

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

בבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו
בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

המבקשת:

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

וע"י משרד הררי טויסטר ושות'
עו"ד בתיה בראף (מליכזון) ואו תמר איגרא ואו לימור ברמן
מגדל ב.ס.ר 1, זרץ 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 מרבבל בע"מ ואח'
פרטי המשיבים המלאים כמפורט בנספח [1]

בקשה לעיכוב ביצוע

בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת, בהתאם לסמכותו לפי תקנה 43(א) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, להורות על עיכוב ביצוע החלטתה של ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב (להלן: "ועדת הערר") בעררי ההשבחה מושא תכנית 2650ב' מיום 27.6.2023 (להלן: "החלטת ועדת הערר", "ההחלטה"), עד להכרעה בערעור המנהלי שבכותרת, אשר מוגש בד בבד עם בקשה זו (להלן: "הערעור המנהלי").

העתק החלטת ועדת הערר על נספחיה מצ"ב לבקשה זו ומסומן כנספח 2.

הקביעות האופרטיביות הנובעות מההחלטה, אשר מבוקש במסגרת בקשה זו לעיכוב ביצוע, הינן, בין היתר, השבת היטלי השבחה בהיקף של כ-110 מיליון ש"ח (למועד החזור) לחלק מהמשיבים, השבת ערובות שהופקדו להבטחת תשלום היטל השבחה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (ערובות להבטחת תשלום היטל השבחה ודחיית תשלומים), תשמ"א-1981, עריכת שומות השבחה חדשות לתכנית 1 על ביחס למבנים לשימור וכן עריכת שומות השבחה ביחס למבנים לשימור עם הגבלות מחמירות (להלן: "מבנים לשימור מחמיר") למועד אישורן של התכניות המניידות, על כל המשתמע מכך ביחס לערכי השווי הגבוהים פי כמה מערכי השווי למועד אישורה של תכנית השימור.

נציין כבר עתה, כי המבקשת הגישה בקשה לעיכוב ביצוע לוועדת הערר, אשר בהחלטתה מיום 30.7.2023 דחתה את הבקשה, תוך שקבעה, בין היתר, כדלקמן:

"ספק רב בעינינו האם צודקת המבקשת (המעוררת, הח"מ) בכך שסעיף 43(א) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, לפיו יכולה ערכאה דיונית להורות על עיכוב ביצוע של החלטתה, גם על ועדות הערר מכוח

סעיף 18 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי הדין בוועדות הערר בעררים לפי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק), התשע"א-2010. על כן ומשעה שוועדת הערר קמה מכסאה זין בקשה זו להיות מופנית לערכאת הערעור. " (ההדגשות נוספו, הח"מ)

העתק החלטת ועדת הערר ביחס לבקשה לעיכוב ביצוע מצ"ב לבקשה זו ומסומן כנספח 3.

בהתאם לאמור, מוגשת עתה, בד בבד עם הגשת הערעור המנהלי ביחס להחלטת ועדת הערר, בקשה זו.

פתח דבר

1. עסקינן בהחלטה תקדימית בעלת השלכות מרחיקות לכת, אשר ניתנה על ידי ועדת הערר, שעניינה חיוב בהיטלי השבחה במימושי זכויות הן בדרך של מכר הן בדרך של היתר, בגין תכנית 2650/ב' בתל אביב (להלן: "תכנית השימור"), וניתנה בד בבד עם החלטה נוספת של ועדת הערר העוסקת בעררי פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") אשר הוגשו ביחס לתכנית השימור.
2. החלטת ועדת הערר ניתנה במאוחד ביחס ל-274 עררים!!! אשר היו תלויים ועומדים בפני ועדת הערר במשך שנים רבות (וכן בעניינין של 14 בקשות להארכת מועד להגשת ערר אשר היו תלויות ועומדות על למועד מתן החלטת ועדת הערר), ובעניינם התקיימו 10 דיונים בפני ועדת הערר 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 אשר התקיימו על ידי ועדת הערר בנוכחות הצדדים, וכל זאת מבלי שהתקיימו דיונים פרטניים בכל ערר וערר.
3. בסופה של החלטת ועדת הערר נקבע לאחר הכרעה בסוגיות הרוחביות בלבד ובאופן גורף ותיאורטי מבלי לבחון כל שומה ושומה מושא כל ערר וערר הנכללים בהחלטת ועדת הערר, כי תכנית השימור, במועד אישורה, לא הביאה לעליית ערכם של המקרקעין ובשל כך לא השביחה את המקרקעין בתחומה במועד אישורה.
4. כלומר, בהחלטת ועדת הערר נקבע כי תכנית השימור לא השביחה, במועד אישורה, את כלל הנכסים בתחומה.
5. המבקשת סבורה כי בהחלטת ועדת הערר נפלו פגמים מהותיים, הן פגמים מנהליים אשר שומטים את הקרקע תחת החלטה זו והן פגמים היורדים לשורש הסוגיות אשר הוכרעו בהחלטה, כפי שאלו מפורטים בהרחבה בערעור המנהלי המוגש על ידי המבקשת בד בבד עם הגשת בקשה זו וכן בבקשה זו.
6. להחלטת ועדת הערר קיימות מספר משמעויות אופרטיביות, כדלקמן:

6.1. השבת היטלי השבחה בהיקף של כ-110 מיליון ₪ (למועד החזור) לחלק מהמשיבים אשר במסגרת שומות ההשבחה אשר היוו את הבסיס להגשת העררים בעניינן (שומות ועדה מקומית ושומות מכריעות), נקבע כי תכנית השימור השביחה את הנכסים במועד אישורה.

נציין בעניינין זה, בכפוף למפורט להלן, כי העררים בהם נראה כי יש לבצע השבה כאמור הינם עררים 85252/14, 85258/17, 85015/14, 85023/14, 85216/14, 85235/13, 85105/13, 85026/14, 85106/14, 85231/14, 85217/15, 85223/15, 85279/16, 85019/15, 85231/14, 85036/16, 85253/14, 8553/0519, 85155/16, 85274/16, 85314/15, 85139/15, 85343/16, 85317/15, 85131/15, 85343/16, 85343/16, 8574/1019, 8531/1018, 85177/17, 85291/16, 85198/16, 85137/16, 85088/16, 85011/17, 85156/17, 85329/17, 8109/0418, 85284/17, 85302/17, 8022/0118, 85321/17, 85233/17, 8047/0218, 85163/17, 8518/0818, 8535/0519, 8529/1018, 8518/0818, 8514/0319, 8070/0318, 8107/0418, 8052/0218, 83009/0521, 8513/0820, 8522/1020, 8508/0720, 8518/0920, 8507/0720, 8568/0719, 8502/0220, 83025/1222, 83018/0821, 83012/0521, 83006/0421, 83016/0721, 8524/1020, 83016/0522, 83002/1022, 83014/0522, 83013/0522, 83027/1221, 83018/0821, 83004/0122, 85023/0822, 84014/0323, 83006/1022, 85007/0822, 83019/0622, 83021/1022, 83011/0523, 83012/0523

,85092/13 ,85187/15 ,85036/13 ,85060/14 ,83007/1222 ,83009/0223 ,83010/0323 ,8164/0922
 ,83025/1121 ,8516/0920 ,8011/0119 ,85102/17 ,85062/16 ,8521/0918 ,85037/16 ,85144/13
 ,85110/13 ,85171/12 ,85030/13 ,85283/15 ,85183/11 ,85167/11 ,85254/11 ,85019/10 ,83012/0522
 ,85248/16 ,85142/16 ,85167/15 ,85318/16 ,85161/15 ,85256/15 ,85274/14 ,85053/13 ,85088/13
 ,85079/12 ,85188/11 ,83002/0223 ,85003/0722 ,8523/0918 ,8540/1218 ,8501/0418 ,85106/17
 ,85241/16 ,85100/14 ,85245/14 ,85094/14 ,85112/13 ,85113/13 ,85281/12 ,85065/13 ,85076/12
 ,8578/1219 ,8564/0619 ,8569/0819 ,8517/0319 ,8515/1319 ,8567/0719 ,85038/17 ,85101/17
 ,8512/0720 ,8523/1020 ,8520/1020 ,8515/0820 ,8514/0820 ,8547/0519 ,8501/0120 ,8573/1019
 ,83017/0522 ,83011/0422 ,83018/0522 ,83002/0122 ,83004/0321 ,83005/0321 ,83001/0121
 .85260/16 ,83024/1222 ,83017/0821 ,83010/0422

6.2. השבת ערובות שהופקדו להבטחת תשלום היטל השבחה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (ערובות להבטחת תשלום היטל השבחה ודחיית תשלומים), תשמ"א-1981.

נדגיש כבר עתה ביחס ל-2 המשמעויות האופרטיביות הנ"ל, כי ביחס לכלל מימושי הזכויות אשר בגינם הוצאו חיובים בהיטל השבחה מכוחה של תכנית השימור, במקרים הרלוונטיים, הונפקו תעודות לרשם המקרקעין (במימושים בדרך של מכר) והונפקו היתרי בניה (במימושים בדרך של היתר בניה), כלומר לא קיימת עוד "צומת" ל"גבייה פסיבית" (דרישת תשלום היטלי השבחה כתנאי למתן היתר או אישור לטאבו) שהינה הדרך המרכזית שניתנה בדין המבטיחה את גביית היטלי השבחה ובהתאם, משחדין לא מאפשר גבייה מינהלית של היטלי השבחה מכוח פקודת המסים (גביה) הרי שלצורך גביית הכספים מנישומים שלא ישלמו אותם, לאחר קבלת הערעור, ככל שיתקבל, יהיה צורך בהגשת תביעות כספיות לבתי המשפט על כל הכרוך בכך!. לפיכך יתקיים קושי מהותי בהחזרת המצב לקדמותו, במיוחד לאור היקף הסכומים בהם עסקינן, והיקף הנישומים, על כל המשתמע מכך בענייננו כפי שיפורטו להלן.

נדגיש, כמפורט להלן, כי משמעות קביעתה הכללית, הכוללת והגורפת של ועדת הערר בהחלטת ועדת הערר, לפיה תכנית השימור לא השביחה, במועד אישורה, את כלל הנכסים בתחומה, בהיעדר כל בחינה פרטנית ביחס לכל שומה ושומה מושא כל ערר וערר, המנוגדת לעמדתה של המבקשת, הינה כאמור בעלת השלכות כספיות מהותיות ומשמעותיות לקופה הציבורית, עת הלכה למעשה, כתוצאה מהחלטה זו, על המבקשת להשיב היטלי השבחה בהיקף של כ-110 מיליון ₪ (למועד התחזר) לחלק מהמשיבים, על אף העובדה כי אין עסקינן בהחלטה חלוטה, אלא בהליך אשר ימשיך להתנהל כאמור בפני בית המשפט הנכבד, תוך שאיפה כי זה יוכרע בהקדם (בשונה ממשך ההליכים שהתנהלו בפני ועדת הערר).

בעניין זה נבקש להפנות לפסק הדין שהתקבל לאחרונה על ידי כב' השופטת מיכל נד"ב בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים בעניין תצ (מרכז) 27815-08-21 איריס ברשק נקאר נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקווה (פורסם בנבו, 15.8.2023) (להלן: "עניין ברשק"), במסגרתו נפסק כי השבחה של גביית יתרת תתקיים בעת שיש החלטה חלוטה כי אכן מדובר בגבייה ביתר, כדלקמן (סעיף 93 לפסק הדין):

"אני מקבלת את טענת המשיבות כי אכן תכלית החקיקה היא לתמרץ את הרשות להשיב את גביית היתר, אך זאת מעת שיש החלטה חלוטה כי אכן מדובר בגבייה ביתר. כל עוד לא נקבע כך אין ממילא סיבה שהמשיבות ישיבו גביה, שטרם נקבע שהיא ביתר." (החזרות נוספו, הח"מ)

לאמור, בהתאם לקבוע בעניין ברשק, הנ"ל (אשר המבקשת מודעת לכך שיכול ואין עסקינן בפסק דין חלוט), יכול וכלל לא חלה בשלב זה על המבקשת חובה להשיב את היטלי ההשבחה אשר שולמו לקופה הציבורית בגין תכנית השימור, על כל המשתמע מכך גם ביחס לתשלומי ריבית.

6.3. בחינה שמאית ועריכת שומות השבחה לתכנית ע"י ביחס למבנים לשימור לצורך קביעת הסכום שיש להפחית מהחזר או לגבות:

בסעיפים 163-176 להחלטת ועדת הערר נקבע (בדעת רוב) כי תכנית ע-1 חלה גם על בניינים לשימור, וכי "יש להביא בחשבון בשווי המצב הקודם את הזכויות מכח תכנית ע"1".

לעמדת המבקשת, כמפורט בהרחבה בערעור המנהלי, עסקינן בקביעה שגויה בהחלטת ועדת הערר מאחר ותכנית ע"1 מלכתחילה לא חלה על הבניינים לשימור מכוחה של תכנית השימור, שכן זו הוריגה אותם מתחולתה באופן מפורש. בהתאם לכך, המבקשת גם לא חייבה את בעלי המבנים לשימור בהיטל השבחה בגין אישורה של תכנית ע"1;

המשמעות האופרטיבית של החלטת ועדת הערר הינה כי יש לתקן את השומות נשוא העררים באופן שיראו בתכנית ע"1 כמדרגה בחישוב היטל ההשבחה לבניינים נשוא העררים, ומשכך היא תיחשב מחזק כחלק מהמצב הקודם לתכנית השימור אך מאידך היא תיחשב כמדרגה גם לצורך חיוב בגינה במקרים שבהם היא משביחה. לפיכך יישום החלטת ועדת הערר מצריך בחינה שמאית של כלל הנכסים נשוא החלטת ועדת הערר, ובחינה אם ע"1 משביחה מבחינה שמאית בעניינם ובמקרים המתאימים הוצאת שומה מתוקנת שתכלול חיוב בגין התכנית. יוטעם כי הדבר ישפיע גם על סכום החוזרים מקום בו יהיה חיוב בגין תכנית ע"1 שיפחית את סכום החוזר ומאידך יצור גם חיובים נוספים בתיקים בהם לא קיים החזר, וזאת בהתאם לשיטת המדרגות הקיימת לפי הדין בחישוב היטל ההשבחה. יוטעם כי על השומות שיערכו כאמור, קיימת לנישומים זכות ערר או פניה לשמאי מכריע, מה שיצור עשרות הליכים מיותרים שיעמסו על ועדות הערר ועל השמאים המכריעים ויעלו הן לציבור והן לנישומים לא מעט, והכל כשהתחלטה עצמה עומדת לערעור בפני בית משפט נכבד זה וסיכוייה גבוהים מאד, ובפרט בנקודה זו.

6.4. עריכת שומות השבחה ביחס למבנים לשימור מחמיר למועד אישורן של התכניות המניידות, על כל המשתמע מכך ביחס לערכי השווי הגבוהים פי כמה מערכי השווי למועד אישורה של תכנית השימור:

בסעיפים 137-120 להחלטת ועדת הערר נקבע כי כלל הזכויות לניוד ביחס למבנים לשימור מחמיר, הינן זכויות "ערטילאיות", "צפות" ובלתי מוקנות, אשר מתגבשות רק במועד אישורה של תכנית המניידת.

סוגיה וקביעה מהותית זו בהחלטת ועדת הערר, כלל לא נדונה בפני ועדת הערר במסגרת הדיונים שהתקיימו בפניה ביחס לסוגיות הרוחב מושא תכנית השימור (למעט ביחס לתמריץ שמירה על שווי), מאחר וסוגייה זו כלל לא הייתה במחלוקת בין הצדדים ובשל כך לא סווגה על ידי הצדדים כסוגיית רוחב. סוגיה זו הוגדרה כסוגיית רוחב למעשה לראשונה במסגרת החלטת ועדת הערר.

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 (למעט ביחס לתמריץ שמירה על שווי) הינם תמריצים מוקנים אשר המועד הקובע לבחינת ההשבחה בעניינם הינו מועד אישורה של תכנית השימור בשנת 2008, ובהתאם הוצאו שומות ההשבחה.

יישום החלטת ועדת הערר, שלפיה המועד הקובע לעריכת שומות בגין הזכויות לניוד הינו מועד התכנית המניידת את הזכויות מהמגרש של הבניין לשימור למגרש מקבל אחר, משמעו שעל המבקשת לערוך שומות השבחה חדשות, ביחס לזכויות לניוד, עם מועד קובע מעודכן למועד אישורן של התכניות המניידות – מועד קובע בו ערכי השווי גבוהים פי כמה וכמה מערכי השווי למועד אישורה של תכנית השימור. הדבר עשוי לעכב ואף לעצור מימושים של התכנית ובפרט היתרי בניה ושימור מבנים!!!!. ויטעם! לפי בחינה ראשונית שנעשתה ע"י עובדי המבקשת, שמאים בהשכלתם, מדובר על הפרשים שעשויים להגיע לעשרות מיליונים נוספים לכל שומה בשל עליית ערכי הקרקע משנת 2008 ועד לתכנית המניידת, שעל הנישומים לשלם כהיטלי השבחה, מעבר למה שנדרש מהם בעבר, ונראה כי המשמעות ברורה. גם כאן, ככל שיוצאו שומות כאמור, קרוב לוודאי שיוגשו עליהן עררים ויתבקש מינוי שמאים מכריעים ושוב נמצא בסחרור של הליכים משפטיים מיותרים, המעמיסים על המערכת המשפטית, על המערכת הציבורית ועל כיסם של כל הנוגעים בדבר. נראה כי מדובר בתוצאה קשה ביותר שיש למנוע. הדרך הנכונה היא עיכוב ביצוע ההחלטה גם בעניין זה, באופן שהיא תיושם רק לאחר הכרעה חלוטה בערעור.

ויטעם כבר עתה כי עיכוב הביצוע המבוקש לא מתייחס לקביעת ועדת הערר ביחס למועד הקובע לחיוב ביחס לתמריץ שמירה על שווי. ביחס לקביעה זו לא מוגש ערעור מטעם המבקשת, ומכאן שלא מבוקש לעכב את ביצועה.

יצוין כי גם כאן יש משמעות לנושא השבת הכספים שכן ברי כי משוועדת הערר אמנם קבעה כי אין לגבות על הזכויות לניוד למועד תכנית השימור וביטלה לפיכך את השומות שהיו לעניין זה, הרי שמשמעות קביעתה הינה כי על המבקשת להוציא שומות חדשות, גבוהות בהרבה, לעת תוכניות מניידות שכבר אושרו ולעת תוכניות מניידות עתידיות. ברור כי אין מקום לקבוע השבה של כספים מקום בו כבר אמור להיווצר חיוב גבוה בהרבה לנישומים עקב החלטת ועדת הערר.

7. ביחס לכלל המשמעויות האופרטיביות הנ"ל, מבוקש כאמור במסגרת בקשה זו לעכב את ביצוען.

8. כידוע, בבחינת בקשה לעיכוב ביצוע, יש לשקול שני שיקולים מרכזיים – מאזן הנוחות וסיכויי הערעור, עת בהתאם להלכה, ככל שמשקלו של אחד השיקולים נוטה לטובת מתן עיכוב הביצוע, כך ניתן למעט בדרישת השיקול האחר, כמעין "מקבילית כוחות" (ראה: בר"מ 8601/10 ק.מ.מ מפעלי מחזור בע"מ נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו, 20.12.2010).

9. גם בכל הנוגע למאזן הנוחות, כפי שיפורט להלן, ברי כי מאזן הנוחות נוטה באופן מובהק לטובת המבקשת ולו בשל העובדה שהשבת כספים על פי החלטת ועדת הערר, בהיקף של למעלה מ-110 מיליון ₪ (למועד החוזר), למשיבים השונים, במספר עצום, עלולה בסופו של יום לייצר קשיי גביה מעשיים, ככל שיתברר כי יהיה צורך לגבות את הכספים מחדש, בהנחה שיתקבל הערעור המנהלי, זאת בעוד המבקשת הינה רשות ציבורית, איתנה, שאין כל חשש כי תקיים את פסק הדין הסופי שיתן ותוכל לעמוד בהשבת הכספים בעתיד.

10. זאת, משעסקין כאמור בהשלכות כספיות אדירות, מהותיות ומשמעותיות לקופה הציבורית (ראה: ע"א 918/15 פישמן רשתות בע"מ נ' פקיד שומה למפעלים גדולים, (פורסם בנבו, 17.6.2015)) ובהינתן כי אין עסקין בהחלטה חלוטה, עת יכול ולא ניתן יהיה להחזיר את המצב לקדמותו (באופן מלא או חלקי) לאור מורכבות הגבייה החוזרת אשר תיידרש (בהיעדר כלי של "גבייה פאסיבית" או "גבייה מנהלית" בידי המבקשת) או לכל הפחות יהיה קושי מהותי בגבייה החוזרת אשר יצריך יחייב בהוצאת הוצאות נוספות מהקופה הציבורית, לעומת המשיבים, אשר נזקם המירבי הינו לכל היותר השהייה נוספת (וקצרה ככל הניתן ביחס למשך ההליך שהתנהל בפני ועדת הערר) בהשבה

של סכומי היטלי ההשבחה ששולמו על ידם למערערת כדין, בהתאם לשומות ועדה מקומית או שומות מכריעות, ובגינם הונפקו על ידי המבקשת למשיבים תעודות לרשם המקרקעין (במימושים בדרך של מכר) והיתרי בניה (במימושים בדרך של היתר בניה).

11. בכל הנוגע לסיכויי הערעור, לעמדת המבקשת, סיכויי הערעור גבוהים מאוד ובשל כך מצדיקים את עיכוב ביצוע החלטות ועדת הערר.

12. יצוין לעניין זה כי בהחלטות ועדת הערר הנכבדה נפלו פגמים מנהליים ודיוניים משמעותיים ומובהקים אשר די בהם בכדי לקבל את הערעור, כמפורט בהרחבה בערעור, ובפרט העובדה כי לא נתנה למערערת ולמצער לצדדים, זכות טיעון ביחס לחלק ניכר מקביעותיה אשר חרגו מטענות הצדדים וממסגרת העררים מושא החלטתה, וכי לא התייחסה לחלק ניכר מהטענות בעררים הפרטניים תוך סגירת כל התיקים באופן גורף.

13. כך לדוגמא, סוגיית המבנים לשימור מחמיר והזכויות לניוד מכוחם, אשר להכרעה בה כאמור ישנה משמעות אופרטיבית אשר גם בעניינה מבוקש עיכוב ביצועה, הינה סוגיה שלא נדונה בדיונים שהתנהלו בפני ועדת הערר, ולראשונה זכתה להתייחסות והכרעה בהחלטות ועדת הערר, תוך רמיסה של זכות הטיעון הבסיסית של הצדדים.

