך מזה שמקנה התמ"א... מכל מקום, כעולה ממטרתה, תמ"א 38 נועדה לעודד ביצוע חיזוק מבנים ושיפור מבנים ע"י תוספות בניה באמצעות יצירת מסגרת שתאפשר מתן היתרי בניה לצורך חיזוק המבנים מכוח התכנית. התכנית מתמרת את המבקשים לחזק

את המבנים – היא תכנית מעודדת, וולנטרית, שאינה כופה את ביצועה... סעיף 19.1 עוסק במבנים לשימור ובמבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי, ולגביהם נקבע כי לא תותר תוספת על פי תמ"א 38, אם אינה מתיישבת עם הוראות תכנית השימור. לאמור: תמ"א 38 עצמה קבעה את היחס בינה לבין תכנית השימור ואת עדיפות תכנית השימור על פניה. לטעמנו, אין בתכנית השימור כדי למנוע את חיזוק המבנים על פי התמ"א, כל עוד אין בכך כדי לפגוע בהוראות התכנית... אין להתעלם מהוראות התמ"א לעניין תחלתה על מבנים לשימור. תמ"א 38 גבוהה בהיררכיה התכנונית ומשזוהי קביעתה, וודאי כי אנו לא נחלוק עליה." (ההדגשות נוספו, הח"מ)

204. לאמור, משעה שאושרה תמ"א 38, ועוד טרם אושרה תכנית השימור, ברור היה ומפורסם לכולי עלמא כי סעיף 19.1 בתמ"א 38 מגביל את החלתה של תמ"א 38 על מבנים לשימור לפי תכנית השימור המוקדמת.

קביעת ועדת הערר לפיה יש לראות בתכנית השימור תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38

205. כן נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את קביעתה בעלמא של ועדת הערר לפיה יש לראות בתכנית השימור כתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38.

206. קביעתה של ועדת הערר לפיה מאחר ותכנית השימור נועדה הן לשמר והן לחזק את הבניינים שבתחומה, הרי שיש לראות בה כתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, הינה קביעה שגויה וחסרת כל בסיס אשר אף מבחינה מהותית (ולא רק צורנית) אינה יכולה לעמוד, עת תכנית השימור קודמה ואף הופקדה עוד קודם לאישורה של תמ"א 38, כך שברי כי לא ניתן לקבוע כי עסקינן בתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, על כל המשתמע מכך ביחס לפטור מתשלום היטל השבחה במימוש בהיתר הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק. זאת ועוד: תכנית השימור מטרתה שימור מבנים. אין מדובר בתכנית שמטרתה חיזוק מבנים כנדרש בסעיף 23. למעשה, במבנים לשימור מחמיר במסגרתם מנוידות הזכויות לניוד למגרשים מקבלים ולא נבנות על גבי הבניין לשימור, כלל לא חלה חובת חיזוק על המבנים לשימור, אלא חובת שימור בלבד.

207. נדגיש, כי בהחלטת ועדת הערר במחוז חיפה המאוזכרת בהחלטת ועדת הערר (סעיף 153 להחלטת ועדת הערר), נדונה תכנית אשר במסגרת הוראותיה נקבע מפורשות כי החיזוק הנדרש הינו בהתאם להוראות תמ"א 38, כך שעל אף שלא צוין מפורשות בתכנית זו כי עסקינן בתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, ברי כי מהותה של התכנית הינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. כך גם עלה מהליכי אישורה של אותה תכנית והוראותיה. זאת כאמור, בשונה מענייננו, עת תכנית השימור קודמה עוד קודם לתמ"א 38, ומהותה העיקרית והמהותית, בניגוד לתמ"א 38, הינה שימור המבנים.

208. משכך, יש לדחות מכל וכל את קביעתה בעלמא של ועדת הערר, לפיה יש לראות בתכנית השימור תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38.

קביעת ועדת הערר לפיה יש ליתן פטור מתשלום היטל השבחה בגין הזכויות החופפות בתכנית השימור לזכויות מכוחה של תמ"א 38 במימוש בהיתר בניה ביחס להיתרי בניה בבניינים לשימור שניתנו לאחר ה-11.6.2012. וכן קביעתה כי הפטור יחול גם ביחס להקלות כמותיות ואחרות הניתנות במסגרת היתר בניה מכוח תכנית השימור

209. המערער תטען עוד כי יש לדחות מכל וכל את קביעת ועדת הערר הגורפת והשגויה, לפיה ניתן להחיל פטור מתשלום היטל השבחה במימושי זכויות של תכנית השימור בדרך של היתר בניה וזאת מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 ובבניינים לשימור מחמיר מהקומפילציה של סעיפים 13 ו-20 לתמ"א 38, והכל ביחס להיתרי בניה בבניינים לשימור שניתנו אחרי 11.6.2012 (סעיף 157 להחלטה). כן יש לבטל את החלטתה ביחס להחלת הפטור הנ"ל ביחס להקלות כמותיות ואחרות הניתנות במסגרת היתרי בניה אלו (סעיף 159 להחלטה).

210. נבהיר, ראשית, כי לא ניתן לקבוע שתכנית השימור הינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 (מוכחש כאמור מכל וכל) ובד בבד לקבוע כי חל סעיף 13 לתמ"א במימוש של התכנית בהיתר. מדובר בשני הסדרים המוציאים

אחד את השני. סעיף 13 לתמ"א 38 יכול לחול רק מקום בו אין מדובר בתכנית מכוח סעיף 23, שכן לפי סעיף 23 לא יחולו עוד סעיפים 14-11 מרגע שאושרה תכנית לפי סעיף זה. מכל מקום, כפי שהובהר לעיל, בענייננו כאמור תכנית השימור אינה ולא יכולה להיות תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.

211. מבלי לגרוע מהאמור, המערערת תטען כי גם אין מקום לקבוע תחולה של פטור מכוח סעיף 13 על היתרים מכוח תכנית השימור כפי עשתה ועדת הערר הנכבדה.

212. ראשית, כאמור, לעמדת המערערת אין תחולה לתמ"א 38 ביחס למבנים לשימור הנכללים בתכנית השימור.

213. מבלי לגרוע מכך, וגם אם לא תתקבל עמדת הוועדה המקומית לאי תחולת התמ"א באופן מוחלט על בניינים לשימור הנכללים בתכנית השימור, אין לקבל את קביעת ועדת הערר שלפיה יש תחולה לסעיף 13 לתמ"א 38 על הבניינים נשוא העררים שבפניה, אשר מימשו את התכנית בדרך של היתר.

214. בכדי שזכויות המבוקשות בבקשה להיתר מכוח תכנית מפורטת והחופפות לזכויות מכוחה של תמ"א 38, יחסו תחת סעיף 13 לתמ"א 38 ויקבלו את הפטור מתשלום היטל השבחה בגינן, נדרש כי הבקשה להיתר תוגש במסלול תמ"א, קרי מסלול בו יוצגו ויניחו את דעת המערערת ומהנדס המערערת כלל המסמכים ההנדסיים הנדרשים לפיהם המבנה הקיים מצריך חיזוק וכי החיזוק המבוקש יעמוד בתנאים המפורטים בהוראותיה, הן ביחס למבנה הקיים והן ביחס למבנה המבוקש.

215. תנאים מהותיים אלו והמסמכים ההנדסיים הנדרשים מפורטים למעשה במסגרת נספח 2 לתמ"א 38 אשר נוסף במסגרת תיקון 3 לתמ"א (ביום 11.6.2012), במסגרתו מפורטים המסמכים ההנדסיים, החישוביים הסטטיים והנספחים ההנדסיים הנדרשים. בחינות אלו, מטבע הדברים, נערכות ביחס לכל מבנה ומבנה באופן פרטני וספציפי, כך שברי כי אין ולא ניתן לקבוע באופן גורף כי ניתן להחיל את סעיף 13 לתמ"א 38 והפטור מתשלום היטל השבחה בגינו ביחס לכלל היתרי הבניה בבניינים לשימור מכוחה של תכנית השימור שניתנו לאחר ה-11.6.2012, כקביעה השגויה בהחלטת ועדת הערר.

216. כן נקבע בנספח 2 לתמ"א 38, כתנאי לדיון בבקשה להיתר מכוחה ביחס למקרקעין במסלול תמ"א, הגשת מסמכים הנדסיים מפורטים ביחס למבנה הקיים והצורך בחיזוקו בפני רעידות אדמה כתנאי ליישום התכנית אשר נערכו על ידי מהנדס, ואלו נבדקים על ידי מהנדס המערערת. לאמור, על מנת לבחון בקשה להיתר כאמור, נדרש להציג מסמכים הנדסיים מפורטים וספציפיים ביחס למבנה המבוקש ולבנייה המבוקשת, המעידים הן על הצורך בחיזוקו של המבנה הקיים בפני רעידות אדמה והן כי המבנה ורכיביו במצב הסופי, לאחר ביצוע עבודות החיזוק, יקיימו את מקדמי הבטיחות הנדרשים על פי התקן ועומדים בעומסים הסיסמיים.

217. כן נפנה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב בערר (תל אביב-יפו) 85020-15 שטרן יחיאל ו-3 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו, 4.11.2021), אשר גם במסגרתה הוגשה בקשה להיתר שלא מכוח תמ"א 38, לא הוצגו המסמכים הנדרשים מכוח נספח 2 לתמ"א 38 ואלו לא נבחנו והניחו את דעת המערערת ומהנדס המערערת כנדרש, ובשל כך נקבע על ידי ועדת הערר כי לא ניתן להחיל ביחס לבקשה זו את סעיף 13 לתמ"א 38, על כל המשתמע מכך.

218. נבקש להדגיש, כי הרציונל של התמ"א הינו כי תמריצה לרבות הפטור מתשלום היטל השבחה במימוש זכויות בדרך של בניה מכוחה, ניתנים כנגד חיזוק המבנה, כאשר בהתאם לקבוע בהוראות התמ"א וביישומן במסגרת נספח 2 לתמ"א, נדרש כי המבנה הקיים טעון חיזוק וכי המבנה ורכיביו במצב הסופי, לאחר ביצוע עבודות החיזוק, יקיימו את מקדמי הבטיחות הנדרשים על פי ת"י 413 ועומדים בעומסים הסיסמיים על פי דרישותיו, והכל להנחת דעתה של הוועדה המקומית ומהנדס הוועדה המקומית.

219. לאמור, ברי כי יש לדחות מכל וכל את קביעת ועדת הערר הגורפת והכללית, לפיה כלל היתרי הבניה בבניינים לשימור שניתנו לאחר יום 11.6.2012 זכאים לפטור מתשלום היטל השבחה, עת נדרש כאמור לבחון הנדסית באופן ספציפי ופרטני כל מבנה ומבנה אשר ביחס אליו מוגשת בקשה להיתר.

220. בענייננו אף אחד מהמשיבים בתיקים שעניינם מימוש בדרך של היתר, לא דרש לעבור למסלול תמ"א ולא הגיש את המסמכים הנדרשים. אף אחד מהם גם לא הגיש ערר רישוי על קידום הבקשה להיתר במסלול שאינו מסלול תמ"א. לפיכך אין תחולה לסעיף 13 לתמ"א 38 ביחס אליהם ואין מקום לבחון בעניינם פטור לזכויות הניתנות מכוח התמ"א מכוח סעיף 19(ב)(10)(א).

כלל ידוע הוא, כי גביית היטל השבחה הולכת אחר הליך הרישוי שהתקיים ולא להיפך. משכך, הואיל והליכי הרישוי ומסלולם אשר ננקטו ביחס להיתרי הבניה כאמור, לא נתקפו על ידי הנישומים באמצעות הגשת עררי רישוי לוועדת הערר לענייני רישוי (מכוח סעיף 12 לחוק), הרי שלא ניתן להחיל את הפטור הנ"ל בענייננו ויש לדחות את קביעתה של ועדת הערר לפיה הוראת הפטור בסעיף 19(ב)(10) חלה בענייננו. ראו בעמ"נ 66717-06 קרין רובינשטיין נ' ועדה מקומית לתכנון ת"א (פורסם בנבו, 30.8.21). כן ראו: ה"פ 2173/03 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' זחאיקה יונס (פורסם בנבו, 22.8.04), ערר 85011/14 בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב (פורסם בנבו, 7.1.15), ערר (ת"א) 85187/14 רייטר אורה ו-2 אח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו, 6.11.16). כן נפנה בעניין העדפתה המובהקת והראויה של תקיפה ישירה על פני תקיפה עקיפה לרע"פ 4398/99 עינת הראל נ' מדינת ישראל (פורסם בנבו, 10.8.00).

הקביעות לעניין בניינים לשימור עם הגבלות מחמירות

221. נחזור ונדגיש, מבלי לגרוע מכלליות האמור, כי ביחס למבנים לשימור מחמיר, שאין בהם תוספת בניה על הבניין עצמו, כלל לא חלה חובת חיזוק על המבנים לשימור, אלא חובת שימור בלבד, כך שברי כי משלא נדרש חיזוקם של מבנים אלו, והם גם לא מתחזקים, סעיף הפטור מתשלום היטל השבחה אינו חל ביחס אליהם מלכתחילה.

222. מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את קביעתה של ועדת הערר בהחלטת ועדת הערר בכל הנוגע לתחולת תמ"א 38 על בניינים לשימור מחמיר, תחולת סעיף 20(א) לתמ"א על תכניות לניוד זכויות, ותחולת הפטור מכוח סעיף 19(ב)(10) על זכויות לניוד.

223. ועדת הערר בהחלטתה מבקשת לראות בתכניות המניידות שמאושרות על ידי המערערת מכוחה של תכנית השימור ובהתאם לה, כתכניות מכוח סעיף 20(א) לתמ"א 38. בהמשך לכך לעמדתה יש לתת פטור בגין הזכויות לניוד בעת ההיתר שמהווה לעמדתה את המימוש הראשון של התכנית לניוד וזאת עד לגובה הזכויות שניתן ליתן בתמ"א 38.

224. ועדת הערר רואה בהתאמה את הכללים הקבועים בסעיף 20(א) לתמ"א 38 כחלים בעת אישור תכנית מניידת באופן שלא ניתן בשום מקרה לאשר ניוד זכויות ששווין מעבר לעלויות החיזוק של המבנה לשימור.

225. דא עקא, החלטת ועדת הערר בעניין זה לוקה בהנחות מוצא שגויות מהיסוד, הן משפטית, הן תכנונית והן כלכלית והיא לא יכולה לעמוד בשום דרך, כדלקמן:

227.1. בניינים לשימור מחמיר, שאינם מוסיפים זכויות על הבניין, כלל לא מחויבים בחיזוק הבניין בעת היתר לשימורו. ברוב המקרים שימור הבניין נעשה שלא במסגרת היתר בניה בכלל אלא במסגרת היתר לשיפוץ הבניין. לפיכך אין כלל לדבר על תחולת תמ"א 38 ותמריציה, לרבות הזכויות שנותנת התמ"א והפטור מהיטל השבחה, על מבנים אלה.

227.2. **מבחינה תכנונית**, תכניות לניוד זכויות מכוח תכנית השימור לא מתבססות כלל על סעיף 20(א) לתמ"א 38. תכניות אלה המאושרות מכוח תכנית השימור, מתבססות על סעיף 62א(א)(6) לחוק שמאפשר לוועדה מקומית לנייד זכויות בניה בין מגרשים אם הם היו כלולים באותה תכנית קודמת בסמכות מחוזית. תכנית השימור, שהינה תכנית בסמכות הוועדה המחוזית, חלה בגבולות העיר תל אביב-יפו ולכן התכניות המניידות שמכוחה הינן בסמכות הוועדה המקומית.

227.3. תכניות לניוד זכויות שנערכות מכוח תכנית השימור **לא נערכות בהתאם לדרישות המחייבות המצטברות שבסעיף 20(א) לתמ"א 38. סעיף 20(א) קובע כדלהלן:**

"20א. על אף האמור בסעיף 20, מוסד תכנון יהיה רשאי לאשר תכנית לתוספת זכויות בניה במגרש או במגרשים אחרים, שלא על מבנה שבנוי בפועל, **אם התכנית כוללת בתחומה מבנה או מספר מבנים שהתכנית קובעת את חיזוקם בפני רעידות אדמה, ובתנאי שהתקיימו כל התנאים הבאים:** א. הוגש למהנדס הוועדה המקומית דו"ח בהתאם להוראות סעיפים 3-6 בעניין המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה או המבנים, המיועדים בתכנית לחיזוק (להלן: המבנים לחיזוק) והצורך בחיזוק. ב. הונחה בפני מוסד התכנון חוות דעת שמאית/כלכלית המפרטת את עלות ביצוע החיזוק והעבודות נלוות במבנים לחיזוק, וחוות דעת שמאית/כלכלית המעריכה את שווי תוספות הבניה. ג. חוות הדעת כאמור בפסקה (ב) תבחן ע"י שמאי מקרקעין של מוסד התכנון המפקיד את התכנית בטרם דיון בתכנית לקראת הפקדתה. ד. לא תותר תוספת הזכויות אם היא אינה תואמת את היעוד שנקבע בתכנית המתאר המחוזית החלה על המגרש או מגרשים שבהם נוספו הזכויות. ה. בהוראות התכנית יקבע כי מתן היתר בניה במגרש או מגרשים שבהם נוספו הזכויות יותנה במתן תעודת גמר (טופס מס' 1) לגבי ביצוע של עבודות החיזוק ועבודות נלוות לפי התכנית במבנים לחיזוק. ו. התכנית תפרט את עבודות הבניה שיבוצעו במבנים לחיזוק, לצורך חיזוקם ועבודות נלוות. ז. תחום התכנית לא יחרוג מתחום רשות מקומית אחת או ישוב אחד. ח. תוקף התכנית יוגבל לתקופה קצובה שבמהלכה יבוצעו עבודות החיזוק ועבודות נלוות. בהוראות התכנית יקבע כי אם לא הושלמו העבודות במבנים לחיזוק בתוך תקופה זו, תתבטל התכנית." (ההדגשות נוספו, הח"מ)

ואילו בענייננו: התכניות המניידות לא קובעות כלל את חיזוק המבנים לשימור מחמיר אלא את שימורם בלבד. לא נערכת בחינה של המצב הקונסטרוקטיבי של המבנים לשימור מחמיר. לא נערכת בחינה כלכלית ושמאית שלפיה בודקים את היקף תוספת הבניה ביחס לעלויות החיזוק. התכניות המניידות לא מגבילות את תוקפן לתקופה קצובה בה יבוצעו עבודות החיזוק ואין בהן הוראת בטלות אם לא מתחזקים הבניינים במהלך התקופה שנקבעה. חלק מהתכניות המניידות כן מאשרות תוספת בניה על מבנה הבנוי בפועל בניגוד לנדרש בסעיף.

226. ויוטעם!!!! למרות המנגנון הדומה לכאורה של סעיף 20(א) לתמ"א 38 לתכניות לניוד זכויות מבניינים לשימור **הרי שבמהות מדובר בתכניות שונות לחלוטין בעלות מהות ומטרה שונה לחלוטין ואין כל קשר ביניהן מבחינה תכנונית, כלכלית ומעשית.** לא ניתן לערבב בין מטרות התכנית ומנגנוניה לבין תמ"א 38 שמטרותיה שונות לחלוטין והמנגנונים שנקבעו בה שונים לגמרי. הכרה בתכנית המניידת זכויות ממבנה לשימור מחמיר למגרש מקבל כתכנית מכוח סעיף 20(א) לתמ"א 38 אשר ניתן לאשר רק כאשר קיים איזון בין עלויות החיזוק לשווי הזכויות המועברות למגרש האחר, משמעה פגיעה חמורה ואנושה בבעלי בניינים לשימור מחמיר מכיוון שלא ניתן יהיה לנייד זכויות מעבר לשווי שמשקף את עלויות החיזוק, בעוד שבפועל ברוב המקרים הזכויות המניידות שוות **הרבה יותר מכך.** למעשה קביעה זו של ועדת הערר **תסכל**, ממש כך!, את מימוש תכנית השימור דווקא בבניינים לשימור מחמיר ששימורם הינו מטרה מרכזית וחשובה של התכנית.

227. יובהר עוד כי קודם להיתר הבניה של המבנה במגרש המקבל יש מכר של הזכויות לניוד מבעלי המגרש שעליו יש מבנה לשימור מחמיר לבעלי המגרש המקבל שעליו יבנו הזכויות. זהו המימוש הראשון של הזכויות הללו

ובין אם הזכויות נוצרות למעשה רק בעת התכנית המניידת כגישת ועדת הערר או לפני כן, אין ספק שהמכר מתגבש לכל המאוחר לאחר תחילת התכנית המניידת. לפיכך המכר הוא המימוש הראשון של הזכויות המנוידות וכידוע אין פטור במכר מכוח תמ"א 38.

228. לאור כל האמור, יש גם לדחות מכל וכל את קביעתה של ועדת הערר בכל הנוגע לתחולת תמ"א 38 על בניינים לשימור מחמיר ותחולת סעיף 20(א) לתמ"א על תכניות לניוד זכויות.

229. למען הסדר הטוב יובהר, כי ועדת הערר כאמור לא קבעה מסמרות ביחס למתן פטור מתשלום היטל השבחה לפי סעיף 19(ב)(10) בעניינם של מבנים לשימור מחמיר, אלא קבעה כאמור כי יש לבחון את מתן הפטור בעת הוצאת היתר בנייה מכוחן של תכניות הניוד. יחד עם זאת יצוין, כי המערערת מערערת על קביעה עקרונית זו של ועדת הערר, עת ההשבחה מכוחה של תכנית ניוד זכויות ממבנה לשימור מחמיר, כזו או אחרת כלל לא נבחנה בפניה וטענת הפטור אשר מועד בחינתה הינו במימוש עתידי בדרך של היתר בניה בלבד, כלל אינה רלוונטית ולא עמדה להכרעתה של ועדת הערר. זאת ועוד! יש לבטל את קביעת ועדת הערר שלפיה ניתן בכלל לבחון וליתן פטור כאמור, הכל כפי שפורט לעיל בהרחבה, ובפרט לעניין אי היותן של כלל התכניות המניידות בגדר תכניות לפי סעיף 20(א) לתמ"א, והיות המבנים לשימור מחמיר (שלא נוספת להם בניה) מבנים שכלל לא מתחזקים במסגרת שימורם ולכן כל אזכור של תמ"א 38 בהקשר שלהם אינו רלוונטי.

תחולת פטור תמ"א על הקלות

230. נוסף על כך, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, בסעיף 159 להחלטת ועדת הערר, קבעה ועדת הערר כי יש להחיל פטור גורף גם ביחס להקלות. אולם, סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק כלל אינו מתייחס להקלות, כי אם להיתר בנייה מכוח תמ"א 38 ומכוח תכנית שנערכה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. גם סעיף 13 לתמ"א 38 אינו מתייחס להקלות, אלא לזכויות מכוח תכנית מפורטת בלבד (ראו: עמ"נ 22-03-34680 שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 1.5.23). לפיכך, שגתה ועדת הערר גם בהתייחסות להקלות והחלת הפטור גם בעניינן.

231. לשם הדוגמא, להלן רשימת עררים הנכללים בהחלטה במסגרתם נטענו ביחס להשבחה מכוחן של הקלות אשר אושרו במבנים לשימור: עררים 85019/10, 85171/12, 85106/17, 85100/14, 85213/14, 85281/12, 85282/12, 83002/0221, 83003/0221, 83004/0321, 85019/10, 8521/0918, 8011/0119, 83019/0921, 83017/0523, 85007/0822, 83007/1222, 83015/0423, 83010/0521, 83009/0521, 8518/0920, 8568/0719, 8511/0818, 85279/16, 8018/0118, 85284/17, 85123/14, 85203/14, 85105/13, 85183/13, 85092/12, 85234/12.

232. מכל המקובץ עולה, כי יש לדחות את קביעותיה של ועדת הערר ביחס לתמ"א 38, המנוגדות כאמור להלכה הפסוקה אשר תוארה בהרחבה לעיל ואף מנוגדות לעמדת מתכנן המחוז ולמעשה לעמדתה של המשנה ליועמ"ש, הן באי נטרול השפעתה על שווי הנכסים במצב הקודם בתחשיב ההשבחה במימושי זכויות בדרך של מכר והן במתן פטורים מתשלום היטל השבחה במימושי זכויות מכוחה של תכנית השימור בהיתרי בניה.

תכנית ע1

233. בסעיפים 163-176 להחלטת ועדת הערר נקבע, כי "יש להביא בחשבון בשווי המצב הקודם את הזכויות מכוח תכנית ע1" (סעיף 176). נעיר מייד, כי החלטה שגויה זו ניתנה בדעת רוב בלבד, שכן נציג מתכנן המחוז הסתייג מהחלטה זו בציינו: "5. לעניין הצורך להביא בחישוב המצב הקודם את תכנית ע1, אני סבור שגם נושא זה ראוי לו שישאר בצריך עיון ולא רואה צורך להכריע בעניין זה".

234. תכנית ע1 היא תכנית הקובעת הוראות בקשר עם בניית מרתפים והשימוש בהם, ודבר אישורה למתן תוקף פורסם ביום 18.3.03 (י.פ. 5167, התשס"ג, בעמ' 1866).

העתק הודעת פרסום דבר אישורה של תכנית ע1 ברשומות ביום 18.3.03 מצ"ב לערעור זה ומסומן כנספח 36; העתק תקנון תכנית ע1 מצ"ב לערעור זה ומסומן כנספח 37.

235. אולם, תכנית ע1 אינה חלה על בניינים לשימור; ועל בניינים לשימור חלה הוראת סעיף 9 בנספח ד' לתקנון תכנית השימור, שכותרתה "בניה מתחת למפלס הכניסה למבנה".

236. מלכתחילה תכנית ע1 לא נועדה לחול על הבניינים מושא הערעור, שכן היא החריגה אותם מתחולתה באופן מפורש. לעניין זה קובע סעיף 3 לתקנון תכנית ע1 כדלקמן:

"תכנית זו תחול על כל מרחב התכנון המקומי של תל אביב - יפו, למעט על מגרשים הכוללים בניינים לשימור".

237. בהמשך להוראה זו, סעיף 8(ו) לתקנון תכנית ע1 מגדיר "בנין לשימור/בניינים לשימור", כלהלן:

1. בנין/בניינים שסומנו כבניינים לשימור בתכניות בתוקף ביום תחילת תכנית זו.

2. בנין/בניינים שסומנו ו/או הוכרזו לשימור בפירסום בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 לפני תחילת תכנית זו, זאת עד תחילת התכנית שפורסמה או סיום תוקף ההגבלות ע"פ הסעיפים הנ"ל.

3. בנין/בניינים שסומנו לשימור בתכניות שהופקדו לפני תחילת תכנית זו, זאת עד תחילת התכנית המופקדת.

4. בנין/בניינים שסומנו לשימור ע"פ תכניות שיאושרו לאחר תחילת תכנית זו.

5. בנין/בניינים שנקבעו כמבנים לשימור על ידי הועדה לשימור אתרים על פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965".

238. הודעה על הכרזת המבנים מושא הערעור כבניינים לשימור בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק, פורסמה גם ביום 11.11.99 (מצורפת כאמור כנספח 10 לערעור זה) ביחס לתקופה שעד לשנת 2001 (שנת הפקדת תכנית השימור – העתק ההודעה בדבר הפקדת תכנית השימור להתנגדויות מצורפת כאמור כנספח 11 לערעור זה); וטרם אושרה ע1. לפיכך, לא הייתה, ואף לא יכולה הייתה להיות, ציפייה בקרב בעלי הבניינים לשימור כי תכנית ע1 תחול על מקרקעיהם, וכי יתאפשר ניצול זכויות בנייה מכוחה: לא לפני, לא אחרי ולא במועד אישורה של ע1.