14. יתרה מזאת, סוגיית המועד הקובע לבחינת ההשבחה מכוח תכנית השימור ביחס למבנים לשימור מחמיר והזכויות לניוד (מלבד תמריץ שמירה על שווי הזכויות מכוח סעיף 3 בנספח ה' לתכנית השימור שהינו בשיקול דעת המבקשת ובשל כך המועד הקובע לבחינת ההשבחה בגינו אינו במועד אישורה של תכנית השימור כקביעתה של ועדת הערר אלא במועד אישורה של התכנית המניידת כקביעתה של ועדת הערר) לא נדונה בפני ועדת הערר הואיל וסוגייה זו כלל לא הייתה במחלוקת בין הצדדים ובשל כך לא סווגה על ידי הצדדים כסוגיית רוחב.

15. גם מבחינה מהותית, החלטות ועדת הערר ביחס לסוגיות שעמדו בפניה, אינה יכולה לעמוד, ויש בה משום סטיה משמעותית מההלכות המנחות והמחייבות הקיימות, הכל כמפורט בהרחבה בכתב הערעור.

16. לאור האמור והמפורט להלן, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות על עיכוב ביצועה של החלטת ועדת הערר עד למועד הכרעתו של בית המשפט הנכבד בערעור המנהלי המוגש כאמור בד בבד עם הגשת בקשה זו.

רקע עובדתי

17. ביום 27.6.2023 ניתנה החלטת ועדת הערר התקדימית מושא הבקשה דנא בנוגע לחיוב בהיטל השבחה במימושי זכויות הן בדרך של מכר הן בדרך של היתר, בגין תכנית השימור. (בד בבד עם מתן החלטת ועדת הערר, ניתנה על ידה החלטה נוספת העוסקת בעררי פיצויים לפי סעיף 197 לחוק גם כן ביחס לתכנית השימור). בקשה זו מתייחסת להחלטה לעניין היטלי ההשבחה.

18. החלטת ועדת הערר ניתנה ביחס ל-274 עררים אשר היו תלויים ועומדים בפני ועדת הערר במשך שנים רבות (וכן בעניינין של 14 בקשות להארכת מועד להגשת ערר אשר היו תלויות ועומדות על למועד מתן החלטת ועדת הערר), ובעניינם התקיימו 10 דיונים בפני ועדת הערר 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 אשר התקיימו על ידי ועדת הערר בנוכחות הצדדים, וכל זאת מבלי שהתקיימו דיונים פרטניים בכל ערר וערר.

19. בסופה של החלטת ועדת הערר, לאחר שדנה בסוגיות רוחב אשר הוגדרו על ידה בסעיף 17 להחלטתה, אך מבלי לדון ולבחון כל ערר וערר וכן כל שומה ושומה באופן פרטני וספציפי, קבעה ועדת הערר בסעיף 199 להחלטתה בעלמא ובהיעדר כל פירוט, כי "לאחר שבתנו את השומות שבפנינו אחת אחת ויישמו 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."

20. זאת, 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:

21. לחן מתוך הדיון 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 לתוכניות קודמות, בין אם תוכניות שהיו בתוקף, בין אם תוכניות 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 מהעררים 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)

22. נציין כי עמדה זוהי 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, כדלקמן:

לחן מתוך פסק 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)

לחן מתוך פסק דינו של בית המשפט המחוזי מיום 6.7.2020

"החלטת הביניים של וועדת הערר, לדון ולהכריע תחילה בשאלות העקרוניות בדבר השפעתה של תכנית השימור על שווי הנכסים שבתחומה, ורק לאחר מכן לדון ולהכריע בערר היטל השבחה הפרטני שהגישו העותרים, היא ראויה וסבירה, שכן השאלות העקרוניות נדרשות ממילא להכרעה בכל עררי השימור, ובכללם בערר העותרים, והכרעה בהן צפויה ליתר את מרבית המחלוקות, כמו גם בערר היטל השבחה שהוגש על ידי העותרים, כפי שאכן מסתמן שיקרה." (ההדגשות נוספו, הח"מ)

23. על אף האמור ובהיעדר דיון פרטני בכל ערר וערר, תוך קביעה גורפת ותאורטית המתעלמת מהטיעונים הספציפיים של כל ערר, ומהאלמנטים הספציפיים לכל נכס והקביעות השמאיות הספציפיות של שמאים מכריעים בעניינם, נקבע בהחלטת ועדת הערר כי תכנית השימור לא השביחה, במועד אישורה, את כלל הנכסים בתחומה.

נימוקי הבקשה

24. שניים הם השיקולים אותם יש לבחון בעת מתן הכרעה בבקשה לעיכוב ביצוע: (1) סיכויי המערער להצלחה בערעורו; ו- (2) מאזן הנוחות, קרי האם מתקיים החשש שללא עיכוב ביצוע יהיה זה מן הנמנע - או קשה מאוד - להשיב את המצב לקדמותו במקרה של קבלת הערעור, או כי ביצוע המידי של פסק הדין יסב למערער נזק

אשר אינו בר תיקון, תוך בחינה האם הנזק היחסי שייגרם למערער מאי מתן הצו גדול מן הנזק הצפוי למשיב במקרה בו ייקבע על עיכוב ביצוע החלטתו והערעור יידחה (ראה למשל, בש"א 8240/96 חנני נ' פקיד שומה חיפה, פ"ד (5) 403, 405 (1997); רע"א 6480/00 עיריית ת"א-יפו ואח' נ' בצלאל ואח' (פורסם בנבו, 19.11.2000)).

25. בהקשר זה נפסק, כי בין שני תנאים אלו מתקיים יחס של "מקבילית כוחות" (ראה: ע"א 5804/21 תקומה מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות שיתופית בע"מ נ' קוד, פסקה 9 [פורסם בנבו] (19.10.2021); ע"א 5856/21 כהן מחסני השוק בע"מ נ' קייטרינג תבל בע"מ, פסקה 6 [פורסם בנבו] (6.10.2021)).

26. לאור המקובץ, לצורך הכרעה בבקשה לעיכוב ביצוע, על בית המשפט הנכבד לבחון את סיכויי ההצלחה של הערעור המנהלי וכן את מאזן הנוחות שבין הצדדים, כאשר שיקולים אלה קשורים האחד לשני ביחס הפוך. משמע, ככל שגדלים סיכויי הערעור כך פוחת מאזן הנוחות ולהיפך.

27. עתה נפנה לבחינת השיקולים אותם על בית המשפט הנכבד לשקול בבחינתה את הבקשה דנא.

מאזן הנוחות

28. כפי שפורט לעיל, ייבחן עתה מאזן הנוחות, קרי האם הנזק שייגרם למערערת במידה ולא יעוכב ביצועה של החלטת ועדת הערר מושא בקשה זו, גדול מהנזק שייגרם למשיבים ככל והחלטת ועדת הערר תעוכב.

29. לעמדת המבקשת, מאזן הנוחות נוטה באופן מובהק וברור לטובת קבלת הבקשה לעיכוב ביצועה של החלטת ועדת הערר.

30. נחזור ונבהיר, כי יישומה של החלטת ועדת הערר מושא בקשה זו הינה השבת היטלי השבחה בהיקף של כ- 110 מיליון ₪ (למועד ההחזר) למעל 100 מהמשיבים, על אף העובדה כי אין עסקינן בהחלטה חלוטה (נפנה בשנית לעניין ברשק, הנ"ל), אלא בהליך אשר ימשיך להתנהל כאמור בפני בית המשפט הנכבד.

31. לא זו אף זו, ככל וטענותיה של המבקשת (כולן או חלקן) בערעור יתקבלו, יתקיים קושי מהותי בהחזרת המצב לקדמותו, במיוחד לאור היקף הסכומים בהם עסקינן.

32. נדגיש, כי עסקינן בסכום כספי חריג באופן קיצוני אשר משמעותו הכלכלית ביחס לקופה הציבורית ברורה מאליה.

33. כן נדגיש, כי לאור מספרם הרב של המשיבים, נסיבותיהם הספציפיות, שונותם, משך הזמן שחלף עד למתן החלטת ועדת הערר, על כל המשתמע מכך ביחס לזכות המשיבים, יובילו לקושי מהותי עד כדי בלתי אפשרי ביחס לחלק מהנישומים, לגבות את היטלי השבחה בחזרה, ככל ויתקבלו טענות המבקשת בערעור המנהלי.

34. נעיר, כי מאחר וביחס למימושי הזכויות בענייננו, למערערת לא קיים עוד כלי של "גבייה פאסיבית", כלומר לא קיים בענייננו עוד תנאי לקבלת תעודה לרשם המקרקעין (במימושי זכויות בדרך של מכר) ולקבלת היתר בניה (במימושי זכויות בדרך של היתר בניה) בכפוף לתשלום היטל השבחה, הואיל וכלל המסמכים הנ"ל כבר ניתנו למשיבים במהלך השנים הארוכות בהן התנהלו ההליכים בפני ועדת הערר, תידרש המבקשת לגבייה אקטיבית, על כך הנובע מכך וההשלכות לאור זאת על הקופה הציבורית.

35. בניגוד לחלטת ועדת הערר ביחס לבקשה לעיכוב ביצוע, כי למערערת לא קיימים מנגנוני גבייה אקטיבית מלבד הגשת תביעות אזרחיות, עת דרך המלך לגביית אפקטיבית הינה באמצעות הכלי של "גבייה פאסיבית" – כלי אשר אינו עומד עוד בענייננו לרשותה של המבקשת. כידוע לא קיים לוועדה המקומית כלי של "גבייה מנהלית" מכוח פקודת המיסים גביה ביחס להיטלי השבחה (למעט ביחס לחריג מסוים שלא רלוונטי בענייננו).

36. מבלי לגרוע מהאמור ולהדגשה, בעררים 85137/16, 85253/14, 85243/13, 83008/0123, 83001/0922, 85233/17, 85247/16, 8575/1019, 8501/0120, 83001/0121, 83001/0121, 83017/0821, 83008/0322 ו-83011/0422, הנכללים בהחלטת ועדת הערר מושא בקשה זו, המשיבים הינם תושבי חוץ, על כל המשתמע מכך ביחס לקושי בגבייה חוזרת מהם, ובאיתורם לצרכי הגשת תביעה אזרחית, ככל וערעור המבקשת יתקבל (במלואו או בחלקו).

37. גם כן לשם ההדגשה, בעררים 8508/0119, 8535/0519, 85321/17, 83018/0821, 85007/0822, 85284/17, 8568/0719, 83023/1222, 83025/1222, 83007/1222, 83009/0223, 85023/0822, 83002/1022, 83009/0223, 83014/0323, 85028/0223, 85092/12, 85086/0523, 85028/0223, 85015/14, 85015/13, 85015/14, 85023/14, 85123/14, 85252/14, 85231/14, 85019/15, 85063/16, 85155/16, 85279/16, 85247/16, 8574/1019, 85177/17, 85019/10, 85171/12, 85053/13, 85159/11, 85110/13, 85110/13, 85109/13, 85180/13, 85249/12, 85036/13, 85101/10, 85274/14, 85001/0622, 8523/0918, 85106/17, 85283/15, 85256/15, 85187/15, 85062/16, 8521/0918, 8011/0119, 83025/1121, 83003/0122, 85156/14, 85065/13, 85188/11, 85079/12, 85076/12, 85281/12, 85282/12, 85038/17, 8564/0619, 8576/1119, 8578/1219, 8577/1219, 8515/0820, 8517/0920, 8523/1020, 83018/0522, 83004/0321, 83028/1221, ו-83017/0522, הנכללים בהחלטת ועדת הערר מושא בקשה זו, המשיבות הינן חברות/עזבונו, אשר לא ידוע מה תהיה יכולתן, ככל ויידרש, לשאת בתשלום היטל השבחה חוזר, ככל וערעור המבקשת יתקבל (במלואו או בחלקו).

38. לא זו אף זאת, חלק ממשיבות להן נדרשת המבקשת עתה להשיב כספים בהתאם להחלטה, הפכו במשך השנים לחברות בסטאטוס משפטי של "פירוק מרצון" (משיבות 117, 275, 296, 504 ו-506) וחלק אף לחברות בסטאטוס משפטי של "מחוסלת מרצון" (משיבות 102, 294, 466 ו-471).

לא יכולה להיות מחלוקת כי ביחס למשיבות אשר בסטאטוס "פירוק מרצון" קיים סיכון ממשי ומיידי כי לא ניתן יהיה לגבות מהן בחזרה תשלום אשר ישולם להם בעקבות החלטת ועדת הערר.

כן לא יכולה להיות מחלוקת כי ביחס למשיבות אשר בסטאטוס "מחוסלת מרצון" כלל לא יהיה ניתן להשיב את המצב לקדמותו בעניינן, ככל והמבקשת תשיב להן עתה תשלומי היטל השבחה בהתאם להחלטת ועדת הערר (מבלי להידרש לסוגיה למי יש לבצע את החזר).

לאמור, ביחס לכלל המשיבות המפורטות לעיל, לא ניתן יהיה לגבות תשלום היטל השבחה חוזר, ככל וערעור המבקשת יתקבל (במלואו או בחלקו).

העתק דוחות רשם החברות ביחס לחברות אשר בסטאטוס משפטי "בפירוק מרצון" ובסטאטוס משפטי "מחוסלת מרצון" מצייב לבקשה זו ומסומן כנספח 4.

39. עוד נציין, כי לכמה עשרות מהמשיבים קיימים חובות בתשלום ארנונה, המעידים גם בעניינם על סיכון לגביית החזר תשלום היטל השבחה ככל וערעור המבקשת יתקבל (במלואו או בחלקו).

העתק רשימת המשיבים להם קיימים חובות בתשלום ארנונה מצייב לבקשה זו ומסומן כנספח 5.

לנוכח החשש מפגיעה בפרטיותם של משיבים אלו, מתבקש בית המשפט הנכבד ליתן הנחיות ספציפיות ביחס לסריקתו של נספח זה וביחס להמצאתו למשיבים.

40. נפנה בענייננו לדבריו של כבוד שופט בית המשפט העליון נ' סולברג, בעניין ע"א 918/15 פישמן רשתות בע"מ נ' פקיז שומה למפעלים גדולים (פורסם בנבו, 17.6.2015), המדברים בעד עצמם, כדלקמן:

י"ש להביא בחשבון את סכומו הכספי החריג של פסק הדין ואת המשמעות הכלכלית של החובה לשלם סכום כזה. לעיתים, משיעור הסכום כשלעצמו ניתן לחסיק מסקנות בדבר היכולת להשיבו... עוד יש להתחשב במיחות הצדדים, כאשר דומה שהנוק שעלול להיגרם למבקשים גדול במידה ניכרת מזה שייגרם למשיב כתוצאה מעיכוב הביצוע..." (החלטות נוספו, הח"מ)

(כן ראה: רע"א 7523/20 רשות מקרקעי ישראל נ' בכרי (פורסם בנבו, 7.1.2021); ע"א 521/21 עיריית חיפה והועדה המקומית חיפה נ' יוסף אפשטיין ז"ל ואח' (פורסם בנבו, 24.2.2021))

41. מנגד, הנוק היחיד שייגרם למשיבים ככל והחלטת ועדת הערר תעוכב והערעור שיוגש יידחה במלואו, היא המתנה והשהייה קצרה נוספת (לאחר שנים רבות בהם התנהלו החליכים בפני ועדת הערר) להחזר התשלומים ששולמו על ידם, כאשר תשלומים אלו ממשיכים לשאת הפרשי הצמדה וריבית, בהתאם לקבוע בחוק ובפסיקה.

42. נדגיש בעניין זה, כי המבקשת הינה גוף ציבורי יציב, כך שלא קיים כל חשש שלא ניתן יהיה לבצע את החזרי תשלום היטל ההשבחה הנדרשים ככל שהערעור המנהלי יידחה.

43. נבקש להפנות להחלטתו של כב' שופט בית המשפט המחוזי בירושלים ד' גדעוני מיום 5.3.2023 בעניין רחביה, בגין בקשה לעיכוב ביצועה של ההחלטה בעניין רחביה, עת נסיבות הבקשה ובעיקר מאזן הנוחות בה דומים לעניינו, מלבד העובדה כי סכום החזר בעניינו גבוה פי כמה מסכום החזר בעניין רחביה, על כל המשתמע מכך לעניינו, וכך גם מספר המשיבים, כדלקמן:
ייעינתי בבקשה לעיכוב ביצוע.

על פני הדברים, ומבלי להידרש בשלב זה לסיכויי הערעור, השבת הכספים על פי החלטת ועדת הערר – על פי הבקשה בהיקף של כ-27 מ' נ"ח - למשיבים השונים, רבים מאוד במספרם, עלולה להקים קושי משמעותי לגביית מחדש של הכספים ככל שיתקבל הערעור. כאשר בכל האמור במשיבים יש לתת את הדעת לכך שמדובר בסכומים ששלמו, כך נראה, לפני זמן רב, ואשר בהינתן שהמערערת היא גוף ציבורי לא נראה כי יש חשש של ממש שלא ניתן יהיה לגבותם ככל שהערעור יידחה. משכך, ניתן צו המורה על עיכוב ביצוע השבת כספים כאמור וזאת עד להחלטה אחרת..." (החלטות נוספו, הח"מ)

44. לאמור, ברי כי מאזן הנוחות נוטה באופן ברור ומובהק לטובת המבקשת ולקבלת בקשתה זו לעיכוב ביצועה של החלטת ועדת הערר.

45. יצוין עוד כי ההשבה כרוכה גם בעריכת שומות היטל השבחה לתכנית על 1 במקרים המתאימים בהם היא תמצא משביחה, והפחתת סכום החזר בהתאם לסכום השומה. כפי שפורט, הוצאת שומות כאמור, תגרום להוצאות מיותרות הן למערערת והן למשיבים הרלוונטיים ותציף את ועדת הערר ואת השמאים המכריעים בעררים ופניות למינוי שמאי מכריע מיותרות ביחס לשומות כאמור.

46. מבלי לגרוע מהאמור ביחס להשבת כספים, משמעותיות אופרטיביות נוספות הנובעות מהחלטת ועדת הערר, כמפורט לעיל, הינן הוצאות שומות השבחה חדשות הן ביחס למבנים לשימור מחמיר במסגרתן תוערך ההשבחה מושא התמריצים לניוד למועד אישורן של התכניות המניידות והן בגין מדרגת חיוב בהיטל השבחה מכוחה של תכנית על אשר לאור החלטת ועדת הערר, חלה על מבנים לשימור ובשל כך, בכפוף לבחינה שמאית, יש להוציא בגינה חיובים בהיטלי השבחה למבנים לשימור מכוחה של תכנית השימור. האמור רלוונטי לא רק למקרים בהם משמעות ההחלטה הינה השבת כספים (מקום בו שולם היטל השבחה לפני החלטת ועדת הערר), אלא גם ביחס למקרים בהם אין משמעותה השבת כספים.

47. ברי, כי כתוצאה מהנפקת שומות השבחה אלו, יתנהלו הליכי השגה רבים (עשרות הליכי שמאות מכרעת ועררים נוספים) בהתאם לקבוע בסעיף 14 לתוספת השלישית לחוק, כלומר משמעות עריכת שומות השבחה חדשות מטעמה של המבקשת, תביא להוצאות רבות ונוספות לחינם אשר יוצאו הן מהקופה הציבורית והן מטעמים של המשיבים.

48. לא זו אף זאת, הליכים אלו אשר יתנהלו כל עוד לא קיימות קביעות תלויות בעניין החיוב בהיטל השבחה ביחס למבנים לשימור מחמיר וכן ביחס לתכנית 1e, יובילו לבזבוז זמן שיפוטי יקר, אשר ברי כי ניתן למנוע באמצעות עיכוב החלטת ועדת הערר.

49. ודוקו! אין עסקינן בענייננו במקרה יחיד ובודד בו תוצא שומה חדשה ויתנהל הליך לחינם. מדובר בעשרות רבות של מקרים כאלה כאשר משקלם ומשמעותם של ניהול הליכים כה רבים לחינם ברורים. לאמור, גם מטעם זה יש לקבל את בקשתה של המבקשת לעיכוב ביצועה של החלטת ועדת הערר.

סיכויי הערעור

50. כפי שיפורט בהרחבה להלן, סיכויי הערעור המוגש בד בבד עם הגשת בקשה זו הינם גבוהים.
51. נדגיש, כי עסקינן בהחלטה תקדימית אשר במסגרתה נדונו והוכרעו סוגיות שחלקן ייחודיות לתכנית השימור, וטרם נדונו וחלקן הוכרעו בניגוד לפסיקה של בית המשפט העליון, בית המשפט לעניינים מנהליים וועדות ערר אחרות.
52. בסופה של החלטת ועדת הערר נקבע לאחר הכרעה בסוגיות הרוחביות בלבד ובאופן גורף, כללי ותיאורטי, ובהיעדר בחינה פרטנית ביחס לכל שומה ושומה מושא כל ערר וערר הנכלל בהחלטת ועדת הערר, כי תכנית השימור, במועד אישורה, לא הביאה לעליית ערכם של המקרקעין ובשל כך לא השביתה את המקרקעין בתחומה במועד אישורה.
53. בהחלטת ועדת הערר נפלו פגמים מהותיים – הן בחלק ניכר מהכרעותיה של ועדת הערר בסוגיות הרוחביות והן בהיעדר בחינה פרטנית וספציפית של כל ערר וערר, על אף שבדין כי סוגיות פרטניות וספציפיות הנוגעות לכל ערר וערר מעולם לא נדונו בפני ועדת הערר ובהתאם גם למעשה לא הוכרעו על ידה.
54. סוגיות הרוחב אשר הוכרעו במסגרת החלטת ועדת הערר והוגדרו על ידה בסעיף 17 להחלטת ועדת הערר הינן סוגיית המיתוג, סוגיית העלויות העודפות נשוא תכנית השימור, סוגיית המבנים לשימור מחמיר והזכויות לניח מכוחם, תמ"א 38 והשפעותיה על תחשיב ההשבחה מכוחה של תכנית השימור, הבאתה בחשבון של תכנית 1e על זכויותיה כחלק מהמצב התכנוני הקודם, הבאתה בחשבון של תכנית מ' כחלק מהמצב התכנוני הקודם והיחס לדירות גן. כן נקבעה בהחלטת ועדת הערר סוגיית מקדם ההסתברות למימוש הזכויות לשימור.
55. זא עקא, רק חלק מהסוגיות הרוחביות הנ"ל אשר הוכרעו בהחלטת ועדת הערר, נדונו בפניה לגופם במסגרת הדיונים שהתקיימו.
56. לדוגמא, סוגיית המבנים לשימור מחמיר לה השלכות אופרטיביות עתה לאור החלטת ועדת הערר, כלל לא נדונה במהלך הדיונים שהתנהלו בפני ועדת הערר, ולראשונה זכתה להתייחסות מפורטת במסגרת ההחלטה, אך זו כאמור מעולם לא נדונו בפני ועדת הערר, על כל המשתמע מכך ביחס לאי מתן זכות טיעון בסיסית לצדדים.
57. סוגיית המועד הקובע לבחינת ההשבחה מכוח תכנית השימור ביחס למבנים לשימור מחמיר והזכויות לניח (מלבד תמריץ שמירה על שווי הזכויות מכוח סעיף 3 בנספח ה' לתכנית השימור שהינו בשיקול דעת המבקשת ובשל כך המועד הקובע לבחינת ההשבחה בגינו אינו במועד אישורה של תכנית השימור אלא במועד אישורה של התכנית המניידת קביעתה של ועדת הערר) לא נדונה בפני ועדת הערר הואיל וסוגייה זו כלל לא הייתה במחלוקת בין הצדדים ובשל כך לא סווגה על ידי הצדדים כסוגיית רוחב.
58. כדי, כי משוועדת הערר מצאה כי עמדה זו אינה תואמת את עמדתה, היה עליה, לכל הפחות, לאפשר לצדדים לטעון ביחס לסוגייה זו ומשלא עשתה כן, הרי שנפל בהחלטת ועדת הערר פגם מהותי אשר סיכויי הערעור בגינו הינם גבוהים.