239. על כן, ובהתאם להגדרת בניינים לשימור בסעיפים 8(ו)2 ו-8(ו)4 בתקנון תכנית ע1, כבר עם אישורה של תכנית ע1, ומאז ומעולם, תכנית ע1 אינה חלה על הבניינים מושא ערעור זה; ולכן גם שגתה ועדת הערר הנכבדה כשקבעה, בדעת רוב, שיש לשקללה "במצב הקודם" לתכנית השימור. למותר לציין כי בהתאם לכך, המערערת גם לא חייבה את בעלי הבניינים לשימור בהיטל השבחה בגין אישורה של תכנית ע1; ולמותר לציין שאף אחד מהם גם לא חלק על העדר החיוב בגין ע1.

240. בסעיף 165 להחלטת דעת הרוב היא עצמה ציינה: "אכן אין חולק כי תכנית ע1 לא חלה על בניינים לשימור"; וכך ציינה בסעיף 172 להחלטה ביחס לבניינים לשימור: "תכנית ע1 קובעת שלילה מוחלטת וחד משמעית של כל אפשרות לקבל היתר בניה מכח תכנית זו". משכך – מה היו נימוקיה השגויים של דעת הרוב הנכבדה, לפיהם יש לשקללה במצב הקודם לתכנית השימור? להלן נציגם ונפריכם.

241. הראשון שבהם מופיע בסעיפים 165, 166 ו-175 להחלטה, ולפיו הטענה שלא היו לבעלי הבניינים לשימור ציפייה שתכנית ע1 תחול עליהם סותרת את פסק דין ברע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ. לוטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ (22.6.03) (להלן – "עניין לוטרניק"); ולשיטת ועדת הערר רק עם מתן תוקף לתכנית השימור "נפל הגרזן", והם ידעו שתכנית ע1 אינה חלה עליהם.

242. נימוק זה מערבב מין בשאינו מינו. ראשית, אין לנו עניין בציפייה אלא בקביעה משפטית-תכנונית שתכנית ע1 לא חלה על הבניינים מושא הערעור, ולכן אין לשקללה במצב הקודם לתכנית השימור. משמוסכם שלא הייתה

נקודת זמן כלשהי שתכנית ע1 חלה על בניינים לשימור, די בכך כדי לא לשקללה במצב הקודם לתכנית השימור, ואין מקום לדבר על "ציפייה"; ולא ניתן לטעון ברצינות שלמאן דהוא הייתה ציפייה שהיא כן חלה/תחול. שנית, שגתה דעת הרוב גם באופן התייחסותה לעניין **לוסטרניק**. בעניין זה נפסק, שיש להבחין בין ציפייה לעליית ערך מקרקעין הקשורה להליכי הכנת אותה תכנית משביחה לבין ציפייה לעליית ערך שאין לה קשר לאותה תכנית המשביחה, כאשר את הציפייה הראשונה הקשורה להליכי הכנת אותה תכנית משביחה יש לנטרל מעליית הערך של התכנית המשביחה. בענייננו, את ההשבחה שיצרה תכנית השימור, והיא בלבד, ביחס למרתפים יש לשקלל במלואה, וזאת גם לפי **עניין לוסטרניק**, הקובע שיש לנטרל את עליית הערך של הכנת אותה תכנית משביחה. כך גם נקבע, למשל, בע"א 2599/93 **שטבהולץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מרכז** (19.3.97), בפסקה 3. דהיינו, אם הייתה ציפייה להשבחת המרתפים בבניינים לשימור טרם אישור תכנית השימור, היא נוצרה עקב הכנת תכנית השימור, וציפייה זו יש לנטרל לפי **עניין לוסטרניק**, ולגבות את מלוא ההיטל בגין ההשבחה.

243. יתר על כן, ובניגוד להחלטת דעת הרוב בוועדת הערר, שום "גרזן לא נפל": לא במועד אישור תכנית ע1 ולא במועד אישור תכנית השימור; בעלי הבניינים לשימור ידעו, ולמצער היו אמורים לדעת, לאור הוראות תכנית ע1 שהיא אינה חלה על בנייניהם (וכך קבעה גם ועדת הערר); ולכן גם לא הייתה להם ציפייה, ולא הייתה אמורה להיות להם ציפייה, שהיא תחול עליהם. מאידך, עם אישורה של תכנית השימור, ידעו בעלי הבניינים לשימור, ולמצער היו אמורים לדעת, שתכנית השימור השביחה את מקרקעיהם גם בקשר למרתפים (מה שלא עשתה ע1 מעולם); ולכן, ובכפוף לבדיקה שמאית, עליהם לשלם את מחצית ההשבחה בהתאם לדין. דהיינו, לא רק ש"גרזן לא נפל", אלא שקרוב לוודאי שנוצרה השבחה בקשר עם המרתפים בכפוף לבדיקה שמאית; ביחס לבניינים לשימור היא נוצרה בתכנית השימור; וביחס לבניינים אחרים היא נוצרה בתכנית ע1; וכל אחת מהן, ככל שקיימת, מחייבת בהיטל.

244. יתרה מזו, על אף שרוב העררים הוגשו על שומות מכריעות, דעת הרוב נמנעה מלציין, כי כמעט כל השמאים המכריעים, הרבים מספור, קבעו: שתכנית ע1 לא חלה במצב הקודם לתכנית השימור, ואין לשקללה במצב הקודם - לא מבחינה שמאית ולא מבחינה משפטית. חריג לכך היה השמאי המכריע, מר משה נדס, אשר קבע שע1 היא חלק מהמצב הקודם בשומתו המייעצת מיום 15.1.13 בערר תא/85079/12 (נחלת בנימין 8; גו"ח 6918/5); ולזכותו ייאמר, כי שינה דעתו וקבע בשומתו המכרעת מיום 18.6.15 ביחס לבן גוריון 37; גו"ח 6902/135/1), כלהלן: "מלימוד הוראות תכנית ע1 הגעתי למסקנה כי תכנית זו אינה חלה... אני מודע כי החלטה זו סותרת את מסקנתי לעניין זה בהכרעה לנכס ברחוב נחלת בנימין 8 בתל אביב" (עררים 85187/15 ו-85193/15, וגם ערר הנישום לא עסק בתכנית ע1). דעת הרוב כלל לא התייחסה לשומות המכריעות.

245. דעת הרוב יוצאת דופן גם במובן זה שהיו מקרים מסוימים בהם כל השמאים הסכימו כי תכנית ע1 לא חלה במצב הקודם, לרבות שמאי המשיבים. ראו, למשל, בשומות מכריעות כדלקמן: גב' נורית גרבי ביחס לבניין בבר כוכבא 58 גו"ח 7092/16; גב' רמה מאור ביחס לבניין בגרוזנברג 29 גו"ח 6919/54 (עררים תא/8527/1120 ותא/8526/1020 וגם ערר הנישום לא עסק בתכנית ע1); מר גד נתן ביחס לבניין באלנבי 104 גו"ח 6921/34; בערר תא/8515/0319; ומר ארז כהן ביחס לבניין באלנבי 45-47 בגוש 6912 חלקות 3 ו-4 בערר תא/8569/0819; המערערת היא שהגישה את העררים בתא/8515/0319 ובתא/8569/0819 הנ"ל, והם אינם עוסקים בע1.

246. יוער כי גם אף אחד מהמשיבים לא הוכיח "ציפייה" כלשהי לעניין תחולתה של תכנית ע1; לא חוות דעת כזו; לא סקר/מאגר נתונים כזה; כלום ושום דבר; זוהי טענה ריקה מתוכן על "ציפייה" נטולת בסיס. דרך אגב, גם אם אחד או יותר מהמשיבים סבר, בטעות, שלמרות שבניינו כלול ברשימת הבניינים לשימור שפורסמה עם הפקדת תכנית השימור, תכנית השימור לא תחול עליו עם אישורה למתן תוקף וע1 כן תחול עליו – הרי שבפועל

הוא התבדה; משהתבדה – אין לפטור אותו מהיטל השבחה בגין תמריץ המרתפים מכוח תכנית השימור, כאשר אין חולק שתכנית השימור חלה על בניינו; טענה זו מקבלת משנה תוקף, כאשר גם מי שתכנית על חלה עליו, חייב בגינה היטל השבחה בכפוף לבדיקה שמאית.

247. בסעיפים 167-172 להחלטה מציינת דעת הרוב, שיש להתעלם ממבחן שווי השוק. זאת, בטענה שיש להתייחס להוראות בתכנית על הקובעות שהיא אינה חלה על בניינים לשימור, כאל הוראה מגבילה מכוח סעיף 78 לחוק; וכך בסעיף 172 להחלטתה: **"הוראה זו בתכנית על משמעותה "קיבוע" ההסדר בסעיף 78 בתכנית ולא זו בלבד אלא שהוא למעשה שולל את סעיף 78"**. גם בכך נתפסה דעת הרוב של ועדת הערר לכלל טעות הן ביחס לדין והן ביחס לצדק; והדברים יובהרו להלן.

248. ראשית, יש לדחות את טרונייתה של דעת הרוב בוועדת הערר כלפי הוראות תכנית על שהיא תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. עררי היטל השבחה שהונחו בפני ועדת הערר הנכבדה אינם אמורים לשמש מצע לשינוי או לביקורת על הוראות תכנית על שבתוקף; **ועדת הערר לא הייתה מוסמכת לקבוע שתכנית על היא חלק מהמצב הקודם לתכנית השימור בניגוד להוראות על שבתוקף**. תכנית על פורסמה למתן תוקף בשנת 2003, והיא **"מעשה עשוי"** כהוראת דין על כל המשתמע מכך (ראה ע"מ 2775/01 ויטנר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה **"שרונים"** (4.9.05) (החל מפסקה 30).

249. בהקשר לכך יוער כי שמאי המקרקעין, מר אלי יהל, שהוא בעל זכויות בבניינים לשימור, ואף הגיש מספר רב מאוד של חוות דעת שמאיות בהליכים אלה, ציין בפרוטוקול הדיון מיום 21.6.16 בסוף בעמ' 68 ובתחילת עמ' 69, **כי התנגדות שהגיש במסגרת הליכי תכנון של תכנית על לעניין העדר תחולתה ביחס לבניינים שסומנו לשימור נדחתה; ומשנדחתה – לא ניתן להחזיר את הגלגל לאחור**.

250. זאת ועוד, סעיף 78 לחוק עוסק במקרה שבו עקב תכנית בהכנה, מוסד התכנון שמוסמך להפקיד את התכנית מפרסם הודעה המגבילה מתן היתרי בנייה מכוח תכניות שבתוקף. דהיינו, **הסעיף מתייחס להגבלות ביחס לתכניות שבתוקף**; ובענייננו הוראות תכנית על לא חלו מעולם על הבניינים לשימור; לא לפני ולא אחרי אישורה. כאמור, תמריץ המרתפים בא לעולם אך ורק בתכנית השימור.

251. בהקשר לכך יוער כי גם אין מקום לסברת דעת הרוב של ועדת הערר הנכבדה בסעיף 171 להחלטתה, לפיה **"הוועדה המקומית עת אישרה את תכנית על... ועל מנת למנוע תביעת ירידת ערך בגין ביטול תכנית על בתכנית 2650ב, הוכנסה הוראה כבר בתכנית על"**. תכנית על היא תכנית בסמכות הוועדה המחוזית; ובניגוד לסברת דעת הרוב, הטעם לכך שהיא אינה חלה על בניינים לשימור, היא שנושא הבניינים לשימור שבתכנית זו היה חשוב מספיק, ולכן זכה להסדרה כוללת מהמסד ועד הטפחות בתכנית השימור, לרבות ביחס למרתפים; וגם הוראות תכנית השימור בעניין זה אינן זהות לתכנית על.

252. בסעיפים 173-175 להחלטתה, ציינה דעת הרוב של ועדת הערר, כי **"דומה המקרה להכרזה על קרקע חקלאית... כפי שאמר ביהמ"ש בע"א 1968/00 חברת 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה (פורסם בנבו, 11.11.2003)... בית המשפט הכריע וקבע "ראוי להשקיף על ההכרזה והתכניות הפוגעות כמיקשה אחת לצורך חישוב היקף הפגיעה של בעל זכות הקניין"**. ראשית נעיר, כי בניגוד להחלטת דעת הרוב, ביהמ"ש העליון לא **"הכריע וקבע"**, שכן הציטוט הנ"ל הוא **"אוביטר"** שצוין על ידי כבוד השופטת א' פרוקצ'יה, כשהנשיא א' ברק והשופט א' ריבלין הותירו שאלה זו בצריך עיון.

253. ומכל מקום, ענייננו לא דומה למקרה שנדון בע"א 1968/00 הנ"ל. בענייננו, לא הייתה **"פגיעה"** קודמת בדמות הכרזה על קרקע חקלאית שספק אם יש לראותה כחלק בלתי נפרד מ"פגיעה" של תכנית מאוחרת יותר ששינתה ייעוד ממגורים לחקלאות (יוער שהטעון בדבר **"מהלך תכנוני כוללי"** בקשר לסעיף 197 לחוק נדחה

בר"ס 5898/16 רומן ברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (10.3.20)). מכל מקום, בענייננו, יש תוספת שימושים במרתפים, שביחס לבניינים שאינם לשימור ניתנה בתכנית ע1, וביחס לבניינים לשימור ניתנה בתכנית השימור. אלה ואלה אמורים לשלם היטל השבחה בגין השבחה, ככל שקיימת, בהתאם לבדיקה שמאית ובכפוף להוראותיה של כל אחת מהתכניות.

254. יוער כי במסגרת הדיון בפני ועדת הערר מיום 21.6.16 נטענו טענות שונות מצד המשיבים גם בקשר לפסק הדין בע"א 1968/00 הנ"ל; וכך ציין לגביהן יו"ר ועדת הערר הנכבד (עוה"ד בנימין זלמנוביץ'): **"דנו ודשנו בזה. זה לא נאמר על גבי מצב דומה לשלנו"** (בתחילת עמ' 46); ואכן – ענייננו שונה.

255. החלטת דעת הרוב של ועדת הערר אף יוצרת אנדרלמוסיה ופגיעה חמורה ביותר בעקרונות ההסתמכות והוודאות. כך, בעוד שהיא מבקשת לשקלל את ע1 במצב הקודם לתכנית השימור, היא "שוכחת" לציין שלפי החלטתה השגויה, על בעלי הבניינים לשימור לשלם היטל השבחה בגין ע1, בכפוף לבדיקה שמאית, שכן זוהי תוצאת החלטתה. לא ניתן להסתפק בהחלטה שהשבחת מרתפים, ככל שקיימת, נוצרה בע1 ולא בתכנית השימור ללא הוראה, שעל בעלי הבניינים לשלם היטל בגין ע1; יוער כי גם ב"כ של חלק נכבד מהמשיבים אף ציין, **"שאם ע1 השביחה יש לגבות בגינה היטל השבחה"** בעמ' 13 לפרוטוקול הדיון מיום 21.6.16. דעת הרוב גם לא ציינה כיצד תנהג הוועדה ביחס לבעלי הנכסים שמכרו את מקרקעיהם לאחר אישור ע1 ולפני אישור תכנית השימור, כשהוועדה לא גבתה מהם היטל השבחה בגין ע1, משום שהיא לא חלה. מכל מקום, ברי כי יישום ההחלטה על העררים שנדונו בפניה, לפיה ע1 תקפה במצב הקודם לתכנית השימור, מחייב לא רק את שינוי שומת ההשבחה בגין תכנית השימור ביחס למצב הקודם, אלא גם שינוי השומה באופן שיתווסף בה חיוב על תכנית ע1 ככל שהיא משביחה מבחינה שמאית בבניין הרלוונטי.

256. לאור כל המפורט, מתבקש ביהמ"ש הנכבד לקבוע שאין לשקלל את ע1 במצב הקודם לתכנית השימור; ולחלופין בלבד וככל שטענתנו זו לא תתקבל, להבהיר למען הסר ספק כי על בעלי הזכויות לשלם היטל השבחה, בכפוף לבדיקה שמאית, בגין תכנית ע1. עוד יתבקש בית המשפט הנכבד לקבוע בכל מקרה כי את ההחלטה של ועדת הערר לעניין ע1 היה עליה להחיל אך ורק על עררי היטל השבחה שנושא זה נטען בהם מפורשות בערר או בכתב התשובה.

תכנית מ'

257. בסעיפים 177-181 להחלטה נקבע ביחס לתכנית מ', כי **"נדמה כי בעניין זה השאלה היא שמאית ולא משפטית שכן אין מחלוקת שתכנית זו יש לקחתה בחשבון בשקלול שווי מצב קודם"** (סעיף 177).

העתק תקנון תכנית מ' מצ"ב לערעור זה ומסומן כנספח 38.

258. ראשית, הוועדה המקומית התנגדה לדיון בטענה זו כטענה רוחבית ועקרונית בכל העררים (ראו, למשל, בעמ' 62-63, 71, 73, 76 ו-78 לפרוטוקול הדיון מיום 5.9.16; ובעמ' 10, 15 ו-18 לפרוטוקול הדיון מיום 19.9.16). נושא זה אף לא נדון כטענה רוחבית בפני יו"ר ועדת הערר הנכבדה הקודמת (עוה"ד כרמית פנטון), אשר בפניה הוגשו סיכומים כתובים מטעם הצדדים בנושאים: מיתוג, תמ"א 38 וע1 (ולא ביחס לנושא תכנית מ'). נושא זה כמעט ולא עלה במסגרת עררי היטל השבחה מושא הליך זה, אלא במקרים בודדים בלבד; ההחלטה בנושא זה דלה, אוורירית ואינה נגזרת מהעובדות הקונקרטיות.

259. זאת ועוד, נושא זה רלוונטי אך ורק לעררי היטל השבחה ספורים שבהם מי מהצדדים התייחס לתכנית מ'. לגישת ועדת הערר מדובר ב"**שאלה שמאית ולא משפטית**"; ובסעיף 178 להחלטה, היא **חרגה מתפקידה** עת נשאה את גלימת השמאי המכריע וקבעה מקדמים למרפסת מקורה בסלון מול מרפסת פתוחה, כאשר היא מפנה להחלטה בנושא אחר, שבו אומצה עמדת שמאים מכריעים (בניגוד לענייננו).

260. אולם, וחרף עטיית גלימת השמאי על כתפיה, ועדת הערר לא התייחסה להיבטים עובדתיים, כגון: גודל הדירה/המרפסת; אם יש/אין מרפסות/קדמיות; אם המרפסות נסגרו ללא היתר בנייה; אם יש אפשרות לסגירת המרפסות מכוח תכנית מ'; אם הסגירה היא לפי סעיף 22 לתכנית מ', לפיו הסגירה צריכה להיות אחידה ומתואמת בכל הבניין; סגירת המרפסות אף כרוכה בעלויות, שאותן יש לשקלל ולהשוות שווי מרפסת סגורה לשווי מרפסת פתוחה; והכל נכון למועד הקובע ולנכס המסוים. לפיכך, אין ליתן כל משקל לקביעותיה השמאיות של ועדת הערר הנכבדה שאינן מתייחסות למקרה קונקרטי כלשהו.

261. מרפסת סגורה בסגירה קלה לפי תכנית מ' היא מרפסת לכל דבר והשימוש המותר בה הינו למרפסת ולא לשימוש אחר. משכך, ועדת הערר שגתה אף בכך כאשר ראתה בשטח המרפסת הסגורה כשטח דירה רגיל ובהשוותה שטח זה כשטח דירה רגיל לשטח מרפסת פתוחה, כאשר ההשוואה הנדרשת לענייננו היא שווי של מרפסת סגורה (בהיות השימוש המותר בה שימוש למרפסת) למול שווי של מרפסת פתוחה, נכון למועד הקובע ולבניין המסוים; וגם אם בפועל השטח הנ"ל אינו משמש כמרפסת סגורה, יש לשקללו כשטח למרפסת סגורה לפי הדין.

262. שגתה ועדת הערר כאשר החליפה את שיקול הדעת של השמאים, ובפרט של השמאים המכריעים, ללא כל התייחסות למקרה קונקרטי כלשהי, ודי בכך לבטל את החלטתה בנושא זה; וכפי שציינה ועדת הערר עצמה נושא זה הוא נושא שמאי, ויש להותירו לשמאים המכריעים, אם וככל שהוא התעורר בפניהם; וככל שהוא התעורר בפניהם או בערר שהוגש לוועדת הערר, הרי שיש לבררו לפי נתוני הבניין הספציפי ולפי עילות הביקורת וההתערבות הכלליים של ועדת הערר על החלטות שמאים מכריעים. ועדת הערר שגתה בקביעתה המתיימרת להיות קביעה "שמאית", ובפרט כשוועדת הערר אינה "שמאית על".

263. טעות נוספת של ועדת הערר היא, קביעתה בסוף סעיף 178 להחלטתה, כי שמאי הוועדה המקומית לא הוכיחו את טענתם. אולם, שומות היטל ההשבחה של שמאי הוועדה המקומית מבוססות ונערכו לפי התקינה השמאית; וחלק מהעררים הם עררים על החלטות שמאים מכריעים. מה גם שהטענה ביחס לתכנית מ' ולמרפסות היא טענה שלא עלתה במרבית עררי היטלי ההשבחה; ומי שהעלה טענה זו הם דווקא הנישומים, ולכן הנישומים ושמאיהם אינם פטורים מהוכחת טענתם זו, אם וככל שהעלה.

264. מבדיקה שערכה הוועדה המקומית עולה, כי הטענה בקשר עם תכנית מ' ופתיחת מרפסות עלתה אך רק בתשעה עררים, ואלו הם: ערר תא/8509/0219 יעל כהן על החלטת השמאי המכריע מר גיל הרצברג (גו"ח 6906/41/10 ברח' חובבי ציון 65); ערר תא/8547/0519 קידר שלמה ואהוד על דרישה לתשלום היטל השבחה מיום 25.3.19 (גו"ח 7085/142/3 ברח' החשמונאים 55); עררים הדדיים תא/8573/1019 ותא/8575/1019 שרלוט גולדברשט והוועדה המקומית על החלטת השמאי המכריע מר אריה אריאל (גו"ח 6951/17 ברח' המלך ג'ורג' 84); ערר תא/8540/1218 לרנר מרדכי והרמן על החלטת השמאית המכריעה גבי נורית ג'רבי (גו"ח 7113/3 ברח' גורדון 28); ערר תא/8570/0819 הוועדה המקומית על החלטת השמאי המכריע מר אבישי זיו (גו"ח 6111/136/3 ברח' צייטלין 12); ערר תא/85086/0523 הוועדה המקומית על החלטת השמאי המכריע מר ארז כהן (גו"ח 6215/86 ברח' פילון 6); ערר תא/83025/0723 הוועדה המקומית על החלטת השמאית המכריעה גבי אורית גלן (גו"ח 7226/27/10 ברח' טשרניחובסקי 29); וערר תא/85193/15 טל בננסון על החלטת השמאי המכריע מר משה נדס (גו"ח 6902/135 ברח' בן גוריון 37). דהיינו, עיקר העררים הם על החלטות שמאים מכריעים (למעט אחד); ומרביתם הוגשו על ידי הנישומים דווקא.

265. להלן יובהרו ההיבטים המשפטיים הרלוונטיים לנושא זה, אשר אליהם לא התייחסה ההחלטה. בסעיף 12 לתקנון תכנית השימור, שעוסק ב"יחס לתכניות תקפות", נקבע ביחס לתכנית מ', שפורסמה למתן תוקף ביום

18.12.84, כי "לא יחול סעיף 22 ביחס למרפסות הקדמיות"; ובסעיף 9 לתקנון יש הגדרה ל"מרפסות קדמיות"; וזהו סעיף 22 לתכנית מ' שכותרתו "סגירת מרפסות בחזית":

22. סגירת מרפסות בחזית

בבנינים קיימים

סגירת מרפסת בבנין מגורים קיים, בחזית לצד הדרך, תותר בתנאים הבאים -

(א) תוגש בקשה ותכנית כוללת לסגירת כל המרפסות באותו בנין, שתכלול פרטים בכל הנוגע לצורה, צבע, חמרים וכן פרטים אחרים השויים להשפיע על עיצובו ומראהו החיצוני של הבנין וסכיבתו לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

(ב) יובסח להנחת דעתה של הועדה המקומית כי סגירת המרפסות בהתאם להיתר, תבוצע בעת ובעונה אחת בכל חזית הבנין.

(ג) סגירת מרפסת תותר רק ע"י חלונות הזזה או תריסים מתקפלים או נפתחים, וכיוצא באלה.

(ד) סגירת מרפסת תבוצע מחמרים עמידים בפני חלודה וככל האפשר בפני השפעת מוג האוויר, כגון - זכוכית משוריינת, פלסטיק, מתכת בלתי מחלידה וכיוצא באלה.

דהיינו, סגירת מרפסות לפי סעיף 22 לתכנית מ' צריכה לקיים מספר תנאים מצטברים, אשר תחילה יש לבחון את עצם קיומם; ולאחר מכן, ככל שמתקיימים, את משמעותם הקונקרטית ביחס לכל בניין ובניין. קביעה כללית כקביעת ועדת הערר אינה תואמת את הדין.

266. כך, למשל, ועדת הערר לא התייחסה לנתונים הספציפיים של כל בניין; ולא נתנה לא כל משקל להוראותיו של סעיף 22 לתכנית מ'; ועדת הערר לא בחנה אם הסגירה הנטענת היא לפי היתר בנייה; ואם היא סגירה אחידה "בעת ובעונה אחת בכל חזית הבנין"; ואם סגירת המרפסת היא "רק ע"י חלונות הזזה או תריסים מתקפלים או נפתחים, וכיוצא באלה"; ואם הסגירה "מחמרים עמידים בפני חלודה... כגון - זכוכית משוריינת, פלסטיק, מתכת בלתי מחלידה וכיוצא באלה". דהיינו, אין מדובר בסגירת מרפסת אקראית באמצעות קיר בלוקים/בטון. ועדת הערר אף לא נתנה משקל לעלויות התאמה הנדרשות של בעלי הזכויות בבנין לשם סגירה לפי סעיף 22 הנ"ל; ולא התייחסה כדבעי לעמדת שמאי המערערת ביחס לשווי של מרפסת פתוחה במועד הקובע, המשליך על שוויה של הדירה כולה. שמאי המערערת היו בדעה שאין לזקוף הפחתה בשווי בשל טענה זו, וגם מיעוט המקרים בהם עלתה טענה זו בפני השמאים המכריעים/ועדת הערר, תומך בעמדתם זו.

267. הוראה אחרת בתכנית השימור המתייחסת למרפסות, היא הוראת סעיף 4.1 בנספח ג' לתקנון תכנית השימור שבה נקבע, כי "הוועדה המקומית תדרוש את פתיחת כל המרפסות הפונות לחזית הקדמית ולחלקים הקדמיים של חזיתות הצד"; ובסעיף 9 לתקנון תכנית השימור יש הגדרות ל"חזיתות קידמיות" ול"חלקים קדמיים של חזיתות הצד".