59. נדגיש, כי מדובר בקביעה מהותית ביותר בבחינת "טרפה את הקלפים" ויצרה עתה "כאוס" ו"אנדרלמוסיה" בשוק המקרקעין, שהתנהל במהלך 15 השנים האחרונות, באופן שלא היה שנוי במחלוקת בין הצדדים.
60. מבלי לגרוע מהאמור, ועדת הערר הסתפקה בהכרעה בסוגיות הרחב אשר הוכרעו על ידה ולאחריה קבעה, בהיעדר בחינה פרטנית אשר הוצגה על ידה, כי יישום הכרעה בסוגיות הרחבות בכלל שומות ההשבחה 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.
61. אלא שבחלק ניכר מחשומות וכן בחלק ניכר מהעררים אשר נכללים בהחלטת ועדת הערר, הובאו בחשבון ונטענו טענות הנוגעות לתמריצים נוספים מכוחה של תכנית השימור – תמריצים אשר השביחו את המבנים לשימור, אשר כלל לא נדונו בהחלטת ועדת הערר ולמעשה התאינו לאורה בהיעדר כל הכרעה בעניינם. כך גם "השבחות" ספציפיות של תכנית השימור ביחס לנכס כזה או אחר שנכלל בעררים לא נדונו ובפרט למשל שינוי ייעוד של חלק מהנכסים במסגרת התכנית.
62. לעמדת המבקשת, היעדר הצגת יישום הכרעה של ועדת הערר ביחס לכל ערר וערר וכל שומה ושומה כפי שמופיעה בכל ערר בנפרד, תוך קביעה גורפת, תיאורטית ונעדרת תחשיב, הכוללת גם קביעה שמאית שמנוגדת לקביעות שמאיות של שמאים מכריעים ושמאי ועדה בשומות ספציפיות, לפיה תכנית השימור, למועד אישורה, לא השביחה את המקרקעין, הינה קביעה שגויה וחסרה – קביעה אשר פוגמת באופן בה מהותי בהחלטת ועדת הערר ולמעשה שומטת את הקרקע תחתה – קביעה אשר סיכויי הערעור בגינה הינם מצוינים.
63. היעדר יישום ההכרעה כאמור ביחס לכל ערר וערר מושא החלטת ועדת הערר ובהתאם ביחס לכל שומה ושומה, גם פוגעת בזכותה של המבקשת לבחון את החלטת ועדת הערר וכן פוגעת באפשרותו של בית המשפט הנכבד לבחון ולבקר את החלטת ועדת הערר – טעם נוסף המביא לכך שסיכויי הערעור בגין החלטת ועדת הערר הינם סיכויים מצוינים.
64. לא זו אף זאת, החלטת ועדת הערר למעשה חסרה, מאחר שטענות אשר עלו במסגרת העררים מושא החלטת ועדת הערר אשר עניינן חיוב בהיטלי השבחה בגין תכניות אחרות מלבד תכנית השימור, כלל לא הוכרעו בהחלטת ועדת הערר – גם כן טענה אשר סיכויי הצלחתה המצוינים ברורים מאליהם.
65. יתרה מזו, ביחס למרבית קביעותיה של ועדת הערר בהחלטת ועדת הערר נפלו, לעמדת המבקשת, פגמים מהותיים היוודים לשורשן של סוגיות וגם ביחס אליהם סיכויי הצלחה בערעור הינם מצוינים.
66. עסקינן הן בפגמים מנהליים מובהקים הנוגעים לאופן ניהול ההליך על ידי ועדת הערר, הן פגמים מנהליים הנוגעים להחלטת ועדת הערר ומהותה והן פגמים לגופן של הכרעות בסוגיות הרחב אשר ניתנו בהחלטת ועדת הערר – הכרעות אשר בחלקן מהוות הכרעות תקדימיות, בחלקן הינן הכרעות אשר מנוגדות להלכה הפסוקה ואף לעמדת היועצת המשפטית לממשלה ובחלקן כאמור הכרעות אשר כלל לא היו במחלוקת בין הצדדים, לא הועלו כטיעונים במסגרת העררים שהוגשו ובהתאם כלל לא נדונו בפני ועדת הערר.
67. כל הפגמים המנהליים אשר תוארו לעיל הינם פגמים מהותיים אשר ברי כי לאורם סיכויי הערעור בענייננו הינם מצוינים.
68. עתה נפנה לבחינת תמציתית של סיכויי הערעור ביחס לכל אחת מסוגיות הרחב אשר הוכרעו בהחלטת ועדת הערר – סיכויים אשר לעמדת המבקשת הינם סיכויים מצוינים גם כן. טיעון מפורט ונרחב ביחס לסוגיות אלו קיים בערעור המנהלי המוגש כאמור בד בבד עם בקשה זו.
69. למען הסדר הטוב נבהיר, כי אין בסדר הצגת הטענות בבקשה זו כדי להעיד על חשיבות טענה אחת על פני השנייה.

היעדר דיון פרטני בעררים ופגיעה בזכות הטיעון

70. 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 ע"כ חלק מהמצב התכנוני הקודם, מהותה של תכנית מי' כחלק מהמצב התכנוני הקודם וכן היחס לזירות הגן אשר התאפשרו תכנונית מכוחה של תכנית השימור. עוד התייחסה ועדת הערר בהחלטת ועדת הערר למקדם ההסתברות למימוש הזכויות מכוחה של תכנית השימור וכן (בקצרה ובהיעדר כל הנמקה ופירוט) לחיובים בהיטל השבחה בגין היתרים לשימושים חורגים מהיתר.
71. בסופה של החלטת ועדת הערר (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 המבקשת 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".
72. אלא שכלל סוגיות הרוחב 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.
73. 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 וכן לעמדה אשר הוצגה מטעם ועדת הערר על ידי פרקליטות מחוז ת"א-אזורחי, במסגרת עתירות אשר הוגשו כנגד ועדת הערר בגין אי מתן החלטה בעררי השימור ואף התקבלו הן על ידי המשפט העליון והן על ידי בית המשפט הנכבד, אשר צוטטו לעיל, לפיהם לאחר הדיון בסוגיות הרוחביות תצא החלטת ביניים ביחס לסוגיות אלו אשר לאחריה יתקיימו דיונים פרטניים בכל העררים.
74. על אף האמור ולמעשה בהיעדר דיון פרטני בכל ערר וערר, תוך קביעה גורפת ותיאורטית אשר הלכה למעשה מתעלמת מהטיעונים הספציפיים של כל ערר וערר, נקבע בהחלטת ועדת הערר כי תכנית השימור לא השביחה, במועד אישורה, את כלל הנכסים בתחומה.
75. ועדת הערר בהחלטת ועדת הערר כאמור, 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.
76. ברי, כי אין ולא ניתן להסתפק בקביעה גורפת, כוללת, בעלמא ולמעשה תיאורטית של ועדת הערר, אשר בהינף יד ולכל הפחות מבלי להציג את ממצאיה ביחס לכלל שומות ההשבחה מושא החלטתה, איינה לחלוטין את ההשבחה מכוחה של תכנית השימור.
77. נבהיר ונדגיש, 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 מכריעות רבות שנערכו ביחס לתכנית השימור וכפי שאף הוסכם למעשה בשומות אחרות מטעמים של משיבים בהליכי שמאות מכרעת.

78. נדגיש, לשם הדוגמא בלבד, כי קיימות שומות מכריעות רבות מושא חלק מהעררים הנכללים בהחלטת ועדת הערר, אשר בעניינן, אף אם נאמץ את קביעותיה של ועדת הערר בהחלטתה, עדיין קיימת השבחה מכוחה של תכנית השימור.

79. בהיעדר התייחסות פרטנית והנמקה ביחס לכל שומה ושומה וביחס לכל ערר וערר, נפל פגם מהותי בהחלטת ועדת הערר – פגם מהותי אשר משמעותו היא כי סיכויי הערעור הינם סיכויים מצוינים.

80. לא זו אף זאת, למעשה לא התקיים כאמור זיון פרטני ביחס לכל ערר וערר, כך שטענות שנטענו בעררים אלו, אשר אינם ביחס לשאלות הרוחב, כלל לא נדונו בפני ועדת הערר, כך שגם נפגעה זכות הטיעון בעניינן.

81. כן נציין, כי קיימות שומות מכריעות, אשר במסגרתן נקבעה השבחה מכוחה של תכנית השימור – שומות אשר ביחס אליהם הוגשו עררים אך ורק מטעמה של המבקשת בטענה כי ההשבחה בשומות אלו צריכה להיות גבוהה יותר (הן לאור טענות הנוגעות לשאלות הרוחב שהוכרעו כאמור בהחלטת 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 ובעקרון ההסתמכות של המבקשת ביחס לשומות המכריעות שניתנו, אשר לא הותקפו כאמור על ידי המשיבים.

82. נעיר בעניין זה, 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 המבקשת – השבחה אשר למעשה הייתה מקובלת ומוסכמת על ידי המשיבים בשומות אלו, אך לאור החלטת ועדת הערר ההשבחה מכוחה של תכנית השימור בעניינן תאופס.

83. התנהלות חסרת סמכות זו של ועדת הערר בהחלטת ועדת הערר, מחזקת את עמדתה של המבקשת בדבר סיכויי הערעור המצוינים.

84. מבלי לגרוע מהאמור, יש גם לדחות את קביעתה הגורפת והשגויה של ועדת הערר בהחלטת ועדת הערר שעניינה הארכת מועד לכלל הבקשות להארכת מועדים להגשת עררים ביחס לשומות אשר במסגרתן נקבעה השבחה מכוחה של תכנית השימור (סעיף 200 להחלטת ועדת הערר) ובנוסף החלת מסקנתה של ועדת הערר 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.

85. כקבוע בסעיף 14. (א) וסעיף 14. (ב) (4) לתוספת השלישית לחוק, יושב ראש ועדת הערר רשאי להאריך את התקופה להגשת ערר ביחס לשומת ועדה מקומית או ביחס לשומה מכרעת מטעמים מיוחדים שיירשמו.

86. הנה כי כן, החוק קובע באופן מפורש, כי אין ליתן הארכת מועד להגשת ערר אלא מטעמים מיוחדים שיירשמו, עת בקשה להארכת מועד להגשת ערר ביחס לשומת ועדה מקומית או ביחס לשומה מכרעת נבחנת בשני שלבים: ראשית, ייבחן קיומו של טעם מיוחד לאיחור. אם הוכיח המבקש כי טעם שכזה קיים, ניתן לעבור לשלב השני של בחינת הבקשה שהינו שקילת מכלול השיקולים שיכולים להצדיק, חרף קיומם של הטעמים המיוחדים את דחיית הבקשה (ראו: עמ"נ 32743-05-23 סרוב נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (פורסם בנבו, 11.9.23); בשי"א 2487-14 אברהם ביבי נ' אליעזר ליפר (פורסם בנבו, 14.5.2014); בשי"א 6229/11 דון-יחיא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, חיפה (פורסם בנבו, 10.1.12)).

87. לאמור, על מנת לאשר הארכת מועד להגשת ערר, היה על יו"ר ועדת הערר לקבוע בראש ובראשונה כי קיימים ביחס לכל אחת מהבקשות להארכת מועד להגשת עררים טעמים מיוחדים שיירשמו, קרי טעמים שאינם תלויים במבקש או בבא כוחו אשר בגינם לא הוגש הערר במועדו.
88. אלא שהחלטת ועדת הערר, כלל אינה מתייחסת לטעמים מיוחדים כנדרש, אלא קובעת באופן גורף כי "נוכח שאלות הרוחב, בבסיס החלטה זו", כלל הבקשות להארכת מועד להגשת עררים מתקבלות.
89. יש לדחות מכל וכל קביעה זו בהיותה מנוגדת לקבוע מפורשות בחוק ולהלכה הפסוקה והמחייבת.
90. מבלי לגרוע מהאמור, יש גם לדחות את קביעתה של ועדת הערר בהחלטתה לפיה היא מחילה את מסקנתה בהחלטת ועדת הערר גם ביחס לשומות מושא הבקשות להארכת מועד, קרי מבטלת את החיובים בהיטל השבחה בעניינן, וזאת כלל מבלי שהוגשו הערר מושא הבקשות להארכת מועד.
91. נזיגיש, כי אין בסמכותה של ועדת הערר לקבוע כי החיוב בהיטל השבחה מכוחה של תכנית השימור מבוטל מבלי שהוגש ערר ביחס לחיוב זה.
- חיוב בהיטל השבחה בגין תכניות נוספות מלבד תכנית השימור
92. במסגרת החלטת ועדת הערר נבחן (סעיף 1 להחלטת ועדת הערר) "האם תכנית השימור של העיר תל אביב, תכנית 2/2650, שפורסמה למתן תוקף ביום 4.6.2008 הביאה לעליית שוים של המקרקעין עליהם היא חלה; זו השאלה העומדת לפתחנו בעררים שבנדון."
93. בסופה של החלטת ועדת הערר, נקבע כאמור, באופן כוללני וגורף (סעיף 199 להחלטת ועדת הערר), כי "תכנית השימור 2/2650 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, בין אם מדובר בעררים שהגישו נישומים כנגד חיוב של המבקשת ובין אם מדובר בעררים, של נישומים או של המבקשת, 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).
94. לאמור, בהחלטת ועדת הערר נקבע כאמור, כי תכנית השימור לא השביחה את הנכסים עליהם היא חלה ובשל כך איפסה ועדת הערר את החיובים בהיטל השבחה מכוחה של תכנית השימור בעררים מושא ההחלטה וסגרה את העררים.
95. דא עקא, חלק מהעררים מושא החלטת ועדת הערר, כוללים טענות גם ביחס להשבחה בגין תכניות אחרות אשר חלות על הנכסים לשימור, דוגמת תכנית 1680, תכנית ס' וכן תכניות נוספות – טענות אשר בעניינן לא התקיים דיון לא ניתנה כל החלטה.
96. כלומר, בחלק מן העררים מושא החלטת ועדת הערר, הועלו טענות גם ביחס לחיובים בהיטל השבחה מכוחן של תכניות אחרות אשר חלות על הנכסים, דוגמת תכנית 1680 ותכנית ס' – אלא שטענות אלו ובעיקר הכרעה בהן, לא קיימות בהחלטת ועדת הערר ולמעשה נותרו תלויות ועומדות בפני ועדת הערר, על אף קביעתה כאמור כי העררים נסגרו.
97. משטענות אלו ביחס לתכניות הנוספות מלבד תכנית השימור אשר הועלו במסגרת לא הוכרעו בהחלטת ועדת הערר, הרי שנפל בהחלטת ועדת הערר פגם מהותי עת הלכה למעשה עבודתה לא הסתיימה – פגם מהותי המחייב את החזרת הדיון בעררים אלו, לכל הפחות ביחס לטענות מושא התכניות הנוספות מלבד תכנית

השימור, לוועדת הערר – פגם אשר לא יכולה להיות מחלוקת בין הצדדים כי סיכויי הצלחת הערעור בענייננו הינם מצוינים.

מרכיב המיתוג

98. כמפורט להלן, יש לדחות את קביעתה של ועדת הערר לפיה אין מקום להתחשב בעליית הערך שיצרה תכנית השימור בגין מרכיב המיתוג בלבד.

99. במהלך הדיונים שהתקיימו ביום 19.4.2016 וביום 19.6.2016 בפני ועדת הערר הבהירו באי כוח ושמאי המבקשת 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 לשימור, ואולם, באופן מפתיע ובניגוד למצופה מכוח החלטות קודמות, הכריעה ועדת הערר בהחלטתה, באופן גורף ותאורטי וחרף השונות והגיוון במנעד ההשכחות נשוא העררים, על ביטול כל החיובים בהיטל השבחה (סעיף 199 להחלטה), מבלי להפנות לבחינת ההשבחה בפני שמאי מייעץ/מומחה ומבלי לדון בכל ערר בנפרד ע"פ נסיבותיו, כפי שהתבקש הדבר. בכך טעותה הגדולה של ועדת הערר אשר ברי כי סיכויי הערעור בגינה הינם מצוינים.

100. ככלל טענת המבקשת היא, כי תכנית השימור יצרה השבחה נוספת (מעבר לתוספת זכויות בגין תמריצים), עקב שילובם של מסי 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 תוכנית השימור שכן ברור וודאי שהבניין ישומר ויתודש 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 שמתוך לתכנית. רכיב השבחה זה בגין הכללתם של מבנים ברשימת המבנים לשימור נספח א' לתכנית, זכה לכינויים שונים כגון: "מיתוג" ו/או "ערך היוקרה" ו/או "ערך הנדירות" ו/או "ערך ההכרזה".

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

102. לא זאת בלבד, 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 שמוינו 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 לסיכומים המצורפים כנספח לערעור המנהלי.

103. ועדת הערר ביססה נימוקיה לדחיית ההשבחה בגין טענת המיתוג כביכול על שני רובדים: משפטי ושמאי.

104. לעמדת המבקשת, כמפורט בהרחבה בכתב הערעור המנהלי, בשני הרובדים הנ"ל נפלה ועדת הערר לכדי שגגה חמורה וטענה במסקנותיה.

105. בכל הנוגע לרובד המשפטי, כמפורט בהרחבה בערעור המנהלי, ועדת הערר יצאה מנקודת מוצא שגויה בראיה הכוללת של הדברים, ובכך שקבעה שמיתוג איננו 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 ההיטל.

106. שומת היטל השבחה תיערך בהתאם לסעיף 4(7) לתוספת השלישית לחוק. הנוסחה שאימץ המחוקק להערכת שוויים של מקרקעין לצורך שומת היטל ההשבחה היא "שווי השוק", לאמור, המחיר שהיה מתקבל כתוצאה מעסקה המתבצעת בשוק החופשי בין מוכר מרצון לקונה מרצון. 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.

107. 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 בנשוא ענייננו הינה מוטעית מיסודה ומבוססת על אדנים שגויים.

108. נדגיש, כי הכדאיות הכלכלית ביחס לשימור נמדדת ע"י כל בניין לגופו, על בסיס שמאות שכן ההשפעה הכלכלית משתנה ממבנה למבנה. לאמור, דחיית כל העררים על בסיס החלטת רוחב ומבלי לבחון כל נכס ולבחון את השומה הייחודית שהופקה עבורו, עומדת בסתירה לפסק הדין, ומהווה פגם היוודל לשורש העניין.

109. 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 המבקשת 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.

110. זאת ועוד, שוויים 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"י 10 לפסה"ד של השופט גרוסקופף (נבו 01.04.2020) (להלן: "ענין דלי דליה").

111. בנשוא ענייננו, נובעת עליית השווי עקב מיתוג המבנים, באופן ישיר ובקשר סיבתי מובהק מכלל הוראות תכנית השימור ובראש ובראשונה מעצם הכללתם ברשימה המהווה את נספח א' לתכנית.

112. הוראות אלו ויישומן 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 בעצם נדירותם של המבנים הנכללים ברשימה, המהווים רשימה בעלת היצע מוגבל. ראי לעניין זה סעיף 2(א) לתוספת השלישית "דרך אחרת" משמעותה דרך שאינה הרחבה של זכויות הניצול ואשר הביאה, בעקבות אישור תכנית, לעליית שווי המקרקעין.

113. 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.

114. המבקשת 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 אישור התכנית הפכה ההתייחסות אליהם כאל פריט אספנות יחיד במינו.

115. בניגוד לקבוע בהחלטת ועדת הערר, על מנת להטיל חיוב בהיטל השבחה, אין כל צורך להוכיח, את שינוי התכונות 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.

116. עוד טענה ועדת הערר עת סברה כי לא תכנית השימור היא שהובילה לשימור המבנים, אלא תופעת הפירבור. תכנית השימור היא אירוע מס לכל דבר ועניין, לגביו יש לבחון אם נוצרה השבחה, ואין לקבל את גישת ועדת הערר, שהינה תיאורטית ומנוגדת לקביעות משפטיות.

117. כן תטען המבקשת כי טענה 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 המבקשת 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.

118. בנוגע לרובד השמאי, כמפורט בהרחבה בערעור המנהלי, ועדת הערר קבעה כי אין השבחה בגין מרכיב המיתוג כיוון שלדעתה "לא הוכח שמאית עליית ערך" (סעיף 60 להחלטה), זאת כשלמעשה קודם קבעה במובן המשפטי כי לדעתה המיתוג איננו מרכיב היוצר השבחה, ולאחר מכן, החליטה שלא הורם הנטל לעליית ערך.

119. ועדת הערר נפלה לכדי טעות מהותית שהובילה לתוצאה קיצונית, המתבטאת בביטול מוחלט של היטל השבחה ודחיית העררים 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 הוועדה 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 משביח. חרף זאת, מחקה ועדת הערר במחי יד השבחה הנאמדת בסכומי עתק.

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

121. 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 ההשבחה הינו תשלום חובה.

122. הואיל ועוסקים אנו בהשבחה, אזי בהתאם לסעיף 4 לתוספת השלישית לחוק, נדרשת המבקשת לתמוך את דרישת תשלום היטל ההשבחה בשומה של שמאי מקרקעין הכוללת תשתית עובדתית ותכנונית ראויה לחיוב בהיטל, בכך הורם הנטל הראשוני המוטל על הרשות לקיומה של השבחה במקרקעין בעקבות אישורה של תכנית. כמו כן חלק מהעררים תקפו שומות מכריעות שקבעו היטל השבחה בגין מרכיב זה.

123. המבקשת 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 ותכנונית ראויה ואמינה, בהתבסס על שיטת החשוואה - שיטה מקובלת מעוגנת מועדפת ונפוצה, אשר השוותה במועד הקובע בין התנהגות נכסים שלא הוכרו לשימור לבין נכסים שהוכרו 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 הנטל.

124. בנוסף לשומות המקרקעין, הסתמכה המבקשת על סקרים של עסקאות השוואה, על מחקרים ומאמרים (המצורפים כולם כנספחים לערעור המנהלי), להלן: (1) סקר השוואתי של עסקאות מכירת זירות בבניינים לשימור של השמאית נעמי קפלנר ועירז אלעד; (2) סקר השוואתי נוסף שנערך בשנת 2016 לאור בקשת ועדת הערר במסגרת הדיונים בפניה; (3) סקר הספרות העולמי; (4) ניתוח כלכלי של חב' גיאוקרטוגראפיה; (5) עבודת המחקר של סלינג'ר.

125. 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 השונות שבין הנכסים, ומבלי שנבחנה כל שומה לגופה.

126. נציין, כי הסקר ההשוואתי שנערך בשנת 2016 לאור בקשת ועדת הערר במסגרת הדיונים בפניה, אשר גם במסגרתו הוכח קשר סיבתי הדוק בין אישור תכנית השימור לעלית ערך המבנים לשימור, כלל לא אוזכר בהחלטת ועדת הערר.

127. 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, במסגרתם נמצא כי תלה תוספת שווי במבנים לשימור ביחס למבנים שאינם לשימור.

128. משפורט לעיל כי המבקשת 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 הוועדה, לערוך את השומה אחרת.

129. 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 המתקרים שהציגה המבקשת, 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.

130. ועדת הערר אינה שמאי על ואין זה מתפקידה לערוך שומה משלה ולהשוותה לשומתו של השמאי המכריע. 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.

131. עוד נדגיש, כי טעתה ועדת הערר בסעיף 62 להחלטה עת קבעה כי, במקרה של ספק שמאי יש ללכת לטובת הנישום, המבקשת 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 לרעתו. יתרה מכך, בכל הקשור בהיטל השבחה נקודת המוצא היא כי יש לחייב את מי שהתעשר ועל הרשות לגבות מס אמת.

132. מהמקובץ ומהמפורט בהרחבה בכתב הערעור עולה, כי טענות המבקשת ביחס להחלטת ועדת הערר בכל הנוגע לסוגיית מרכיב המיתוג הינן טענות אשר סיכויי הערעור בגינן הינם סיכויים גבוהים מאוד.

עלויות שימור עודפות

133. פרק זה יעסוק בתמצית בקביעות ועדת הערר לעניין עלויות השימור העודפות. המבקשת תטען, כמפורט בהרחבה בכתב הערעור, כי יש לבטל את קביעתה של ועדת הערר בדבר שינוי גובה העלויות העודפות בגין תכנית השימור (עמ' 75-62 להחלטת ועדת הערר) אשר בא לידי ביטוי במסגרת תחשיבי ההשבחה של התכנית – טיעונים אשר לעמדת המבקשת הינם בעלי סיכויים מצוינים במסגרת הערעור.

134. לעמדת המבקשת, עלויות השימור העודפות המוגדרות בהוראותיה של תכנית השימור, מהוות את ההפרש 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.

135. 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.

136. 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 תיצוני 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 בהחלטתה 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 המבקשת וביחס לעלות שיפוץ וחיזוק מבנה רגיל וכן בהתאם להשגות אשר הוגשו על ידי משיבים ביחס לחוות דעתו והתקבלו בהחלטת ועדת הערר. נבהיר כבר עתה, כי המבקשת התנגדה למינויו של המומחה.

137. לעמדת המבקשת, 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, המפורטים בהרחבה בכתב הערעור.

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

139. 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).

140. על אף האמור ובניגוד לעמדת המבקשת 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 המבקשת וביחס לעלות שיפוץ וחיזוק מבנה רגיל.

141. ביום 6.10.2019 הומצאה לצדדים חוות דעת המומחה, במסגרתה נקבע כי מקדם עלויות השימור העודפות במבנה בסגנון בינלאומי הינו בסך של 1,254.42 ש"ח למ"ר מעטפת ומקדם עלויות השימור העודפות במבנה בסגנון אקלקטי הינו בסך של 1,332.82 ש"ח למ"ר. למקדמים אלו נוסף הפסד שטח קומות חדשות עקב איסור על חיזוק תיצוני בחיזוק המבנה לעמידה בתקן 413 לעמידות ברעידות אדמה לפי זכויות בניה של 15.38 מ"ר לקומה – הפסד שטח אשר מעולם לא נטען מי מהמשיבים והועלה לראשונה בחוות דעתו של המומחה.

142. ביחס לחוות דעתו של המומחה הוגשו השגות מטעם הצדדים, כאשר להשגותיה של המבקשת 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.

143. על אף האמור, ועדת הערר לא העבירה להתייחסות המומחה מטעמה את השגותיה המקצועיות של המבקשת 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 זחינו למעט טעויות סופר והבהרות נזרשות." (ההדגשות נוספו, הח"מ)

144. השגות המבקשת 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 המבקשת, הייתה מובילה לקביעה כי עלויות השימור העודפות אף נמוכות ממקדם עלויות השימור העודפות אשר נקבע בתכנית השימור.

145. 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.

146. 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 הדיון בפני המומחה, תוך אפשרות להשיג על חוות דעתו בהשגות אשר ייבחנו על ידו וינתן בעניינן מענה מקצועי מטעמו.

147. על אף האמור ובהיעדר מיצוי ההליך בפני המומחה ותוך פגיעה בזכות הטיעון של המבקשת, על אף בקשתה של ועדת הערר כאמור כי הצדדים יסייעו ככל הניתן למומחה על מנת שיתאפשר בידי לקבוע את העלויות המדויקות ביותר לשימור וחיזוק המבנים, סיוע זה נמנע למעשה מהמבקשת הואיל והשגותיה ביחס לחוות דעת המומחה – השגות מקצועיות כאמור, לא נדונו בפני המומחה ולא קיבלו את התייחסותו המקצועית.

148. לא זו אף זאת, מרבית השגותיה של המבקשת כנגד חוות דעתו של המומחה, דוגמת שגיאות המומחה בחוות דעתו (לעמדת המבקשת) 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 המבקשת ביחס לחוות דעת המומחה כאמור.

149. בהיעדר התייחסות מהותית של ועדת הערר הנכבדה בהחלטת ועדת הערר להשגות המקצועיות אשר הוגשו על ידי המבקשת 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 זנא – פגם אשר ברי כי סיכויי הערעור בגינו הינם סיכויים מצוינים.

150. לא זו אף זאת, המומחה הביא בחשבון במסגרת חוות דעתו אלמנטים אשר כלל לא נקבעו תחת סמכותו אשר נקבעה בהחלטת ועדת הערר על מינויו – אלמנטים אשר כלל לא נטענו על ידי מי מהמשיבים.

151. אלא שבמקום לדחות את הבאתם בחשבון של אלמנטים אלו (המפורטים בהרחבה בכתב הערעור), ועדת הערר אף הרחיבה את השפעתן, מבלי שהדבר נקבע על ידי המומחה מטעמה שלה!!!

152. כמפורט בכתב הערעור, למבקשת טענות מהותיות נוספות ביחס להכרעת ועדת הערר בסוגיה זו אשר גם הן טענות בעלות סיכויים גבוהים מאוד בערעור.

153. לעמדת המבקשת, 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 המבקשת בהתאם להנחיות בית המשפט הנכבד, ובפרט השבת חלק מן הנושאים כאמור למומחה שמונה להתייחסותו לאחר מתן זכות טיעון לצדדים – עסקינן בסעדים אשר לעמדת המבקשת סיכוייהם גבוהים מאוד.

תמ"א 38

154. בהחלטת ועדת הערר נקבעו ביחס לתמ"א 38 מספר קביעות: (1) אין לנטרל משווי מצב קודם בתחשיב ההשבתה את הפוטנציאל מכוח תמ"א 38 ככל ויש לו השפעה על השווי; (2) כלל הבניינים לשימור הכלולים בתכנית השימור אינם עומדים בתקן 413, נדרשים לחיזוק ובשל כך תמ"א 38 חלה על עליהם; (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); (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 התוכניות המניידות את הזכויות הן תוכניות מכוח סעיף 20(א) לתמ"א 38 ולכן הזכויות הללו חוסות תחת הפטור.

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

כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בכתב ערעור, יש לדחות מכל וכל את כלל הקביעות הנ"ל.

156. קביעתה של ועדת הערר לפיה אין לנטרל משווי מצב קודם בתחשיב ההשבתה 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 לויטן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו (פורסם בנבו, 18.8.2022) (להלן: "עניין לויטן"), בה נקבע כי יש לנטרל משווי מצב קודם את הפוטנציאל לתמ"א 38.

157. הן בגין ההחלטה בעניין רחביה (עמ"נ 25955-11-22 הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' ברק ואח') והן בגין ההחלטה בעניין לויטן (עמ"נ 18618-12-22 לויטן אדיב נ' הוועדה המקומית) תלויים ועומדים ערעורים מנהליים בבתי המשפט המחוזיים שטרם הוכרעו.

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

159. משכך, כפי שנקבע נכונה בעניין לויטן, 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 ההשבחה, כי אין להביא בחשבון כלל את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם בתחשיב ההשבחה ואין לנו אלא להפנות להנמקות המופיעות בהחלטה האמורה.

160. 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 לותן, הנ"ל וקובעת כי אין להביא בחשבון כחלק מהשווי במצב התכנוני הקודם בתחשיב ההשבחה את הפוטנציאל מכוחה של תמ"א 38.
161. יפים לעניין זה במדויק ובמישרין הם הסתייגויותיו של מתכנן המחוז בסופה של החלטת ועדת הערר (עמ' 120-121 להחלטת ועדת הערר), המדברים בעז' עצמם ביחס לעמדת המשנה ליועצת המשפטית לממשלה.
162. 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 לותן, הנ"ל, הינה כי אין להביא בחשבון כלל כחלק מהשווי במצב התכנוני הקודם בתחשיב ההשבחה את הפוטנציאל מכוחה של תמ"א 38.
163. 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 קונקרטיות 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.
164. לאמור, בהתאם להלכה הפסוקה ביחס לזכויות מותנות (המפורטת בכתב הערעור), ההלכה הספציפית ביחס לאי ההתחשבות בזכויות המותנות מכוחה של התמ"א במצב הקודם בבחינת ההשבחה וכן כפי שנקבע נכונה בהחלטת ועדת הערר בעניין לותן, הנ"ל, אין להביא בחשבון כחלק מהמצב הקודם בתחשיב ההשבחה את הזכויות מכוח התמ"א בהיותן זכויות מותנות, חסרות וודאות וקונקרטיות ביחס למקרקעין, המתגבשות אך ורק במתן היתר בניה.
165. 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.
166. 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.
167. 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. דהינו לא היתה יכולה להיות לבעלי המבנים הכלולים בתכנית ציפיה לתחולת התמ"א על הבניין במצב הקודם לתכנית השימור.

168. 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.

169. 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).

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, אשר מהותן היא כי רק לאחר שמוגשת בקשה להיתר בניה למבקשת לחיזוק מבנה וקבלת תמריצים מכוח תמ"א 38, לאחר שתנאי התמ"א נבחנו באופן פרטני בנוגע לאותו מבנה ובעלי הזכויות שם הצליחו להתאגד לצורך העניין והמבנה עומד בכל התנאים המקדמיים ומפרט את שיטת החיזוק המוצעת, ניתן לדבר על המבנה כזכאי לבקש להנות מתמריצי התמ"א.

170. נדגיש, כי על מנת לבחון בקשה להיתר במבנה למימוש זכויות מכוחה של תמ"א 38 במסלול תמ"א, 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.

171. 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.

172. נדגיש, 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.

173. 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.

174. 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 ההשבחה פוטנציאל מכוחה של תמ"א 38.

175. יתרה מזו, כמפורט בהרחבה בכתב הערעור, יש לדחות את קביעת ועדת הערר במסגרתה נדחתה עמדת המבקשת כי תמ"א 38 אינה חלה בבניינים לשימור (וזאת גם אם היו עומדים בתנאיה). כן יש לדחות מכל וכל את קביעתה בעלמא של ועדת הערר לפיה יש לראות בתכנית השימור כתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38.

176. 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 שבירי 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.
177. 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.
178. משכך וכמפורט בהרחבה בכתב הערעור, יש לדחות מכל וכל את קביעתה בעלמא של ועדת הערר, לפיה יש לראות בתכנית השימור תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38.
179. המבקשת 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-20א' 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).
180. 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.
181. מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בהרחבה בכתב הערעור, המבקשת תטען כי גם אין מקום לקבוע תחולה של פטור מכוח סעיף 13 על היתרים מכוח תכנית השימור כפי עשתה ועדת הערר.
182. נבקש להדגיש, כי הרציונל של התמ"א הינו כי תמריציה 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.
183. 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.
184. 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).
185. כלל ידוע הוא, כי גביית היטל השבחה הולכת אחר הליך הרישוי שהתקיים ולא להיפך. משכך, הואיל והליכי הרישוי ומסלולם אשר נקטו ביחס להיתרי הבניה כאמור, לא נתקפו על ידי המשיבים באמצעות הגשת

עירי 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.

186. 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 שבדין לא משלם נזדש חיזוקם של מבנים אלו, והם גם לא מתחזקים, סעיף הפטור מתשלום היטל השבחה אינו חל ביחס אליהם מלכתחילה.

187. מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בהרחבה בכתב הערעור, 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.

188. למען הסדר הטוב יובהר, כי ועדת הערר כאמור לא קבעה מסמרות ביחס למתן פטור מתשלום היטל השבחה לפי סעיף 19(ב)(10) בעניינים 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 המבקשת 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 התוכניות המניידות בגדר תוכניות 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

189. 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. לפיכך, שגתה ועדת הערר גם בהתייחסות להקלות והחלת הפטור גם בעניינן.

190. 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 השבחה במימושי זכויות בדרך של מכר והן במתן פטורים מתשלום היטל השבחה במימושי זכויות מכוחה של תכנית השימור בהיתרי בניה – בדין כי עסקינן בטענות אשר סיכויי הערעור בגינן הינם סיכויים גבוהים מאוד.

תכנית ע1

191. בסעיפים 163-176 להחלטת ועדת הערר נקבע, כי "יש להביא בחשבון בשווי המצב הקודם את הזכויות מכח תכנית ע1" (סעיף 176). נעיר מיד, 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".

192. תכנית ע1 קובעת הוראות בקשר עם בניית מרתפים והשימוש בהם, ודבר אישורה למתן תוקף פורסם ביום 18.3.03 (י.פ. 5167, התשס"ג, בעמ' 1866). על כן, משמעות קביעתה השגויה של ועדת הערר, היא שחלק

מהתמריצים/הרכיבים המשביחים בסעיף 9 בנספח ד' לתקנון תכנית השימור, שכותרתו "בניה מתחת למפלס הכניסה למבנה", המתייחסים למרתפים, כלולים כבר במצב הקודם לתכנית השימור, מכוח תכנית ע1.

193. 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".

194. מלכתחילה תכנית ע1 לא נועדה לחול על הבניינים מושא הערעור, שכן היא חריגה 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".

195. הודעה על הכרזת המבנים כבניינים לשימור בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק, פורסמה גם ביום 11.11.99 ביחס לתקופה שעד לשנת 2001; 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. 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 לשקלל "במצב הקודם" לתכנית השימור. למותר לציין כי בהתאם לכך, המבקשת 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.

196. 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 לשקלל במצב הקודם - לא מבחינה שמאית ולא מבחינה משפטית. ועדת הערר לא הייתה מוסמכת לקבוע שתכנית ע1 היא חלק מהמצב הקודם לתכנית השימור בניגוד להוראות ע1 שבתוקף.

197. החלטת דעת הרוב של ועדת הערר אף יוצרת כאמור, אנדלמוסיה 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 שהשבחה מרתפים, ככל שקיימת, נוצרה בע1 ולא בתכנית השימור ללא הוראה, שעל בעלי הבניינים לשלם היטל בגין ע1. דעת הרוב גם לא ציינה כיצד תנהג המבקשת ביחס לבעלי הנכסים שמכרו את מקרקעיהם לאחר אישור תכנית ע1 ולפני אישור תכנית השימור, כשהמבקשת 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 עריכת שומות שבמסגרתן יובא בחשבון חיוב על תכנית ע1 ככל שהיא משבחה מבחינה שמאית בבניין הרלוונטי.

תכנית מ'

181-177 בסעיפים 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).

199. כמפורט בהרחבה בכתב הערעור, נושא זה כמעט ולא עלה במסגרת עררי היטל ההשבחה מושא הליך זה, אלא במקרים בודדים בלבד; ההחלטה בנושא זה דלה, אוורירית ואינה נגזרת מהעובדות; והיא גם לא מתייחסת אפילו להחלטת שמאי מכריע אחד לרפואה, שעה שרוב עררי היטל ההשבחה הם על שומות מכריעות. מבלי לגרוע מהאמור, וכמפורט בהרחבה בכתב הערעור, קביעותיה של ועדת הערר בעניינה של תכנית מ' הינן שגויות

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

דירות גן

200. כן יש לדחות את קביעתה של ועדת הערר (סעיפים 182-188) לפיה יש לבטל את רכיב ההשבתה 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.

201. לגישת ועדת הערר הוראה זו בתכנית השימור המתירה תכנונית הקמת דירת גן, 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. כמפורט בהרחבה בכתב הערעור, יש לדחות את קביעתה זו של ועדת הערר, עת תכנית השימור, הלכה למעשה, 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.

מקדם הסתברות

202. כמפורט בכתב הערעור, המבקשת תטען לעניין סעיף 189 להחלטה - כי טעתה ועדת הערר עת קבעה כי יש להחיל מקדם הסתברות על בניינים לשימור - בסעיף לעיל קבעה ועדת הערר באופן שגוי ובלתי מבוסס, כי נפל חוסר בשומות המבקשת עקב כך שאלו נעדרו התייחסות שמאית ממצה להיות רוב הבניינים לשימור בתיים משותפים, בהם סיכויי התממשות הוראות תכנית השימור הינה בהסתברות נמוכה. לפיכך לטעמה של ועדת הערר, צריך היה להחיל מקדמי דחייה משמעותיים בעת עריכת שומות ההשבתה, לרבות החלת מקדם הסתברותי בינומי. המבקשת 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.

שגיאות נוספות בהחלטת ועדת הערר

203. לעניין סעיף 194 להחלטה - טעתה ועדת הערר עת קבעה באופן כללי כי, המבקשת מנועה מלחייב בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר וכי יש לבטל את כל החיובים הללו בהסתמך על הלכת יד תרוצים. 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, כשאירוע המס הוא התכנית והחיוב הינו מכוח המימוש, בנסיבות בהן ההיתר לשימוש החורג מהווה מימוש ראשון של אותה התכנית, ועל כן אין כל מניעה מלחייב בהיטל השבחה.

204. 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 שהחלטה 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 שהמבקשת פועלת לפיו.

עניין נוסף המצדיק התערבות בהחלטת ועדת הערר הנכבדה הוא התעלמותה והעדר התייחסותה לבקשה לאישור הסכם פשרה בערר תא/83019/0921, אשר הוגש לה מטעם בעלי זכויות והמבקשת. 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) ומן הדין היה לבחון אותה ולאשרה. הבקשה לאישור הסכמי פשרה שהוגשה לוועדת הערר הנכבדה, הוגשה לאחר בחינה משפטית ושמאית של הצדדים, ואושרה על ידי הגורמים המוסמכים אצל המבקשת.

מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות

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

206. כפי שהובהר לעיל וכמפורט בהרחבה בכתב הערעור, 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 הרוחב מושא תכנית השימור, זאת, מאחר וסוגיית זו כלל לא הייתה במחלוקת בין הצדדים ובשל כך לא סווגה על ידי הצדדים כסוגיית רוחב.

207. 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 השבחה בעניינם הינו מועד אישורה של תכנית השימור.

208. 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 הנתון לשיקול דעתה של המבקשת ובשל כך המועד הקובע לבחינת ההשבחה בגינו הינו במועד אישורה של התכנית המניידת כקביעתה של ועדת הערר. לעניין זה מקבלת המבקשת את קביעת ועדת הערר וערעור זה לא עוסק בעניין המועד הקובע שנקבע ביחס לתמריץ זה.

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

210. משנקבע 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 – פגם אשר סיכויי הערעור ביחס אליו הינם סיכויים מצוינים.

211. יתרה מזו, כמפורט בהרחבה בכתב הערעור, לעמדת המבקשת, התמריצים מושא הזכויות לניוד מכוחה של תכנית השימור ביחס לכל מבנה ומבנה לשימור מחמיר (מלבד החרג כאמור) הינם תמריצים מוקנים וקונקרטיים אשר המועד הקובע לבחינת ההשבחה בעניינם הינו במועד אישורה של תכנית השימור. 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.

212. נדגיש, כי בהליך אישורה של התכנית המניידת, אין למבקשת כל שיקול דעת ביחס להיקף התמריצים הקיימים למבנה לשימור מחמיר ואשר מכוחם ינויידו הזכויות לניוד בתכנית המניידת (הכלל למעט החרוג).

213. 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 נודו ומכירתו תלוי אך ורק בבעלי הזכויות.

214. 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.

215. 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.

216. לשם ההבנה, עד כה אושרו/בהליך הפקדה 66 תכניות לניוד, כדלקמן: תא/מק/2381, תא/מק/3837, 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.

217. מהות קביעה זו תביא לגביית היטל השבחה גבוה פי כמה ביחס לזכויות אלו, מאחר ובמועד הקובע הנדחה, קרי מועד אישורה של 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).

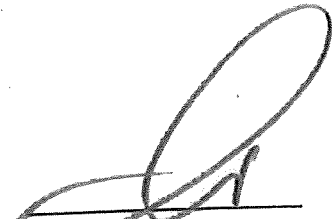
218. מהמקובץ והמפורט בהרחבה בכתב הערעור עולה, בניגוד לקביעתה של ועדת הערר, כי התמריצים מכוח נספח ה' לתכנית השימור הינם מוקנים (למעט תמריץ שמירה על שווי הזכויות) אשר המועד הקובע לבחינת ההשבחה בגינם הינו במועד אישורה של תכנית השימור – השבחה אשר לא נבחנה בהחלטת ועדת הערר.

סיכום

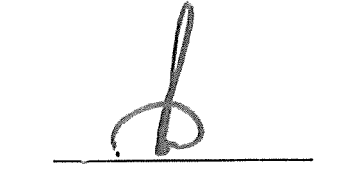
219. מהמקובץ עולה, כי מאזן הנוחות נוטה בבירור לטובתה של המבקשת וסיכויי הערעור הינם מצוינים.