268. אולם, העלויות הכרוכות בפתיחת המרפסות כלולות בעלויות העודפות של השימור (כך גם עולה מחוות הדעת מיום 15.8.19 של המומחה מטעם ועדת הערר, האדריכל משה שפירא); ולכן אין לשקללן כרכיב נפרד ונוסף. כך, גם קבע השמאי המכריע, מר יעקב פז, בשומתו המכרעת מיום 20.7.17 ביחס לבניין ברח' פרוג 31 גו"ח 7113/38: "אני סבור שהעלות העודפת של 900 ₪ למ"ר כוללת גם את העלויות הנובעות מהצורך בפתיחת המרפסות, אשר משמעותן בנכס הנדון, בעיקר פירוק ויטרינוות ותריסים" (בעמ' 27) (הוגש ערר תא/85258/17 על השומה המכרעת מטעם הוועדה שאינו עוסק בנושא המרפסת).

269. יתרה מזו, ככל שחרף האמור לעיל, סבר וטען בעל בניין לשימור בהליכים אלו, כי ההוראות הנ"ל מפחיתות מהיטל ההשבחה, הרי שתחילה היה עליו להוכיח כי יש לו היתר בנייה לסגירת המרפסת המסוימת. אלו מושכלות יסוד. הן לעניין היטל השבחה והן לעניין תביעה מכוח סעיף 197. "אין מקום להתחשב בשימוש בלתי חוקי שנעשה בקרקע לצורך קביעת היטל השבחה" (בר"מ 6707/15 הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' נהור בע"מ (28.9.16)); ו"משלא הוכח כאמור כי ניתן היתר בנייה למבנה הרי שהוא בנוי בניגוד לחוק ועל כן לא קמה למבקש זכות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בשל התכנית פוגעת"

(בר"מ 3903/07 **אברהם ג'יאן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה** (21.2.08), בפסקה 15). כך גם נפסק לעניין פיצויי הפקעה: "**המשיבים אינם זכאים לכל פיצוי בגין פעולות שביצעו בנכס בניגוד לדין**" (ע"א 1054/03 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' בדיחי** (8.6.03), בפסקה 4).

270. ואכן, גם שמאים מכריעים שונים דחו טענות בקשר לפתיחת מרפסת בשל העדר היתר בנייה לסגירת המרפסת. כך, למשל קבעו השמאים המכריעים הבאים: גב' נורית גירבי ביחס לבניין לשימור ברח' בר כוכבא 58 בגו"ח 7092/16, בעמ' 31; מר יעקב פז ביחס לבניין לשימור ברח' פרוג 31 בגו"ח 7113/38, בעמ' 27 (הוגש ערר - 85258/17 מטעם המערערת שאינו עוסק בנושא המרפסת); עו"ד שלומי יפה ביחס לבניין לשימור ברח' ש"ץ 11 בגו"ח 6215/301, בעמ' 17 (הוגש ערר תא/83010/0422 שאינו עוסק במרפסת); ומר גיל הרצברג ביחס לבניין לשימור בחובבי ציון 65 בגו"ח 6906/41, בעמ' 21 (הוגשו עררים הדדיים: 8509/0219 ו-8521/0419).

271. על כן, יש לבטל, לתקן ולהבהיר את ההחלטה בקשר לתכנית מ'; וממילא, לכל היותר, יש להחיל את החלטת ועדת הערר אך ורק על עררי היטל ההשבחה שנושא זה אוזכר בהם מפורשות בערר או בכתב התשובה.

דירות גן

272. סעיף 8 לנספח ד' לתקנון תכנית השימור קובע: "א. יותרו דירות גן בקומת הקרקע של המבנה, בחלקים הפונים לחזיתות אחוריות, לרבות חזיתות הצד האחוריות... ב. תותר הצמדה של החצר האחורית לדירות הגן".

273. המערערת תטען כי שגתה ועדת הערר משקבעה קטגורית בסעיפים 182-188 להחלטתה כי יש לבטל את רכיב ההשבחה של התמריץ שבסעיף 8 לנספח ד' לתקנון תכנית השימור, שכותרתו "דירות גן" (בהחלטה צוין בטעות "מרפסות גן"). קביעה זו סותרת את הוראת התכנית הנ"ל ואת עמדת מוסדות התכנון ביחס להוראה זו. לגישת ועדת הערר הוראה זו לא שינתה דבר מבחינה תכנונית, ואין בה שום צורך שהוא. לעמדתה מדובר ב"הוראה קניינית", וכי גם במצב הקודם הוצאו היתרי בנייה שאפשרו פתחי יציאה לחצר.

274. אולם, ובניגוד לקביעת ועדת הערר הנכבדה, הוראה זו אינה הוראה קניינית אלא הוראה תכנונית; מוסדות התכנון אינם עוסקים בשאלות קנייניות: לא המערערת, לא הוועדה המחוזית ולא ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית, שאישרה את תכנית השימור בהחלטתה מיום 19.11.07.

275. כל הוראה הוראה תכנונית זו משקלל ומבין, להלכה ולמעשה, כי תכנית השימור מעניקה זכות מוקנית ביחס לבניינים לשימור, המאפשרת לבצע פתח יציאה לחצר מהדירות בקומת הקרקע, ובכך ליצור דירות גן בקומת הקרקע תוך שימוש בחצר האחורית. הוראה זו העלתה את ערך המקרקעין הרלוונטיים להוראה זו, וועדת הערר הנכבדה לא קבעה אחרת.

276. לשיטת המערערת, אלמנט משביח זה, בכפוף לבדיקה שמאית, לא היה קיים כזכות מוקנית לבעלי הבניינים לשימור במצב הקודם לתכנית השימור; וחלק מבעלי הזכויות של הבניינים לשימור אף ניצלו תמריץ זה של תכנית השימור במסגרת היתרי בנייה שביקשו מכוח תכנית השימור.

העתק רשימת היתרי בנייה לדוגמא שאינה ממצה מיום 14.9.16 מצ"ב לערעור זה ומסומן כנספח 39.

277. אף בהחלטת ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית מיום 19.11.07 אשר דחתה את העררים כנגד אישורה של תכנית השימור ניתנה התייחסות להוראה הנ"ל בתמריץ; וכך בסעיף 35 להחלטת המועצה הארצית: "**פירוט התמריצים מופיע בנספח ד' לטיטת התקנון למתן תוקף לתכנית שצורף לתגובת הוועדה המחוזית. הם מתייחסים לנושאים הבאים: קווי בנין... דירות גן, בנייה מתחת למפלס הכניסה למבנה, הרחבת השימושים במבנה, תוספת יחידות במבנים לשימור**".

278. כך גם קבעה ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב בערר (ת"א) 5199/10 דר' סנאית גייסיס נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב (25.9.11):

"כידוע, כאשר תוכנית מעניקה זכויות, מרחב שיקול הדעת של הועדה שלא לתת את אותן זכויות מצומצם ביותר... הדברים יפים גם ביחס לתמריצים אשר נכללו בנספח ד' לתוכנית השימור... אנו מקבלים בעניין זה את עמדת הועדה המקומית כי במקום שבו ניתן מבחינה פיזית לנצל את אחד מהתמריצים המפורטים בתוכנית השימור או יותר, עומדת לבעליו של הבניין לשימור הזכות לקבל את אותו תמריץ, למעט באותם שני מקרים שהוזכרו לעיל (צמצום קווי הבנייה והוספת שימושים) שבהם יש לועדה המקומית שיקול דעת".

279. החלטת ועדת הערר הנכבדה חרגה מגדר סמכותה, ולמצער שגתה, עת התייחסה לתמריץ דירות הגן כאל נושא קנייני וכאל נושא שכבר היה קיים במצב הקודם לתוכנית השימור; ולא כך הדבר.

280. תמריץ דירות הגן מבטיח לבעלי הבניינים לשימור, כי אם מי מהם ירצה לבנות דירת גן בקומת הקרקע כאמור, הרי שבוודאות לא תהיה לו מניעה תכנונית לעשות כן; תהיה לו זכות, מבחינה תכנונית, להצמיד את שטחי החצר לשטחי הדירות בקומת הקרקע, ולבצע שינויים מבניים בקירות חוץ הכוללים גם פתיחת מעברים/יציאות מהדירות לחצר כדי ליצור דירות גן. שוויה של דירת גן עולה על שוויה של דירה רגילה בקומת הקרקע, ולכן יש חשיבות בהוראה התכנונית הנ"ל.

281. אלמלא הוראה זו, האפשרות לסרב לבקשה להיתר כאמור היא סבירה ביותר. כידוע, "נקודת המוצא של בית המשפט בבואו לבחון את התאמתו של היתר בנייה להוראותיה של תכנית המתאר הרלוונטית הינה כי כל שלא הותר באופן מפורש על-פי התכנית – אסור" (ע"מ 7926/06 אדרי-אל ישראל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון (24.6.09), בפסקה 15). לפיכך, אין לקבל את הטענה שמה שלא נאסר במפורש בתכנית – הוא מותר; וכל עוד תכנית אינה מעניקה זכות מוקנית לבעל הזכויות במקרקעין, זכות זו אינה מצויה בידו; ייתכן שמוסד התכנון כלל אינו יכול להתירה במסגרת רישוית; וגם אם הוא מוסמך לעשות כן, הוא בוודאי רשאי לסרב ליתן היתר בנייה כמבוקש בהיתן שיקול ענייני.

282. על כן, לא ייפלא הדבר שהמערערת תסרב לאשר דירת גן כאמור, משום שהתכנית החלה על המקרקעין אינה מאפשרת זאת במפורש; וברי כי תכנית השימור הבטיחה ויצרה ודאות מלאה ביחס לאפשרות זו מבחינה תכנונית, והעניקה זכות מוקנית לדירת גן. המערערת אף יכולה לסרב להיתר לדירת גן כאמור מטעמים שונים, בין אם מדובר בטעם התלוי בבניין עצמו, בין אם מדובר במדיניותה ביחס לאזור מסוים או אף מדיניות ביחס לכל תחום התכנון. כך, למשל, המערערת "לא נותנת בשום מקרה להצמיד חצרות קדמיות לצורך שמירה על כניסה וגניון... בלי קשר לשימור... הרבה לפני תכנית השימור" (בעמ' 41 לפרוטוקול הדיון מיום 19.9.16).

283. יש להבחין בין זכות קניינית לבין זכות תכנונית הנוצרת מכוח תכנית בניין עיר; תכנית השימור היא שהעניקה, לראשונה, ביחס לבניינים מושא הליך זה, את האפשרות ליצור דירות גן כאמור.

284. הקניין אינו חזות הכל; וגם בעל הזכויות הקנייניות כפוף להוראות התכנוניות והרישויות של מוסדות התכנון המוסמכים; ובעמ' 21 להחלטתה, ועדת הערר עצמה הפנתה לפסיקה ולספרות לפיהם: "מותר לבנות רק במסגרת המותרת בתכנית, ומה שאין תכנית מתאר מרשה במפורש אינו מותר". יתרה מזו, גם תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, מאפשרת ליו"ר המערערת להביא לידי ביטוי את ההיבט התכנוני גם באמצעות רישום הערה בלשכת המקרקעין בקשר ליעוד, שימוש, הוראה בתכנית או תנאי בהיתר, באופן המשליך גם על ההיבט הקנייני.

285. אפשרות בניית דירת גן ושימוש בחצר אחורית לצורך זה הנו עניין תכנוני ורישוני מובהק המונע משיקולים תכנוניים ורישוניים של מוסדות התכנון, ובכללם המערערת. אכן, נושא זה מצריך גם בחינה קניינית ואינו תלוי

רק בבחינה תכנונית, אך הוראה זו מעניקה ודאות וזכות בהיבט התכנוני. יוער כי למערכת לא הוצגו "עשרות רבות של דוגמאות, אם לא למעלה מזה" כמצוין בסעיף 188 להחלטה; אך אכן הוצאו בעבר, וקודם לתכנית השימור, היתרי בנייה מסוימים שכללו פתחי יציאה לחצר, וכך גם ביחס למעט מהבניינים לשימור. אולם, גם פתח יציאה לחצר משותפת אינו יוצר דירת גן מבחינה תכנונית; ההוראה הנ"ל היא שיצרה אפשרות וודאות תכנונית שלא הייתה במצב הקודם; ואפילו אם היו היתרים לדירות גן, אין בכך לשלול אפשרות שהוועדה תסרב לבקשה להיתר לדירת גן.

286. בסעיף 187 התייחסה ועדת הערר הנכבדה להחלטה בערר (ת"א) 5058/08 **ליכטנשטיין נ' הוועדה המקומית תל אביב** (14.7.08), אלא שהמסקנות מהחלטה זו דווקא תומכות בעמדת המערערת. ראשית, זוהי דוגמא, למשל, שהמערערת סירבה לאפשר פתיחת פתח מדירה לחצר. שנית, נימוקי ועדת הערר בהחלטה הנ"ל, מלמדים דווקא על חלק ממשמעות ההשבחה עם יצירת "דירת גן"; ובאותו עניין דובר בחצר משותפת, ועל אחת כמה וכמה אם החצר תוצמד לדירה, תכנונית כאמור בתמריץ הנ"ל.

287. זאת ועוד, בהחלטה נוספת של ועדת הערר בערר (ת"א) 5207/10 **רוני טל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (20.12.10), היא הבהירה את החלטתה בערר (ת"א) 5058/08 **ליכטנשטיין הנ"ל**; וקבעה **שכשמתירים פתח יציאה לחצר, אין משמעות הדבר היתר ל"סיפוח החצר" (ובמילים אחרות ליצירת דירת גן)**, כי אם התרת פתח בלבד ליצירת גישה נוחה מהדירה לחצר המשותפת; **ולכן יש לסרב, מבחינה תכנונית, לכל אלמנט בבקשה להיתר המעיד על סיפוח החצר (או על יצירת דירת גן) (שם, בעמ' 8 ו-9).**

העתק החלטת ועדת הערר מיום 20.12.10 בערר (ת"א) 5207/10 מצ"ב לערעור זה ומסומן **כנספח 40**.

288. טעם נוסף המצדיק התערבות בהחלטה הינו התעלמותה מהחלטות השמאים המכריעים, שכן קבעו שתמריץ דירות הגן בתכנית השימור משביח את המקרקעין; ואלה שמות: שומה מכרעת של השמאי המכריע בצלאל קציר ברחוב פינסקר 4 בתל אביב (גו"ח 6913/4), שומה מכרעת של השמאי המכריע מוטי דיאמנט ברחוב הס 14 בתל אביב (גו"ח 6913/22), שומה מכרעת של השמאי המכריע מוטי דיאמנט ברחוב אלנבי 122 בתל אביב (גו"ח 7462/8), שומה מכרעת של השמאי המכריע שמואל רוזנברג ברחוב רמב"ם 24 בתל אביב (גו"ח 6918/57), שומה מכרעת של השמאי המכריע עאלם עאטף ברחוב בן גוריון 79 בתל אביב (גו"ח 6212/232), שומה מכרעת של השמאי המכריע יעקב פז ברחוב פרוג 31 בתל אביב (גו"ח 7113/38) וכן שומות מכריעות נוספות.

289. בסעיף 184 להחלטתה, הפנתה ועדת הערר הנכבדה לשומת השמאי המכריע, מר גיל הרצברג, ביחס לגו"ח 7422/62, אך היא לא התייחסה לטענותיה המשפטיות והקונקרטיות של המערערתה ביחס לשומה זו. המערערת הגישה את ערר תא/85150/16 על שומה מכרעת זו, ואף ציינה בערר זה, בין היתר, שבניגוד מהרושם העולה מהציטוט שהביאה ועדת הערר מהשומה המכרעת: **"חצר פנימית פרטית לשימוש הדיירים לרבות מספר גרמי מזדגות גישה מחלק מהדירות בקומה הראשונה המסומנות בהיתר הבניה"**; **הרי שמהדירה מושא השומה המכרעת (תת חלקה 7), אין גישה קיימת לחצר. בניגוד להחלטת ועדת הערר, לפי גישתו של השמאי המכריע, מר גיל הרצברג, כשבהיתר הקיים לא היו פתחי יציאה לחצר, הרי שהוא כן קבע היטל השבחה בגין תמריץ זה; ולעניין זה ראו את שומתו המכרעת ביחס לרח' המלך כורש 8 בגו"ח 7103/23. גישה מבחינה זו אף עולה מהנימוק שצוטט בסעיף 185 להחלטת ועדת הערר, מהשומה המכרעת של גב' נאוה סירקיס ביחס לגו"ח 6093/158.**

העתק כתב ערר מטעם המערערת במסגרת ערר תא/85150/16 ביחס לשומה מכרעת של השמאי המכריע גיל הרצברג מצ"ב לערעור זה ומסומן **כנספח 41**.

290. על כן, ולחלופין בלבד יצוין, כי יש להבחין בין בניינים לשימור שבהם יש היתר בנייה קיים עם פתח יציאה מהדירה הרלוונטית לחצר, לבין בניינים לשימור שבהם אין היתר בנייה קיים המאפשר זאת; וביחס לאחרונים לאפשר גביית היטל השבחה, בכפוף לבדיקה שמאית.

291. לפיכך, מתבקש ביהמ"ש הנכבד לבטל את ההחלטה בקשר עם תמריץ דירות הגן; ולקבוע כי מבחינה משפטית, ובכפוף לבדיקה שמאית, יש לגבות היטל השבחה בגין עליית הערך שנוצרה, ככל שנוצרה, עקב הוראה זו בתכנית השימור. לחלופין בלבד, יש להבחין בין בניינים לשימור שבהם יש היתר בנייה קיים עם פתח יציאה מהדירה הרלוונטית לחצר, לבין בניינים לשימור שבהם אין היתר בנייה קיים המאפשר זאת; וביחס לאחרונים לאפשר גביית היטל השבחה, בכפוף לבדיקה שמאית. ומכל מקום, יש להחיל קביעות אלו אך ורק על עררי היטל ההשבחה שנושא זה אוזכר בהם מפורשות בערר או בכתב התשובה.

מקדם ההסתברות

292. המערערת תטען לעניין סעיף 189 להחלטה - כי טענה ועדת הערר עת קבעה כי יש להחיל מקדם ההסתברות על בניינים לשימור - בסעיף לעיל קבעה ועדת הערר באופן שגוי ובלתי מבוסס, כי נפל חוסר בשומות המערערת עקב כך שאלו נעדרו התייחסות שמאית ממצה להיות רוב הבניינים לשימור בתים משותפים, בהם סיכויי התממשות הוראות תכנית השימור הינה בהסתברות נמוכה. לפיכך לטעמה של ועדת הערר, צריך היה להחיל מקדמי דחייה משמעותיים בעת עריכת שומות ההשבחה, לרבות החלת מקדם ההסתברות בינומי. המערערת תשוב ותטען כי, אין מסמכותה של ועדת הערר להתערב במקדמים שקבעו שמאים בשומותיהם ללא עמידה בדרישות הדין בעניין זה, שכן מדובר בשק"ד ייחודי למקצוע השמאות.

293. בסעיף 189 להחלטה, יו"ר ועדת הערר מפנה למאמר של יוסף רייטון, מאמר דעה מיום 5.2.2023, שפורסם שנים לאחר הגשת העררים נשוא הערעור שבכותרת (להלן: "המאמר"), המתייחס קונקרטי לשת החלטות של ועדות ערר בהרכבים שונים, ההחלטה מיום 22.8.2022 בעניין "תכנית רובע 3" התקבלה בוועדת הערר במחוז ת"א (בראשות עו"ד סילביה רביד), וההחלטה מיום 5.9.2022 בעניין "תכנית רחביה" התקבלה בוועדת הערר מחוז ירושלים (בראשות היו"ר עו"ד בנימן זלמנוביץ). במאמר נכתב ביחס ל-2 ההחלטות האמורות כי הן נעדרות התייחסות שמאית ממצה להשפעה שיש לקיומם של בעלי הזכויות בבית משותף שמקשים על סיכויי התממשות תכניות להתחדשות עירונית. מסקנת כותב המאמר היא כי, יש לקבוע מקדם ההסתברות המבטא את הסיכוי להתממשות פרויקטים להתחדשות עירונית בשומות הנערכות בשלב המכר.

294. המערערת תטען כי, אין מדובר במאמר אקדמי, ולא ניתן להתייחס כדבעי לגופן של הטענות המועלות בו בהעדר פירוט מינימאלי (למשל לא ברור מהו המדגם במאמר, מה היקפו ביחס לכמה מבנים נעשה, מהו המודל הקנייני בבניינים לגביהם נכתב המאמר, לא פורטו עובדתית וסטטיסטית אפיוני הבניינים וכד'). זאת ועוד, לא ניתן להסיק מהמאמר, קביעות גורפות תאורטיות ביחס לנכסים אחרים בתכלית, כגון בנייני השימור שבת"א שכלל לא נבחנו במסגרתו. אין לראות בהצעה המוצגת בו כאילו הינה חלק מההנחיות המקצועיות והכללים המעוגנים בתקינה השמאית.

295. על מנת להעמיד דברים על דיוקם יאמר כי, כנגד ההחלטה בעניין "תכנית רחביה" עומד ותלוי ערעור מנהלי, אשר במסגרתו התבקש בימ"ש המחוזי בירושלים לבטל ההחלטה כולה. בנסיבות בהן החלטת ועדת הערר בעניין "תכנית רחביה" אינה חלוטה, לא היה מקום לבנות מכוחה תילי תילים ביחס להחלטה בענייננו, ואין למצוא בכתוב בה תימוכין להפחתת סיכויי התממשות התכנית בנשוא ענייננו. לא מן הנמנע לציין, כי, מאמר רייטון וההחלטות המוזכרות בו, פורסם שנים רבות לאחר עריכת השומות מושא ערעור זה, ולאחר תום הדיונים והגשת כתבי הטענות, על כן, קביעות ועדת הערר תוך הסתמכות על חומרים חדשים, מבלי שהועברו תחילה לתגובות הצדדים, פוגעת בזכות הטיעון, מאיינת את זכות התגובה באופן שלמעשה, מסקנות יו"ר ועדת

הערר מהכתוב במאמר והטמעתם בנושא ענייננו, חורגת מסדרי הדין, ופוגעת ביכולת התגובה השמורה לצדדים בטרם קבלת ההחלטה.

296. הנחות המוצא של ועדת הערר כי קיים סיכוי נמוך לממש את הוראות תכנית השימור, נקבעו בעלמא ומבלי שנבדקו כלל מצבם הקנייני הבניינים וכמה מהם בבעלות אחודה וכמה בבעלות משותפת, והאם לאור הממצאים יש בכלל מקום להנחות מוצא כאלה או אחרות. בענייננו, בקביעותיה של ועדת הערר כי יש להחיל על הנכסים נשוא התכנית מקדם הסתברותי בינומי, יש משום קביעה כללית גורפת המבוססת על הנחות מוצא תיאורטיות שגויות מבלי שיו"ר הוועדה דק פורתא, ביחס לסוגי הנכסים הנכללים בתכנית השימור וכמה מהם הינם בתים משותפים מרובי בעלויות, אשר לשיטת ועדת הערר יש להחיל לגביהם מקדם הסתברותי, והאם מדובר גם בנכסים מסוג אחר. לעניין זה יובהר ויודגש, כי ברשימת הבניינים לשימור נכללים, בין השאר, בתים משותפים בבעלות אחודה של חברה או גוש חלקה או שותפות או משפחה,³⁰ וכד', ומשום כך מסקנה גורפת של ועדת הערר, כי סיכויי מימוש התכנית נמוכים וראוי היה להחיל מקדם ההסתברותי, חוטאים לאמת.

297. גם אילו, היינו הולכים לשיטת ועדת הערר, מחויב היה תחילה למיין את כל הבניינים ולבחון כל בניין באשר הוא, האם נכנס לקטגוריה של בית משותף בריבוי בעלויות אם לאו. משלא נהגה כך הועדה, מדובר בקביעה תיאורטית גרידא שיש לבטלה ובשום פנים ואופן לא היה מקום לבטל בהינף קולמוס שומות ההשבחה ביחס לכלל העררים נשוא הערעור שבכותרת על בסיס טענות רוחב בלבד, מבלי שנבדק נבחן ונדון פרטנית כל ערר לגופו, מהלך דיוני שקבעה ועדת הערר עצמה בפתח הדיונים.

298. בנוסף התעלמה ועדת הערר לחלוטין ממצב השוק במועד הקובע בעיר ת"א ולא ניתן כל ביטוי לערכי הקרקע הגבוהים שבתל אביב ולעצם היותו של השוק משוכלל בעלייה מתמדת, שגילם את הפרמיה של עליית הערך עקב המיתוג באופן חיובי.

299. **הסתמכות על מקדם דחיה הסתברותי תיאורטי, למעשה מחילה מקדם על מקדם מבחינת כפל מקדמים, ומנוגדת לדין המחייב את קביעת השווי למועד הקובע. ודאי שאין ליתן שום עדיפות למאמר תאורטי, לא אקדמי, שלא ברור כלל הבסיס העובדתי לו ואף לא נבחנה עמידתו בדרישות סטטיסטיות ו/או מקצועיות כאלה ואחרות, על פני חוות דעתו של שמאי מקרקעין האומד את עליית ערך השוק עקב התכנית על בסיס מתודות מקובלות ותקינה שמאית, וודאי שלא על פני חוות דעת של מספר רב של שמאים מכריעים שקבעו מקדמי דחיה בשומותיהם בענייננו.**

³⁰ דוגמאות להליכים בענין השבחה במבנים בבעלות אחודה: ערר 85156/14; ערר 85160/14; ערר 85188/11; ערר 8567/0719; ערר 85079/12; ערר 85076/12; עררים הדדיים 85281/12 (ועדה) 85282/12 (נישומה); ערר 85105/14; ערר 85113/13; ערר 85241/16; ערר 85038/17; ערר 8564/0619; ערר 8569/0819; עררים הדדיים 8578/1219 (ועדה) ו-8577/1219 (נישומה); עררים הדדיים 8517/0920 (ועדה) ו-8515/0820 (נישומה); ערר 83018/0522; ערר 83004/0321; ערר 83017/0522; ערר 85019/10; ערר 85171/12; ערר 85171/12; ערר 85053/13; עררים הדדיים 85110/13 (נישומה) 85109/13 (ועדה); ערר 85256/15; ערר 85283/15; ערר 85003/0722; ערר 85001/0622; ערר 85155/16; ערר 8052/0218; ערר 8526/1020.

דוגמאות להליכים בענין השבחה בבניינים בבעלות משפחתית – ערר 85065/13 (הבעלים הם בן משפחה ושתי חברות בשליטת המשפחה); ערר 85112/13; עררים הדדיים 85245/14 (ועדה) ו-85244/14 (נישומים); ערר 8566/0619; ערר 8572/1019; עררים הדדיים 8575/1019 (ועדה) ו-8573/1019 (נישומים); ערר 83005/0321; עררים הדדיים 83002/0221 (ועדה) ו-83003/0221 (נישומים); ערר 83019/0921; ערר 83024/1222; ערר 8501/0418; ערר 8540/1218.

300. לאור כל המפורט לעיל, יתבקש בית המשפט לדחות את קביעת ועדת הערר, כי השומות נעדרות התייחסות שמאית ממצה להיות רוב הבניינים לשימור בתים משותפים, ולקבוע כי לא היה כל מקום להתייחס למאמר האמור במסגרת ההחלטה וליתן לו משקל כפי שניתן.

שגיאות נוספות בהחלטת ועדת הערר

301. לעניין סעיף 194 להחלטה - טעתה ועדת הערר עת קבעה באופן כללי כי, הועדה המקומית מנועה מלחייב בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר וכי יש לבטל את כל החיובים הללו בהסתמך על הלכת יד חרוצים³¹. ככלל במצב דברים כמו בענייננו, עת אושרה תכנית השימור, שהרחיבה את השימושים המותרים בנכסים, החיוב בהיטל השבחה הינו בעקבות מימוש זכויות ראשון בדרך של התרת שימוש חורג מהיתר, כשאיורע המס הוא התכנית והחיוב הינו מכוח המימוש, בנסיבות בהן ההיתר לשימוש החורג מהווה מימוש ראשון של אותה התכנית, ועל כן אין כל מניעה מחייב בהיטל השבחה^{32,33}. להמחשה ראו לדוגמא רשימת עררים בהם נטען להשבחה עקב אישור שימוש חורג לפי תכנית השימור, וכן ראו לדוגמא

העתקי כתבי הטענות שהוגשו מטעם הצדדים בערר 8501/0418 יהודית ורון מוזס נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א המצ"ב לערעור זה ומסומנים כנספחים 42-43.

302. לעניין סעיף 195 להחלטה - מדובר בסעיף כללי ולא ברור, ומשום כך קיים קושי של ממש להתייחס לגופו, ובשל עמימותו יש לבטלו. כידוע, לפי הדין וההלכה הפסוקה, אין אפשרות לחייב בהיטל השבחה במקרה בו התחשיב מביא לתוצאה שלילית, גם לא ברור בסעיף זה לאיזו תכנית מתייחסת ההחלטה: האם לתכנית שקדמה לתכנית השימור או לתכנית מאוחרת לתכנית השימור. מכל מקום, זוהי דוגמה נוספת לכך שההחלטה חורגת מהדיון בעררים שבפניה ומתייחסת לנושא שאף אחד לא העלה טענות לגביו, ודאי יש בכך להביא לביטול סעיף זה, בסעיף זה יש אזכור לפסק דין ברע"א 4217/04 פמיני נ' הועדה המקומית י-ם (22.10.06), וכמובן שהמערערת פועלת לפיו.

303. עניין נוסף המצדיק התערבות בהחלטת ועדת הערר הנכבדה הוא התעלמותה והעדר התייחסותה לבקשה לאישור הסכם פשרה, אשר הוגש לה מטעם בעלי זכויות והמערערת. המדובר בבקשה המקיימת את התנאים הקבועים בפסקי הדין בעמ"נ (ת"א) 32055-06-18 דוברונסקי נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה - מחוז תל אביב (27.3.19); ובעמ"נ (י-ם) 36378-06-16 מ.ד.מ מזרחי יזמות ובניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים (17.11.17).

מן הדין היה לבחון אותה ולאשרה. הבקשה לאישור הסכם פשרה שהוגשה לוועדת הערר הוגשה לאחר בחינה משפטית ושמאית של הצדדים, ואושרה על ידי הגורמים המוסמכים אצל המערערת; ואלו פרטיה:

מונטיפיורי 32 פינת יבנה 18 - גו"ח 6937/22 - ערר תא/83019/0921 - ערר היטל השבחה מטעם הועדה על החלטת השמאי המכריע עומר סרחאן מיום 28.7.21; השמאי המכריע קבע שתכנית השימור לא השביחה את המקרקעין, והצדדים הסכימו בבקשתם לאישור פשרה חלקית, שעדיין אינה יוצרת חיוב בהיטל השבחה, אך משליכה על היקף הזכויות; עוד הסכימו הצדדים כי יתר הטענות בערר ידונו ויוכרעו על ידי ועדת הערר; בקשה זו נועדה לתקן טעות בהחלטת השמאי המכריע, שהצדדים מסכימים לה; וטעמיה נומקו בבקשה לאישור הפשרה החלקית שהוגשה לוועדת הערר הנכבדה ביום 26.12.21.

³¹ בר"מ 2283/18 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נכסי יד חרוצים בע"מ (נבו 01.01.2019).
³² ראה לעניין זה ערר (וי"ע תו"ב ת"א) 85191/10 מדירפ בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (נבו 29.10.2017); וערר 8008-01-19 מאיר שלומי קרין מרום נ' ועדה מקומית ת"א (נבו 25.10.2022).

³³ ערר 85177/17; ערר 8508/0119; ערר 8535/0519; ערר 83002/1022.

העתק הבקשה לאישור פשרה חלקית מיום 26.12.21 ביחס למונטיפיורי 32 מצ"ב לערעור זה ומסומן כנספח 44.

304. לפיכך, מתבקש ביהמ"ש הנכבד לדון בבקשה לאישור הפשרה ולאשר את הפשרה או להורות לוועדת הערר הנכבדה לדון בבקשה זו.

מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות

305. במסגרת החלטת ועדת הערר נקבע ביחס למבנים לשימור מחמיר, כי כלל הזכויות לניוד, הינן זכויות "ערטילאיות", "צפות" ובלתי מוקנות, אשר מתגבשות רק במועד אישורה של תכנית הניוד (סעיפים 120-137 להחלטת ועדת הערר).

306. בהקשר זה קבעה ועדת הערר בסעיף 137 להחלטה כי יש לבחון את סוגיית הפטור מתשלום היטל השבחה לפי סעיף 19(ב)1 לתוספת השלישית לחוק בעת הוצאת היתר בניה מכוחה של תכנית הניוד וראו נא ההתייחסות בפרק הדין בתמ"א 38.

307. נציין, כי העררים הנכללים בהחלטה שעניינם מבנים לשימור מחמיר הינם כדלקמן: 8571/0819, 85106/14, 85216/12, 8553/0519, 85253/14, 85279/16, 85204/16, 85017/16, 85011/17, 85177/17, 85101/17, 8574/1019, 85163/17, 8018/0118, 8019/0118, 8506/0119, 8514/0319, 8518/0818, 8524/1020, 83016/0721, 83023/1121, 83024/1121, 83012/0521, 83011/0521, 83022/1022, 83020/0623, 8530/1220, 83007/0321, 83022/1021, 83020/0921, 83027/1221, 83015/0522, 83001/0122, 83023/1222, 83004/1122, 83006/1122, 83003/1122, 83010/0323, 85083/0822, 85002/0722, 84014/0323, 83019/0622, 83008/0123, 83020/0922, 85028/0223, 85060/14, 85180/13, 85036/13, 85249/12, 85092/13, 85144/13, 85037/16, 85062/16, 85167/11, 83012/0522, 85110/13, 85109/13, 85161/15, 85248/16, 8501/0418, 85188/11, 85079/12, 85076/12, 85094/14, 85216/15, 85245/14, 85244/14, 8576/1119, 85038/17, 8567/0719, 8515/1319, 8509/0219, 8521/0419, 8573/1019, 8575/1019, 83019/0921, 83018/0522 ו-83028/1221.

308. כפי שהובהר לעיל, סוגיה וקביעה מהותית זו, ביחס למועד הקובע לחיוב בניינים לשימור מחמיר בהיטל השבחה ביחס לזכויות לניוד (למעט הזכויות מתמריץ שמירה על שווי), כלל לא נדונה בפני ועדת הערר במסגרת הדיונים שהתקיימו בפניה ביחס לסוגיות הרחוב מושא תכנית השימור, זאת, מאחר וסוגייה זו כלל לא הייתה במחלוקת בין הצדדים ובשל כך לא סווגה על ידי הצדדים כסוגיית רחוב.

309. **עמדת הצדדים והאופן בו שוק המקרקעין התנהל החל ממועד אישורה של תכנית השימור בשנת 2008, במהלך 15 השנים האחרונות, הייתה כי התמריצים המתוארים בנספח ה' לתכנית השימור, המהווים למעשה את הנוסחאות אשר מכוחן נוצרות הזכויות לניוד הינם תמריצים מוקנים אשר המועד הקובע לבחינת ההשבחה בעניינם הינו מועד אישורה של תכנית השימור.**

310. זאת, מלבד זכויות מושא תמריץ שמירה על שווי הזכויות מכוח סעיף 3 בנספח ה' לתכנית השימור המתואר בסעיפים 129-133 להחלטת ועדת הערר, שהינו תמריץ אשר נתון לשיקול דעתה של המערערת ובשל כך המועד הקובע לבחינת ההשבחה בגינו אינו במועד אישורה של תכנית השימור אלא במועד אישורה של התכנית המניידת כקביעתה של ועדת הערר (להלן: "החריג"). לעניין זה מקבלת הוועדה המקומית את קביעת ועדת הערר וערעור זה לא עוסק בעניין המועד הקובע שנקבע ביחס לתמריץ זה.

311. נבאר, כי מקורן של הזכויות לניוד הנ"ל הינו כדלקמן: (1) בזכויות בניה מכוח תכניות בתוקף כלומר סך כל הזכויות לשטחים עיקריים מכוחן של תכניות החלות על המקרקעין בניכוי השטח העיקרי הבנוי; (2) בתמריצים המפורטים בנספח ה' לתכנית השימור אשר בחלקם הינם תלויי שווי המקרקעין ובחלקם אינם

תלויי שווי המקרקעין. נחזור ונדגיש, כי עסקינן בתמריצים מוקנים, אשר המועד הקובע לבחינת ההשבחה בעניינם הינו מועד אישורה של תכנית השימור.

312. תכנית השימור הינה תכנית ייחודית ומיוחדת, אשר באה להקנות וודאות לבעלי הנכסים בה, הן למבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות והן למבנים לשימור מחמיר. מתכנני התכנית השקיעו מאמצים כבירים, באמצעות התייעצות עם מומחים מן המדרגה הראשונה בתחום הכלכלה, השמאות, ההנדסה וכיוצ"ב, על מנת ליצור תכנית כלכלית וראויה, בין היתר באמצעות קביעת תמריצים ותוספת זכויות שיתקבלו בנכסים המיועדים לשימור, והדברים אף נבחנו על ידי החוקר שמונה לדון בהתנגדויות שהוגשו ביחס לתכנית.

313. משנקבע על ידי ועדת הערר בהחלטת ועדת הערר, בניגוד לעמדת הצדדים ומבלי לאפשר לצדדים לטעון טיעונים ביחס לסוגיה זו תוך שלילת זכות הטיעון, כי המועד הקובע בעניינן של כלל הזכויות לניוד במבנים לשימור מחמיר הינו במועד אישורה של התכנית המניידת – הרי שביחס לסוגיה זו, עוד בטרם נתייחס להכרעה בה לגופה, נפל בהחלטת ועדת הערר פגם מהותי אשר שומט את הקרקע תחת קביעה זו של ועדת הערר בהחלטת ועדת הערר – פגם מצדיק ביטול קביעה זו של ועדת הערר על ידי בית המשפט הנכבד.

314. לגופה של הכרעה, ועדת הערר דנה בהכרעתה בנוגע למבנים לשימור מחמיר אך ורק ביחס לזכויות לניוד מכוח המנגנון הקבוע בנספח ה' לתכנית השימור. אלא שבהכרעה זו נפל פגם מהותי, הואיל ומלבד התמריצים לניוד המוקנים למבנים לשימור מחמיר, כפי שיפורט בהרחבה להלן, למבנים לשימור מחמיר, כמו גם למבנים לשימור מחמיר, הוקנו מכוחה של תכנית השימור תמריצים נוספים הן בהוראותיה של התכנית (דוגמת ביטול שטחי דרכים בתחום המבנים לשימור מכוח סעיף 11.1 להוראות תכנית השימור) והן בנספח ד' של התכנית (דוגמת בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה בשימוש עיקרי ע"פ השימוש הקיים בקומה שמעליהם), תחת המגבלה לפיה במבנים אלו לא תותר כל תוספת בניה בתחום המגרש. רוצה לומר, התמריצים הנ"ל הוקנו לכלל המבנים לשימור.

315. לאמור, מלבד התמריצים מושא מנגנון ניוד הזכויות הקבוע בנספח ה' לתכנית אשר התקבלה הכרעה רק ביחס אליהם בהחלטת ועדת הערר, הרי שקיימים כאמור תמריצים אשר אינם חוסים תחת החלטת ועדת הערר בעניינם של מבנים לשימור מחמיר, שהינם תמריצים מוקנים ולא ניתנה בעניינם כל הכרעה בהחלטת ועדת הערר – פגם מהותי נוסף בהחלטת ועדת הערר אשר גם בגינו דין ההחלטה בסוגיה זו להתבטל.

316. במסגרת ההחלטה נקבע, אך ורק ביחס לזכויות לניוד מכוח מנגנון ניוד הזכויות הקבוע בנספח ה' לתכנית השימור, כי ביחס למנגנון זה קיימות: "הוראות רבות בתכנית, ביחס לשימור מחמיר, יוצרות אי ודאות במועד הקובע לעניין היקף הזכויות הניתנות ביחס לבניינים לשימור מחמיר, נדמה כי במועד הקובע הדבר היחיד הוודאי, בבניינים לשימור מחמיר, הינו מה התכנית לא מאפשרת ולא מה התכנית מאפשרת ומעניקה... בלשון אחר, זכויות הניוד כפופות להליך תכנוני נוסף ועל כן נעדרות מסוימות במועד הקובע לתכנית השימור."

317. לאור קביעה זו של ועדת הערר, נקבע על ידה כאמור כי המועד הקובע לבחינת ההשבחה בגין כלל הזכויות לניוד במבנים לשימור מחמיר, הינו במועד אישורה של התכנית המניידת. יש לדחות קביעה זו של ועדת הערר ביחס לזכויות לניוד מכוחה של תכנית השימור.

318. לעמדת המערער, התמריצים מושא הזכויות לניוד מכוחה של תכנית השימור ביחס לכל מבנה ומבנה לשימור מחמיר (מלבד החריג כאמור) הינם תמריצים מוקנים וקונקרטיים אשר המועד הקובע לבחינת ההשבחה בעניינם הינו במועד אישורה של תכנית השימור.

319. באופן זה התנהל שוק המקרקעין החל ממועד אישורה של תכנית השימור ביחס למבנים לשימור מחמיר ולזכויות לניוד מכוחם – לא בכדי לא הועלתה כאמור כל טענה על ידי הנישומים לפיה אין עסקינן בתמריצים מוקנים אשר המועד הקובע בעניינם אינו במועד אישורה של תכנית השימור.

320. כפי שפורט לעיל, הזכויות לניוד במבנים לשימור מחמיר (מלבד הזכויות המוקנות למבנים אלו מכוח הוראות התכנית ומכוח נספח ד' לתכנית השימור כאמור לעיל) מורכבות מ-2 סוגים של זכויות; האחד, זכויות בלתי מנוצלות מכוחן של תכניות קודמות החלות על הנכס; והשני, זכויות הניתנות לכל נכס ונכס בהתאם לנוסחאות המפורטות בנספח ה' לתכנית השימור (אשר בחלקן תלויות שווי ובשל כך משתנות בהתאם לשווי זה).

321. אכן, ביחס לכל מבנה ומבנה לשימור מחמיר יש לערוך תחשיב זכויות במסגרתו מיושמות הנוסחאות הנ"ל, אך אין בכך כדי להביא לכך שהתמריצים הינם מותנים, צפים או ערטילאיים כהחלטת ועדת הערר. בניגוד לקביעתה של ועדת הערר בהחלטת ועדת הערר, אין עסקינן בנוסחאות מורכבות כלל, אלא נוסחאות פשוטות ליישום אשר דורשות הצבת נתונים בסיסיים הנוגעים למבנה הבנוי ולערכי השווי הרלוונטיים.

322. נעיר, כי ניתן היה לערוך תרגום של הנוסחאות הללו ולצרפן כנספח לתכנית השימור ביחס לכל מבנה ומבנה לשימור מחמיר. יתרה מזו, בעלי זכויות רשאים היו בכל עת לפנות לוועדה המקומית ולקבל תחשיב מחייב המפרט את סה"כ הזכויות לניוד – תחשיבים שנמסרו ואשר על בסיסם נעשו במרוצת השנים עסקאות מכר של ניוד הזכויות. לאמור, עסקינן למעשה בתמריצים מוקנים, מוגדרים וודאיים לכל מבנה ומבנה לשימור מחמיר מכוחה של תכנית השימור כבר במועד אישורה.

323. החל ממועד אישורה של תכנית השימור הפכו התמריצים הללו למוקנים לכל מבנה לשימור מחמיר בהתאם לבניוי הקיים בו, שטח המעטפת, יתרת הזכויות התקפות וכו' (מלבד החרג כאמור) – תמריצים אשר לוועדה המקומית אין כל שיקול דעת ו/או יכולת לשלול, לבטל או לצמצם.

324. הדבר בא לידי ביטוי בהתנהלות שוק המקרקעין וקיום שוק סחר בזכויות לניוד מכוח מבנים לשימור מחמיר.

325. זאת, בהינתן כי ניצולם של תמריצים מוקנים אלו כאמור הינו באמצעות ניודן של הזכויות למגרש מקבל, כלומר לא במבנה לשימור עצמו, לאור היותו של המבנה לשימור מחמיר. על מנת לנייד את הזכויות הללו למגרש המקבל, נדרש לאשר תכנית בסמכות הוועדה המקומית לניוד הזכויות – תכנית אשר על מנת להקל על בעלי הזכויות בהליך התכנוני הנדרש ועל מנת שתכנית זו תהיה בסמכות הוועדה המקומית, סומן הקו הכחול של תכנית השימור ביחס לעיר תל אביב-יפו כולה. באופן זה, נוצרה הן גמישות תכנונית והן הקלה וזירוז של ההליך התכנוני הנדרש.

326. בהליך אישורה של התכנית המניידת, אין לוועדה המקומית כל שיקול דעת ביחס להיקף התמריצים הקיימים למבנה לשימור מחמיר ואשר מכוחם ינויידו הזכויות לניוד בתכנית המניידת (הכל למעט החרג).

327. לא זו אף זאת, משאשרה תכנית השימור וסומנו בה כאמור מבנים לשימור מחמיר, לבעלי הזכויות של המבנים לשימור מחמיר קיים סל זכויות הנובע מתמריצים מוקנים שניתן לניוד – סל אשר ניודו ומכירתו תלוי אך ורק בבעלי הזכויות.

328. באופן זה התנהל שוק המבנים לשימור מחמיר, כלומר כשוק המביא בחשבון את הזכויות לניוד כזכויות ודאיות ומוקנות, בניגוד מוחלט לקביעתה של ועדת הערר בהחלטת ועדת הערר, עת ברי כי אין בשאלה לאן ינויידו הזכויות ובצורך לקדם ולאשר תכנית בסמכות הוועדה המקומית לניוד הזכויות, כדי לגרוע מוודאותן של התמריצים והזכויות מכוחן ומהידיעה של כל מוכר וקונה סביר, כי הזכויות קיימות באופן ודאי.

329. קביעתה של ועדת הערר לפיה המועד הקובע ביחס לזכויות לניוד במבנה לשימור מחמיר הינו במועד אישורה של תכנית לניוד הזכויות, הינה קביעה שגויה ומנוגדת כאמור לאופן בו התנהל שוק המקרקעין ביחס למבנים אלו, אשר יישומה יוביל ל"אנדרלמוסיה" וחוסר ודאות.

330. לשם ההבנה, עד כה אושרו/בהליך הפקדה 66 תכניות לניוד, כדלקמן: תא/מק/ב, 2381/מק, 3837/מק, תא/מק/3939, תא/מק/3988, תא/מק/4009, תא/מק/4013, תא/מק/4089, תא/מק/4467/1, תא/מק/4571, תא/מק/4626/1, תא/מק/4971, תא/מק/4976, תא/מק/5003, תא/מק/5035, תא/מק/5064, תא/מק/5100, תא/מק/5132, תא/מק/5145, תא/מק/3916, תא/מק/3941, תא/מק/3982, תא/מק/3997, תא/מק/4025, תא/מק/4026, תא/מק/4029, תא/מק/4054, תא/מק/4056, תא/מק/4071, תא/מק/4078, תא/מק/4079, תא/מק/4105, תא/מק/4201, תא/מק/4207, תא/מק/4232, תא/מק/4313, תא/מק/4336, תא/מק/4341, תא/מק/4409, תא/מק/4451, תא/מק/4462, תא/מק/4482, תא/מק/4483, תא/מק/4490, תא/מק/4572, תא/מק/4577, תא/מק/4596, תא/מק/4620, תא/מק/4642, תא/מק/4660, תא/מק/4664, תא/מק/4675, תא/מק/4686, תא/מק/4689, תא/מק/4704, תא/מק/4709, תא/מק/4714, תא/מק/4874, תא/מק/4945, תא/מק/4961, תא/מק/5019, תא/מק/5156, תא/מק/3493, תא/מק/3512, תא/מק/3878, תא/מק/4679, תא/מק/5048.

331. מהות קביעה זו למעשה תביא לגביית היטל השבחה גבוה פי כמה ביחס לזכויות אלו, מאחר ובמועד הקובע הנדחה, קרי מועד אישור התכנית המניידת, השווי למ"ר קרקע גבוה פי כמה מהשווי אשר הובא בחשבון למועד אישורה של תכנית השימור (בשל עליית ערכי השווי בשנים שחלפו ממועד אישורה של תכנית השימור).

332. עוד ייטען, כי מאחר והתמריצים מושא נספח ה' לתכנית השימור קיימים וודאיים ביחס לכל מבנה ומבנה לשימור מחמיר וכי השליטה בקידומה ואישורה של תכנית מניידת מצוי בידי בעלי הזכויות של מבנים אלו, הרי שהשליטה בקביעת המועד הקובע הופכת להיות שליטה בידי בעל הזכויות אשר יכול לנסות לבחור את המועד ולמעשה לנסות וליצור תכנון מס בלתי לגיטימי תוך פגיעה בעקרון הבסיסי של שוויון בין נישומים.

333. לא זו אף זאת, יכולות להתאשר מספר תכניות לניוד זכויות מאותו מבנה לשימור מחמיר למגרשים מקבלים שונים, כך שביחס למבנה כאמור יתקיימו מספר מועדים קובעים.

334. בעניין זה נבקש להפנות להסתייגות מתכנן המחוז בסעיף 2 בעמוד 120 להחלטת ועדת הערר, במסגרתה ביקש מתכנן המחוז להשאיר את התייחסות לקביעה זו של ועדת הערר בצריך עיון, כלומר נראה כי מתכנן המחוז לא תמך בקביעתה זו של ועדת הערר.

335. נחזור ונדגיש כי אין באישורה של התכנית המניידת כדי להשפיע על היקף התמריצים המוקנים של מבנה לשימור מחמיר. עסקינן בתמריצים (מלבד החריג כאמור), אשר מוקנים לכל נכס, אשר לוועדה המקומית אין כל שיקול דעת ו/או יכולת לשלול, לבטל או לצמצם.

336. בהחלטת ועדת הערר נערך ניתוח ביחס לתמריץ החריג, קרי תמריץ שמירה על שווי הזכויות, המופיע בסעיף 3 לנספח ה' בתכנית השימור, שהינו כאמור התמריץ היחיד מסל התמריצים למבנה לשימור מחמיר, אשר כפוף לשיקול דעתה של המערערת. אלא שמניתוח סעיף זה וקביעתה של ועדת הערר בהחלטת ועדת הערר כי המועד הקובע בענייננו הינו מועד אישורה של התכנית המניידת הכוללת תמריץ זה, ביקשה ועדת הערר להחיל קביעה זו גם ביחס ליתר הזכויות לניוד מושא נספח ה' לתכנית השימור.

337. יש לדחות קביעה זו של ועדת הערר מכל וכל, הואיל ואך ורק ביחס לתמריץ ספציפי זה לוועדה המקומית קיים שיקול דעת באם לתת, ותמריץ זה אף קשור קשר ברור לאישור התכנית המניידת והדיון בו נערך אגב

הליכי קידומה של התכנית המניידת, ובשל כך, אך ורק ביחס לתמריץ זה, המועד הקובע אינו במועד אישורה של תכנית השימור אלא במועד אישורה של התכנית המניידת (קביעה אשר תאומץ על ידי המערערת).

338. לאמור, התמריצים מושא נספח ה' לתכנית השימור אשר מכוחם נוצרות הזכויות לניוד מכוחה של תכנית השימור, למעט החרג של תמריץ שמירה על שווי, הינם תמריצים מוקנים, קונקרטיים וודאיים, אשר לוועדה המקומית אין כל שיקול דעת בעניינם ובשל כך, בניגוד לקבוע בהחלטת ועדת הערר, המועד הקובע בעניינם הינו במועד אישורה של תכנית השימור.

339. לחילופין, תטען המערערת, לאור הצורך באישורה של תכנית בסמכות הוועדה המקומית לניוד הזכויות, הרי שלכל היותר דומה הדבר לתכנית אשר קבעה אזורי בניה עם זכויות בניה והינה כפופה לתכנית בסמכות הוועדה המקומית לאיחוד וחלוקה על מנת להקצות ולמקם את הזכויות במגרשים ספציפיים או לתכנית מתארית שלאחריה מתאשרת תכנית מפורטת.

ברי ולא יכולה להיות מחלוקת, כי הזכויות הינן זכויות מוקנות, אך שווין פחות במעט לאור ההליך התכנוני הנוסף אשר נדרש לשם הקונקרטיזציה של מימושן – שווי פחות הבא לידי ביטוי באמצעות מקדמי הפחתה שמאיים בתחשיב ההשבחה שיש להביא בחשבון ביחס לשווי הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית השימור במועד אישורה של תכנית השימור.

340. נראה כי מקדמי ההפחתה שכבר קיימים בשומות היטל ההשבחה לבניינים לשימור מחמיר, בגין תכנית השימור, משקפים את ההפחתה בשל הצורך בתכנית מניידת.

341. יש לדחות מכל וכל את התיאוריה והקונספציה השגויה החוזרת על עצמה בהחלטת ועדת הערר, לפיה "מהות הליך הניוד הינה פיצוי בגין "עלויות השימור" (סעי' 126 להחלטת ועדת הערר). היקף זכויות הבניה לניוד אשר הוקנו לכל מבנה ומבנה לשימור מחמיר מכוחה של תכנית השימור, אינו עובר בחינה והתאמה כלכלית בכל מועד אישור של תכנית מניידת, על מנת לבחון מהו היקפן של הזכויות הנדרש בכדי "לפצות על הפגיעה במבנים לשימור מחמיר" ולהביא לכלל איזון ללא השבחה. לא זו אף זו, היקף הזכויות המנוידות הינו גדול ומהותי ובשל כך מביא להשבחת המקרקעין כבר במועד אישורה של תכנית השימור.

342. מהמקובץ עולה, בניגוד לקביעתה השגויה של ועדת הערר, כי התמריצים מכוח נספח ה' לתכנית השימור וכן כל יתר התמריצים מכוחה של תכנית השימור החלים גם על מבנים לשימור מחמיר, הינם מוקנים (למעט החרג כאמור) אשר המועד הקובע לבחינת ההשבחה בגינם הינו במועד אישורה של תכנית השימור – השבחה אשר לא נבחנה כלל על ידי ועדת הערר בהחלטת ועדת הערר.

343. לעניין קביעות הוועדה בדבר תחולת תמ"א 38 וסעיף 20(א) לתמ"א 38 על מבנים לשימור מחמיר ועל תכניות לניוד זכויות, ראו נא התיחסות נרחבת בפרק העוסק בתמ"א 38 לעיל. מכך עוד עולה כי יש לדחות את קביעתה של ועדת הערר בכל הנוגע לתחולת תמ"א 38 על בניינים לשימור מחמיר ותחולת סעיף 20(א) לתמ"א על תכניות לניוד זכויות.