220. לאור המפורט לעיל, יתבקש בית המשפט הנכבד להורות על עיכוב ביצועה של החלטת ועדת הערר, עד להכרעתו בערעור המנהלי המוגש כאמור בד בבד עם הגשת בקשה זו.

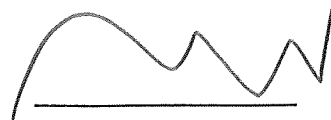
221. העובדות הכספיות המפורטות בבקשה זו, פירוט המשיבים להם חובות ארנונה ומשמעות יישומה האופרטיבית של החלטת ועדת הערר, נתמכים בתצהירה של הגברת אילנית לוזון שגה, מנהלת אגף הכנסות מבנייה אצל המבקשת. יתר העובדות שאינן שנויות במחלוקת אינן נתמכות בתצהיר.



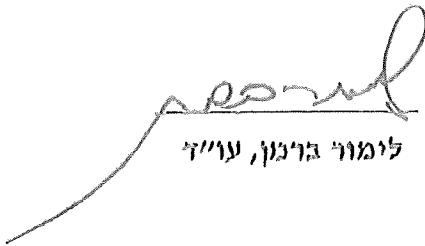
מישאל שרעבי, עו"ד



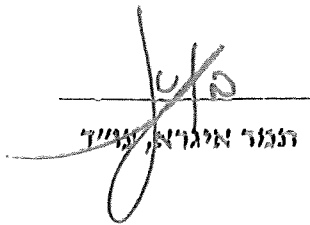
בתיה ברזאף (מליכזון), עו"ד



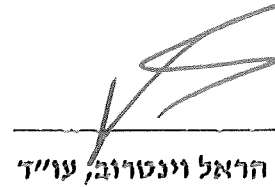
אירית יומטוב, עו"ד



לימור ברנן, עו"ד



תמר איגוז, עו"ד



הראל וינטרוב, עו"ד

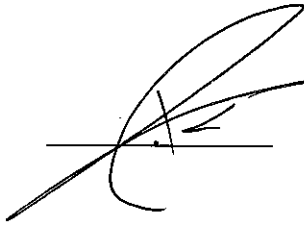
ב"כ המבקשת

(הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו)

תצהיר

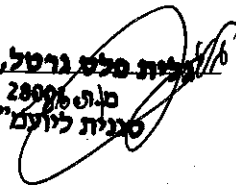
אני הח"מ, אילנית לוזון שגב ת"ז 032026841, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזה לאמור:

1. הנני מכהנת בתפקיד מנהלת אגף הכנסות מבניה אצל המערערת - הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, ומוסמכת ליתן תצהיר זה מטעמה.
2. תצהירי זה ניתן לתמיכה בבקשה המוגשת מטעמה של המערערת לעיכוב ביצוע החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב מיום 27.6.2023 בעררי השבחה מושא תכנית השימור תא/2650' ולאימות האמור בה.
3. האמור בסעיפים 6, 39-30, 41-42 שבבקשה לעיכוב ביצוע ידוע לי מידיעה אישית מתוקף תפקידי על סמך מסמכים שהוצגו בפני ו/או ממידע שקיבלתי מעובדי האגף ובאי כח המערערת.
4. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



אישור עו"ד

אני הח"מ, אילנית לוזון שגב עו"ד מ.ר. 28001 מאשרת בזאת כי ביום 21/9/23 הופיעה בפני אילנית לוזון שגב ת.ז. 032026841, המוכרת לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפני.


סגנית מל"ט גרטה, עו"ד
מ.ר. 28001
סגנית ליועמ"ש

המעוררת:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
ע"י ב"כ עוה"ד אירית יומטוב ואו הראל וינטרוב
שפיגלמן, קורן, זמיר ושות' – משרד עורכי דין
מרח' לינקולן 20, תל אביב 67134
טל': 03-6254666; פקס': 03-6254669; דוא"ל: office@skzlaw.co.il
וע"י משרד הררי טויסטר ושות'
עו"ד בתיה בראף (מליכזון) ואו תמר איגרא ואו 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 משרד מישאל שרעבי
מרחוב עין הקורא 10, ראשון-לציון
טל': 03-6503555; פקס': 03-6503555; דוא"ל: mishael@sharabi-law.co.il

- נ ג ד -

המשיבים:

בלו מרבבל בע"מ ואח'
פרטי המשיבים המלאים כמפורט בנספח [1]

כתב התחייבות עצמית

לפי תקנה 96 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, אנו החתומים מטה, עיריית תל אביב-יפו/הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, מתחייבים בזה לפצות את המשיבים אשר פרטיהם נקובים בנספח [1], בשל כל נזק שייגרם עקב מתן צו עיכוב ביצוע החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב מיום 27.6.2023 בעררי השבחה של תכנית השימור תא/2650/ב, אם פקע הצו או צומצם היקפו.

את סכום הפיצויים תשלם עיריית תל-אביב-יפו/הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו, כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן, בתוספת ריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"ה-1961, אם וכאשר תומצא לה החלטה מבית המשפט המוסמך, המחייבת אותה לשלם את הפיצויים.

פרטי המתחייבת:

שם: עיריית תל-אביב-יפו / הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
מספר זיהוי: _____
כתובת: _____
חתימה: _____
מנחם לייבה
מנכ"ל העירייה



אני מאשר את אמינות חתימתי והפרטים בקשר למתחייב האמור לעיל.

שם עורך הדין: _____ מס' הישגון: _____ תאריך: _____

חתימה: _____

עוה"ד שלמה קונין
היועץ המשפטי
לעיריית תל-אביב-יפו

אישור מזכיר בית המשפט

אני החתום מטה מאשר קבלת ההתחייבות העצמית לפי נוהל ערבויות בהנהלת בתי המשפט.

שם המזכיר תאריך חתימה _____

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

[לשעבר טי.אף.גי' (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': 03-607-8607

דוא"ל: agmon@agmon-law.co.il

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

ע"י ב"כ עו"ד מיקי גורפיין

ש"ד שאול המלך 8 תל אביב

טל: 03-6938380 פקס: 036960202

דוא"ל: office@ablaw.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 לוי ליליאן ז"ל, ת.ז. 318140399:

10. פיליפ לוי 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'י, 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. גלבוע 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 קיירמן 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 ריזדנטיאל 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': 5667888 – 03;
 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. פייגל 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 דרן 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 זור השקעות בע"מ, ח.פ. 513373118 (בעררים תא/85282/12 ותא/85281/12)

ע"י ב"כ עוה"ד ענן בירן ו/או אסף עירוני ואח'

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 ממשרד 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. שורץ 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 חיים 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
79. ברגרואן רזיזנט בע"מ, ח.פ. 560024184 (בערר 85110/13 ובערר 85109/13)
- ע"י ב"כ עו"ד ממשרד חגיגי, בוכניק, ויינשטיין ושות'
ממרכז עזריאלי 1, הבניין העגול קומה 32, תל אביב 67021
טלפון: 03-6081733
דוא"ל: mazkirut@hbw-law.com
80. רות מידן, ת.ז. 050307925 (בערר תא/85113/13)
- ע"י ב"כ עוה"ד דן שגיב ואו מרים שגיב ואו תומר זיידן ואח'
מרח' הארבעה 21, תל אביב
טל: 03-6236100; פקס: 03-6236101
דוא"ל: dansagiv@mcc.org.il
81. קובי צפורן, ת.ז. 068970979 (בערר תא/85112/13)
- 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
82. כרמי אליס ת.ז. 059801936 (בערר 85144/13)
83. 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)

עייני בייכ 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. גד – חי חברה להשקעות וניהול בע"מ ח.פ. 513752139 (בערר 85235/13)

עייני בייכ 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 עייני בייכ עו"ד משה לינ

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 עייני בייכ 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)

עייני בייכ 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)

עייני בייכ 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 עייני 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 וייסטוך
ממרכז רננים, ת.ד. 11430, מכבים 71908
טל: 08-9713770 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' דיונגוף 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 מנחם 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 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 ואו 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 תוזר)]
ע"י 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 (בערך 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 (בערך 85131/15)
139. מרטין רוברט צדרבאום ת.ז. 1284775 (בערך 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 (בערך 85139/15)
141. מאור הילה ת.ז. 066243809 (בערך 85139/15)
שניהם ע"י ב"כ עו"ד ממושרד 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 (בערך 85143/15)
143. עדן אמיר ת.ז. 059176032 (בערך 85143/15)
144. עדן שרון ת.ז. 012050951 (בערך 85143/15)
145. יפהר ענת ת.ז. 053650495 (בערך 85143/15)
146. רוזנשטיין דורלי ת.ז. 022512891 (בערך 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 (בערך 85161/15)
ת.ד. 3532, בת ים 5913401
חיה מצרי (אילנה דורון), ת.ז. 08236085 (בערך 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 (בערך 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. זנה גורן, ת.ז. 028078483 (בערר תא/85216/15)
ארזי מיקלה יגאל, ת.ז. 024559254 (בערר תא/85216/15)
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: guy.mazor@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 /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 (בערך 85065/16)
168. פרוינד רינה ת.ז. 04521076 (בערך 85065/16)
מרחי צייטלין 8, תל אביב
טל': 052-3230202
דוא"ל: elyakim.freund@gmail.com
169. מרדכי יצחק חביב ת.ז. 008980450 (בערך 85088/16)
170. רפאל אכר חביב ת.ז. 058096819 (בערך 85088/16)
171. גל אכר ת.ז. 204528558 (בערך 85088/16)
מרחי שלמה המלך 33 תל אביב
טל': 058-6288888 ; פקס: 153546565732
דוא"ל: galikar1212@gmail.com
172. בנירי אור ת.ז. 24932659 (בערך 85137/16)
ע"י ב"כ עו"ד פריזט שחר
מרחי תשי"ח 2 תל אביב
טל': 03-5465775 ; פקס: 03-5465776
דוא"ל: shahar@parizat-law.co.il
173. עילית דנאי, ת.ז. 22642920 (בערך 85142/16)
ע"י ב"כ עו"ד יעקב דנאי
מרחי המסגר 35, תל אביב
טל': 03-5621112
דוא"ל: office@www.danailaw.co.il
174. יהודית אסתר בלכמן, ת.ז. 007126535 (בערך תא/85150/16)
ע"י ב"כ עוה"ד רמי קרגולה
מרחב 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 (בערך 85155/16)
ע"י ב"כ עפר טויסטר, עורכי דין
מרחי 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 (בערך 85161/16)
ע"י ב"כ לאו ליאון
מרחי 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/16/85241)
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 סטשבסקי דרכון זר C5PTLG8m4 (בערר 85247/16)
190. בעוז 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 (בערך 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 (בערך 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 (בערך 85279/16)

197. יוסף דבש ת.ז. 28038503 (בערך 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 (בערך 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 (בערך 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 (בערך 85343/16)

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

שניהם ע"י ב"כ עו"ד אילן הלוי

משדי 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 (בערך 85003/17)

ע"י ב"כ עו"ד רון דיסקין

מרח' זיבוטינסקי 35, רמת גן, 5251108

טל': 03-6396050 ; פקס': 03-6392888

דוא"ל: rondiskin1@gmail.com

203. אבגנים מזל טוב ת.ז. 007035215 (בערך 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' 03-6916158-03 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)
שתייהן 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. מרטיין 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: elياهو.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 ; פקסי: 03-5555066

דוא"ל: main@raisman.co.il

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

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

שניהם ע"י ב"כ עוה"ד דוד א. קדישביץ

מרחוב הנצי"ב 41, תל אביב 6701517

טל': 03-5273073 ; פקסי: 03-5273013

דוא"ל: tzachi@herbon.co.il

229. נארה (ביאליק 1 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 דרוגור 4, פתח תקווה

טל': 03-6966670 ; פקסי: 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 ; פקסי: 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 ; פקסי: 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 ; פקסי-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 (בערך 8047/0218)

רח' ויצמן 1 גבעתיים

טל': 054-4576108

דוא"ל: orlyalt@gmail.com

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

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

242. גיל דוד ת.ז. 55621304 (בערך 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 (בערך 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 (בערך 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 (בערך 8501/0418)

246. רון מוזס, ת.ז. 57971889 (בערך 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 (בערך 8509/0718)

248. כהן מנחם ת.ז. 007243876 (בערך 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 (בערך 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 (בערך 8511/0818)
251. נורית ברכה קריינר ת.ז. 052260163 (בערך 8511/0818)
252. יעל שחר ת.ז. 056400062 (בערך 8511/0818)
כולם ע"י ב"כ עו"ד עמינדב בלוצר 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 (בערך 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 (בערך 8518/0818)
255. אורמן חיה ת.ז. 006150502 (בערך 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 (בערך 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 (בערך 8523/0918)
258. מזא"ה החזקות בע"מ, ח.פ. 47209119 (בערך 8523/0918)
ע"י ב"כ עו"ד משה ליך 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 (בערך 8529/1018)
260. דרויש פנינה ת.ז. 017968348 (בערך 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

275. מקס מרדכי לרנר, ת.ז. 13222484 (בערך 8540/1218)

276. הרמן לרנר, ת.ז. 13245303 (בערך 8540/1218)

שניהם ע"י עו"ד תומר אזרחי ואו אלון סמואל

מרח' תובל 13 (בית אמריקה ישראל) ברמת גן, מיקוד 52522

טל': 03-6128000

דוא"ל: tomers@samuel-law.com

277. 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

278. אירית לכטר יצחקי, ת.ז. 204906192 (בערך תא/8504/0119)

ע"י ב"כ עוה"ד רייסמן – גור ושות'

ו'ין מנוט ג'ין 7, מונוט והבורסה, בית גיבור ספורט, רמת גן 52521

טל': 03-5555055; פקס: 03-5555066

דוא"ל: main@raisman.co.il

279. דניאל יעקבי ת.ז. 004397154 (בערך 8506/0119)

280. עדית יעקבי ת.ז. 004397147 (בערך 8506/0119)

שניהם עיי ביכ עו"ד קרן קמחי נדולני

מרח' הוברמן 10, תל אביב 64075

טל': 03-7587149 ; פקס: 03-6869267

דוא"ל: keren@ndl-law.com

281. חברת יבנה – תל אביב בע"מ ח.פ. 514622935 (בערך 8508/0119)

מרח' יבנה 32, תל אביב

טל': 03-9444300

דוא"ל: acc@zvieli.com

282. יעל כהן, ת.ז. 008315228 (בעררים תא/8509/0219 ותא/8521/0419)

עיי ביכ 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

283. דוד טרטקובר ת.ז. 006652150 (בערך 8514/0319)

מרח' אמזלג 18, תל אביב

טל': 054-4211332

דוא"ל: davidtartakover@gmail.com

284. רות יוליה ברקליצקי פויברגר, ת.ז. 016320715 (בערך תא/8515/0319)

עיי ביכ עוה"ד יגאל סבג ו/או רות כ"ץ

מרח' ששת הימים 30, מגדל צימפיון, בני ברק

טל: 03-5100499 ; פקס: 03-5100898

דוא"ל: yigal.sabag@yslaw.co.il

עזבון חיה רבקה שפיגל ז"ל, ת.ז. 050075266 (בערך תא/8517/0319)

285. משה וולף, ת.ז. 054170899 (בערך תא/8517/0319)

עיי ביכ עוה"ד יהונתן אהרוני

מרח' בר כוכבא 23, בני ברק 5126002

טל: 03-5447788 ; פקס: 03-7624589

דוא"ל: aharoni-law@013net.net

286. ויקטוריה נצחיה עזריאל ת.ז. 000238857 (בערך 8518/0319)

עיי ביכ עו"ד עומר חלמיש

מרח' קרליבך 10, ת.ד. 20273, תל אביב 612021

טל': 03-6830068 ; פקס: 03-6830069

דוא"ל: office@halemish-law.co.il

287. יורם רוזנשטראוך (רווה), ת.ז. 007446438 (בערך תא/8536/0519)

עיי ביכ עוה"ד ברוכשטיין, בירו, רייף, רוהר ושות'

מרח'י אחד העם 9, תל אביב 61292
טל: 03-5609455; פקס: 03-5609450

דוא"ל: office@bbwr.co.il

288. נוף אלנבי בע"מ ח.פ. 514852219 (בערר תא/0519 8535 ובבלי"מ 83001/0123)

ע"י ב"כ עוה"ד אלי וילצייק ו/או אריאל פל ואח'
ממשרד עוה"ד כהן, וילצייק ושות'

מרח'י דרך אבא הלל 14, רמת גן 5250607
טל: 03-6119000; פקס: 03-7519191

דוא"ל: Meirav@cwklaw.co.il

289. קידר שלמה, ת.ז. 010101046 (בערר תא/0519 8547)

290. קידר אהוד, ת.ז. 050420934 (בערר תא/0519 8547)

ע"י ב"כ עוה"ד שלומי מערבי

מרח'י שמואל תמיר 17, תל אביב

טל: 03-6993495; פקס: 03-7412049

דוא"ל: maaravis@bezeqint.net

291. רות גורני דונקלבלום ת.ז. 025504572 (בערר תא/0519 8553)

ע"י עו"ד פורת אהוד

מרח'י שאול המלך 8, תל אביב

טל: 03-7540505; פקס: 03-7540504

דוא"ל: Revital@poratlaw.com

292. מ. גולדמן אנוסטמנט בע"מ, ח.פ. 510025745 (בערר תא/0619 8564)

293. לפיד תמר רות, ת.ז. 053395521 (בערר תא/0619 8564)

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. עזבון נלי גולדמן ז"ל, ת.ז. 007638141 (בערר תא/0619 8566)

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. מעונות אלנבי 81 בע"מ, ח.פ. 51025595 (בערר תא/0719 8567)

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

296. חברת יהודה הלוי 16 בע"מ ח.פ. 514013267 (בערר תא/0719 8568)

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

297.השקעות מ. גולדמן בע"מ, ח.פ. 510025745 (בערר תא/8569/0819)

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

ברדיצ'בסקי 25 גבעתיים

טל 03-7326828

דוא"ל : mororen31@gmail.com

504.הדד 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'י
 מרח'י 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 דהל 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/1119/8576)
- מרח'י 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)

338. SILVER GRETA ROZE, מ.ז. 488737847 (בערר תא/0120/8501)
339. גולדהר רות גוליה, מ.ז. 011896545 (בערר תא/0120/8501)
340. דולנד אלן לואיס, מ.ז. BXCH209665 (בערר תא/0120/8501)
341. לוריה אורית, מ.ז. 053663118 (בערר תא/0120/8501)
342. קרן צדקה דולונד ע"ר – קרן צדקה אנגל, מ.ז. 293459 (בערר תא/0120/8501)
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
343. 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
344. נתנזון גבריאל-מרדכי ת.ז. 051729366 (בערר 0320/8504)
345. אשרי ורדה ת.ז. 001517333 (בערר 0320/8504)
346. נתנזון משה מאיר ת.ז. 053653143 (בערר 0320/8504)
מרח' בר אילן 2, רחובות
טל: 052-8836010
דוא"ל: gn_agri@netvision.net.il
347. פומרק דליה, ת.ז. 008149866 (בערר תא/0520/8505)
348. קפלן נאמן רבקה טליה, ת.ז. 054010319 (בערר תא/0520/8505)
349. קפלן יוסף מנחם, ת.ז. 050596105 (בערר תא/0520/8505)
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
350. זינגר אדוארד, ת.ז. 065063349 (בערר תא/0720/8510)
351. זינגר עדנה, ת.ז. 05940846 (בערר תא/0720/8510)
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
352. בספי דניאל, ת.ז. 008652794 (בערר תא/0720/8509)
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'י 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'י 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'י 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 ואו שרון

רוזנבלט ואו יסמין בנוני ואו דניאל בוקסינר לוי

ממשרד קלן משרד עורכי דין

מרח'י 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'י 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'י 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'י זיבוטינסקי 7 תל-אביב

טל: 03-6116730 ; פקס: 03-6116731
דוא"ל: doron@doronariel-law.co.il
361. הרמן גיורא משה ת.ז. 024554750 (בערך 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 (בערך 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 (בערך 1020/8522)
364. ברק צפורה ת.ז. 008573107 (בערך 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 (בערך 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 (בערך 1020/8524)
367. טארה יסודות נדלן בע"מ ח.פ. 513245282 (בערך 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 1020/8526 ו- 1120/8527)
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 (בערך 1220/8530)
370. אלקטרה נדל"ן בע"מ ח.פ. 510507320 (בערך 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/1220/8529)
 ע"י ב"כ עוה"ד יאיר תורגימן /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/0121/83001)
377. GK478623, Rouhi Helen (בערך תא/0121/83001)
378. GA396914 Ghaltchi Fereydoun (בערך תא/0121/83001)
 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/0221/83002 ותא/0221/83003)
380. אמינוף יוסף, ת.ז. 008745143 (בעררים תא/0221/83002 ותא/0221/83003)
 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/0321/83005)
 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 ארז אחזקות בע"מ, ח.פ. 515092963 (בערך תא/0321/83004)
 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 (בערך 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 (בערך 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 (בערך 83008/0521)

386. איזקס פנינה ת.ז. 008361974 (בערך 83008/0521)

387. מורי לואי לאה ת.ז. 008361990 (בערך 83008/0521)

388. איזקס מרילי ת.ז. 057056483 (בערך 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 (בערך 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 (בערך 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 (בערך 83011/0521)

392. דבש יוסף יוסי ת.ז. 028038503 (בערך 83011/0521)

393. יעקובוב יורם ת.ז. 059742643 (בערך 83011/0521)

394. מונרוב גיא ת.ז. 027761097 (בערך 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 רוני ת.ז. 022835755 (בערך 83012/0521)
396. דבש יוסף יוסי ת.ז. 028038503 (בערך 83012/0521)
397. יעקובוב יורם ת.ז. 059742643 (בערך 83012/0521)
398. מונרוב גיא ת.ז. 027761097 (בערך 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 (בערך 83015/0721)
400. שטרן יוסף ת.ז. 054257175 (בערך 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 (בערך 83014/0721)
402. מעיני שטופר אילת ת.ז. 034120642 (בערך 83014/0721)
403. שביב נימה ת.ז. 007617350 (בערך 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 (בערך 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 (בערך 83016/0721)
- באמצעות ב"כ עו"ד הלל יובל
 מרח' החילוץ 6, רמת גן 5252270
 טל': 03-7566400; פקס: 03-7566401
 דוא"ל: Yuval@lalawyers.co.il
406. ברמן רות יהודית, ת.ז. 069513489 (בערך תא/821/83017)
407. יעקובסון רפאלה עדנה, דרכון אוסטרלי PB1429927 (בערך תא/821/83017)
- 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 ובבלי"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/0921/83019)

410. ליאורה מיבקשווילי, ת.ז. 050708569 (בערר תא/0921/83019)

411. רוני קרינסקי, ת.ז. 052293610 (בערר תא/0921/83019)

412. ברמלה שמחה שוקרון (מחקשווילי), ת.ז. 031085921 (בערר תא/0921/83019)

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 ובבלי"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. בניני 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. חברה בית טיפנדך 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 (בערך 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 (בערך 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: 03-5377550; פקס: 03-5377110
דוא"ל: salant@salantlaw.com
425. חברת יד לי בע"מ, ח.פ. 510694227 (בערך תא/1221/83028)
ע"י ב"כ עוה"ד נילי מכנס
מרח' טוסקוניני 2, תל אביב 6407604
טל: 03-6296878; פקס: 03-6296881
דוא"ל: nilad@014.net.il
426. ברקלי גלדיס חביבה, ת.ז. 000882209 (בערך תא/0122/83002)
427. חיים אברהם שלום, ת.ז. 000882191 (בערך תא/0122/83002)
428. חיים אחיקם, ת.ז. 046248829 (בערך תא/0122/83002)
429. חיים דוד, ת.ז. 038228656 (בערך תא/0122/83002)
430. חיים מאיר, ת.ז. 007132111 (בערך תא/0122/83002)
431. חיים נועה, ת.ז. 032085318 (בערך תא/0122/83002)
432. פרבר דן, ת.ז. 059301069 (בערך 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 (בערך תא/0122/83004)
מרחוב גבעת יואב, ראשון לציון 7569300
טל: 03-6823082
דוא"ל: amirsofer3@gmail.com
434. לנדסברגר אהוד, ת.ז. 053257366 (בערך תא/0122/83005)
435. לנדסברגר סטמרי אורנה, ת.ז. 052588605 (בערך 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 35א' 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. אייזנשטיין מתתיהו שניאור, ת.ז. 061676466 (בערר תא/83011/0422)
451. כלאב חנן דב, 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. אייזנשטיין יונה אביחייל, ת.ז. 036983328 (בערר תא/83011/0422)
457. אייזנשטיין תני, ת.ז. 201513868 (בערר תא/83011/0422)
458. וינברג אהרון, ת.ז. 030551972 (בערר תא/83011/0422)
459. אייזנשטיין מאיר, ת.ז. 061676474 (בערר תא/83011/0422)

Weinberg Joshua Mark.460, מ.ז. 537678210 (בערך תא/83011/0422)

כולם ע"י ב"כ עוה"ד יצחק נטוביץ /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 (בערך 83012/0522)

462. לביא אסתנינה ת.ז. 306118159 (בערך 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 (בערך 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 (בערך 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 (בערך תא/83018/0522)

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: 03-5611299; פקס: 03-5611299

דוא"ל: Eli@ifnlaw.co.il

467. בן חן חברה בע"מ, ח.פ. 510696313 (בערך תא/83017/0522)

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 (בערך 83019/0622)

469. אליעזר פרל ת.ז. 001093210 (בערך 83019/0622)

470. צפורה שמלמיץ ת.ז. 000678458 (בערך 83019/0622)

כולם ע"י עו"ד איל דוידי 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 (בערך 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 (בערך 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 (בערך 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 (בערך 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 (בערך 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 (בערך 83020/0922)

ע"י עו"ד גלית שיצר ו/או יניב גורליק ו/או אחי

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 (בערך 83001/0922)

480. טובה נוימן דרכון אוסטרי U0396666 (בערך 83001/0922)

481. מרדכי בנימין הרצליך ת.ז. 52344892 (בערך 83001/0922)

482. נדיבה פרלמוטר ת.ז. 50596014 (בערך 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 (בערך 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 (בערך 83021/1022)

485. הרצליך מרדכי בנימין ת.ז. 052344892 (בערך 83021/1022)

486. בורר אורית ת.ז. 058867284 (בערך 83021/1022)

487. נוימן טובה מספר מזהה U039666 (בערך 83021/1022)

כולם באמצעות ב"כ עו"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 (בערך 83002/1022)

489. הקטור פליין ת.ז. 015309651 (בערך 83002/1022)

490. צורי רענן ת.ז. 022069207 (בערך 83002/1022)

491. שפר ליאורה ת.ז. 053663050 (בערך 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 (בערך 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. לונקס 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'ימפיון, 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: 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. 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: yaron@ravehlaw.co.il
- 508. סלומנוביץ סוזי קלודין 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' רץ מירל ליינר 86, פחח חקווה 4937535
טל': 054-4474449
דוא"ל: jgad@inter.net.il
- 510. חרד משה ת.ז.** 042939785 (בערך 83016/0423)

511. חרד ליאור ת.ז. 027160191 (בערך 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 (בערך 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 (בערך 83011/0523)

514. רוזוב עדי ת.ז. 302247432 (בערך 83011/0523)

515. רוזוב גל ת.ז. 035803253 (בערך 83011/0523)

516. רוזוב הילה מלכה ת.ז. 061215752 (בערך 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 (בערך 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 (בערך 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 (בערך 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 (בערך 83019/0623)

521. מזרחי תמר ת.ז. 001217348 (בערך 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 נוייה בע"מ ח.פ. 512118878 (בבלי"מ 83007/0721)

523. סלומון עופר ת.ז. 029052255 (בבלי"מ 83007/0721)

524. ארבל סיוון ת.ז. 022960744 (בבלי"מ 83007/0721)

525. ויסמן חגית ת.ז. 024151052 (בבלי"מ 83007/0721)

526. מיכלביץ מירלה ת.ז. 076507938 (בבלי"מ 83007/0721)

527. מיכלביץ ערן ת.ז. 001666353 (בבלי"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/בלי"מ 83006/1022)

529. כהן יניב ת.ז. 027861517 (בערר/בלי"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 (בבלי"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

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	פרטי המשיבים	79
2	העתק החלטת ועדת הערר על נספחיה	121
3	העתק החלטת ועדת הערר ביחס לבקשה לעיכוב ביצוע	248
4	העתק דוחות רשם החברות ביחס לחברות אשר בסטאטוס משפטי "בפירוק מרצון" ובסטאטוס משפטי "מחוסלת מרצון"	252
5	העתק רשימת המשיבים להם קיימים חובות בתשלום ארנונה	264

נספח 1

פרטי המשיבים

עמ' 79

- 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 לוינ ליליאן ז"ל, ת.ז. 318140399
- 10. פיליפ לוינ 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. גלבוע 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 קיירמן 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 חג'ג', 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': 5667888 – 03;

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'

מרחי 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)

מרחי 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

מרחי הגיבורים 8, בנימינה

טל: 04-6289191; פקס: 04-6289192

דוא"ל: lapidotlaw@gmail.com

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

מרחי 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

מרחי 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

מרחי 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 משרד עוה"ד אברהם נאמן

מרחי 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@mweinsteinberg.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 רזיזנט 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/85113/13)
- 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/85112/13)
- 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
- 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 קלנטרופ - קליין ו/או צפניה ברזילי

מרח' שוהם 5, רמת גן

טל': 03-5752246 ; פקס: 03-5759491

דוא"ל: galit@kalan-law.com

85. גד – 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/85094/14)
97. מנחם פטל, ת.ז. 046387015 (בערר תא/85094/14)
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/85100/14)
99. פרנס סדר, מ.ז. AF4403801 (בערר תא/85100/14)
100. יואל סידי, מ.ז. CR2892805 (בערר תא/85100/14)
101. דניאל סידי, מ.ז. BA7578606 (בערר תא/85100/14)
102. חברת בית הגברת אסתר סידי בתל אביב בע"מ, ח.פ. 510018849 (בערר תא/85100/14)
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 85106/14)
104. יעקב שניצר ת.ז. 001235084 (בערר 85106/14)
105. אליהו וגנר ת.ז. 008361388 (בערר 85106/14)
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/85105/14)
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 85119/14)
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 85123/14)
109. בנייני הרכבת ח.פ. 514256577 (בערר 85123/14)
שניהם ע"י ב"כ עו"ד אלי וילצייק 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 ו/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: guy.mazor@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' תשי"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. פניי פנחס בן שחר, ת.ז. 002934495 (בערר תא/16/85241)
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 ואו 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 בויאר 2 תל אביב

טל': 054-4975526

דוא"ל: elياهو.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 אידיה 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 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

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 (בערר 8529/1018)

262. הרצוג דליה ת.ז. 007413552 (בערר 8529/1018)

263. ריינה רונית ינאי ת.ז. 054252861 (בערר 8529/1018)

264. פרייזלר נגה רינה ת.ז. 052223849 (בערר 8529/1018)

265. לוי רינה ת.ז. 001277656 (בערר 8529/1018)

266. לוי רינסקי כרמל ת.ז. 51595312 (בערר 8529/1018)

267. לוי אליעזר אפריים ת.ז. 056475288 (בערר 8529/1018)

268. לוי דורון מנשה ת.ז. 058241373 (בערר 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 (בערר 8531/1018)

270. הרמן גיורא משה ת.ז. 024554750 (בערר 8531/1018)

271. גינדין יעקב יצחק ת.ז. 050067842 (בערר 8531/1018)

272. הרמן מאיר ת.ז. 054278338 (בערר 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 (בערר 8540/1218)

274. הרמן לרנר, ת.ז. 13245303 (בערר 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: tomers@samuel-law.com

275. י.ד.ו. בע"מ ח.פ. 510017502 (בערר 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 (בערר תא/8504/0119)

ע"י ב"כ עוה"ד רייסמן – גור ושות'

דרך מנחם בגין 7, מתחם הבורסה, בית גיבור ספורט, רמת גן 52521

טל': 03-5555066 ; פקס: 03-5555055

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 רות 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@halemish-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/0519/8547)

289. קידר אהוד, ת.ז. 050420934 (בערר תא/0519/8547)

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/0619/8564)

292. לפיד תמר רות, ת.ז. 053395521 (בערר תא/0619/8564)

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/0619/8566)

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/0719/8567)

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

ברדיצ'בסקי 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)

- 338. SILVER GRETA ROZE**, מ.ז. 488737847 (בערר תא/0120/8501)
339. גולדהר רות גוליה, מ.ז. 011896545 (בערר תא/0120/8501)
340. דולנד אלן לואיס, מ.ז. BXCH209665 (בערר תא/0120/8501)
341. לוריה אורית, מ.ז. 053663118 (בערר תא/0120/8501)
342. קרן צדקה דולונד ע"ר – קרן צדקה אנגל, מ.ז. 293459 (בערר תא/0120/8501)
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
- 343. 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
- 344. נתנזון גבריאל-מרדכי ת.ז.** 051729366 (בערר 0320/8504)
345. אשרי ורדה ת.ז. 001517333 (בערר 0320/8504)
346. נתנזון משה מאיר ת.ז. 053653143 (בערר 0320/8504)
מרח' בר אילן 2, רחובות
טל': 052-8836010
דוא"ל: gn_agri@netvision.net.il
- 347. פומרק דליה, ת.ז.** 008149866 (בערר תא/0520/8505)
348. קפלן נאמן רבקה טליה, ת.ז. 054010319 (בערר תא/0520/8505)
349. קפלן יוסף מנחם, ת.ז. 050596105 (בערר תא/0520/8505)
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
- 350. זינגר אדוארד, ת.ז.** 065063349 (בערר תא/0720/8510)
351. זינגר עדנה, ת.ז. 05940846 (בערר תא/0720/8510)
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
- 352. כספי דניאל, ת.ז.** 008652794 (בערר תא/0720/8509)
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 קנטרוף 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 (בערך 8518/0920)
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 (בערך 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 (בערך 8522/1020)
364. ברק צפורה ת.ז. 008573107 (בערך 8522/1020)
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 (בערך 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 (בערך 8524/1020)
367. טארה יסודות נדלן בע"מ ח.פ. 513245282 (בערך 8524/1020)
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 (בערך 8530/1220)
370. אלקטרה נדל"ן בע"מ ח.פ. 510507320 (בערך 8530/1220)
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/1220/8529)
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/0121/83001)
377. Rouhi Helen, GK478623 (בערך תא/0121/83001)
378. GA396914 Ghaltchi Fereydoun (בערך תא/0121/83001)
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/0221/83002 ותא/0221/83003)
380. אמינוף יוסף, ת.ז. 008745143 (בעררים תא/0221/83002 ותא/0221/83003)
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/0321/83005)
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/0321/83004)
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 (בערך 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** (בערך תא/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** (בערך 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** (בערך תא/0122/83002)
427. חיים אברהם שלום, ת.ז. 000882191 (בערך תא/0122/83002)
428. חיים אחיקם, ת.ז. 046248829 (בערך תא/0122/83002)
429. חיים דוד, ת.ז. 038228656 (בערך תא/0122/83002)
430. חיים מאיר, ת.ז. 007132111 (בערך תא/0122/83002)
431. חיים נועה, ת.ז. 032085318 (בערך תא/0122/83002)
432. פרבר דן, ת.ז. 059301069 (בערך 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** (בערך תא/0122/83004)
מרחוב גבעת יואב, ראשון לציון 7569300
טל': 03-6823082
דוא"ל: amirsofer3@gmail.com
- 434. לנדסברגר אהוד, ת.ז. 053257366** (בערך תא/0122/83005)
435. לנדסברגר סטמרי אורנה, ת.ז. 052588605 (בערך 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. אייזנשטיין מתתיהו שניאור, ת.ז. 061676466 (בערר תא/83011/0422)
451. כלאב חנן דב, 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. אייזנשטיין יונה אביחייל, ת.ז. 036983328 (בערר תא/83011/0422)
457. אייזנשטיין תני, ת.ז. 201513868 (בערר תא/83011/0422)
458. וינברג אהרון, ת.ז. 030551972 (בערר תא/83011/0422)
459. אייזנשטיין 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/822/85017)
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, זיאן, 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

מרחה 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

מרחה 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 קלודין ת.ז. 069706034 (בערך 83013/0523)

ע"י ב"כ עו"ד שלומית גמליאל

מרחה 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)

מרחה כץ מיכל לייב 86, פתח תקווה 4937535

טל': 054-4474449

דוא"ל: jgad@inter.net.il

510. חרז משה ת.ז. 042939785 (בערך 83016/0423)

511. חרד ליאור ת.ז. 027160191 (בערר 83016/0423)

ע"י ב"כ עו"ד ריכטר אליהו

מרחי 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

מרחי 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

מרחי 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

מרחי 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)

מרחי 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

מרחי 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 יניב 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

נספח 2

העתק החלטת ועדת הערר על נספחיה

עמ' 121

מדינת ישראל
מינהל התכנון – משרד הפנים
ועדת ערר לתכנון ובניה
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב

בפני הוועדה: עו"ד בנימין זלמנוביץ, יו"ר
מר זהר עירון, שמאי מקרקעין ומודד מוסמך
מר יעקב קרייזלר, מתכנן ערים ואזורים - נציג מתכנן המחוז

העוררים: הנישומים בעררי תכנית השימור תא/2650/ב: חיוב בהיטל השבחה
(נספח א' להחלטה)

-נגד-

המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
העוררת: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב: עררים על החלטת שמאי
מכריע (נספח א' להחלטה)

-נגד-

המשיבים: נישומים מכח תכנית השימור תא/2650/ב

החלטה

1. האם תכנית השימור של העיר תל אביב, תכנית 2650/ב, שפורסמה למתן תוקף ביום 4.6.2008 (להלן: "תכנית השימור" או "תכנית 2650") הביאה לעליית שוויים של המקרקעין עליהם היא חלה; זו השאלה העומדת לפתחנו בעררים שבנדון.

אקדמות מילין

1. לעיר תל אביב או בשמה ההיסטורי "אחוזת בית", שנוסדה בידי "אגודת בוני בתים" כדי ליצור שכונה יהודית חדשה ומודרנית שתהפוך לעיר העברית הראשונה ("דוד סמילנסקי" זיכרונות ארץ ישראל (אברהם יערי עורך, 1974) כרך ב, עמ' 903), לא הייתה בזמן ייסודה, בשנת 1909, תכנית אב, ובמשך שנים חסרה העיר העברית הראשונה גישה תכנונית כוללת ומקיפה. עד לאמצע שנות העשרים של המאה ה-20 הייתה בתל אביב התפתחות שכונתית עצמאית, במקומות שבהם ניתן היה לרכוש קרקע, ללא תכנון סדור.

לכל שכונה הייתה תכנית מקומית במתווה כלשהו, כאשר מערך הרחובות בשכונות השונות נקבע על פי זמינות הקרקע והטופוגרפיה שלה. בתקופה זו הבניה הייתה בעיקר בסגנון אקלקטי ובסגנון טמפלרי. רק בסוף שנות העשרים התעוררו פרנסי העיר והכירו בצורך לתכנון כולל והזמינו את המתכנן סר פטריק גדס (Geddes) להכין תכנית מתאר לעיר תל אביב. ואכן בשנת 1925 הוכנה תכנית אב ראשונה, חלקית, של גדס לצפון תל אביב של אז, שהתייחסה אל מרחב עירוני מוגבל שנתחם מרחוב בוגרשוב צפונה. עבודת התכנון של גדס הושפעה מהתפתחות העיצוב העירוני והאדריכלי באירופה של אותן שנים ושיקפה תכנון עירוני המשלב היבטים חברתיים, בראייה מכלילה ומשלבת תוך מתן מענה לצרכים אנושיים וקהילתיים. האקלקטיקה של שנות העשרים פינתה מקום לאדריכלות מודרנית, לסגנון הבין-לאומי שרווח אז באירופה וחדר בהדרגה לארץ עם העליות הרביעית והחמישית. כך אט אט נעלמו העיטורים המזרחיים של בתי תל אביב ואת מקומם תפסו פתרונות תפקודיים, שהתבטאו בשטחי קירות חלקים שבלט בהם הקו הישר. כך נוצר בתל אביב סגנון חדש, סגנון בין-לאומי, ששינה את פני העיר. סגנון הבנייה הבין-לאומי הושפע משתי אסכולות אדריכליות; הבאוהאוס (Bauhaus) הגרמני ותורתו של הארכיטקט הצרפתי-שווייצרי לה קורבוזיה (Le Corbusier). הבאוהאוס היה בית ספר לאדריכלות, לאמנות ולעיצוב, שייסד הארכיטקט הגרמני ולטר גרופיוס (Gropius) בעיר ויימאר שבגרמניה בשנת 1919 ונסגר בהוראת הרייך השלישי בשנת 1933. בסגנון הבאוהאוס ניתן היה לראות את צורתה של האדריכלות המודרנית, ששאפה לסינתזה בין תפקוד לצורה. כך גם תורתו הארכיטקטונית של לה קורבוזיה, שאף הוא היה בין חלוצי הסגנון הבין-לאומי המודרני וראה בבית "מכשיר מגורים". כך מצאה עצמה תל-אביב הצעירה עם מבנים בסגנון האדריכלות החדשה שלהם מאפיינים מוגדרים: בניית בתים על עמודים, גג שטוח המשמש גם כגן, תכנית בנייה חופשית, חלונות מוארכים וחזית בינוי חופשית. בין השנים 1933-1936 הוקמו בעיר מאות בתים בסגנון הבאוהאוס הבין-לאומי, שהיו, כאמור, תולדה בראש ובראשונה של תהליכים היסטוריים. (ראו: "101 שנים לתל אביב: העיר העברית הראשונה" בתוך **אריאל: כתב עת לידיעת ארץ ישראל** (גבריאל ברקאי ואלי שילר עורכים, תשע"א) 34-38; עוד על ההיסטוריה של העיר ראו בסדרת הספרים שערכו יעקב שביט וגדעון ביגר **ההיסטוריה של תל-אביב** (משכונה לעיר 1909-1936); מעיר מדינה לעיר במדינה (1936-1952)). סגנון זה, זכה בשנת 2003, עוד בטרם אושרה תכנית השימור, להכרה בין-לאומית כאתר מורשת עולמית על ידי אונסק"ו (UNESCO). (ראו: אדריכל מיכאל לוי **עיר לבנה – אדריכלות הסגנון הבינלאומי בישראל** (מוזיאון תל אביב, 1984); רחל סוקמן ומיכאל גורדון **תל אביב בעקבות הבאוהאוס** (1994); תמי לרר **פאר וחול: אדריכלות אקלקטית בתל-אביב** (2013); ניצה מצגר-סמוק **בתים מן החול: אדריכלות הסגנון הבינלאומי בתל-אביב 1931-1948** (1994))

2. הבניה ההיסטורית של תל אביב מתאפיינת, אפוא, בארבעה סגנונות בניה היסטוריים מרכזיים:

- א. **הטמפלרי**: 1871-1930 המבנים שנבנו בהתאם לסגנון זה סומנו בתכנית השימור כמבנים מיוחדים בצבע סגול.
- ב. **האקלקטי**: 1917-1930. המבנים שנבנו בהתאם לסגנון זה סומנו בתכנית השימור בצבע אדום. המבנים מרוכזים בעיקר במע"ר ההיסטורי, לאורך רחוב אלנבי, נחלת בנימין ובמובלעת בין שדרות רוטשילד לרחוב מזא"ה. סגנון זה אוסף אלמנטים מסגנונות שונים: המוסלמי, המזרח אירופי-קלאסי והיהודי ומבטא את הניסיון של המייסדים להשתלב בנוף המקומי ויחד עם זאת לשמר מאפיינים אירופאיים. סגנון זה שימש בסיס להכרה הבינלאומית שניתנה לעיר, והיווה שלב בדרך להתפתחות הסגנון הבינלאומי.
- ג. **האר-דקו המקומי**: 1928-1931. המבנים שנבנו בהתאם לסגנון זה סומנו בתכנית השימור כמבנים מיוחדים בצבע סגול.
- ד. **הסגנון הבין-לאומי**: 1931-1960. המבנים שנבנו בהתאם לסגנון זה סומנו בתכנית השימור בצבע כחול. המקבץ הגדול של מבני הסגנון הבין-לאומי בעולם מצוי בעיר תל-אביב. המבנים שנבנו לפי סגנון זה מרוכזים בעיקר באזור לב העיר ובאזור המרכז. ריכוזם הגדול הוא סביב כיכר דיזינגוף, וכן – מצפון לשדרות בן גוריון ועד נחל הירקון בצפון. על פי נתוני הוועדה המקומית, כ-3,700 מבנים נבנו בסגנון זה עד קום המדינה. כמה מאות נוספים נבנו לאחר קום המדינה ועד שנת 1960. "העיר הלבנה" – כפי שמכונה אזור הבניה בסגנון הבין-לאומי – הוכרה ע"י אונסק"ו כאתר מורשת עולמית.

תכנית השימור

3. תכנית 2650 בינה, כאמור, תכנית השימור של העיר תל אביב שעיקר מטרתה שימור המורשת הבנויה של העיר ההיסטורית הנמצאת ברובה ממערב לרחוב אבן גבירול, בין רחוב סלמה בדרום לנחל הירקון בצפון (מבנים מסוימים מצויים מחוץ לאזור זה).