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	פרטי המשיבים	67
2	העתק החלטת ועדת הערר מיום 27.6.2023	109
3	העתק תקנון תכנית השימור	236
4	העתק תשריט תכנית השימור	298
5א'	העתק פרוטוקול שהתקיים בפני ועדת ערר מיום 23-2-16	300
5ב'	העתק פרוטוקול שהתקיים בפני ועדת ערר מיום 19-4-16	444
5ג'	העתק פרוטוקול שהתקיים בפני ועדת ערר מיום 31-5-16	538
5ד'	העתק פרוטוקול שהתקיים בפני ועדת ערר מיום 19-6-16	622
5ה'	העתק פרוטוקול שהתקיים בפני ועדת ערר מיום 21-6-16	697
5ו'	העתק פרוטוקול שהתקיים בפני ועדת ערר מיום 28-6-16	778
5ז'	העתק פרוטוקול שהתקיים בפני ועדת ערר מיום 5-9-16	868
5ח'	העתק פרוטוקול שהתקיים בפני ועדת ערר מיום 19-9-16	948
5ט'	העתק פרוטוקול שהתקיים בפני ועדת ערר מיום 20-11-19	998
5י'	העתק פרוטוקול שהתקיים בפני ועדת ערר מיום 28-12-21	1061
5יא'	העתק פרוטוקול הסיור מיום 14-11-16	1101
5יב'	העתק פרוטוקול הסיור מיום 29-11-16	1136
6	העתק ההודעות לפי סעיפים 77 – 78 לחוק מכוח תכנית תא2650	1297
7	העתק ההודעה בדבר הכנת תכנית תא2650א	1325
8	העתק ההודעה בדבר תנאים לפי סעיף 78 לחוק מכוח תכנית תא2650א	1327
9	העתק ההודעה בדבר הכנת תכנית תא2650ב	1349
10	העתק ההודעות לפי סעיפים 77 – 78 לחוק	1352
11	העתק ההודעה בדבר הפקדת תכנית תא2650ב להתנגדויות 21.5.2001	1414
12	העתק החלטת ועדת המשנה לעררים מיום 20.11.07	1475
13	בקשה לתיקון טעות סופר	1571

מס'י	שם הנספח	עמ'י
14	בקשה לתיקון טעות סופר	1619
15	בקשה לתיקון טעות סופר	1622
16	העתק כתב הסיכומים (ללא נספחים)	1625
17	העתק רשימת השומות המכריעות שהעתקיהם צורפו כנספחים לכתב הסיכומים	1728
18	העתק רשימת פרסומים שיווקיים לגבי המבנים לשימור שבתכנית	1847
19	העתק המאמר של פרופסור דפנה לוינסון-זמיר	1907
20	רשימת שומות מכריעות שקבעו עליית ערך בגין מיתוג	1994
21	העתק סקר שמאי השוואתי משנת 2011	2010
22	העתק סקר ספרות עולמי	2028
23	העתק ממצאי הניתוח הכלכלי של גאוקטוגרפיה	2080
24	העתק מחקר סלינג'ר	2090
25	העתק שומתה המכרעת של השמאית המכריעה לבנה אשד מיום 28.6.11, בעניין נכס ברחוב יבנה 7,7א', בתל-אביב	2425
26	העתק סקר שמאי השוואתי משנת 2016	2465
27	העתק החלטת ועדת הערר מיום 4.6.2017 בדבר מינוי המומחה	2539
28	העתק התייחסות המערערת ביחס לעלויות השימור העודפות מיום 15.7.18	2542
29	העתק התייחסות המערערת ביחס להתמשכות הליכי רישוי מיום 18.4.19	2759
30א'	העתק פרוטוקול שהתקיים בפני מומחה מיום 17-7-18	2905
30ב'	העתק פרוטוקול שהתקיים בפני מומחה מיום 24-7-18	2943
31	העתק חוות דעתו של המומחה	2983
32	העתק השגות המערערת ביחס לחוות דעתו של המומחה	3027
33	מקבץ דוגמאות הממחישות חיזוק המבנים בקירות הקיימים לאורך כל הבניין	3047
34	העתק עמדת המשנה ליועצת המשפטית לממשלה בסיכום דיון מיום 1.12.2022	3071
35	העתק מסמך הבהרה של המהנדס ישראל דוד מיום 21.10.13	3084

מס'	שם הנספח	עמ'
36	העתק הודעת פרסום דבר אישורה של תכנית ע1 ברשומות ביום 18.3.03	3088
37	העתק תקנון תכנית ע1	3090
38	העתק תקנון תכנית מ	3106
39	העתק רשימת היתרי בנייה לדוגמא שאינה ממצה מיום 14.9.16	3112
40	העתק החלטת ועדת הערר מיום 20.12.10	3114
41	העתק כתב ערר מטעם הוועדה המקומית במסגרת ערר תא/85150/16 ביחס לשומה מכרעת של השמאי המכריע גיל הרצברג	3128
42	העתק כתב הערר שהוגש מטעם הנישומים בערר 850104/18 יהודית ורון מוזס נ' הוועדה המקומית לתוב תא	3144
43	העתק בקשה לסילוק על הסף וכתב תשובה שהוגשו מטעם הוועדה המקומית בערר 850104/18 יהודית ורון מוזס נ' הוועדה המקומית לתוב תא	3153
44	העתק הבקשה לאישור פשרה חלקית מיום 26.12.21 ביחס למונטיפיורי 32	3181

בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו
המקומית לתכנון ובניה ת נ' בלו מרבל בע"מ ואח'
עמ"נ 56975-09-23
סוג עניין: אחר
תאריך פתיחה: 27 ספטמבר 2023
רמת חיסיון: פתוח לציבור

בית המשפט המחוזי תל-אביב
27-09-2023
נתקבל (99)

1. בלו מרבבל בע"מ, ח.פ. 512540931 (ערר 85019/10, בערר 85171/12, ובערר 85053/13)

[לשעבר טי.אף.גיי (דה פייננשל גרופ) בית השקעות בע"מ]

ע"י ב"כ עו"ד אברהם פורטן ואח'

ממשרד אגמון ושות' עורכי דין

מרח' יגאל אלון 98 תל אביב

טל': 03-6078607

דוא"ל: agmon@agmon-law.co.il

2. אחוזת אביב בע"מ ח.פ. 510005606 (בערר 85101/10)

ע"י ב"כ עו"ד מוקי גורפיין

ש"ד שאול המלך 8 תל אביב

טל: 073-3742723 פקס: 03-6960202

דוא"ל: muki@gfblaw.co.il או contact@gfblaw.co.il

3. רחל עזרן ואח', ת.ז. 012439253 (בערר 85167/11)

4. שגל נארי אלן, דרכון ארה"ב 212259913 (בערר 85167/11)

5. אייזנברג ליאון, דרכון ארה"ב 210793449 (בערר 85167/11)

6. קסטנבאום ליאונרד אריה, דרכון ארה"ב 207751531 (בערר 85167/11)

7. קסטנבאום ליונל אריה, ת.ז. 302020094 (בערר 85167/11)

8. קורנגולד סילביה, דרכון ארה"ב 212452848 (בערר 85167/11)

9. קסטנבאום אשר זלג, ת.ז. 317730935 (בערר 85167/11)

יורשי המנוחה ליון ליליאן ז"ל, ת.ז. 318140399:

10. פיליפ ליון ת.ז. 318140381 (בערר 85167/11)

יורשי המנוחה שולדר שרלי ז"ל:

11. גרנהוט לינט דרכון ארה"ב 210034569 (בערר 85167/11)

12. שולדר מיכאל דרכון ארה"ב 422841126 (בערר 85167/11)

13. שולדר ויליאם דרכון ארה"ב 211622486 (בערר 85167/11)

14. שולדר אליוט דרכון ארה"ב 160412737 (בערר 85167/11)

15. קסטנבאום יונתן אדרי, דרכון בריטי 109704739 (בערר 85167/11)

16. קסטנבאום דנה ג'ו, דרכון בריטי 540347320 (בערר 85167/11)

17. קסטנבאום דניאל איתן, דרכון ארה"ב 208303400 (בערר 85167/11)

18. קסטנו רייל, דרכון ארה"ב 437941897 (בערר 85167/11)

כולם ע"י ב"כ עו"ד עופר טויסטר ואח'

מרח' דרך מנחם בגין 150, תל אביב 6492105

טל': 03-5228445; פקס': 03-5228446

דוא"ל: office@toister.co.il

19. פסח גור, ת.ז. 58087982 (בערר 85183/11)

20. קרן מרדכי, ת.ז. 55400626 (בערר 85183/11)

21. קרן אילאיל, ת.ז. 55400626 (בערר 85183/11)

22. חביב אמנון, ת.ז. 55678809 (בערר 85183/11)

23. חביב סגל ת.ז. 57938110 (בערר 85183/11)

24. גלבווע עידן ת.ז. 24834863 (בערר 85183/11)
25. שחר איתמר ת.ז. 23851793 (בערר 85183/11)
26. שחר שירלי ת.ז. 27901362 (בערר 85183/11)
27. נוסבאום יואב ת.ז. 32864506 (בערר 85183/11)
28. רשף רביב נעמה ת.ז. 31589146 (בערר 85183/11)
29. רביב ניב ת.ז. 31752884 (בערר 85183/11)
30. קיסר קירמן יניב ת.ז. 33834672 (בערר 85183/11)
31. טל נטלי ת.ז. 31795214 (בערר 85183/11)
32. טל יניב ת.ז. 31755853 (בערר 85183/11)
33. כהן דניאל ת.ז. 204026454 (בערר 85183/11)
34. גולן תומר ת.ז. 33559238 (בערר 85183/11)
35. הירשפלד שמואל ת.ז. 25619578 (בערר 85183/11)
36. וידבסקי ישעיהו שלמה ת.ז. 28916229 (בערר 85183/11)
37. קציר עודד ת.ז. 55470801 (בערר 85183/11)
38. דיסקברי ניהול ופיקוח בע"מ ח.פ. 513606095 (בערר 85183/11)
39. ג'רונימו השקעות בע"מ ח.פ. 514464239 (בערר 85183/11)

כולם ע"י ב"כ עו"ד ענת לוי ואח'

מרח' ראול ולינברג 6 תל אביב

טל': 03-544-5141

דוא"ל: anat@anatlevy.co.il

40. ברגרואין רזידנטיאל בע"מ, ח.פ. 560024184 (בערר תא/85188/11)

ע"י ב"כ עוה"ד עלא דיאב ואח'

משרד חגיג', בוכניק, ויינשטיין ושות'

מגדלי הארבעה (המגדל הדרומי), קומה 33, הארבעה 30, תל אביב, 6473926

טל: 03-6081733; פקס: 03-6081732

דוא"ל: office@hbw-law.com

41. צבי גבאי ת.ז. 171300 (בערר 85234/11)

ע"י ב"כ עו"ד ע. טרייסטר ו/או ג. שפסלס ו/או א. מזרחי

מרח' אבן גבירול 52, תל אביב

טל: 03-6968222; פקס: 03-6963364

דוא"ל: tslaw_gad@bezeqint.net

42. פריידון אסטייטס לימיטד (בערר 85254/11)

באמצעות באי כוחה משרד אמזל לוי חסיד

ע"י עו"ד אמיר חסיד ו/או עו"ד ליה כספי

מרח' הר סיני 5 תל אביב 65816

טל': 03 – 5667888 ;

דואל: law@amsel-levi.com

43. י.ח. דמרי חברה בניה ופיתוח בע"מ, ח.פ. 511399388 (בעררים תא/85079/12 ותא/85076/12)

ע"י ב"כ עוה"ד מיכאל רוזן ואח'

מרח' תובל 22, רמת גן 52522

טל: 03-5757596; פקס: 03-5758862

דוא"ל: office@rozen-law.co.il

44. משכנות אשר בע"מ ח.פ. 512171364 (בערר 85092/12)

מרח' שוהם 4, רמת גן

טל': 03-5754234; פקס: 03-5754233

דוא"ל: office@levavi.co.il

45. דניאל זמיר ת.ז. 9478934 (בערר 85216/12)

ע"י ב"כ עו"ד הראל לפידות

מרח' הגיבורים 8, בנימינה

טל': 04-6289191; פקס: 04-6289192

דוא"ל: lapidotlaw@gmail.com

46. פיגל קירשנבאום ת.ז. 1083521 (בערר 85234/12)

מרח' ארבל 3, הוד השרון 45345

טל': 03-5607451

דוא"ל: kirshenb@012.net.il

47. אריה מגריזו ת.ז. 051812360 (בערר 85237/12)

48. רחל מגריזו ת.ז. 053905485 (בערר 85237/12)

שניהם ע"י ב"כ עו"ד אסף חן

מרח' תע"ש 10, רמת גן – בית הקרן

טל' 077-9322100; פקס: 077-2001403

דוא"ל: asaf_law@zahav.net.il

49. חברת שדרות רוטשילד 13 בע"מ ח.פ. 513817585 (בערר 85036/13) (בערר 85249/12)

ע"י עו"ד דרור שרמן

מרח' זבוטינסקי 35 (מגדל התאומים) רמת גן

טל: 03-6132525; פקס: 03-6132043

דוא"ל: dror@sls-lawyers.co.il

50. ר.ב. אור דור השקעות בע"מ, ח.פ. 513373118 (בעררים תא/85282/12 ותא/85281/12)

ע"י ב"כ עוה"ד ענת בירן

מדרך מנחם בגין 7, בניין גיבור ספורט, רמת גן 52521

טל: 073-2525600; פקס: 073-2525601

דוא"ל: office@ablaw.co.il

51. פוליסטיק בע"מ ח.פ. 510493851 (בערר 85015/13 ובערר 85015/14)

ע"י ב"כ ממשד עוה"ד אברהם נאמן

מרח' פנחס רוזן 72, תל אביב 6951294

טל': 03-6078400; פקס: 03-6078401

דוא"ל : office@neemanab.co.il

52. עזריאל גמליאל, ת.ז. 8306243 (בערר 85030/13)

53. עזריאל שרית, ת.ז. 9534389 (בערר 85030/13)

ע"י ב"כ עוה"ד עפר טויסטר

דרך מנחם בגין 150, תל אביב 6492105

טל : 03-5228445 ; פקס : 03-5228446

דוא"ל : office@toister.co.il

54. מ.ע.ג.ן – יעוץ וניהול נכסים בע"מ, ח.פ. 511625869 (בערר תא/85065/13)

55. מ.ו. השקעות בע"מ, ח.פ. 510920879 (בערר תא/85065/13)

56. ד"ר משה וינברג, ת.ז. 008409476 (בערר תא/85065/13)

ע"י ב"כ עוה"ד ד"ר מ. וינברג ואח'

מדרך מנחם בגין 82, תל אביב

טל : 03-6853071 ; פקס : 03-6856688

דוא"ל : info@mweinberg.co.il

57. דדון לחיאני (קרת) סימי, ת.ז. 65824401 (בערר 85088/13)

מרח' נתן החכם 11, תל אביב 6341317

טל' : 03-5740654

דוא"ל : lawfirm@benyacov.com

58. משכנות אשר בע"מ (ח.פ. 512171364) (בערר 85092/13)

מרח' שוהם 4, רמת גן

טל' : 03-5754234 ; פקס : 03-5754233

דוא"ל : lapid227@gmail.com

59. שוורץ ירון ת.ז. 51181550 (בערר 85099/13)

ע"י ב"כ עו"ד משה אזולאי ו/או יפעת מנצור

מרח' ז'בוטינסקי 33, רמת גן 5251107

טל' : 03-6398008 ; פקס : 03-6398007

דוא"ל : yifat@azou.co.il

60. פרדריק לאמי ת.ז. 319247482 (בערר 85105/13)

61. גיטליס נעמה ת.ז. 0357782416 (בערר 85105/13)

62. איבגי משה ת.ז. 63006654 (בערר 85105/13)

63. יעיש מאיר ת.ז. 032989808 (בערר 85105/13)

64. שפייר רפאל ת.ז. 007052418 (בערר 85105/13)

65. קידר ערן ת.ז. 025054057 (בערר 85105/13)

66. אפרימי ישראל ת.ז. 007642713 (בערר 85105/13)

67. אלול ז'אן איזק מס' דרכון WR097207 (בערר 85105/13)

68. פרנקו דורון ת.ז. 058123092 (בערר 85105/13)

69. רוזן גיא ת.ז. 031427586 (בערר 85105/13)

70. גיטליס עומר ת.ז. 031674237 (בערר 85105/13)

71. איבגי אורית ת.ז. 055923130 (בערר 85105/13)

72. טולדנו שלמה מס' דרכון 11ch68574 (בערר 85105/13)

73. שפייר מוניקה ת.ז. 007805559 (בערר 85105/13)

74. שנקר ודים ת.ז. 306057712 (בערר 85105/13)

75. אפרימי יפה ת.ז. 004613774 (בערר 85105/13)

76. יפית אפרת ת.ז. 032317919 (בערר 85105/13)

77. ברוך יצחק ת.ז. 028707503 (בערר 85105/13)

כולם ע"י עו"ד אילן הלוי

משד' שאול המלך 8, תל אביב 64733

טל': 03-6950130; פקס: 03-6950146; נייד: 050-5752517

דוא"ל: ilan.halevi@gmail.com

78. ברגרואין רזידנט בע"מ, ח.פ. 560024184 (בערר 85110/13 ובערר 85109/13)

ע"י ב"כ עו"ד ממשד חגיגי, בוכניק, ויינשטיין ושות'

ממרכז עזריאלי 1, הבניין העגול קומה 32, תל אביב 67021

טלפון: 03-6081733

דוא"ל: mazkirut@hbw-law.com

79. רות מידן, ת.ז. 050307925 (בערר תא/13/85113)

ע"י ב"כ עוה"ד דן שגיב ו/או מרים שגיב ו/או תומר זיידן ואח'

מרח' הארבעה 21, תל אביב

טל: 03-6236100; פקס: 03-6236101

דוא"ל: dansagiv@mcc.org.il

80. קובי צפורן, ת.ז. 068970979 (בערר תא/13/85112)

ע"י ב"כ עוה"ד עפר טויסטר

דרך מנחם בגין 150, תל אביב 6492105

טל: 03-5228445; פקס: 03-5228446

דוא"ל: office@toister.co.il

81. כרמי אליס ת.ז. 059801936 (בערר 85144/13)

82. כרמי שי ת.ז. 058615352 (בערר 85144/13)

שניהם ע"י עו"ד רייסמן ושות'

מגדל פלטינום רח' הארבעה 21 תל אביב

טל': 03-5611777; פקס': 5612014

דוא"ל: Office@Gur-adv.co.il

83. יגאל מוגרבי- ייזום וייעוץ כלכלי בע"מ ח.פ. 511854929 (בערר 85180/13)

ע"י עו"ד שירלי תומר

מרח' שאול המלך 37 תל אביב

טל: 03-6096511; פקס: 03-6096098

דוא"ל: selam05@gmail.com

84. חנה הלינר גוהר ת.ז. 65586570 (בערר 85183/13)

ע"י ב"כ עו"ד גלית קלנטרוף - קליין ו/או צפניה ברזילי
מרח' שוהם 5, רמת גן

טל': 03-5752246 ; פקס: 03-5759491

דוא"ל: galit@kalan-law.com

85. גז – חי חברה להשקעות וניהול בע"מ ח.פ. 513752139 (בערר 85235/13)

ע"י ב"כ עו"ד גיל דפני

מרח' זיבוטינסקי 35 רמת גן 52511

טל': 03-6936050 ; פקס: 03-6392888

דוא"ל: gil.duffney@gmail.com

86. יוהן אדוארד צרפתי דרכון זר צרפתי 04HB83299 (בערר 85243/13)

87. יעל סוזט צרפתי דרכון זר צרפתי 02YE05768 (בערר 85243/13)

שניהם ע"י ב"כ עו"ד משה לין

מדרך מנחם בגין 154, תל אביב

טל': 03-6083500 ; פקס: 03-6083510

דוא"ל: office@lin-moshe-law.co.il

88. גיל סיוון (סליון) ת.ז. 025307455 (בערר 85023/14)

89. יגאל פרגמנצב ת.ז. 011406477 (בערר 85023/14)

90. ס.פ. סיוון אחזקות בע"מ ח.פ. 513844753 (בערר 85023/14)

כולם ע"י ב"כ עו"ד אילן הלוי

מרח' שאול המלך 8, תל אביב

טל': 03-6950130 ; פקס: 03-6950146

דוא"ל: ilan.halevi@gmail.com

91. טובה סוויד ת.ז. 42820 (בערר 85026/14)

ע"י ב"כ עו"ד אבי סטוקהולם כהן

מרח' בורלא יהודה 16, תל אביב

טל': 03-5666991 ; פקס: 03-5666992

דוא"ל: avis@ssc-law.co.il

92. דניאל שפירא, ת.ז. 069640514 (בערר תא/85059/14)

ע"י ב"כ עוה"ד אלי מרקוביץ

סמטת בית השואבה 6, תל אביב

טל': 03-5660540 ; פקס: 03-5660602

דוא"ל: eli251258@gmail.com

93. גרוס פנינה ת.ז. 008276099 (בערר 85060/14)

94. לאה גרינבוים ת.ז. 008975922 (בערר 85060/14)

95. חנה גרינבוים ת.ז. 008024325 (בערר 85060/14)

כולם ע"י עו"ד אילן ישועה

מרח' הקליטה מס' 1-3 אשדוד 61200 ת.ד. 20084

טל': 08-8563322 ; פקס: 08-8679663

דוא"ל: ilan@yeshaya.co.il

96. רחל מרים זינגר, ת.ז. 030254494 (בערר תא/14/85094)

97. מנחם פטל, ת.ז. 046387015 (בערר תא/14/85094)

ע"י ב"כ עוה"ד אלעד וייסטוד

ממרכז רננים, ת.ד. 11430, מכבים 71908

טל: 08-9713717 פקס: 08-9713770

דוא"ל: elad@weislaw.co.il

98. אידה רוגולסקי, מ.ז. R18845603 (בערר תא/14/85100)

99. פרנס סדר, מ.ז. AF4403801 (בערר תא/14/85100)

100. יואל סידי, מ.ז. CR2892805 (בערר תא/14/85100)

101. דניאל סידי, מ.ז. BA7578606 (בערר תא/14/85100)

102. חברת בית הגברת אסתר סידי בתל אביב בע"מ, ח.פ. 510018849 (בערר תא/14/85100)

כולם ע"י ב"כ עוה"ד יהודה זלצמן ו/או דוד זלצמן

מרח' דיזנגוף 33, תל אביב

טל: 03-6206664; פקס: 03-6206665

דוא"ל: zalcman@netvision.net.il

103. דניאל שטיינמץ ת.ז. 003147345 (בערר 14/85106)

104. יעקב שניצר ת.ז. 001235084 (בערר 14/85106)

105. אליהו וגנר ת.ז. 008361388 (בערר 14/85106)

כולם ע"י ב"כ עו"ד דן עופר

מרח' הירקון 13, תל אביב

טל: 03-5272272; פקס: 03-5271736

דוא"ל: Amit@offerlaw.co.il

106. אלי אלנתן מירזיוף, ת.ז. 510508681 (בערר תא/14/85105)

ע"י ב"כ עוה"ד עפר טויסטר

דרך מנחם בגין 150, תל אביב 6492105

טל: 03-5228445; פקס: 03-5228446

דוא"ל: office@toister.co.il

107. דניאל סילבי ת.ז. 204845069 (בערר 14/85119)

ע"י ב"כ יצחק פרוינד ושות'

מרח' סוקולוב 33 רמת השרון 4723602

טל: 03-5490582; פקס: 03-5490583

דוא"ל: elhanan@froind.net

108. משה מרק שפירא ת.ז. 010290120 (בערר 14/85123)

109. בנייני הרכבת ח.פ. 514256577 (בערר 14/85123)

שניהם ע"י ב"כ עו"ד אלי וילצ'יק ו/או מירב ברנע

מרח' אבא הלל 14 בית עוז, קומה 12 רמת גן 52506

טל': 03-611900 ; פקס: 03-7519191

דוא"ל: Meirav@cwklaw.co.il

110. יובלים נגה בע"מ, ח.פ. 514088921 (בערר תא/85156/14)

ע"י ב"כ עוה"ד עפר טויסטר

מדרך מנחם בגין 150, תל אביב 6492105

טל: 03-5228445 ; פקס: 03-5228446

דוא"ל: office@toister.co.il

111. אריאל משה קרסו, ת.ז. 055590566 (בערר תא/85160/14)

ע"י ב"כ עוה"ד עפר טויסטר

מדרך מנחם בגין 150, תל אביב 6492105

טל: 03-5228445 ; פקס: 03-5228446

דוא"ל: office@toister.co.il

112. יאלי הרן, ת.ז. 5607904 (בערר 85196/14)

113. ריינר תמר, ת.ז. 5159546 (בערר 85196/14)

שניהם ע"י ב"כ ממשרד ד"ר משה וינברג ושות'

מדרך מנס בגין 82, תל אביב-יפו 67138

טל': 03-6853071

דוא"ל: info@mweinberg.co.il

114. מרדכי ביאר, ת.ז. 054232673 (בערר תא/85213/14)

115. נטע ביאר, ת.ז. 057441354 (בערר תא/85213/14)

116. איתי ביאר, ת.ז. 203336573 (בערר תא/85213/14)

כולם ע"י ב"כ עוה"ד דרורה שולביץ

מרח' וורבורג 3, תל אביב

טל: 03-5280394 ; פקס: 03-5607712

דוא"ל: drora.shoulevitch@gmail.com

117. סורד חמש בע"מ ח.פ. 513999482 (בערר 85231/14)

ע"י ב"כ עו"ד תמר מגדל ו/או לימור עמר

מרח' יגאל אלון 98, תל אביב

טל': 03-6089371 ; פקס: 03-6089379

דוא"ל: info@goldfarb.com

118. פרפורי יחזקאל, ת.ז. 46296315 (בעררים תא/85245/14 ותא/85244/14)

119. פרפורי אלברט, ת.ז. 072969439 (בעררים תא/85245/14 ותא/85244/14)

120. פרפורי יעקב, ת.ז. 046296133 (בעררים תא/85245/14 ותא/85244/14)

121. פרפורי שושנה, ת.ז. 046296141 (בעררים תא/85245/14 ותא/85244/14)

ע"י ב"כ עוה"ד רונן ירדני ו/או רם מוסרי ואח'

ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות' עם המבורגר עברון

מרח' ברקוביץ 4, מגדל המוזיאון, תל אביב 6423806

טל: 03-7770111 ; פקס: 03-7770101

דוא"ל: office@ebnlaw.co.il

122. אפרים קליימן, ת.ז. 26617340 (בערר 85248/14 ובערר 85249/14)

ע"י ב"כ עפר טויסטר, עורכי דין

מרח' דרך בגין מנחם 150 (קומה 15), תל אביב 6492105

טל: 03-5228445; פקס: 03-5228446

דוא"ל: office@toister.co.il

123. בנק מרכנתיל דיסקונט ח.פ. 520000852 (בערר 85252/14)

ע"י ב"כ עו"ד ענר חפץ

מרח' הלל 31, ירושלים 9458131

טל: 02-6239210; פקס: 02-6239233

דוא"ל: Aner@arnon.co.i

124. אמיר ז'נט דרכון זר AB288421 (בערר 85253/14)

125. אמיר יעקב דרכון זר O150785 (בערר 85253/14)

126. אמיר נפתלי דרכון זר AB225754 (בערר 85253/14)

127. אנלן יפה ת.ז. 007795974 (בערר 85253/14)