סעיף 8 להוראות התכנית מפרט את מטרות התכנית:

- א. ליישם את השימור כמנוף לחשיפת הערכים האדריכליים של המבנים לשימור כפי שתוכננו או כפי שנבנו במקור, לשימור המורשת הבנויה בעיר ולהשבחת רמת האדריכלות בעיר ת"א, תוך חשיפתם לציבור הרחב.
- ב. להפעיל את השימור כמנוף לצורך החייאה והתחדשות עירונית, ובין היתר, לשם משיכות פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית למרכז העיר.
- ג. ליצור תמריצים לשיקום המבנים לשימור ולהקים מנגנונים הנדרשים ליישום התכנית.

4. מטרת התכנית הינה, אפוא, שימור המורשת הבנויה של העיר תל-אביב על ידי חשיפת הערכים האדריכליים של המבנים לשימור, כפי שנבנו וזאת, בין היתר, לצורך החייאת ההתחדשות העירונית, משיכת פעילות כלכלית, תיירותית ותרבותית למרכז העיר. התכנית כוללת הוראות מגבילות, כגון, איסור הריסת הבניין והכפפת כל עבודה הטעונה היתר ועבודה המשפיעה על חיצוניות המבנה או על מבנהו ההנדסי לאישור הצוות המקצועי בוועדה המקומית (להלן: "המשיבה" או "הוועדה המקומית"). לצד מגבלות אלה כוללת התכנית תמריצים כלכליים שמטרתם לשמש תמריץ כלכלי לאותן מגבלות ומטלות.

5. בראשית שנות התשעים הוקם צוות שימור לעיר תל אביב. כבסיס לתכנית נערך סקר בשטח "העיר ההיסטורית", הוכנה רשימת מבנים ראויים לשימור לפי סגנונות ודרגות שימור. במקביל, בעקבות חקיקת **התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965** (להלן: "החוק") בשנת תשנ"א, הוקמה ועדת שימור לפי התוספת. רשימת המבנים לשימור פורסמה ברשומות ובעיתונות לראשונה עוד בשנת 1992 לפי סעיפים 77-78 לחוק והיא שימשה בסיס לתכנית השימור.

6. התכנית קובעת מבנים לשימור, את מיקומם ואת סווגם ומחלקת את הבניינים שכלולים בה לשתי קבוצות.

האחת – מבנים לשימור "רגיל". קבוצה זו מונה כ-800 מבנים. הבניה במבנים הכלולים בקבוצה זו מותרת על פי תכניות בניה תקפות במגבלות ובתנאים מסוימים ועל פי תוספת הזכויות בתכנית השימור, וכל זאת תוך הבטחת שימורו של המבנה.

השניה – מבנים לשימור בהגבלות מחמירות. במבנים אלה, שנמצאו כבעלי חשיבות גבוהה במיוחד מבחינת ערכי השימור, אסורה כל תוספת בניה חדשה במגרש, למעט במקרים מסוימים. לפיכך, הוגדר מנגנון המאפשר ניווד זכויות בניה שטרם נוצלו במגרשים אלה, בתוספת תמריצים שונים, למגרש "מקבל" וזאת באופן המפורט בתכנית. על בעל המגרש שבו מבנה לשימור במגבלות מחמירות לאתר מגרש מקבל ולהכין תכנית מפורטת לאישור הוועדה המקומית, שעל פיה יניודו זכויותיו לאותו מגרש.

7. ביחס לכל המבנים הכלולים בתכנית על פי החלוקה האמורה, התכנית קובעת הוראות לתיעוד המבנים, לשיקומם ולתחזוקתם, לעבודות שימור הטעונות היתר, תנאים לשיפוץ, מגבלות על הקלות, הוראות בדבר חניה ועוד. נוכח המגבלות המוטלות מכוח התכנית, קובעת התכנית מנגנונים לתמרוץ השימור והתחזוקה ומקורות מימון.

8. נקודת מוצא חשובה לענייננו היא, כי התכנית מסדירה את השימור אך אינה כופה אותו במישרין. על פי התכנית, כל עוד בעלי זכויות במבנה הכלול בתכנית אינם מבקשים לקבל היתר לביצוע עבודה או שימוש במבנה או עבודה הכלולה בנספחים ג' ו-ד' לתכנית, הם אינם מחויבים בביצוע השימור. רוצה לומר: תנאי מוקדם ליישום הוראות התכנית, על מבנה הכלול בתכנית, הוא בקשת בעליו לקבל היתר בניה או היתר לשימוש מסוים או לביצוע של אחת מהפעולות המנויות כאמור, בנספחים.

הליכים להכללתם של מבנים בתכנית השימור

9. כאמור, מטרתה של התכנית הינה להבטיח את המורשת הבנויה של העיר תל-אביב, באמצעות כלים תכנוניים על פי חוק התכנון והבניה. כפי שהבהירה הוועדה המקומית, התכנית אינה עוסקת במונומנטים, אלא בסגנונות צנועים, וערכה הוא, בין היתר, במסת המבנים הכלולים בה. על מנת להכריע בשאלה אלו מבנים ראויים להיכלל במסגרת התכנית, הוקם בעיריית תל-אביב "צוות שימור", אשר ערך סקר ברחבי העיר והכין רשימת מבנים הראויים לשימור, לפי סגנונות הבניה ההיסטוריים. תחילתו של התהליך היה באיתור המבנים בשטח, במהלך סיורים יום-יומיים ברחובות העיר, בהם צולמו המבנים שסומנו כמבנים בעלי ערך. המשכו, של התהליך התקיים בגונד של מנהל ההנדסה בעירייה שבו מצויים התיקים ההיסטוריים של אותם מבנים שאותרו בסיורים, והתכניות ההיסטוריות, כולל שם האדריכל. הבדיקות המתוארות הובילו לעריכת כרטיס מבנה, שבו כל החומר הנוגע למבנים ובכלל זה תצלומים היסטוריים ועדכניים. שלב הכנת הכרטיסים נמשך כשלוש עד ארבע שנים. לאחר שלב זה, החל שלב ניתוח החומר בכרטיסים, על ידי צוות שכלל את פרופ' ניצה סמוק, המהנדס מיקי דוידוב, יועץ לעירייה, אורלי הראל, עובדת צוות השימור, והאדריכלית עדה כרמי. במקביל, נקבעו קריטריונים מפורטים להתאמת מבנים לשימור, בין היתר, על ידי לימוד הקריטריונים במקומות אחרים בעולם. בהמשך הועברו כרטיסי השימור לבחינה של מומחים, על בסיס הקריטריונים ומשקלם. על המומחים נמנו האדריכל מייק טרנר, מומחה בעל שם בתחום השימור המשמש יו"ר הוועדה הישראלית לאונסק"ו וכן סגן יו"ר וממלא מקום ראש הוועדה העולמית באונסק"ו, והאדריכל יעקב רכטר ז"ל. כל אחד מהמומחים ערך בדיקה עצמאית משלו ובסופו של יום נקבעו המשקלים של הקריטריונים, זאת לאחר שרוכזו הממצאים ונערכו השינויים בהתאם לעמדת המומחים. הקריטריונים שהוכנו על ידי הצוות המקצועי הוצגו ואושרו על ידי הוועדה המקומית לפני הפקדתה הראשונה של התוכנית. לאחר הכנת הרשימה, נשלחו 17,000 הודעות אישיות בדואר רשום לכל בעלי המבנים ולמתגוררים בהם ורשימת המבנים פורסמה ברשומות, בהתאם לסעיפים 77 ו-78 לחוק.

10. כאמור, לכל מבנה אשר נכלל ברשימה, ניתן ניקוד על פי הקריטריונים שנקבעו מראש. מבנה שקיבל 20 נקודות, נכלל ברשימת המבנים לשימור. הרשימה מחולקת למבנים ללא הגבלות מחמירות ומבנים עם הגבלות מחמירות, כאשר במסגרת ההגבלות המחמירות נכללים מבנים אשר קיבלו ציון 33 ומעלה. הערכה זו באה לידי ביטוי בכרטיס שהוכן לכל מבנה, המשקף את כל הערכים הרלבנטיים למבנה זה.

11. תכנית השימור נידונה בהליכים תכנוניים שונים ובין היתר גם במסגרת עררים שהגישו בעלי מבנים הנכללים בתכנית השימור, לוועדת המשנה לעררים במועצה הארצית לתכנון ולבניה בערר (מטה) 28/06 חיים שוב ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו, 19.11.2007) (להלן: "החלטת ועדת המשנה לעררים"). ועדת המשנה קבעה, על סמך דוחות כלכליים שמאיים והנדסיים עליהם הסתמך החוקר, שהתכנית

כדאית הן למשק והן לבעלי הנכסים עצמם, וכי זו אופציה בעלת סבירות חיובית כי ערך המבנים יעלה. יחד עם זאת נציין כבר כעת כי השיקולים באישורה של תכנית השימור (הן על ידי הועדה המחוזית והן על ידי ועדת משנה לעררים) רחבים הרבה יותר מהשיקולים הכלכליים והשיקולים הכלכליים הנבחנים לא בודקים את עליית ערך המקרקעין במבחנים הנדרשים בהיטל השבחה.

היטל השבחה מכח תכנית השימור

12. על שולחנה של ועדת הערר הצטברו עררים רבים ביחס לתכנית השימור, חלקם כנגד שומות הועדה המקומית וחלקם כנגד שומות מכריעות. ביחס לשומות המכריעות ניתן לומר שכשם ששמותיהם של השמאים שונים כך שומותיהן שונות. 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; זאת בהתאם לדבריו של בית המשפט המחוזי בעמ"נ (חיפה) 12834-07-16 **שלמה לדלסקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא** (פורסם בנבו, 22.03.2017) לפיהם:

"על ועדת הערר להתבונן במבט רחב על כלל השומות באזור, לשקול את עקרונות השוויון והצדק החלוקתי, לשקול את אמון הציבור בהליכים ולבסס הכרעתה על ראייה כוללת שכזו. הוועדה אינה יכולה להסתפק בבחינה פרטנית של כל שומה, לבחון אם נפלו בה פגמים, ולהתעלם מהתמונה הרחבה ומהיחס שבין השומה הפרטנית שבפניה, להערכות השווי בכל מרחבי התכנית". (סעיף 36)

13. הדברים אמורים במיוחד נוכח העובדה שבסופו של יום המחלוקות השונות הינן מחלוקות שבליבת תפקידה של ועדת הערר, הן ביחס למהות ולמטרה בבסיס החיוב בהיטל השבחה, הן ביחס לשאלות עקרוניות בהגדרת "מצב קודם", לצורך תחשיב ההשבחה והן ביחס לקביעת עלות שימור אחידה; הכל כאשר נגד עינינו הצורך ביצירת ודאות ובגביית מס אמת.

עקרונות שומת היטל השבחה

14. התוספת השלישית לחוק (להלן: "התוספת" או "התוספת השלישית") מורה כי השבחה הינה עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג (סעיף 1). אירועים אלה (תכנית, הקלה ושימוש חורג) מהווים את "אירוע המס" מושא היטל השבחה. הוראות התוספת ממשיכות וקובעות כי לשם הערכת ההשבחה, תיערך שומה "בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי" (סעיף 4(7)). בית המשפט הורה, כי יסוד מרכזי בדיני היטלי השבחה הינו בחינת ההשבחה בהתאם לשווי השוק האובייקטיבי של המקרקעין, לפני אירוע המס ולאחריו:

"גבייה של היטל השבחה, שתיעשה לא יאוחר ממועד מימוש הזכויות (סעיף 7(א) לתוספת השלישית), מבוססת אפוא על התקיימותם של שני תנאים מצטברים: האחד, עלייה בשווי

המקרקעין; והשני, עליית השווי קשורה בקשר סיבתי ישיר לאישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג... לצורך קביעת "השיעור, התנאים והדרכים" לגביית היטל השבחה, מפנה סעיף 196א לחוק לתוספת השלישית, המבחינה בין "מקור השבחה", שהוא אחת מפעולות התכנון המנויות; לבין "מהות השבחה", שעשויה לבוא לידי ביטוי ברכיבים משביחים שונים. אשר לאופן חישוב ההיטל, מורה סעיף 4(7) לתוספת השלישית כך:

שומת 4. (...)

ההשבחה (7) השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין כאילו נמכרו בשוק חפשי.

את השבחה יש לחשב אפוא "בהתאם למחיר שבו היו נמכרים המקרקעין בשוק החופשי, ממוכר מרצון לקונה מרצון, כפי שמחיר זה משתקף בתאריך הקובע, שהוא יום אירוע המס – יום תחילת התכנית או יום אישור ההקלה או השימוש החורג" ... שומת השבחה דורשת אם כן לשום את המקרקעין פעמיים: פעם אחת, לפי "המצב החדש", דהיינו לפי מצב הזכויות בהם לאחר הפעולה התכנונית המשביחה; ופעם שנייה, לפי "המצב הקודם", דהיינו לפי מצב הזכויות במקרקעין עובר לפעולה התכנונית האמורה. ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את השבחה שחלה בעקבות הפעולה התכנונית; וסכום היטל השבחה יועמד כאמור על מחצית ממנו... (רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אברמוביץ (פורסם בנבו, 31.12.2014), סעיף 11 לפסק דינו של כב' השופט פוגלמן (להלן: "אברמוביץ").

15. שני תנאים צריכים, אפוא, להתקיים על מנת שיוכח שבעלם של המקרקעין התעשר וניתן לגבות ממנו היטל השבחה. האחד, שווי המקרקעין עלה; השני, עליית שווי זו הינה עקב אחת מפעולות התכנון הקבועות בהגדרת "השבחה" שבסעיף 1(א) לתוספת; רק תנאים אלו במצטבר הם שיוצרים את החיוב בהיטל השבחה. מכאן, לא ייגבה היטל השבחה בגין עליית שווי מקרקעין שנגרמה שלא עקב אחת משלוש פעולות התכנון המנויות בסעיף, כגון בשל עליית מחירים כללית בשוק החופשי, שיפור במצב תשתיות ופעולות של מוסד תכנון שאינן נופלות להגדרת אירועי המס בתוספת השלישית. כמו כן לא ייגבה היטל השבחה בשל אחת מפעולות התכנון

המוזכרות בסעיף אשר לא הביאה בפועל לעליית שווי המקרקעין, שכן בלי עליית שווי אין השבחה ובלי השבחה אין היטל השבחה. (רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו, 15.7.2014) (להלן: "אליק רון"); וכן עניין אברמוביץ)

16. בכל הנוגע לתנאי הראשון – הוכחת עליית שווי המקרקעין בשוק החופשי, מורה סעיף 4(7) לתוספת השלישית כדלקמן: "השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי". בהתאם, לשם חישוב ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין, בשוק החופשי, לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'), ההפרש בין סכומים אלה משקף את עליית השווי ממנה נגזר החיוב בהיטל. הערכת השווי נעשית בהתאם למבחן אוניברסאלי המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה, בשים לב לנכס המסוים ונסיבותיו הייחודיות. שווי זה, להבדיל מהמחיר, מטרתו לקבוע ערך אובייקטיבי שיתאים למפגש רצונות רחב של קונים ומוכרים פוטנציאליים בשוק חופשי. עקרונות אלה עומדים לנגד עיני ועדת הערר כעמוד אש בטרם ניתנת החלטה בסוגיות של היטל השבחה.

17. אלא שנדמה שתכנית השימור דורשת מאיתנו לצעוד לאחור על מנת להבין מהי ההשבחה אותה יוצרת התוכנית ושבינה ניתן לגבות היטל השבחה. כאמור, השאלות שבמחלוקת בבסיס החלטה זו עניינן הן בקביעת השווי במצב הקודם והן בקביעת השווי במצב החדש. ביחס למצב החדש נדרשים לנו לדון בשאלות הבאות:

א. האם "מיתוג" מהווה תכונה מתכונות המקרקעין שניתן לגבות בגינה היטל השבחה, והאם הצליחה המשיבה להוכיח שתכנית השימור "מיתגה" את הבניינים כך שערכם עלה.

ב. מה הן עלויות השימור העודפות, שיש להפחית משווי מצב חדש.

ג. מתי מתגבשת תכנית השימור, במבנים עם הגבלות מחמירות, בשים לב שלשם מימוש תכנית השימור במבנים עם הגבלות מחמירות נדרש אישור של תכנית מקומית לניוד הזכויות הקיימות והזכויות שניתנו כתמריץ מכח תכנית השימור.

ביחס למצב הקודם לנו נדרשים לדון בשאלות הבאות:

א. אלו תכניות יש לקחת בחשבון בשווי מצב קודם.

ב. האם יש להתחשב בפוטנציאל להשבחת הנכס במצב הקודם בכלל, ותמ"א 38 בפרט.

טענת המיתוג: עמדת הועדה המקומית

18. טענת המשיבה הינה שתכנית השימור יצרה רשימה סגורה, סדורה ומפורטת של מבנים שערכיהם הארכיטקטוניים הוכרו כראויים להגנה וסומנו לשימור. לטענת המשיבה מרגע אישורה, שינתה התכנית בדרך סטטוטורית את תכנותיהם של הנכסים

שנבחרו להיכלל בתחומה. לטענת המשיבה בניינים אלה, בשל תכנית השימור, נתפסים כייחודיים, נדירים ויוקרתיים הן מבחינת הדין הכרוך באישורה של התכנית, הן בקרב הציבור והן בעיני יזמים ורוכשים פוטנציאליים שמהווים את שוק הנדל"ן. לא זו אף זו, טענת המשיבה הינה שהתכונה המשותפת לכלל המבנים לשימור והמבדילה אותם ממבנים אחרים הינה עובדת היותם כלולים ברשימה קטלוגית סגורה שמהווה חלק מתכנית השימור. מרגע כניסתם לתכנית, טוענת המשיבה, "צבעה" תכנית השימור את המבנים הללו במאפיינים חדשים של יוקרה ונדירות, שלא היו קיימים בהם קודם לכן, ובתוך כך שינתה את תכונותיהם והביאה להשבתם. המשיבה מדגישה כי "תכנית השימור העלתה את ערך המבנים לשימור, לא רק באמצעות הענקת זכויות בניה ו/או תמריצים מגוונים, אלא בנוסף, באמצעות הכללתם ברשימת מבנים המזוהים עם מצאי קשיח, קביעה הממתגת כל מבנה מעצם הכללתו בתכנית." (סעיף 23 לסיכומי המשיבה לטענות הרוחב שהוגשו בערר 85204/10 ואח' (להלן: "סיכומי המשיבה")) מדובר לטענת המשיבה בהשבחה משולשת הנובעת מעצם ההכרזה כשלעצמה, מהימצאות המבנה הבודד במקבץ מבנים לשימור ועליית ערך נוספת, לאחר השימור, הנובעת "עקב החובה לביצוע השימור הקבועה במסגרת הוראות התכנית" (שם, ס' 24). המשיבה סבורה, אפוא, שיש לראות ב"מיתוג" כהשבחה ב"דרך אחרת". המפורטת בסעיף 2(א) לתוספת השלישית לחוק הקובע:

"חלה השבחה במקרקעין בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו..."

19. לטענת המשיבה, ההשבחה נוצרת מעצם סימונם של המבנים לשימור והכללתם ברשימה קטלוגית של מבנים נדירים, בעלי ודאות תכנונית, תוך יצירת מנוף לשיווקם, וככזו היא מהווה השבחה בדרך אחרת, שניתן לגבות בגינה היטל השבחה. המשיבה מבקשת לסמוך ידיה על מאמרה של פרופסור דפנה לוינסון – זמיר, "היבטים חלוקתיים של שימוש מבנים, דיני הפיצויים הראויים ו"זכויות בניה עבירות" (TDR) משפטים לא, 11 (להלן: "לוינסון-זמיר").

"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." (עמ' 16)

כן בהמשך:

"... 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 והחלטה המס גם על השבחה שנגרמה "בדרך
אחרת" עשויה להיות רלוונטית ביותר לשימור. (עמ' 65 ה"ש

(175)

20. עוד מפנה המשיבה לפסק הדין בעת"מ (ת"א) 1036-08 חב' לשירותים הנהלה
ונאמנות י.ש.ס בע"מ נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה – ועדת המשנה (פורסם בנבו,
ביום 27.12.11), שעניינו, בקשה לביטול החלטת ועדת המשנה לעררים, שדחתה את
התנגדותם של בעלי מבנים לשימור לתכנית השימור. בית המשפט דחה את העתירה
והמשיבה מבקשת ללמוד מכך שבית המשפט אימץ בשתי ידיים את החלטת ועדת המשנה
לעררים שעל יד המועצה הארצית, המסתמכת על דו"ח החוקר, היועץ הכלכלי ושמאי
הועדה המחוזית, ושלהבנתם קבעה שמדובר בתכנית משביחה:

**"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"
(שם, עמ' 15)**

21. "מיתוג" או "ערך היוקרה" עניינו, אפוא, בעליית השווי הנוצרת כפועל יוצא
מהכרת השוק בהכללת מבנים ברשימת המבנים לשימור, במסגרת נספח א' לתכנית
השימור. לטענת המשיבה עליית השווי נובעת באופן ישיר מהוראות תכנית השימור, הן
בשל הכללת מבנים אלו ברשימה המהווה נספח לתכנית, והן מכח סעיפים מסוים בתכנית,
כגון סעיף 8, המפרט את מטרות התכנית "כמנוף לחשיפת הערכים האדריכליים של
המבנים לשימור כפי שתוכננו או כפי שנבנו במקור", אשר תיושמה באמצעות קביעת
המבנים לשימור, מיקומם וסיווגם, וסעיף 10 אשר מפנה לרשימת המבנים המפורטת
בנספח א' "אשר נקבעו לשימור בהתחשב בשיקולים של עיצוב, קונסטרוקציה, אדריכל,
מיקום, ערך חברתי או היסטורי ודומיהם" (10.1), וקובע את חובת התיעוד "המפרט את
ערכיו הייחודיים של המבנה ופרטים נוספים" (10.2) וחובת שימורם של אותם מבנים על
פי הוראות נספח ג' לתכנית (10.3). כמו כן טוענת המשיבה שאיסור הריסת המבנה
כהוראה בהוראות התכנית מהווה חלק מתכונות המקרקעין של הנכס, שמשנה את תכונת
המבנה ממבנה שיש לו אורך חיים מוגבל, למבנה שישרוד כמבנה משומר עם ערכים
ייחודיים נדירים לדורות:

**"התכנית חושפת להכרה הציבורית ולעיני כל את אותם מבנים
שנכללים בה ובכך מוציאה מן הכוח אל הפועל את ערכיהם
הכמוסיים.**

**מרגע הפיכתם ממבנים "רגילים" ל"מבנים לשימור", הקנתה
תכנית השימור למבנים הללו חותם ייחודי, ונסכה בהם חשיבות
אחרת בעצם ההכרה הסטטוטורית בהם. ההכרזה על מבנים
אלה כעל מבנים לשימור, הטביעה בהם ערך של נדירות, יצקה**

בהם ודאות תכנונית ואלו יחד מהווים מנוף שיווקי ובאופן ישיר העלו את מחירם בשוק – תכנית השימור יצרה את שוק המבנים לשימור שהינו שוק משגשג ופורח” (סיכומי המשיבה, סעיפים 39-40. ההדגשות במקור – ב' ז').