כולם ע"י עו"ד אנלן מרדכי

ת.ד 2270 בני ברק, 51122

טל: 03-4555878; פקס: 03-6143043

דוא"ל: anlen-mde@hotmail.com

128. אמיר כהן ת.ז. 003261138 (בערר 85257/14)

129. אריקה כהן ת.ז. 03004335 (בערר 85257/14)

שניהם ע"י ב"כ עו"ד דורון אלקיים /או יעל אלמוג

מרח' נירים 3 תל אביב

טל: 03-6251500; פקס: 03-6251515

דוא"ל: doron@elkayam-law.com

130. חברת מזא"ה 62 החזקות בע"מ, ח.פ. 514700921 (בערר 85274/14)

[בשם עזבון המנוח ראובן בן עוזר ז"ל ת.ז. 47209119 (באמצעות ייפוי כוח בלתי חוזר)]

ע"י ב"כ עפר טויסטר, עורכי דין

מרח' דרך בגין מנחם 150 (קומה 15), תל אביב 6492105

טל: 03-5228445; פקס: 03-5228446

דוא"ל: office@toister.co.il

131. בר כחול לבן פיתוח בע"מ ח.פ. 514308790 (בערר 85019/15)

132. גד תורן ת.ז. 059575639 (בערר 85019/15)

133. יונה סטשבסקי ת.ז. 327192126 (בערר 85019/15)

134. לילך כספי צור ת.ז. 028697191 (בערר 85019/15)

135. ש.מ. תמה בע"מ ח.פ. 514308808 (בערר 85019/15)

136. שחר מזרחי ת.ז. 024848152 (בערר 85019/15)

כולם ע"י ב"כ עו"ד שלומי מערבי

מרח' שמואל תמיר 17, תל אביב
טל': 03-6993495 ; פקס : 03-7412049

דוא"ל : maaravis@bezeqint.net או maaravis@bezeqint.net

137. יהונתן נח גד ת.ז. 302263173 (בערר 85025/15)

ע"י ב"כ עו"ד צבי שוב ואח'

מרח' היצירה 3 בית ש.א.פ רמת גן
טל : 03-5757170 ; פקס : 03-5757180

דוא"ל : Dikla@shoob-law.co.il

138. אווה צדרבאום ת.ז. 15959109 (בערר 85131/15)

139. מרטין רוברט צדרבאום ת.ז. 1284775 (בערר 85131/15)

ע"י ב"כ עו"ד דורית לוי טילר

מרח' אבן גבירול 124, תל אביב
טל : 03-5272164 ; פקס : 03-5272166

דוא"ל : dorit@adv-levy.co.il

140. מאור לוי רות ת.ז. 051431054 (בערר 85139/15)

141. מאור הילה ת.ז. 066243809 (בערר 85139/15)

שניהם ע"י ב"כ עו"ד ממשרד רייסמן גור

מרח' מנחם בגין 7, רמת גן
טל' : 03-5555055 ; פקס : 03-5555066

דוא"ל : Amir@raisman.co.il

142. עדן בהירה ת.ז. 007485741 (בערר 85143/15)

143. עדן אמיר ת.ז. 059176032 (בערר 85143/15)

144. עדן שרון ת.ז. 012050951 (בערר 85143/15)

145. יפהר ענת ת.ז. 053650495 (בערר 85143/15)

146. רוזנשטיין דורלי ת.ז. 022512891 (בערר 85143/15)

כולם ע"י ב"כ עו"ד מוניקה שפייר

מרח' סוקולוב 33, רמת השרון
טל' : 03-5408575 ; פקס : 03-5499177

דוא"ל : mspeier@zahav.net.il

147. ניסים דורון, ת.ז. 08236093 (בערר 85161/15)

ת.ד 3532, בת ים 5913401

חיה מצרי (אילנה דורון), ת.ז. 08236085 (בערר 85161/15)

מרח' שיינקין 59, תל אביב-יפו 6523313

[שניהם יוצגו בוועדת הערר באמצעות שמאי המקרקעין ערן לס

מרח' הברזל 31, ת"א 69710 ; טל' : 072-2777299

דוא"ל : eranless@bezeqint.net

148. קציעה כץ, ת.ז. 1129030 (בערר 85167/15)

עזבון המנוח קלמן כץ ז"ל, ת.ז. 8038036

- ע"י ב"כ עפר טויסטר, עורכי דין
מרח' דרך בגין מנחם 150 (קומה 15), תל אביב 6492105
טל: 03-5228445; פקס: 03-5228446
דוא"ל: office@toister.co.il
149. טל בנסון ת.ז. 024378739 (בערר 85187/15) (בערר 85193/15)
- ע"י ב"כ עוה"ד עפר טויסטר
דרך מנחם בגין 150, תל אביב 6492105
טל: 03-5228445; פקס: 03-5228446
דוא"ל: office@toister.co.il
150. דנה גורן, ת.ז. 028078483 (בערר תא/15/85216)
ארזי מיקלה יגאל, ת.ז. 024559254 (בערר תא/15/85216)
- שניהם ע"י ב"כ עוה"ד אורנה ורכובסקי
ממשרד גולדפרב זליגמן ושות'
מרחוב יגאל אלון 98, תל אביב 67891
טל: 03-6089119; פקס: 03-6089379
דוא"ל: info@goldfarb.com
- 151. מנחם בר און ת.ז. 051003432** (בעררים 85217/15 85223/15)
152. עטל אייזנברג ת.ז. 052059565 (בעררים 85217/15 85223/15)
- שניהם ע"י ב"כ עו"ד מנחם בראון
מרח' יאיר 10, רמת גן 5223810
טל: 03-6777365; פקס: 03-6776233
דוא"ל: hunabar@zahav.net.il
- 153. ראדה אינווסטמנטס קורפ בע"מ, ח.פ. 500420427** (בערר 85256/15)
- ע"י ב"כ עוה"ד עפר טויסטר
דרך מנחם בגין 150, תל אביב 6492105
טל: 03-5228445; פקס: 03-5228446
דוא"ל: office@toister.co.il
- 154. פרופ' דינה לבל ת.ז. 008196065** (בערר 85280/15)
- מרח' בזל 35, תל אביב
טל': 03-6042055
דוא"ל: loebldina@gmail.com
- 155. הסוכנות היהודית לישראל, ח.פ. 500500046** (בערר 85283/15)
- ע"י ב"כ ממשרד עו"ד ליפא מאיר ושות'
מרח' ויצמן 2, בית אמות השקעות, תל אביב 6423902
טל': 03-7779750
דוא"ל: info@lipameir.co.il
- 156. יצחק פישמן ת.ז. 0502358363** (בערר 85314/15)
- ע"י ב"כ עו"ד רונן כהן

מרח' האורנים 1, גבעת שמואל 54052

טל': 03-5616691 ; פקס : 03-5616692

דוא"ל : rcs@zahav.net.il

157. אליהו מאיר ת.ז. 51393932 (בערר 85317/15)

ע"י ב"כ עו"ד דוד שוב

מרח' יגאל אלון 65, תל אביב

טל': 03-6045252 ; פקס : 03-604667

דוא"ל : office@shub.co.il

158. ציון אלזם ת.ז. 56559578 (בערר 85017/16)

ע"י ב"כ עו"ד גיא מזור

מרח' הורקונוס 2, תל אביב

טל': 03-5736360 ; פקס : 03-6204464

דוא"ל : guymazor@gmail.com

159. גולדשטיין שי ת.ז. 023923477 (בערר 85022/16)

160. גולדשטיין אורי ת.ז. 024965642 (בערר 85022/16)

שניהם ע"י ב"כ עו"ד אלי וילצ'יק ושות' משרד עורכי דין

מרח' אבא הלל 14, בית עוז (קומה 12) רמת גן, 52506

טל': 03-6119000 ; פקס : 03-7519191

דוא"ל : Meirav@cwklaw.co.il

161. זיוה חסון ת.ז. 030192553 (בערר 85020/16)

ע"י עו"ד שלמה מערבי

רח' הירקון 282 תל אביב

טל: 03-5467803 פקס : 5467744

דוא"ל : maaravis@014.net.il

162. רינקביץ אברהם ת.ז. 00859267 (בערר 85037/16)

163. רינקביץ מרדכי ת.ז. 05088657 (בערר 85037/16)

164. רינקביץ ברוך ת.ז. 008141681 (בערר 85037/16)

כולם ע"י רוטנשטרייך גיצלטר

רח' אבן גבירול 25 תל-אביב

טל : 03-5258090 פקס : 03-5258080

דוא"ל : OFFICE@WELNER-LAW.CO.IL

165. פרוייקט הבית ביפה נוף בע"מ ח.פ. 0514131390 (בערר 85063/16)

ע"י ב"כ עו"ד צבי שוב ו/או אריאל פל ואח'

מרח' רח' ירקון 5, מגדל לייף A, בני ברק, קומה 19

טל : 03-6942000 ; פקס : 03-6942001

דוא"ל : legal@shoob.co.il

166. החשמל 31 בע"מ ח.פ. 514577139 (בערר 85062/16)

השמאי דן טשרנסקי

רח'י הנמל 36 תל אביב

טל': 03-6961250

דוא"ל : dani@ktap.co.il office@ktap.co.il

167. פרוינד אליקים ת.ז. 06866131 (בערר 85065/16)

168. פרוינד רינה ת.ז. 04521076 (בערר 85065/16)

מרח' צייטלין 8, תל אביב

טל': 052-3230202

דוא"ל : elyakim.freund@gmail.com

169. מרדכי יצחק חביב ת.ז. 008980450 (בערר 85088/16)

170. רפאל אכר חביב ת.ז. 058096819 (בערר 85088/16)

171. גל אכר ת.ז. 204528558 (בערר 85088/16)

מרח' שלמה המלך 33 תל אביב

טל': 058-6288888 ; פקס : 153546565732

דוא"ל : galikar1212@gmail.com

172. בנירי אור ת.ז. 24932659 (בערר 85137/16)

ע"י ב"כ עו"ד פריזט שחר

מרח' תש"ח 2 תל אביב

טל': 03-5465775 ; פקס : 03-5465776

דוא"ל : shahar@parizat-law.co.il

173. עילית דנאי, ת.ז. 22642920 (בערר 85142/16)

ע"י ב"כ עו"ד יעקב דנאי

מרח' המסגר 35, תל אביב

טל': 03-5621112

דוא"ל : office@www.danailaw.co.il

174. יהודית אסתר בלכמן, ת.ז. 007126535 (בערר תא/85150/16)

ע"י ב"כ עוה"ד רמי קרגולה

מרחוב התע"ש 10, ת.ד 2041, כפר סבא 4442510

טל : 09-7676393 ; פקס : 09-7676395

דוא"ל : rami@kot-law.com

175. חברת יהודה הלוי 16 בע"מ ח.פ. 514013267 (בערר 85155/16)

ע"י ב"כ עפר טויסטר, עורכי דין

מרח' דרך בגין מנחם 150 (קומה 15), תל אביב 6492105

טל : 03-5228445 ; פקס : 03-5228446

דוא"ל : office@toister.co.il

176. קלודי אן מרי סגו גז דרכון זר - CG050002141 (בערר 85161/16)

ע"י ב"כ לאה ליאון

מרח' אחד העם 9 תל אביב

טל': 03-6703370 ; פקס : 03-6703360

דוא"ל : lea@lionlaw.co.il

177. שם טוב עופרה ת.ז. 022148704 (בערר 85198/16)

178. אברהמי הדסה ת.ז. 051721033 (בערר 85198/16)

179. וינפלד אברהם אברי ת.ז. 050891159 (בערר 85198/16)

כולם ע"י ב"כ עו"ד הדסה אברהמי

מרח' משה שרת 20, תל אביב

טל': 054-2478069

דוא"ל: Hadassa.ab@gmail.com

180. אבן בלינקי שרית ת.ז. 022535173 (בערר 85204/16)

181. אבן יפתח אבא ת.ז. 200263325 (בערר 85204/16)

182. אבן איתמר ת.ז. 304843345 (בערר 85204/16)

183. אבן בלינקי טל ת.ז. 214203663 (בערר 85204/16)

כולם ע"י ב"כ עו"ד גיא הרמלין

מרח' אבן גבירול 2, בית אליהו, תל אביב

טל: 03-6962222; פקס: 03-6962221

דוא"ל: guy@lawgh.co.il

184. פיני פנחס בן שחר, ת.ז. 002934495 (בערר תא/85241/16)

ע"י ב"כ תמר דיין משה ו/או עינב שמעון ואח'

מרחוב כנרת 5, ב.ס.ר. 3, בני ברק

טל: 03-7522544; פקס: 03-7522588

דוא"ל: md@md-adv.com ו- tdmoshe@gmail.com

185. שחר מזרחי ת.ז. 024848152 (בערר 85247/16)

186. כספי לילך צור ת.ז. 028697191 (בערר 85247/16)

187. גד תורן ת.ז. 059575639 (בערר 85247/16)

188. יונה סטשבסקי ת.ז. 327192126 (בערר 85247/16)

189. מיכה שטשבסקי דרכון זר C5PTLG8m4 (בערר 85247/16)

190. בועז צור ת.ז. 027862168 (בערר 85247/16)

191. ש.מ. תמה ח.פ. 514308808 (בערר 85247/16)

כולם ע"י ב"כ עו"ד שלומי מערבי

מרח' שמואל תמיר 17, תל אביב

טל': 03-6993495; פקס: 03-7412049

דוא"ל: maaravis@bezeqint.net או maaravis@bezeqint.net

192. יואב חיים מצרי, ת.ז. 24424731 (בערר 85248/16)

193. יורם מצרי, ת.ז. 23556012

ע"י ב"כ עו"ד ד"ר אפרים מנדלמן ואח'

מרח' ארלוזורוב 44א, רמת גן 52481

טל': 03-6737361

דוא"ל: ephraim@mandelman.com

194. תמר ארז פיינגולד ת.ז. 012145173 (בערר 85260/16)

ע"י ב"כ עו"ד אלון צדוק ו/או אוהד שיף

מרח' ויסוצקי 6, תל אביב

טל': 03-5444094; פקס: 03-5444095; נייד: 054-7548444

דוא"ל: udi@aiolos.co.il

195. רפיאזדה קשני מהרדד ת.ז. 011127560 (בערר 85274/16)

ע"י ב"כ עפר טויסטר, עורכי דין

מרח' דרך בגין מנחם 150 (קומה 15), תל אביב 6492105

טל': 03-5228445; פקס: 03-5228446

דוא"ל: office@toister.co.il

196. חברת טופאל נכסים בע"מ ח.פ. 512066945 (בערר 85279/16)

197. יוסף דבש ת.ז. 28038503 (בערר 85279/16)

שניהם ע"י ב"כ ערן לס עו"ד ושמאי מקרקעין,

מרח' הברזל 31, תל אביב

טל': 072-2777299; פקס': 03-7512068

דוא"ל: eranless@bezeqint.net

198. עו"ד דן סלע ת.ז. 007513138 (בערר 85291/16)

בעצמו ו/או ע"י ב"כ עו"ד ניר ספיר ו/או אופי בר

מרח' תרפ"ב 1, רמת גן 5250377

טל': 03-5753944; פקס: 03-5752795

דוא"ל: dan@dns-law.co.il

199. א. בן עזר ובניו בע"מ, ח.פ. 510039613 (בערר 85318/16)

ע"י ב"כ עו"ד הילי כהן הררי

מרח' החורשה 35, רעננה (ת.ד. 455651)

טל': 054-6892970

דוא"ל: hili.cohen.law@gmail.com

200. אהוד גת ת.ז. 054658141 (בערר 85343/16)

201. חנה נחום ת.ז. 000232140 (בערר 85343/16)

שניהם ע"י ב"כ עו"ד אילן הלוי

משד' שאול המלך 8 (בית אמות משפט), תל אביב 64733

טל': 03-695010; פקס': 03-6950146; נייד: 050-5752517

דוא"ל: ilan.halevi@gmail.com

202. שרה אורנשטיין ת.ז. 327168050 (בערר 85003/17)

ע"י ב"כ עו"ד רון דיסקין

מרח' ז'בוטינסקי 35, רמת גן, 5251108

טל': 03-6396050; פקס': 03-6392888

דוא"ל: rondiskin1@gmail.com

203. אבגנים מזל טוב ת.ז. 007035215 (בערר 85011/17)

204. יער עדן בנבנשתי ת.ז. 208438523 (בערר 85011/17)

205. זבולון מזל טוב ת.ז. 004377388 (בערר 85011/17)

206. טל רינה ת.ז. 030287692 (בערר 85011/17)

207. כהן מרגלית ת.ז. 004377396 (בערר 85011/17)

208. מנשה זלפה ת.ז. 007893241 (בערר 85011/17)

209. מנשה מרים ת.ז. 004112884 (בערר 85011/17)

210. עטר דינה ת.ז. 007035231 (בערר 85011/17)

211. פרדו רחל ת.ז. 007288418 (בערר 85011/17)

ע"י עו"ד אנלן מרדכי

ת.ד 2270 בני ברק, 51122

טל': 03-4555878 ; פקס: 03-6143043

דוא"ל: anlen-mde@hotmail.com

212. קרן הביטוח והפנסיה של פועלי הבניין ועבודות ציבוריות, אגודה שיתופית בע"מ

ח.פ. 570005850 (בערר תא/85038/17)

ע"י ב"כ עוה"ד איל מאמו ו/או יגאל יוסף

אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' משרד עו"ד

רח' יגאל אלון 98, תל אביב (מגדל אלקטרה)

טל: 03-6078607 ; פקס: 03-6078666

דוא"ל: agmon@agmon-law.co.il

213. זאב שרף ת.ז. 056764780 (בערר 85084/17)

ע"י ב"כ עו"ד יואב לוי

מרח' שדרות רוטשילד 74-76, בית מוזס, תל אביב

טל': 03-7914777 ; פקס: 03-7914778

דוא"ל: office@scharflaw.com

214. אביבה נאמן, ת.ז. 007208796 (בערר תא/85101/17)

ע"י ב"כ עוה"ד שלומי מערבי

מרח' שמואל תמיר 17, תל אביב

טל: 03-6993495 ; פקס: 03-7412049

דוא"ל: maaravis@bezeqint.net

215. היילוייל אידה ת.ז. 002191955 (בערר 85102/17)

ע"י עו"ד יעקב לפיד

רח' דיזנגוף 244 תל-אביב

טל: 03-5225227 ; פקס: 03-4020184

דוא"ל: lapid227@gmail.com

216. הילולי תל אביב בע"מ, ח.פ. 514527746 (בערר 85106/17)

ע"י ב"כ עו"ד שלמה מערבי

מרח' שמואל תמיר 17, תל אביב

טל': 03-6993495

דוא"ל: maaravis@014.net.il

217. ניידרוף בת שבע ת.ז. 830734 (בערר 85156/17)

ע"י ב"כ עוה"ד גרשון אלינסון

מרח' לסקוב 16 תל אביב

טל' 03-6916158 פקס' 03-696876

דוא"ל: elinson2@netvision.net.il

218. לוטבק דורית ת.ז. 054010699 (בערר 85163/17)

219. לביא דרייבר נילי ת.ז. 57758518 (בערר 85163/17)

שתיחן ע"י ב"כ עו"ד ושמאי מקרקעין ערן לס

מרחוב הברזל 31, תל אביב 69710

טל': 072-2777299; פקס': 03-7512068

דוא"ל: eranless@bezeqint.net

220. אירו – סאט השקעות בע"מ ח.פ. 520038076 (בערר 85177/17)

ע"י ב"כ עפר טויסטר, עורכי דין

מרח' דרך בגין מנחם 150 (קומה 15), תל אביב 6492105

טל': 03-5228445; פקס': 03-5228446

דוא"ל: office@toister.co.il

221. שקרון רוג'ר (אהרון דניאל) דרכון צרפתי - AZ8954915 (בערר 85233/17)

ע"י ב"כ עוה"ד ערן שטבהולץ

מרח' ויצמן 72 תל אביב

טל': 03-5441937; פקס': 03-5441871

דוא"ל: info@stabholz.com

222. יצחק דותן ת.ז. 704189 (בערר 85258/17)

223. יוסף דותן ת.ז. 430995 (בערר 85258/17)

ע"י ב"כ עוה"ד מרדכי זהבי

מרח' כינרת 5 בני ברק

טל': 0505200029; פקס': 035176460

דוא"ל: pickavi@gmail.com

224. מרטין גולדברג ת.ז. 17882002 (בערר 85257/17)

ע"י ב"כ עוה"ד יוסי רול

דרך מנחם בגין 132 משרד גרוס, תל אביב - יפו 6701101

טל' 054-5620730 פקס' 08-6346161

דוא"ל: joroll.dcs@gmail.com

225. מאיר ברקאי ת.ז. 8348062 (בערר 85279/17)

ע"י אליהו ברקאי

מרח' אברהם בויער 2 תל אביב

טל': 054-4975526

דוא"ל: eliah.barkai@gmail.com

226. א.ג.ו. נכסים ובניה בע"מ ח.פ. 512291634 / 514477173 (בערר 85284/17)

משרד עורכי הדין רייסמן-גור ושות'
מרח' מנחם בגין 7 (בית גיבור ספורט) רמת גן
טל': 03-5555055 ; פקס': 03-5555066

דוא"ל: main@raisman.co.il

227. גיל דורון ת.ז. 057366882 (בערר 85302/17)

228. גיל איזית ת.ז. 058459397 (בערר 85302/17)

שניהם ע"י ב"כ עו"ד דוד א. קדישביץ
מרחוב הנצי"ב 41, תל אביב 6701517
טל': 03-5273073 ; פקס': 03-5273013

דוא"ל: tzachi@herbon.co.il

229. נארה (ביאליק 1 תל אביב) בע"מ ח.פ. 514459726 (בערר 85321/17)

230. משכנות אשר בע"מ ח.פ. 512171364 (בערר 85321/17)

שניהם ע"י ב"כ עוה"ד מרב ניב גבע/מרב טביב/עדי לב.
רח' יחיאל דרזנר 4, פתח תקווה
טל': 03-6966670 ; פקס' 03-6966671

דוא"ל: meravn@gkh-law.com

231. איל הרטוגס ת.ז. 055743165 (בערר 85329/17)

232. מאיה מייקל הרטוגס עמרם ת.ז. 029319837 (בערר 85329/17)

שניהם ע"י ב"כ עוה"ד דוד א. קדישביץ
מרח' הנצי"ב 41, תל אביב
טל': 03-5273073 ; פקס': 03-5273013

דוא"ל: tzachi@herbon.co.il

233. נחמן אוקס ת.ז. 3377864671 (בערר 8019/0118)

234. דורה אוקס ת.ז. 337786479 (בערר 8019/0118)

שניהם ע"י ב"כ עוה"ד חיים קוסובסקי-שחור ושות'
מרח' ארבעה 21, תל אביב
טל': 03-6858080 ; פקס' 03-68959090

דוא"ל: office@kossowsky.org

235. נחמן אוקס ת.ז. 3377864671 (בערר 8018/0118)

236. דורה אוקס ת.ז. 337786479 (בערר 8018/0118)

שניהם ע"י ב"כ עוה"ד שלומי מערבי
מרח' שמואל תמיר 17, תל אביב
טל': 03-6993495 ; פקס' 03-7412049

דוא"ל: maaravis@014.net.il

237. ליבנה יוסף ת.ז. 004145116 (בערר 8022/0118)

238. לונברג עופר ת.ז. 051181709 (בערר 8022/0118)

239. גיא פלדמן ת.ז. 031540040 (בערר 8022/0118)

ע"י עוה"ד ושמאי יעקב לפיד

מרח' דיזנגוף 224 תל אביב

טל': 050-2784734

דוא"ל: lapid227@bezeqint.net

240. בן יוסף אורלי ת.ז. 66105370 (בערר 8047/0218)

רח' ויצמן 1 גבעתיים

טל': 054-4576108

דוא"ל: orlyalt@gmail.com

241. עדנה רוזן סביר ת.ז. 007467558 (בערר 8052/0218)

ע"י ב"כ עפר טויסט, עורכי דין

מרח' דרך בגין מנחם 150 (קומה 15), תל אביב 6492105

טל': 03-5228445 ; פקס: 03-5228446

דוא"ל: office@toister.co.il

242. גיל דוד ת.ז. 55621304 (בערר 8070/0318)

ע"י ב"כ עוה"ד ע"י עוה"ד פנינה בן שלמה איסקוב

יקינטון 8/1 גבעת זאב

טל': 054-6337471 ; פקס: 02-6253033

דוא"ל: pninabsi84@gmail.com

243. אהוד אלוני ת.ז. 56139918 (בערר 8109/0418)

באמצעות משרד שמאות מקרקעין -טרשנסקי

נמל תל אביב 36א'

טל': 03-6961250 ; פקס: 03-6961259

דוא"ל: office@ktap.co.il

244. דליה כהן ת.ז. 13176458 (בערר 8107/0418)

ע"י ב"כ עוה"ד אהרון קינן

רח' אחים יפה 8, פתח תקווה,

טל': 050-8975812 פקס' 03-9317453

דוא"ל: keinanad@netvision.net.il

245. יהודית מוזס, ת.ז. 1224815 (בערר 8501/0418)

246. רון מוזס, ת.ז. 57971889 (בערר 8501/0418)

שניהם ע"י ב"כ עו"ד גל שלגי

מדרך השלום 53 (מגדל הורד), גבעתיים

טל': 03-5735150

דוא"ל: gal@shalgilaw.co.il

247. כהן אבינועם ת.ז. 007243868 (בערר 8509/0718)

248. כהן מנחם ת.ז. 007243876 (בערר 8509/0718)

שניהם ע"י ב"כ עוה"ד אבירם בורוכוב

מרח' דניאל פריש 3 תל אביב

טל': 03-6968880 ; פקס': 03-6958484

דוא"ל aviram@borochoy-law.com

249. אליהו מאיר ת.ז. 51393932 (בערר 8510/0718)

ע"י ב"כ עו"ד רועי ברזילי ו/או כפיר גואטה

מרח' ארלוזורוב 1, ר"ג

טל': 077-5150337 ; פקס : 077-5150338

דוא"ל : roibarzilay@hotmail.com

250. יעקב אטקינד ת.ז. 002942464 (בערר 8511/0818)

251. נורית ברכה קריינר ת.ז. 052260163 (בערר 8511/0818)

252. יעל שחר ת.ז. 056400062 (בערר 8511/0818)

כולם ע"י ב"כ עו"ד עמינדב בלוזר ו/או גיל דרום

מרח' הרכבת 58, מגדל אלקטרה סיטי, תל אביב 6777016

טל': 03-5374044 ; פקס : 03-5374042

דוא"ל : moran@ben-ziv.com

253. גיל שושנה ת.ז. 001569763 (בערר 8517/0818)

ע"י ב"כ עו"ד פנינה בן שלמה-איסקוב

מרח' יקינטון 8/1, גבעת זאב 9091700

טל': 054-6337471 ; פקס : 02-6253033

דוא"ל : pninabsi84@gmail.com

254. אורמן שמואל ת.ז. 002412831 (בערר 8518/0818)

255. אורמן חיה ת.ז. 006150502 (בערר 8518/0818)

שניהם באמצעות משרד רייסמן-גור ושות'

מרח' מנחם בגין 7, בית גיבורי ספורט, רמת גן 5268102

טל': 03-5555055 ; פקס': 03-5555066

דוא"ל : main@raisman.co.il

256. חברת אורדיקי ב"מ ח.פ. 511314551 (בערר 8521/0918)

ע"י עו"ד עידו מוסרי

מרח' אבן גבירול 76 תל-אביב

טל: 03-6962114/6 פקס: 03-6961123

דוא"ל : avi@israel-mosseri.co.il

257. עמירם אדמונד, ת.ז. 3369915 (בערר 8523/0918)

258. מזא"ה החזקות בע"מ, ח.פ. 47209119 (בערר 8523/0918)

ע"י ב"כ עו"ד משה לין ואח'

מרח' לאונרדו דה וינצ'י 19, תל אביב

טל': 050-999-7037

דוא"ל : office@lin-moshe-law.co.il

259. דרויש משה אליעזר ת.ז. 007413560 (בערר 8529/1018)

260. דרויש פנינה ת.ז. 017968348 (בערר 8529/1018)

261. לוי רחל ת.ז. 007443542 (בערך 8529/1018)
262. הרצוג דליה ת.ז. 007413552 (בערך 8529/1018)
263. ריינה רונית ינאי ת.ז. 054252861 (בערך 8529/1018)
264. פרייזלר נגה רינה ת.ז. 052223849 (בערך 8529/1018)
265. לוי רינה ת.ז. 001277656 (בערך 8529/1018)
266. לוי רינסקי כרמל ת.ז. 51595312 (בערך 8529/1018)
267. לוי אליעזר אפריים ת.ז. 056475288 (בערך 8529/1018)
268. לוי דורון מנשה ת.ז. 058241373 (בערך 8529/1018)
- עזבון לוקץ חנה ז"ל ת.ז. 002778736
- עזבון דרויש מאיר חיים ז"ל ת.ז.
- כולם ע"י ב"כ עו"ד שלומי מערבי
- מרח' שמואל תמיר 17, תל אביב
- טל': 03-6993495 ; פקס: 03-7412049
- דוא"ל: maaravis@bezeqint.net או maaravis@bezeqint.net
269. גינדין ברוך ת.ז. 007212863 (בערך 8531/1018)
270. הרמן גיורא משה ת.ז. 024554750 (בערך 8531/1018)
271. גינדין יעקב יצחק ת.ז. 050067842 (בערך 8531/1018)
272. הרמן מאיר ת.ז. 054278338 (בערך 8531/1018)
- כולם ע"י ב"כ עו"ד טובי גרש
- מרח' הרכבת 58, תל אביב 6777016
- טל': 03-5373266 ; פקס: 03-5373277
- דוא"ל: toby@gersh-toby.com
273. מקס מרדכי לרנר, ת.ז. 13222484 (בערך 8540/1218)
274. הרמן לרנר, ת.ז. 13245303 (בערך 8540/1218)
- שניהם ע"י עו"ד תומר אזרחי ו/או אלון סמואל
- מרח' תובל 13 (בית אמריקה ישראל) ברמת גן, מיקוד 52522
- טל': 03-6128000
- דוא"ל: tomer@samuel-law.com
275. י.ד.ו. בע"מ ח.פ. 510017502 (בערך 8011/0119)
- ע"י עו"ד שלמה מערבי
- רח' שמואל תמיר 17 תל-אביב
- טל': 036993495 פקס: 03-74120049
- דוא"ל: maaravis@014.net.il
276. אירית לכטר יצחקי, ת.ז. 204906192 (בערך תא/0119/8504)
- ע"י ב"כ עוה"ד רייסמן – גור ושות'
- דרך מנחם בגין 7, מתחם הבורסה, בית גיבור ספורט, רמת גן 52521
- טל': 03-5555055 ; פקס: 03-5555066
- דוא"ל: main@raisman.co.il

277. דניאל יעקבי ת.ז. 004397154 (בערר 8506/0119)

278. עדית יעקבי ת.ז. 004397147 (בערר 8506/0119)

שניהם ע"י ב"כ עו"ד קרן קמחי נדולני

מרח' הוברמן 10, תל אביב 64075

טל': 03-7587149; פקס: 03-6869267

דוא"ל: keren@ndl-law.com

279. חברת יבנה – תל אביב בע"מ ח.פ. 514622935 (בערר 8508/0119)

מרח' יבנה 32, תל אביב

טל': 03-9444300

דוא"ל: acc@zvieli.com

280. יעל כהן, ת.ז. 008315228 (בעררים תא/8509/0219 ותא/8521/0419)

ע"י ב"כ עוה"ד אייל כהן ו/או מוריה לנדאו

משרד ריכטר הרצברג יוגב ושות'

מרח' אגריפס 42, ירושלים

טל: 02-6254231; פקס: 02-6247144

דוא"ל: eyal@cl-law.co.il

281. דוד טרטקובר ת.ז. 006652150 (בערר 8514/0319)

מרח' אמזלג 18, תל אביב

טל': 054-4211332

דוא"ל: davidtartakover@gmail.com

282. רות יוליה ברקליצקי פוירברגר, ת.ז. 016320715 (בערר תא/8515/0319)

ע"י ב"כ עוה"ד יגאל סבג ו/או רוית כ"ץ

מרח' ששת הימים 30, מגדל צ'מפיון, בני ברק

טל: 03-5100499; פקס: 03-5100898

דוא"ל: yigal.sabag@yslaw.co.il

283. עזבון חיה רבקה שפיגל ז"ל, ת.ז. 050075266 (בערר תא/8517/0319)

284. משה וולף, ת.ז. 054170899 (בערר תא/8517/0319)

ע"י ב"כ עוה"ד יהונתן אהרוני

מרח' בר כוכבא 23, בני ברק 5126002

טל: 03-5447788; פקס: 03-7624589

דוא"ל: aharoni-law@013net.net

285. ויקטוריה נצחיה עזריאל ת.ז. 000238857 (בערר 8518/0319)

ע"י ב"כ עו"ד עומר חלמיש

מרח' קרליבך 10, ת.ד. 20273, תל אביב 612021

טל': 03-6830068; פקס: 03-6830069

דוא"ל: office@halamish-law.co.il

286. יורם רוזנשטראוך (רווה), ת.ז. 007446438 (בערר תא/8536/0519)

ע"י ב"כ עוה"ד ברוכשטיין, בירו, רייף, רוהר ושות'

מרח' אחד העם 9, תל אביב 61292
טל: 03-5609455; פקס: 03-5609450

דוא"ל: office@bbwr.co.il

287. נוף אלנבי בע"מ ח.פ. 514852219 (בערר 8535/0519 ובבלי"מ 83001/0123)

ע"י ב"כ עוה"ד אלי וילצייק ו/או אריאל פל ואח'

ממשרד עוה"ד כהן, וילצייק ושות'

מרח' דרך אבא הלל 14, רמת גן 5250607

טל': 03-6119000; פקס': 03-7519191

דוא"ל: Meirav@cwklaw.co.il

288. קידר שלמה, ת.ז. 010101046 (בערר תא/8547/0519)

289. קידר אהוד, ת.ז. 050420934 (בערר תא/8547/0519)

ע"י ב"כ עוה"ד שלומי מערבי

מרח' שמואל תמיר 17, תל אביב

טל: 03-6993495; פקס: 03-7412049

דוא"ל: maaravis@bezeqint.net

290. רות גורני דונקלבלום ת.ז. 025504572 (בערר 8553/0519)

ע"י עו"ד פורת אהוד

מרח' שאול המלך 8, תל אביב

טל' 03-7540505 פקס' 03-7540504

דוא"ל: Revital@poratlaw.com

291. מ. גולדמן אנוסטמנט בע"מ, ח.פ. 510025745 (בערר תא/8564/0619)

292. לפיד תמר רות, ת.ז. 053395521 (בערר תא/8564/0619)

ע"י ב"כ עוה"ד עפר טויסטר

דרך מנחם בגין 150, תל אביב 6492105

טל: 03-5228445; פקס: 03-5228446

דוא"ל: office@toister.co.il

293. עזבון נלי גולדמן ז"ל, ת.ז. 007638141 (בערר תא/8566/0619)

ע"י ב"כ עוה"ד עפר טויסטר

דרך מנחם בגין 150, תל אביב 6492105

טל: 03-5228445; פקס: 03-5228446

דוא"ל: office@toister.co.il

294. מעונות אלנבי 81 בע"מ, ח.פ. 51025595 (בערר תא/8567/0719)

ע"י ב"כ עוה"ד עפר טויסטר

דרך מנחם בגין 150, תל אביב 6492105

טל: 03-5228445; פקס: 03-5228446

דוא"ל: office@toister.co.il

295. חברת יהודה הלוי 16 בע"מ ח.פ. 514013267 (בערר 8568/0719)

ע"י ב"כ עפר טויסטר, עורכי דין

מרח' דרך בגין מנחם 150 (קומה 15), תל אביב 6492105

טל : 03-5228445 ; פקס : 03-5228446

דוא"ל : office@toister.co.il

296.השקעות מ. גולדמן בע"מ, ח.פ. 510025745 (בערר תא/8569/0819)

297.עזבון נלי גולדמן ז"ל, ת.ז. 007638141

ע"י ב"כ עוה"ד עפר טויסטר

דרך מנחם בגין 150, תל אביב 6492105

טל : 03-5228445 ; פקס : 03-5228446

דוא"ל : office@toister.co.il

298.רוזנטל לילי ת.ז. 0326310 (בערר 8571/0819)

299.גליה גרנות ת.ז. 53394813 (בערר 8571/0819)

300.זרובבל יעל ת.ז. 0081785 (בערר 8571/0819)

301.פרבר נירה ת.ז. 0300136 (בערר 8571/0819)

302.גרנות נירה ת.ז. 03001369 (בערר 8571/0819)

303.ברלו גליה ת.ז. 053394813 (בערר 8571/0819)

כולם ע"י ב"כ עו"ד אורן מור

ברדיציבסקי 25 גבעתיים

טל 03-7326828

דוא"ל : mororen31@gmail.com

304.הדר שירה ת.ז. 032580235 (בערר 8570/0819)

305.שחורי אילן ת.ז. 052300837 (בערר 8570/0819)

306.כהן-שני יעל איטה ת.ז. 053558292 (בערר 8570/0819)

307.מימון נטע בתיה ת.ז. 200323905 (בערר 8570/0819)

308.רידם יפעת ת.ז. 308088426 (בערר 8570/0819)

309.קליין שני בתיה ת.ז. 200788313 (בערר 8570/0819)

310.שחורי שניר ת.ז. 200788321 (בערר 8570/0819)

כולם ע"י ב"כ עו"ד ישראל אליאב

מרח' רוטשילד 78, ראשון לציון 7522311

טל : 03-9502250 ; פקס : 03-9502245

דוא"ל : israel@eliavlaw.co.il

311.דפנה שורץ, ת.ז. 051766079 (בערר תא/8572/1019)

312.דור שורץ, ת.ז. 308466838 (בערר תא/8572/1019)

313.תום שורץ, ת.ז. 049033160 (בערר תא/8572/1019)

314.טל שורץ אוחנה, ת.ז. 039072616 (בערר תא/8572/1019)

315.חן רענן שורץ, ת.ז. 029994159 (בערר תא/8572/1019)

כולם ע"י ב"כ עוה"ד עפר טויסטר

דרך מנחם בגין 150, תל אביב 6492105

טל : 03-5228445 ; פקס : 03-5228446

דוא"ל : office@toister.co.il

316. שרלוט גולדברשט, מ.ד. EP807430 (בעררים תא/8575/1019 ותא/8573/1019)
317. פרו וי פנינה ושגשוג בע"מ, ח.פ. 5150705147 (בעררים תא/8575/1019 ותא/8573/1019)
318. סלי זייפמן, ת.ז. 011174711 (בעררים תא/8575/1019 ותא/8573/1019)
319. דניאל זייפמן, ת.ז. 014741342 (בעררים תא/8575/1019 ותא/8573/1019)
320. אמיר זהר, ת.ז. 023843881 (בעררים תא/8575/1019 ותא/8573/1019)
321. תמר זהר, ת.ז. 024248239 (בעררים תא/8575/1019 ותא/8573/1019)
322. רפאל קורניצר, ת.ז. 309647295 (בעררים תא/8575/1019 ותא/8573/1019)
323. נעמה אלופי, ת.ז. 032242521 (בעררים תא/8575/1019 ותא/8573/1019)
- כולם ע"י ב"כ עוה"ד ישי בלוך ו/או רפאל קורניצר ואח'
מרח' שמאי 14, ירושלים 9463117
טל: 02-6222223; פקס: 02-6223022
דוא"ל: yshai@isralegal.com
- יורשי בשנקין בן ציון ז"ל ת.ז. 6559942 (בערר 8574/1019)
324. בשנקין אלה ת.ז. 6547883 (בערר 8574/1019)
325. מלאכי סימה נורית ת.ז. 052773793 (בערר 8574/1019)
326. בומגרטן עברי ת.ז. 015338767 (בערר 8574/1019)
327. בומגרטן יואב ת.ז. 015338775 (בערר 8574/1019)
- יורשי אנלן יפה ז"ל (אנלן מרדכי ת.ז. 054082383) (בערר 8574/1019)
328. מערבי אברהם ת.ז. 051672699 (בערר 8574/1019)
329. מערבי רחל ת.ז. 007693278 (בערר 8574/1019)
- ת.ד. 2270 בני ברק 5112201
טל: 054-4555878; פקס: 03-6143043
דוא"ל: anlen-md@hotmail.com
330. תיאטראות ישראל בע"מ, ח.פ. 520022948 (בערר תא/8576/1119)
- מרח' ספיר 5, חיפה 3295401
טל: 04-9116869
- דוא"ל: (סמנכ"ל כספים מר ארז יוסקוביץ): erez@globalcityholdings.com
331. גי-אה נדל"ן בע"מ, ח.פ. 512347840 (בעררים תא/8578/1219 ותא/8577/1219)
- ע"י ב"כ עוה"ד דר' יוסי כהן ואוהד מחרז
מדרך מנחם בגין 144, תל אביב 6492102
טל: 03-5168484; פקס: 03-5166066
דוא"ל: office@yossi-cohen.co.il
332. BEN AMI KARIN MIRIAM, מ.ז. 494000620 (בערר תא/8501/0120)
333. DOLLOND BRIAN PHILIP, מ.ז. 529248996 (בערר תא/8501/0120)
334. FINK BENJAMIN MATTHEW, מ.ז. 503588861 (בערר תא/8501/0120)
335. FINK LOTAN LISA, מ.ז. 533532871 (בערר תא/8501/0120)
336. FINK MICHAEL JONATHAN, מ.ז. 549358341 (בערר תא/8501/0120)
337. KANTER JEANNETTE ELIZABETH, מ.ז. 449100895 (בערר תא/8501/0120)

SILVER GRETA ROZE.338, מ.ז. 488737847 (בערר תא/8501/0120)

גולדהר רות גוליה, מ.ז. 011896545 (בערר תא/8501/0120)

דולנד אלן לואיס, מ.ז. BXCH209665 (בערר תא/8501/0120)

לוריה אורית, מ.ז. 053663118 (בערר תא/8501/0120)

קרן צדקה דולונד ע"ר – קרן צדקה אנגל, מ.ז. 293459 (בערר תא/8501/0120)

כולם ע"י ב"כ עוה"ד פז יצחקי וינברגר

מדרך מנחם בגין 74, תל אביב

טל: 03-5711290; פקס: 03-5711294

דוא"ל: paz@piwlaw.com

לאה לוי ת.ז. 007645054 (בערר 0220/8502)

ע"י ב"כ עו"ד יורם סמואל

מרח' יגאל אלון 155, תל אביב

טל': 03-6858216; פקס: 03-6857533

דוא"ל: yoram@samuel-law.co.il

נתנזון גבריאל-מרדכי ת.ז. 051729366 (בערר 0320/8504)

אשרי ורדה ת.ז. 001517333 (בערר 0320/8504)

נתנזון משה מאיר ת.ז. 053653143 (בערר 0320/8504)

מרח' בר אילן 2, רחובות

טל': 052-8836010

דוא"ל: gn_agri@netvision.net.il

פומרק דליה, ת.ז. 008149866 (בערר תא/8505/0520)

קפלן נאמן רבקה טליה, ת.ז. 054010319 (בערר תא/8505/0520)

קפלן יוסף מנחם, ת.ז. 050596105 (בערר תא/8505/0520)

כולם ע"י ב"כ עוה"ד אברהם נאמן ושות'

מרחוב פנחס רוזן 72, תל אביב 6951294

טל: 03-6078400; פקס: 03-6078401

דוא"ל: office@neemanab.co.il

זינגר אדוארד, ת.ז. 065063349 (בערר תא/8510/0720)

זינגר עדנה, ת.ז. 05940846 (בערר תא/8510/0720)

שניהם ע"י ב"כ עוה"ד יעקב חגיגי

מרח' יגיע כפיים 2, תל אביב 6777886

טל: 077-2306967; פקס: 03-6962553

דוא"ל: e_singer@netvision.net.il ודוא"ל: mrsinger@netvision.net.il

כספי דניאל, ת.ז. 008652794 (בערר תא/8509/0720)

ע"י ב"כ עוה"ד אפרת ידידיה

מרח' דניאל פריש 3, תל אביב 6473104

טל: 03-6911165; פקס: 03-6911195

דוא"ל: office@jds-law.co.il

353. זידנברג מושקטל מיכל מרים ת.ז. 036424232 (בערך 8508/0720)

מרח' אבן גבירול 52, תל אביב 6436411

טל': 050-4565239

דוא"ל: bububrandtlv@gmail.com

354. סטימצקי ברלרה נועה ת.ז. 069503191 (בערך 8507/0720)

באמצעות ב"כ עו"ד זלצמן דוד

מרח' דיזנגוף 33, תל אביב 6428209

טל': 054-4304596

דוא"ל: zalcman@netvision.net.il

355. ר.ר. קטה השקעות ומסחר בע"מ ח.פ. 512186255 (בערך 8511/0720)

מרח' וולמן יהודה 11, תל אביב

טל': 050-5397052

דוא"ל: ralfkata@gmail.com

356. אורון יהודית, ת.ז. 056433576 (בעררים תא/8512/0720 ותא/8519/1020)

ע"י ב"כ עוה"ד אריאל קמנקוביץ

מדרך אבא הלל 14, בית עוז, רמת גן 52506

טל: 03-6017000; פקס: 03-6017001

דוא"ל: ariel@kamen.co.il

357. הלינה חנה גוהר ת.ז. 065586570 (בערך 8513/0820 ובבל"מ 8502/0820)

ע"י ב"כ עוה"ד (רו"ח) גלית קנטרופ קליין ו/או שרון

רוזנבלט ו/או יסמין בנוני ו/או דניאל בוקסינר לוי

ממשרד קלן משרד עורכי דין

מרח' אריאל שרון 4, גבעתיים

טל': 03-5752246; פקס': 03-3312246

דוא"ל: office@kalan-law.com

358. דורון ענתבי, ת.ז. 022931448 (בערך תא/8514/0820)

מרח' רוחמה 49, דירה 1, רמת גן

נייד: 052-2591714; פקס: 153-544812854

דוא"ל: antebidoron@gmail.com

359. קרן מקפת מרכז לפנסיה ותגמולים אגודה שיתופית בע"מ, מ.ז. 570009852 (בעררים

תא/8515/0820 ותא/8517/0920)

ע"י ב"כ עוה"ד שלומי מערבי

מרח' שמואל תמיר 17, תל אביב

טל: 03-6993495; פקס: 03-7412049

דוא"ל: maaravis@bezeqint.net

360. שלי ויצמן ת.ז. 057330144 (בערך 8516/0920)

ע"י עו"ד דורון אריאל

מרח' ז'בוטינסקי 7 תל-אביב

טל : 03-6116730 ; פקס : 03-6116731

דוא"ל : doron@doronariel-law.co.il

361. הרמן גיורא משה ת.ז. 024554750 (בערר 0920/8518)

ע"י ב"כ עו"ד טובי גרש

מרח' הרכבת 58, תל אביב 6777016

טל' : 03-5373266 ; פקס : 03-5373277

דוא"ל : toby@gersh-toby.com

362. אברהם נאמן, ת.ז. 007208788 (בערר תא/1020/8520)

ע"י ב"כ עוה"ד שלומי מערבי

מרח' שמואל תמיר 17, תל אביב

טל : 03-6993495 ; פקס : 03-7412049

דוא"ל : maaravis@bezeqint.net

363. ברק יצחק ת.ז. 007915481 (בערר 1020/8522)

364. ברק צפורה ת.ז. 008573107 (בערר 1020/8522)

משד' ח"ן 48, תל אביב

טל' : 03-6968394, 050-5287162

דוא"ל : Barakzipi70@gmail.com

365. אפרת ג.מ. בע"מ, ח.פ. 513062281 (בערר תא/1020/8523)

אצל מרון גרינברג, מרח' מאפו 22, תל אביב 6343419

נייד : 050-4444779

דוא"ל : gmeron22@gmail.com

366. ס.מ.ל סולומון מבנים לתעשייה בע"מ ח.פ. 512026824 (בערר 1020/8524)

367. טארה יסודות נדלן בע"מ ח.פ. 513245282 (בערר 1020/8524)

ע"י ב"כ עוה"ד ממשרד עוה"ד הרטבי-בורנשטיין-בסון

מרח' דניאל פריש 3, תל אביב 64731

טל' : 03-6967272 ; פקס' : 03-6967276

דוא"ל : office@hbb.co.il

368. בית שלום בת אביב בע"מ ח.פ. 510002280 (בעררים 8526/1020 ו- 8527/1120)

ע"י ב"כ עוה"ד אריאל קמנקוביץ

ממשרד עורכי הדין אריאל קמנקוביץ ושות'

מבית עוז, דרך אבא הלל 14, רמת גן 52506

טל' : 03-6017000 ; פקס' : 03-6017001

דוא"ל : ariel@kamen.co.il

369. פרויקט אורנים בע"מ ח.פ. 510773740 (בערר 1220/8530)

370. אלקטרה נדל"ן בע"מ ח.פ. 510507320 (בערר 1220/8530)

כולם ע"י ב"כ עוה"ד עפר טויסטר

דרך מנחם בגין 150, תל אביב 6492105

טל : 03-5228445 ; פקס : 03-5228446

דוא"ל : office@toister.co.il

371. סל שרה יעל ת.ז. 022716430 (בערך 8528/1220)

372. אפנעים רון ת.ז. 037680782 (בערך 8528/1220)

מרח' צייטלין 10, תל אביב 6495616

טל' : 03-6954006 ; נייד : 054-6391654, 054-6954009

דוא"ל : afnaim@gmail.com

373. משה סופר, ת.ז. 057988305 (בערך תא/8529/1220)

ע"י ב"כ עוה"ד יאיר תורג'מן ו/או אמיר שטרן

מדרך מנחם בגין 7, בית גיבור ספורט, קומה 17, רמת גן 5268102

טל : 03-5418777 ; פקס : 03-5418778

דוא"ל : amirstern@gmail.com

374. אלקן ירדנה ת.ז. 001631555 (בערך 8531/1220)

375. אלקן מיכאל ליאופולד ת.ז. 000512475 (בערך 8531/1220)

ע"י ב"כ עו"ד שי מיטרני

מרחוב טוסקניני 1, תל אביב

טל' : 03-6006688 ; פקס' : 03-6006699

דוא"ל : smitrany@inter.net.il

376. כודדי פרידה, ת.ז. 069527158 (בערך תא/83001/0121)

377. Rouhi Helen, GK478623 (בערך תא/83001/0121)

378. GA396914 Ghaltchi Fereydoun (בערך תא/83001/0121)

מרחוב אוסקר שינלדר 34/15, באר שבע

טל : 08-6414679 ; נייד : 050-7730800 ; פקס : 08-6487707

דוא"ל : dannyk@kodady.co.il ;

דוא"ל השמאי אהוד זילחה : ehud.zilcha22@gmail.com

379. אמינוף גיל גבריאל, ת.ז. 028727535 (בעררים תא/83002/0221 ותא/83003/0221)

380. אמינוף יוסף, ת.ז. 008745143 (בעררים תא/83002/0221 ותא/83003/0221)

ע"י ב"כ עוה"ד שלומי מערבי

מרח' שמואל תמיר 17, תל אביב

טל : 03-6993495 ; פקס : 03-7412049

דוא"ל : maaravis@bezeqint.net

381. אריה רון גולדמן, ת.ז. 050728559 (בערך תא/83005/0321)

ע"י ב"כ עוה"ד עפר טויסטר

דרך מנחם בגין 150, תל אביב 6492105

טל : 03-5228445 ; פקס : 03-5228446

דוא"ל : office@toister.co.il

382. א.ט.א. ש ארד אחזקות בע"מ, ח.פ. 515092963 (בערך תא/83004/0321)

ע"י ב"כ עוה"ד שלומי מערבי

מרח' שמואל תמיר 17, תל אביב

טל : 03-6993495 ; פקס : 03-7412049

דוא"ל : maaravis@bezeqint.net

383.הבית ברח' פינסקר 10 בע"מ (באוהאוס) ח.פ. 514187079 (בערר 83007/0321)

ע"י ב"כ עפר טויסטר, עורכי דין

דרך בגין מנחם 150, תל אביב 6492105

טל' : 03-5228445 ; פקס : 03-5228446

דוא"ל : office@toister.co.il

384.לביא יצחק ת.ז. 008651523 (בערר 83006/0421)

מרח' יערי מאיר 17, תל אביב-יפו 6937117

טל' : 054-6355565

דוא"ל : office@levylaw.co.il

385.יעקובוביץ חיים ת.ז. 002000909 (בערר 83008/0521)

386.אייזקס פנינה ת.ז. 008361974 (בערר 83008/0521)

387.מורי לואי לאה ת.ז. 008361990 (בערר 83008/0521)

388.אייזקס מרילי ת.ז. 057056483 (בערר 83008/0521)

כולם באמצעות ב"כ עו"ד ליבונטין עמיר

ממשרד עורכי הדין ד. ליבונטין ושות'

מרחוב המסגר 53, תל אביב-יפו 6721706

טל' : 03-9112220 ; פקס : 03-9112221

דוא"ל : OFFICE@LEVONTIN.CO.IL

389.פייגל קירשנבאום ת.ז. 010835213 (בערר 83010/0521)

ע"י עו"ד שלומי מערבי

מרח' שמואל תמיר 17, תל אביב

טל' : 03-6993495 ; פקס : 03-7412049

דוא"ל : maaravis@014.net.il

390.פייגל קירשנבאום ת.ז. 010835213 (בערר 83009/0521)

ע"י עו"ד שלומי מערבי

מרח' שמואל תמיר 17, תל אביב

טל' : 03-6993495 ; פקס : 03-7412049

דוא"ל : maaravis@014.net.il

391.אליהו שמעון רונן ת.ז. 022835755 (בערר 83011/0521)

392.דבש יוסף יוסי ת.ז. 028038503 (בערר 83011/0521)

393.יעקובוב יורם ת.ז. 059742643 (בערר 83011/0521)

394.מונרוב גיא ת.ז. 027761097 (בערר 83011/0521)

ע"י עו"ד שלומי מערבי

מרח' שמואל תמיר 17, תל אביב

טל' : 03-6993495 ; פקס : 03-7412049

דוא"ל : maaravis@014.net.il

395. אליהו שמעון רונן ת.ז. 022835755 (בערר 83012/0521)

396. דבש יוסף יוסי ת.ז. 028038503 (בערר 83012/0521)

397. יעקובוב יורם ת.ז. 059742643 (בערר 83012/0521)

398. מונרוב גיא ת.ז. 027761097 (בערר 83012/0521)

כולם ע"י עו"ד שלומי מערבי

מרח' שמואל תמיר 17, תל אביב

טל': 03-6993495 ; פקס: 03-7412049

דוא"ל: maaravis@014.net.il

399. שטרן אילן ת.ז. 056407778 (בערר 83015/0721)

400. שטרן יוסף ת.ז. 054257175 (בערר 83015/0721)

(יורשי המנוח שטרן משה ז"ל, ת.ז. 008978595)

ע"י ב"כ עו"ד אריאל קמנקוביץ ו/או ירון שטרית

מרח' אבא הלל 14, בית עוז, רמת גן 52506

טל': 03-6017000 ; פקס: 03-6017001

דוא"ל: ariel@kamen.co.il

401. מעיני זליקוב סיון ת.ז. 040793259 (בערר 83014/0721)

402. מעיני שטופר אילת ת.ז. 034120642 (בערר 83014/0721)

403. שביב נימה ת.ז. 007617350 (בערר 83014/0721)

כולם באמצעות ב"כ עו"ד שטיינברג אלון

מרחוב הארבעה 24, תל אביב-יפו 6473923

טל': 052-3044644

דוא"ל: office@halamish-law.co.il

404. רביץ דניאל שהר ת.ז. 055738744 (בערר 83013/0721)

ע"י ב"כ עו"ד עומר חלמיש

מרח' קרליבך 10, תל אביב 6473001

טל': 03-6830068 ; פקס: 03-6830069

דוא"ל: office@halamish-law.co.il

405. אהרון קוגל ת.ז. 054040555 (בערר 83016/0721)

באמצעות ב"כ עו"ד הלל יובל

מרח' החילוון 6, רמת גן 5252270

טל': 03-7566400 ; פקס: 03-7566401

דוא"ל: Yuval@lalawyers.co.il

406. ברמן רות יהודית, ת.ז. 069513489 (בערר תא/83017/0821)

407. יעקובסון רפאלה עדנה, דרכון אוסטרלי PB1429927 (בערר תא/83017/0821)

שניהם ע"י ב"כ עוה"ד אריה נח ו/או עדן פינטו

מרח' יפו 68, ירושלים 9434108

טל: 02-5377677 ; פקס: 02-5376699

דוא"ל: eden@noachlaw.com

408. בית נחלת בנימין 51 חברה בע"מ ח.פ. 510320815 (בערר 83018/0821 ובבל"מ 83001/0721)

ע"י ב"כ עוה"ד יעקב כהן ו/או אורלי וידן

ממשרד עמר, רייטר, ז'אן, שוכטוביץ ושות'

מגדל צ'מפיון, דרך ששת הימים 30, בני ברק 5120261

טל': 03-6019601; פקס': 03-6019602

דוא"ל: mail@ayr.co.il

409. דוד מחקשווילי, ת.ז. 031085939 (בערר תא/83019/0921)

410. ליאורה מיכקשווילי, ת.ז. 050708569 (בערר תא/83019/0921)

411. רוני קרינסקי, ת.ז. 052293610 (בערר תא/83019/0921)

412. כרמלה שמחה שוקרון (מחקשווילי), ת.ז. 031085921 (בערר תא/83019/0921)

ע"י ב"כ עוה"ד אלי וולצקי

איבצן-נצר-וולצקי ושות' עורכי דין

מרח' החשמונאים 100, תל אביב

מען למכתבים: ת.ד. 20651, תל אביב 61201

טל: 03-5611199; פקס: 03-5611299

דוא"ל: Eli@ifnlaw.co.il

413. בשקין בן ציון ת.ז. 6559942 (בעררים 83020/0921 83022/1021 ובלי"מ 83004/0921)

414. בשקין אלה ת.ז. 6547883 (בעררים 83020/0921 83022/1021)

415. מלאכי נורית סימה ת.ז. 052773793 (בעררים 83020/0921 83022/1021)

416. בומגרטן עברי ת.ז. 015338767 (בעררים 83020/0921 83022/1021)

417. בומגרטן יואב ת.ז. 015338775 (בעררים 83020/0921 83022/1021)

418. אנלן מרדכי ת.ז. 054082383 (בעררים 83020/0921 83022/1021)

419. מערבי אברהם ת.ז. 051672699 (בעררים 83020/0921 83022/1021)

420. מערבי רחל ת.ז. 007693278 (בעררים 83020/0921 83022/1021)

כולם ע"י עו"ד שלומי מערבי

מרח' שמואל תמיר 17, תל אביב

טל': 03-6993495; פקס: 03-7412049

דוא"ל: maaravis@014.net.il דוא"ל נוסף: anlen-md@hotmail.com

421. בנייני העיר הלבנה אחזקות בע"מ ח.פ. 513551473 (בעררים 83001/0122 83023/1121)

(83024/1121)

ע"י ב"כ עפר טויסטר, עורכי דין

דרך בגין מנחם 150, תל אביב 6492105

טל': 03-5228445; פקס: 03-5228446

דוא"ל: office@toister.co.il

422. חברת בית טיפנבך ב.ב. שותפות מוגבלת (בערר 83003/0122) (בערר 83025/1121)

ע"י עו"ד חגי טימנס, כספי ושות'

רח' יעבץ 33 תל-אביב

טל': 03-796000; פקס: 03-7961001

דוא"ל: office@caspilaw.com

423. דפנה גוטשלק, ת.ז. 024224222 (בערר תא/1121/83026)

ע"י ב"כ עוה"ד שלומי מערבי

מרח' שמואל תמיר 17, תל אביב

טל: 03-6993495; פקס: 03-7412049

דוא"ל: maaravis@bezeqint.net

424. צור מרגלית ת.ז. 007243637 (בערר 1221/83027)

ע"י ב"כ עו"ד צבי סלנט ו/או רמי סלנט ו/או רוני סלנט ואח'

מרח' בית עובד 8, תל אביב 6721108

טל: 03-5377110; פקס: 03-5377550

דוא"ל: salant@salantlaw.com

425. חברת יד לי בע"מ, ח.פ. 510694227 (בערר תא/1221/83028)

ע"י ב"כ עוה"ד נילי מכנס

מרח' טוסקניני 2, תל אביב 6407604

טל: 03-6296878; פקס: 03-6296881

דוא"ל: nilad@014.net.il

426. ברקלי גלדיס חביבה, ת.ז. 000882209 (בערר תא/0122/83002)

427. חיים אברהם שלום, ת.ז. 000882191 (בערר תא/0122/83002)

428. חיים אחיקם, ת.ז. 046248829 (בערר תא/0122/83002)

429. חיים דוד, ת.ז. 038228656 (בערר תא/0122/83002)

430. חיים מאיר, ת.ז. 007132111 (בערר תא/0122/83002)

431. חיים נועה, ת.ז. 032085318 (בערר תא/0122/83002)

432. פרבר דן, ת.ז. 059301069 (בערר תא/0122/83002)

כולם ע"י ב"כ עוה"ד שילה הרשקוביץ

ממשרד פישר ושות'

מדרך מנחם בגין 146, תל אביב

טל: 03-5266962; פקס: 03-5266957

דוא"ל: shershkovits@fbclawyers.com

433. סופיר אמיר-ארמנדו ת.ז. 034281337 (בערר תא/0122/83004)

מרחוב גבעת יואב, ראשון לציון 7569300

טל: 03-6823082

דוא"ל: amirsofer3@gmail.com

434. לנדסברגר אהוד, ת.ז. 053257366 (בערר תא/0122/83005)

435. לנדסברגר סטמרי אורנה, ת.ז. 052588605 (בערר תא/0122/83005)

שניהם ע"י ב"כ עוה"ד אמיר סטמרי

מרח' ויצמן 2, בית אמות השקעות, תל אביב

טל: 03-6964141; פקס: 03-6960080

דוא"ל: amir@szatmary.co.il

436. גלנטי טליה, דרכון איטלקי YB0803654 (בערר תא/83008/0322 ובבל"מים 85002/0722,
85004/0722, 85006/0722, 85005/0722, 85007/0722)

437. גלנטי אליה, דרכון איטלקי YA5148327 (בערר תא/83008/0322 ובבל"מים 85002/0722,
85004/0722, 85006/0722, 85005/0722, 85007/0722)

ע"י ב"כ עוה"ד דנה שטראוס-גרדוס

ממשרד עו"ד שטראוס ושות'

מרח' המנופים 2, בניין A, ת.ד. 12307, הרצליה 4672553

טל: 09-8909000; פקס: 09-8909001

דוא"ל: office@strauss-law.co.il

438. גורן שושה, ת.ז. 071098032 (בערר תא/83007/0322)

439. גורן יצחק, ת.ז. 077247534 (בערר תא/83007/0322)

מרחוב קליי 20, דירה 19, תל אביב

נייד: 052-2873702

דוא"ל: ygoren41@gmail.com;

ודוא"ל השמאית אירית ונונו: iritvan@gmail.com

440. זיו שחורי, ת.ז. 052231289 (בערר תא/83010/0422)

441. יעל שחורי, ת.ז. 055456016 (בערר תא/83010/0422)

מרח' אילנות 35, חיפה, 3432461

נייד: 050-5554121

דוא"ל: zshchori@gmail.com

442. משה וינברג, ת.ז. 055642771 (בערר תא/83011/0422)

443. קנזן רחמים, ת.ז. 099035828 (בערר תא/83011/0422)

444. וינברג אברהם, ת.ז. 003718343 (בערר תא/83011/0422)

445. וינברג יהודה שמעון, ת.ז. 003718368 (בערר תא/83011/0422)

446. דויטש טובה, ת.ז. 003718376 (בערר תא/83011/0422)

447. פאטשינו רינה ברוריה, ת.ז. 036109015 (בערר תא/83011/0422)

448. פיש ברוריה, ת.ז. 032911018 (בערר תא/83011/0422)

449. אוקסנברג שירה, ת.ז. 021357685 (בערר תא/83011/0422)

450. אייזנשטין מתתיהו שניאור, ת.ז. 061676466 (בערר תא/83011/0422)

451. כלאב חנן זב, ת.ז. 059138370 (בערר תא/83011/0422)

452. כלאב מרדכי גרשון, ת.ז. 024291445 (בערר תא/83011/0422)

453. אפלבוים רבקה, ת.ז. 059701003 (בערר תא/83011/0422)

454. ויינברג וריה איווי, ת.ז. 435793536 (בערר תא/83011/0422)

455. כלאב יעקב אליהו, ת.ז. 058381062 (בערר תא/83011/0422)

456. אייזנשטין יונה אביחייל, ת.ז. 036983328 (בערר תא/83011/0422)

457. אייזנשטין תני, ת.ז. 201513868 (בערר תא/83011/0422)

458. וינברג אהרון, ת.ז. 030551972 (בערר תא/83011/0422)

459. אייזנשטין מאיר, ת.ז. 061676474 (בערר תא/83011/0422)

460. Weinberg Joshua Mark, מ.ז. 537678210 (בערר תא/0422/83011)

כולם ע"י ב"כ עוה"ד יצחק נטוביץ ו/או דוד סגל

מרח' כנרת 5, מגדל ב.ס.ר. 3, קומה 26, בני ברק

טל: 03-5242511; פקס: 03-5232169

דוא"ל: david@natolaw.co.il

461. לביא אייל ת.ז. 059182626 (בערר 83012/0522)

462. לביא אסתינה ת.ז. 306118159 (בערר 83012/0522)

שניהם ע"י עו"ד אייל רוזן

רח' המצדה 7 בני ברק

טל: 03-5122260 פקס: 03-54648724

דוא"ל: ravit@rosenarbel.co.il

463. יצחק תמיר ת.ז. 073883043 (בעררים 83013/0522 83014/0522)

באמצעות ב"כ עו"ד ביטון כפיר

מרח' יגאל אלון 65, תל אביב 6744316

טל: 052-2304469; פקס: 153-6201870

דוא"ל: kfir@gabaygroup.com

464. בנייני העיר הלבנה אחזקות בע"מ ח.פ. 550223242 (בערר 83015/0522)

ע"י ב"כ עוה"ד עפר טויסטר

דרך מנחם בגין 150, תל אביב 6492105

טל: 03-5228445; פקס: 03-5228446

דוא"ל: office@toister.co.il

465. גבאי צבי ת.ז. 001713007 (בערר 83016/0522)

ע"י ב"כ עו"ד יוסי סילם

מרח' אח"י אילת 8 (קומה 2), חיפה

טל: 052-8962916

דוא"ל: silam367@gmail.com

466. חברת המגרש המוצלח, ח.פ. 510205438 (בערר תא/0522/83018)

ע"י ב"כ עוה"ד אלי וולצקי

איבצן-נצר-וולצקי ושות' עורכי דין

מרח' החשמונאים 100, תל אביב

מען למכתבים: ת.ד. 20651, תל אביב 61201

טל: 03-5611199; פקס: 03-5611299

דוא"ל: Eli@ifnlaw.co.il

467. בן חן חברה בע"מ, ח.פ. 510696313 (בערר תא/0522/83017)

ע"י ב"כ עוה"ד נילי מכנס

מרח' טוסקניני 2, תל אביב 6407604

טל: 03-6296878; פקס: 03-6296881

דוא"ל: nilad@014.net.il

468. ישראל פרל ת.ז. 000678441 (בערר 83019/0622)

469. אליעזר פרל ת.ז. 001093210 (בערר 83019/0622)

470. צפורה שמלמיץ ת.ז. 000678458 (בערר 83019/0622)

כולם ע"י עו"ד איל דויד ו/או חיים קורן

מרח' יגאל אלון 94, תל אביב – יפו 6789256

טל': 03-6935606; פקס: 03-6935607

דוא"ל: haim@davidilaw.co.il

471. דן יהודיאן נכסים והשקעות בע"מ, ח.פ. 511477721 (בערר 85003/0722 ובל"מ 85001/0622)

472. מולה גיורא יהודיאן ת.ז. 68945518 (בעררים 85003/0722 85001/0622)

ע"י ב"כ עו"ד נילי מכנס

מרח' טוסקניני 2 תל אביב

טל': 03-6296878

דוא"ל: nilad@014.net.il

473. חביב אוזנה ת.ז. 032444358 (בערר 85002/0722)

ע"י ב"כ עו"ד חנה פיין

מרח' איציק מאנגר 3, תל אביב

טל': 03-5276121; פקס': 03-5226515

דוא"ל: hanafeinadv@walla.com

474. מיכל גפן אוזנה ת.ז. 034406702 (בערר 85083/0822)

ע"י עו"ד ליאור הינקוס (מ.ר. 40377)

מרח' יגאל אלון 155, תל אביב

טל': 03-6858216; פקס: 03-6857533

דוא"ל: liorh@samuel-law.co.il

475. יבנה-תל אביב בע"מ ח.פ. 514622935 (בערר 85007/0822)

ע"י ב"כ עו"ד שלומי מערבי

מרח' שמואל תמיר 17, תל אביב

טל': 03-6993495; פקס: 03-7412049

דוא"ל: maaravis@bezeqint.net או maaravis@bezeqint.net

476. פרגמן רחל, ת.ז. 004878856 (בערר תא/85017/0822)

ע"י ב"כ עוה"ד נדב מאיוסט

מרח' קרן היסוד 45, קרית ביאליק 2721315

טל: 04-8400040; פקס: 04-8752525

דוא"ל: yael@mayost.co.il

477. ישראל – חברה להשקעות בע"מ ח.פ. 520017807 (בעררים 85025/0822 85023/0822)

ע"י ב"כ עו"ד יעקב כהן ואח'

ממשרד עמר, רייטר, ז'אן, שוכטוביץ ושות'

מרח' ששת הימים 30, מגדל צ'מפיון, בני ברק 5120261

טל': 03-6019601; פקס: 03-6019602

דוא"ל: mail@ayr.co.il

478. טרוסט יעקב ת.ז. 530558855 (בערר 83020/0922)

ע"י עו"ד גלית שיצר ו/או יניב גורליק ו/או אח'

ממשרד פישר ושות'

מרח' מנחם בגין 146, תל אביב

טל': 03-5266962; פקס: 03-5689018

דוא"ל: fbclawyers.com

479. אורית בורר ת.ז. 058867284 (בערר 83001/0922)

480. טובה נוימן דרכון אוסטרי U0396666 (בערר 83001/0922)

481. מרדכי בנימין הרצליך ת.ז. 52344892 (בערר 83001/0922)

482. נדיבה פרלמוטר ת.ז. 50596014 (בערר 83001/0922)

ע"י ב"כ עו"ד ברוך אדלר ו/או ריקי שחר

ו/או אלון קופל ו/או מיכאל אדלר

מרח' מנחם בגין 7, רמת גן

טל': 03-6114475; פקס: 03-6114476

דוא"ל: baruch@balaw.co.il

483. בונה מודי דניאל דרכון ארה"ב 474651143 (בערר 8164/0922)

ע"י ב"כ עו"ד אריאל קמנקוביץ

ממשרד עורכי הדין אריאל קמנקוביץ ושות'

מרח' אבא הלל 14, בית עוז, רמת גן 52506

טל': 03-6017000; פקס: 03-6017001

דוא"ל: ariel@kamen.co.il

484. הרצליך אברהם יצחק גד ת.ז. 003738176 (בערר 83021/1022)

485. הרצליך מרדכי בנימין ת.ז. 052344892 (בערר 83021/1022)

486. בורר אורית ת.ז. 058867284 (בערר 83021/1022)

487. נוימן טובה מספר מזהה U039666 (בערר 83021/1022)

כולם באמצעות ב"כ עוה"ד אדלר ברוך ו/או אלון קופל

מרח' מנחם בגין 7 (בית גיבור ספורט, קומה 14), רמת גן 5268102

טל': 03-6114475; פקס': 03-6114476

דוא"ל: alon@balaw.co.il

488. אלוניאל בע"מ ח.פ. 511752677 (בערר 83002/1022)

489. הקטור פליין ת.ז. 015309651 (בערר 83002/1022)

490. צורי רענן ת.ז. 022069207 (בערר 83002/1022)

491. שפר ליאורה ת.ז. 053663050 (בערר 83002/1022)

משד' רוטשילד 33, תל אביב

טל': 09-9711425; פלא': 054-2399148

דוא"ל: o.m@lapisltd.com

492. גילית אחזקות בע"מ ח.פ. 513139568 (בערר 83003/1122)

ע"י ב"כ עוה"ד עפר טויסטר
דרך מנחם בגין 150, תל אביב 6492105
טל: 03-5228445; פקס: 03-5228446
דוא"ל: office@toister.co.il

493. לנוקס השקעות בע"מ ח.פ. 512916248 (בעררים 83004/1122 83006/1122)

ע"י ב"כ עוה"ד עפר טויסטר
דרך מנחם בגין 150, תל אביב 6492105
טל: 03-5228445; פקס: 03-5228446
דוא"ל: office@toister.co.il

494. גוטסמן דני ת.ז. 007454218 (בערר 83005/1122)

באמצעות ב"כ עוה"ד סגל שי ישעיה ברוך
מרח' דניאל פריש 3, תל אביב 6473104
טל: 03-7504422; פקס: 03-75004433

495. דירות עם בע"מ ח.פ. 520016247 (בערר 83025/1222)

ע"י ב"כ עו"ד יעקב כהן ואח'
ממשרד עמר, רייטר, ז'אן, שוכטוביץ ושות'
מרח' ששת הימים 30, מגדל צ'מפיון, בני ברק 5120261
טל: 03-6019601; פקס: 03-6019602

דוא"ל: mail@ayr.co.il

496. שדרות רוטשילד 13 בע"מ, ח.פ. 513817585 (בערר 83023/1222)

ע"י ב"כ עוה"ד גלית שיצר ו/או יניב גורליק ו/או אח'
ממשרד פישר ושות'
מרחוב דרך מנחם בגין 146, תל אביב
טל: 03-5266962; פקס: 03-5689018

דוא"ל: fbc@fbclawyers.com

497. א.ש נוריות 2014 בע"מ ח.פ. 515151801 (בערר 83007/1222)

ע"י ב"כ עו"ד שהין אבנר
מרח' נמל תל אביב 36א', תל אביב
טל: 03-6013713; פלא: 054-4424789

דוא"ל: avner@shahin-ap.com

498. עמנואל אברהם, ת.ז. 068669258 (בערר תא/83024/1222)

מרח' קדמן 22, חולון 5844332
נייד: 050-5925275

499. עמנואל חיים, ת.ז. 068669308 (בערר תא/83024/1222)

שניהם ע"י ב"כ עו"ד דולב זורע
מרח' בורלא יהודה 40/6, תל אביב 6936442
טל: 073-7310000; פקס: 073-7320000

דוא"ל: dolev@zorea-law.com

500. רוזנטל לילי ת.ז. 003263100 (בערך 83008/0123)

501. פרבר נירה ת.ז. 003001369 (בערך 83008/0123)

502. יעל חנה זרובבל ת.ז. 000817858 (בערך 83008/0123)

503. ברלו גליה ת.ז. 053394813 (בערך 83008/0123)

ע"י ב"כ עו"ד אורן מור

מרח' ברדיצ'בסקי 25, גבעתיים 53366

טל': 03-7326828

דוא"ל: mororen31@gmail.com

504. ס.מ. מלכה נכסים בע"מ ח.פ. 513295758 (בערך 83009/0223)

ע"י ב"כ עו"ד מיטל קינן

כיכר הבימה 2, תל אביב 6425322

טל': 03-6851685 ; פקס: 03-6855685

דוא"ל: meytal-k@zahav.net.il

505. ד.ד. דנדי השקעות בע"מ ח.פ. 513451617 (בערך 85028/0223)

ע"י ב"כ עו"ד ליאור לוי ו/או אברהם יורקביץ

מרח' אבא הילל סילבר 16, רמת גן

טל': 03-6103100 ; פקס: 03-6103111

דוא"ל: liorle@meitar.com

506. בית רחוב מלך גורג 22 ת"א בע"מ ח.פ. 510347446 (בערך 83014/0323)

ע"י ב"כ עו"ד גליקסמן טל

משד' דואני 18, יבנה (קניון סנטר)

טל': 077-4240529 פלאי: 052-5706888

דוא"ל: tal@gliksman-law.co.il

507. הורוביץ ישעיהו ת.ז. 053542965 (בערך 83010/0323 או 8056/0323)

ע"י ב"כ עו"ד גונן ירון

מדרך מנחם בגין 11, רמת גן 5268104

טל': 054-6229454

דוא"ל: aron@ravehlaw.co.il

508. סלומנוביץ סוזי קלוזין ת.ז. 069706034 (בערך 83013/0523)

ע"י ב"כ עו"ד שלומית גמליאל

מרח' שנת היובל 77, הוד השרון

טל': 052-3419876 טל' נוסף: 052-5574586

דוא"ל: shlomit@yep-law.com

509. גד רותי ת.ז. 003673720 (בערך 83015/0423)

מרח' כץ מיכל לייב 86, פתח תקווה 4937535

טל': 054-4474449

דוא"ל: igad@inter.net.il

510. חרד משה ת.ז. 042939785 (בערך 83016/0423)

511. חרד ליאור ת.ז. 027160191 (בערר 83016/0423)

ע"י ב"כ עו"ד ריכטר אליהו

מרח' מצדה 7, בני ברק 5126112

טל': 03-7511955 ; פקס : 03-5214972

דוא"ל : richter@mrelaw.co.il

512. רוזין נחמה ת.ז. 057327140 (בערר 83012/0523)

ע"י ב"כ עו"ד רן ארי

מרח' יצחק שדה 51, רמת השרון 4725916

טל': 050-4567894

דוא"ל : ranb@gkh-law.com

513. רוזוב מיה ת.ז. 302160486 (בערר 83011/0523)

514. רוזוב עדי ת.ז. 302247432 (בערר 83011/0523)

515. רוזוב גל ת.ז. 035803253 (בערר 83011/0523)

516. רוזוב הילה מלכה ת.ז. 061215752 (בערר 83011/0523)

כולם ע"י ב"כ עו"ד רן ארי

מרח' יצחק שדה 51, רמת השרון 4725916

טל': 050-4567894

דוא"ל : ranb@gkh-law.com

517. ערן גולן ת.ז. 035679240 (בערר 83017/0523)

ע"י ב"כ עו"ד שלומי מערבי

מרח' שמואל תמיר 17, תל אביב

טל': 03-6993495 ; פקס : 03-7412049

דוא"ל : maaravis@bezeqint.net או maaravis@bezeqint.net

518. גורן אסף ת.ז. 026496844 (בערר 83018/0523)

מרח' מונטיפיורי 19, תל אביב 6516406

טל': 054-4337365

דוא"ל : assaf@brego-capital.com

519. חברת באוהאוס בע"מ ח.פ. 511424319 (בערר 83020/0623)

ע"י ב"כ עוה"ד עפר טויסטר

דרך מנחם בגין 150, תל אביב 6492105

טל : 03-5228445 ; פקס : 03-5228446

דוא"ל : office@toister.co.il

520. לינדזן מרדכי ת.ז. 001217355 (בערר 83019/0623)

521. מזרחי תמר ת.ז. 001217348 (בערר 83019/0623)

שניהם באמצעות ב"כ עו"ד ערן מזרחי

מרח' הכלנית 5, תל מונד 4061042

טל': 054-7757351

דוא"ל : mizrahi@erm-law.com

522. חב' ל.ח.י נויה בע"מ ח.פ. 512118878 (בבל"מ 83007/0721)

523. סלומון עופר ת.ז. 029052255 (בבל"מ 83007/0721)

524. ארבל סיוון ת.ז. 022960744 (בבל"מ 83007/0721)

525. ויסמן חגית ת.ז. 024151052 (בבל"מ 83007/0721)

526. מיכלביץ מירלה ת.ז. 076507938 (בבל"מ 83007/0721)

527. מיכלביץ ערן ת.ז. 001666353 (בבל"מ 83007/0721)

כולם ע"י ב"כ יואב מוזר

משרד פלס, מוזר, שרמן ושות' – עורכי דין

בית "איילון ביטוח" אבא הלל 12, רמת גן 52506

טל': 03-7539888 ; פקס: 03-7518133

דוא"ל: office@pmlaw.co.il

528. כהן קרין ת.ז. 024962235 (בערר/בל"מ 83006/1022)

529. כהן ניב ת.ז. 027861517 (בערר/בל"מ 83006/1022)

שניהם ע"י עו"ד גיא מדמוני לנדאו

מרח' נמל יפו 26, תל אביב יפו

טל': 03-5190519 ; פקס: 03-5190500 ; נייד: 050-5778023

דוא"ל: guyl@landaulaw.co.il

530. חברת יבנה 19 בע"מ ח.פ. 513699504 (בבל"מ 83002/0223)

ע"י ב"כ עו"ד מרדכי וקנין ממשרד

הנטר עורכי דין

מרח' הירקון 5א, מגדל לייף B, בני ברק 5120125

טל': 03-5665665 ; פקס: 03-5662566

דוא"ל: office@lawmhn.com

531. רות דוידוביץ ת.ז. 317727790 (בערר 85213/12)

ע"י ב"כ עו"ד ר. שבירו ואח'

מרח' הלל 6, ת"ד 2493 ירושלים 91024

טל': 02-6243020 ; פקס: 02-6243556

דוא"ל: ran@zegolaw.co.il

532. סתווי שושנה ת.ז. 5448581 (בערר 85072/13)

ע"י ב"כ עוה"ד חיים צור ו/או ערן צור

מרח' נחלת יצחק 32, תל אביב

טל': 03-6950940 ; פקס: 03-6093218

דוא"ל: tzure@zahav.net.il