22. ההכרה החיצונית שהינה הערכה שבמומחיותו של הרגולטור, קיבעה ב"חותמת" של ייחודיות את המבנים לשימור, מיתגה אותם ויצקה בהם ערכים חיוביים שלא היו קיימים קודם לכן, כפריטי אספנות יחידים במינם. המשיבה ביקשה להשוות את התכנית למדריך לדירוג מסעדות שעורך Le Guide Michelin (שם, סעיף 46) לטענת המשיבה כשם שהכללת מסעדה במדריך תביא לעליית ערכה כך הכללת מבנה בתכנית מביאה לעליית ערך המבנה:

”... תכנית השימור על הוראותיה הייחודיות גרמה באופן ישיר להד ציבורי נרחב בעל תרומה חיובית שהובילה לעלייה בשווים, בין היתר תוך הגדלת הביקוש למבנים לשימור, במיוחד בעיר כתל-אביב המאופיינת במודעות לתרבות ואסתטיקה, איכות וייחודיות” (שם, סעיף 53)

תכנית השימור כפי שטוענת המשיבה, בהתבסס על מחקרה של פרופ' לוינסון-זמיר, מעניקה הגנה למבנים לשימור מפני הכחדת ערכיהם תוך פיקוח סטטוטורי, וכן הגנה משינויים בלתי צפויים בסביבה קרובה תוך יצירת ודאות ביחס למניעת שינוי אופי הסביבה לרעה:

”נוסף על כך, שימור עשוי להגן מפני שינויים לרעה בבניין ובסביבתו. בעלי מקרקעין חשופים לסיכון של שינויים עתידיים, בלתי רצויים בדיני התכנון. סיכון זה קטן במידה משמעותית עבור אדם המתגורר במבנה לשימור, היכול להניח שהתכונות האטרקטיביות של האזור יישמרו ושבנייה עתידית תתואם (מבחינת סגנונה והיקפה) לבנייה הקיימת” (לוינסון זמיר, 16)

”כפי שהוסבר לעיל, שימור כרוך במקרים רבים בהגבלת אפשרויות הפיתוח במקרקעין ובאישור על מימוש פוטנציאל הבנייה שלהם. למרות זאת, תוכנית שימור עשויה להעלות את ערך המקרקעין... כך, למשל, נוכחנו ששימור עשוי להביא להשבתת מקרקעין משום שהוא מבטיח הגנה מפני שינויים לרעה בסביבה ומעניק ”ערך יוקרה” (בעמ' 65 ה"ש מס' 175)

לטענת המשיבה, אפוא, תכנית השימור מונעת את אפשרות הריסתם של המבנים לשימור, הכרה בערכם ההיסטורי, ושינוי עתידי במאפייניהם הנדירים. אלמלא התכנית היו נדונים המבנים ברובם להריסה, שכן רבים מבעלי מבנים אלו נמנעו במשך שנים ארוכות מלדאוג

לתחזוקתם השוטפת, ומשכך מבנים רבים בעלי מאפיינים וערכים היסטוריים ואדריכליים סבלו מהזנחה.

23. נוסף על האמור סבורה המשיבה שההכרזה על מבנים בתכנית כעל "מבנים לשימור" יוצרת מנוף שיווקי רב עוצמה, שכן התכנית מחברת את הציבור לאלמנטים הייחודיים של הנכסים הללו ומניעה את ציבור הרוכשים הפוטנציאליים לרכוש אותם במחיר שוק גבוה בו ההיצע קטן מהביקוש, מצב המעלה את ערכם בשוק החופשי. בהקשר זה מצינת המשיבה **"את הפעולות שליוו את אישור תכנית השימור, ושעוררו ענין ציבורי מקומי ובינלאומי במורשת הבנויה של תל אביב ובכלל זה תערוכות וכנסים, ספרי צילום, פיתוח תיירות המבוססת על המורשת הבנויה של העיר ועוד"**. (סיכומי המשיבה, סעיף 61) בעניין זה מפנה המשיבה לשומתו של כבוד השמאי המכריע ניקי פרימו בשומתו מיום 7.7.11 בעניין נכס בגוש 7245 חלקה 1:

"אם בתחילתו של ההליך התכנוני כוחות השוק נרתעו מהעלויות הכרוכות בשימור המבנים, הרי שבסופו של ההליך, העלויות לא רק שלא הרתיעו משקיעים אלא היו מנוף שיווקי, הנובע מכך שחזותם של המבנים, לאחר השלמת השימור ושיחזור הבניין המקורי, היא חזות הכל ומדברת בעל עצמה."
(עמ' 12)

ובהמשך:

"הביקוש לדירות בבניינים לשימור קיים גם אם הללו טרם שומרו. אני מקבל את הגדרתו של שמאי המשיב לפיה בבניינים שכאלה שודרגו וזכו למיתוג." (עמ' 13)

24. מעבר לאמור שמה המשיבה דגש על העובדה כי במרבית המקרים, האזור בו מצויים המבנים לשימור מתפקד, הלכה למעשה, כמתחם לשימור, הכולל מקבץ של מבנים לשימור בדרגות שונות ובסגנונות שונים; והכמות, אפוא, עושה איכות.

25. מעבר לטענה המשפטית ביקשה המשיבה להוכיח מבחינה שמאית את עליית הערך. כלומר, לא זו בלבד שקיים אירוע מס שניתן לגבות בגינו היטל השבחה, אלא שאירוע המס הביא בפועל לעליית ערך המקרקעין. לשם כך הסתמכה המשיבה על מספר מחקרים כלכליים ושמאים ובעיקר: **א. סקר הספרות העולמי הכולל סקירה של מחקרים אמפיריים מגוונים, וממצאים חיוביים מובהקים המציגים עליית שווי ברורה של מבנים לשימור ברחבי העולם; ב. הניתוח הכלכלי של חב' גיאוקרטוגרפיה המציג ניתוח כלכלי של השינוי במחירים במבנים מוכרזים לשימור לעומת מבנים שאינם לשימור בעיר תל-אביב, והמלמד כי מאז שנת 2001 (השנה בה הופקדה תכנית השימור) ועד לשנת 2010 עליית המחירים במבנים שהוכרזו לשימור הייתה גבוהה מעליית המחירים בכלל שוק הדירות בתל-אביב; ג. סקר השוואתי של עסקאות מכירה שנערך על ידי השמאים נעמי קפלנר ועירד אלעד, מציג עבודה השוואתית תחת קריטריונים של השוואה, על בסיס עסקאות בפועל של דירות יד שנייה במבנים לשימור ובמבנים שאינם לשימור, ומראה כי**

ערכן של דירות לשימור בתאריך הקובע גבוה מערכן של דירות מקבילות שלא לשימור ;
ד. **עבודת המחקר של סלינג'ר** המתבססת על מדגם רחב ומקיף של עסקאות והמציגה ממצאים חיוביים התומכים בעובדה כי להכרזה לשימור יש השפעה חיובית על ערך המבנים לשימור. ה. **סקירת שומות מכריעות** שמאים מכריעים שהכירו בערכו המשביח של ערך ההכרזה הנובע מתכנית השימור, ונתנו הכרעות התומכות בעמדת הוועדה המקומית בדבר הקשר הסיבתי שבין אישור תכנית השימור לבין השבחת המבנים שבהם היא הכירה.

26. לטענת המשיבה, אפוא, שלל הסקירות, הניתוחים 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.

הכרעה בשאלת המיתוג

27. סבורים אנו כי שגגה קשה נפלה בטענת המשיבה ; שגגה משפטית, שמאית ומוסרית, כפי שנפרט להלן. בטרם ננתח משפטית ושמאית נבקש להתייחס לשני היבטים שלא זכו לניתוח מעמיק בטענות הצדדים. האחד, טענת המשיבה לפיה תכנית השימור היא זו שהובילה לשימור מבנים ולהתחדשות מרכז העיר תל אביב, המתעלמת מתופעת הפירבור מחד והחזרה למרכזי הערים מאידך. השני, חלק מהיבטי השימור ניתן להשיג באמצעות כלים רגולטיביים אחרים, כמו חוקי העזר העירוניים, כפי שפועלת המשיבה בפועל ביחס לשיפוץ חזיתות בתים, ולכן נשאלת השאלה האם ישנה השבחה במקרה זה.

שימור מיתוג ופירבור

28. הוועדה המקומית הרחיבה על ההזנחה שפשתה בבנייני העיר תל-אביב החל משנות ה-60 ; עובדה זו אינה שנויה במחלוקת. לטענת המשיבה העדר מודעות לערך המבנים והיעדר תחזוקה שוטפת דרדרו את מצבם של בתים רבים, והתוצאה, בחלקה, נגלתה עת בחינת חלק מהבתים נושאי העררים. לטענת המשיבה, בעבר כל אלה תרמו לתפיסה כי יש להרוס את המבנים ולבנות תחתם חדשים. תפיסה זו השתנתה ; ההכרה בחשיבות שימור מורשת העבר הביאה לשינוי התפיסה, לגיבוש תכניות נקודתיות לשימור, בהמשך לתכניות שימור קודמות (כדוגמת תכנית "נווה צדק" ותכנית "לב העיר") ועד לתכנית השימור שבפנינו, שלטענת המשיבה, כאמור, הביאה למיתוג המבנים. בפרוטוקול הדיון מיום 23.2.2016 אמר בא כח הוועדה המקומית כך (עמ' 3) :

"תכנית השימור של תל אביב היא ייחודית במובן הזה שהיא לקחה מקטע גדול של העיר וקבעה מאות ואלפי מבני כמבנים לשימור חלקם לשימור מחמיר, חלקם לשימור שאיננו מחמיר, התכנית ביקשה לייצר מציאות אחרת, מציאות אחרת מהמציאות שבה העיר תל אביב הייתה לפני שהתחיל המהלך. אני יכול להגיד אני בעוונותיי הייתי סטודנט בתל אביב בשנות השמונים כשנישאתי לא חשבת לרגע אחד לחזור להתגורר בתל

אביב, העיר תל אביב של 1989 הייתה עיר מתפוררת, עיר שבתיה קורסים, ואני חושב שדי אם נסתובב היום בעיר תל אביב לפחות בחלק הוותיק שלה, שמונה עשר שנים אחרי שתכנית השימור קרמה עור וגידים, אני חושב שאנחנו יכולים להגיד שאנחנו במציאות אחרת".

29. נדמה שהצגה זו של הדברים פשטנית וקושרת לתכנית השימור כתרים לא לה, בהיותה מתעלמת מתופעת הזנחת מרכזי הערים שהייתה אופיינית לערים רבות ברחבי העולם ובעיקר מתעלמת מתופעת החזרה למרכזי הערים. עוד בשנת 1961 כתבה העיתונאית האמריקאית ג'יין ג'ייקובס את ספרה **מותן וחייהן של ערים אמריקאיות גדולות** (בבל, 2008) (ראו בין היתר, עמ' 235 ואילך בפרק שעניינו הצורך בבניינים ישנים, גם אם אינם לשימור. וכן עמ' 297 ואילך. על החזרה לעיר וחשיבותה של העיר ראו: גיאורג זימל, רוברט פארק ולואיס וירת **אורבניזם: הסוציולוגיה של העיר המודרנית** (רסלינג, 2007) (להלן: "אורבניזם")) בו דיברה על כישלון מרכזי הערים הקשור קשר הדוק לתופעת הפירבור (ראו: Charles F. Adams and Others "Flight from Blight and Metropolitan Suburbanization Revisited" *Urban Affairs Review* 31 (4) (1996) Ewing, R "Is Los Angeles-style sprawl desirable?" *Journal of* ; pp. 529-543. *the American Planning Association* 63 (1997) pp. 107-126. שהביאה לירידה של שיעור האוכלוסייה במרכזי הערים בארה"ב בין השנים 1950-1990 מ-64% ל-38% (לתוצאות של פשיעה והזנחה כתוצאה מתהליך הפירבור ראו: Mills, E.S., and Price, R. "Metropolitan Suburbanization and Central City Problems" *Journal of Urban Economics* 15 (1) (1984) pp. 1-17. וכתוצאה מכך ההשקעה בתשתיות העירוניות נזנחה ולמצער הופחתה.

30. אלא שכנגד תופעת הפירבור, שהייתה תנועה מודרנית בבסיסה, שהשתתה על הפרדת שימושי קרקע, צמחו תנועות אחרות כמו העירוניות החדשה (New Urbanism) או עירוב שימושים (Mixed-Use Development) שדגלו בחזרה למרכזי הערים ובעירוב שימושים. העירוניות החדשה רואה בעיר את שיאה של הציוויליזציה המפותחת (ראו: גיאורג זימל "העיר הגדולה וחי הנפש" (אורבניזם, 23-40) והיא מנסה להשיב אל עטרת העיר המערבית ליושנה. כפי שכתבו עודד היילברונר ומיכאל לויך במבוא לספר **העיר הישראלית: העיר העברית האחרונה?** (רסלינג, 2006) "במשך הזמן הסתבר שלחיים במטרופולין יש גם יתרונות ולא רק חסרונות. ורבים הסיקו את המסקנה וחזרו לגור בעיר, בעיקר שכבות המבוססות כלכלית. פרברי השינה לא רצו להמשיך למלא את התפקיד שיועד להם והחלו לעודד הקמה ופיתוח של מוסדות תרבות ומסחר" (עמ' 64 בעותק הדיגיטלי). כך לדוגמה ההיסטוריון ד"ר עודד היילברונר טוען במאמר אחר "מחאה דרך טקסטים' תרבויות משנה של צעירים ישראליים" (שם, 298) שהחזרה לעיר נבעה מתרבות נגד, לתרבות ההגמונית, שאימצה אורחות חיים "מערביים-צרכניים-

אסקפיסטיים". העיר סיפקה לצעירים חסרי מנוח אלו את הזירה המתאימה לפעילותם המודרנית, המחאתית, הצבעונית והאופנתית. (שם, בעמ' 338)

31. הרחבנו על תופעה זו שכן טענת המשיבה פשטנית ומתעלמת מתופעה עולמית רחבה הרבה יותר לה הייתה שותפה גם העיר תל-אביב. בהקשר זה המיתוג אותו מנכסת לעצמה המשיבה, כמוסד תכנון, קשור קשר הדוק להזנחת מוסדות התכנון את מרכזי הערים. יחד עם זאת נציין כבר בראשית הדברים שסוגיית היטל השבחה וירידת ערך אין לה דבר עם המשקל הערכי והחשיבות התרבותית וההיסטורית בשימור. מנהל המחלקה לשימור מבנים בעיריית תל אביב אדריכל ירמי הופמן הציג בפנינו באופן מרתק ומקצועי את האבולוציה של השימור ואת "עומק העבודה" שעשתה המשיבה. מר הופמן הציג את התפתחות העיר העברית הראשונה משלהי המאה ה-19 ביפו, מ"הבתים מן החול" באחוזת בית ועד התפתחותה צפונה עובר בדוף האדריכל פטריק גדס, ועד חזרת ועליית אדריכלי תל אביב מבתי הספר האירופאיים. האדריכל הופמן הרחיב מעבר לטענות שנטענו בכתבי הערר והתשובות שהגישה המשיבה ונתן פרספקטיבה רחבה יותר כפי שפרטנו לעיל. האדריכל הופמן חידד והסביר ששימור המרקם של תל אביב התחיל מלמטה.

מיתוג: תכנית או תקנות?

32. כמו כן נבקש לציין שספק בעניינו, גם משפטית וגם שמאית, אם תוצאה שניתן להשיגה בשתי דרכים רגולטיביות שונות; האחת מהווה אירוע מס לפי חוק התכנון והבניה והשנייה לא מהווה אירוע מס, הינה תוצאה שניתן לגבות בגינה היטל השבחה. התייחסנו לכך בערר (תל אביב) 85079/14 חברת יהודה הלוי 70-72 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה (פורסם בנבו, 24.8.2020):

"מהמקובץ עד כה עולה, אפוא, כי העוררת יכלה להגיש בקשה לאישור תשריט איחוד ובמקרה שהייתה מגישה בקשה כאמור לא הייתה מחויבת, בעקבות פסק דין אקרו, בהיטל השבחה. כאמור סבורים אנו כי את השבחה הנובעת מתוספת הזכויות יש להעריך כבר במצב הקודם דהיינו בתכנית מ' כפי שפורט לעיל. בעניין אקרו קבע בית המשפט כי תשריט האיחוד השביח את המקרקעין השבחה שלא ניתן היה לגבות בגינה היטל השבחה מכוח התכנית במצב הקודם (גם אם השבחה זו תחושב עם מקדמי דחיה) במקרה זה, ולמעלה מהצורך לעניין ערר זה, נשאלת השאלה, בהינתן שאכן קיימת השבחה, האם עצם ההליכה במסלול תכנית מהווה עילה לגביית היטל השבחה כאשר עומדת לנישום חלופה לפעול באמצעות תשריט איחוד. לכאורה מקרה זה שונה מהמקרים שעמדו בפני וועדות הערר לעניין הקלות. וועדת ערר זו אמרה לא אחת שכאשר דורשת וועדה מקומית מפלוני הקלה, מקום בו הוא סבר שהזכויות

מגיעות לו מכוח תכנית (ששולם עליה היטל השבחה) דרך המלך הינה הליכה לוועדת ערר לרישוי. יחד עם זאת, כפי שקבעה וועדת ערר זו לא אחת במקרה שבו אדם קיבל הקלה מהוועדה המקומית ובגינה חויב בהיטל השבחה ובהליך של היטל השבחה טען כי מדובר בזכויות מוקנות ולכן לא ניתן לחייב בגינה בהיטל השבחה. וועדת הערר תבחין בשני מצבים; במקרה שבו יש ספק פרשני האם מדובר בזכויות מוקנות או בזכויות בהקלה ישמש הספק לרעת הנישום. יחד עם זאת, כאשר ברור שהזכויות הינן זכויות מוקנות מכוח התכנית הרי שוועדת הערר תבטל את החיוב בהיטל השבחה. מהבחינה השמאית הדברים פשוטים שכן במצב הקודם שווי המקרקעין כלל את כל הזכויות המוקנות ובכללם הזכויות שניתנו "בהקלה" ובמצב החדש ההקלה, אפוא, לא נתנה ולא כלום.

המקרה שבפנינו לכאורה שונה, לפחות לפי עמדת בית המשפט העליון בעניין אקרו לפיה משתמע שתכנית החלוקה או תשריט החלוקה השביחו את המקרקעין. לכאורה בהתאם לכך הרי שבעקבות אישורה של תכנית האיחוד הושבחו המקרקעין ביחס למצב הקודם. אלא שלטעמנו קביעת השבחה במקרה זה לא נכונה גם שמאית וגם משפטית.

מהפן השמאי, העובדה שפלוני יכול לקבל תוצאה מסוימת באמצעות תשריט, שישביח לו את המקרקעין והוא לא יחויב בגין אישורו בהיטל השבחה, יש בה כדי להשפיע על שווי מצב קודם. דהיינו שווי מצב קודם במקרה שלפנינו הינו תכנית מ' (שלכאורה בהתאם לפסיקת בית המשפט לעניין אקרו כולל 154% בלבד) ובנוסף השווי כולל את האפשרות לקבלת תוספת זכויות בתשריט ומכאן שבשווי במצב חדש אין משום עליית שוויים של המקרקעין. מהפן המשפטי יש בכך בראש ובראשונה בכדי לפגוע במשיבה עצמה. השיקולים של המשיבה לחייב הכנת תכנית שעה שניתן להגיע לאותה תוצאה בתשריט הם מגוונים. לא אחת רשות מקומית מבקשת ללכת בדרך מסוימת על אף שניתן ללכת בדרך אחרת וזאת משיקולים של שיתוף ציבור, יידוע הציבור, בחינה רחבה יותר של הבקשה וכיוצ"ב. דבר זה יש לברך עליו ונדמה כי חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית חלוקה, שעה שניתן להגיע לאותה תוצאה בתשריט, תוביל לתוצאה הפוכה מזו שמבקשת המשיבה. שכן, הנישום ידרוש שיאשרו לו את הבקשה באמצעות תשריט חלוקה, הדבר

כאמור הינו בר ביצוע, אך יביא לכך שתועלות ציבוריות המתקיימות בהליך של תכנית לא יתקיימו בסופו של יום וזאת מעבר לריבוי ההליכים בפני וועדות ערר ובתי המשפט. על דרך הרוב מוכנים אנו לקבל שכאשר ישנן שתי אפשרויות להגיע לתוצאה זהה תהיה זו הרשות שתכריע לאזרח באיזו דרך ללכת וזאת משום שהרשות רואה לנגד עיניה את האינטרס הציבורי, אך לא יעלה על הדעת שהכרעה זו תשפיע על היטל ההשבחה שיושת על האזרח. אדרבה, חיוב בהיטל השבחה במקרה זה יש בו בכדי לזהם את השיקולים הראויים של הרשות כך שיהיה נחזה שמטרת הרשות הינה הגדלת הכנסותיה ולא רווחת תושביה.

מעבר לכך החלטתנו זו הולכת בתלם שחרש בית המשפט העליון בבר"מ 2283/18 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' נכסי יד חרוצים בע"מ (פורסם בנבו, 1.1.2019). בעניין יד חרוצים אמר בית המשפט מפי כבוד השופטת ברק ארז:
"מתן היתר לשימוש חורג מהיתר, כאשר השימוש אינו חורג מהתוכנית הקיימת, היא פעולה מתחום הרישוי בלבד, אשר אינה משנה את המצב התכנוני של המקרקעין. הענקתו אף אינה כרוכה, על פי רוב, בעבודת תכנון מקיפה הכרוכה בהשקעה מצד הוועדה המקומית. כפי שציין היועץ בעמדתו, הוועדה המקומית תידרש לבחון במקרים אלה את התאמתו של המבנה הקיים לשימוש החדש המבוקש עבורו, בהתאם לשימושים שהותרו בתכנית שחולשת על המקרקעין. על פי רוב ניתן להניח כי תהא זו בדיקה פשוטה, אולם יתכן שיהיו מקרים שבהם היא תהיה מורכבת יותר." (פסקה 14 לפסק דינה של השופטת ד' ברק ארז)

עוד אמר בית המשפט בעניין יד חרוצים:
"על רקע זה, ההצדקה לחיוב בהיטל קמה כאשר בעל מקרקעין מתעשר כתוצאה מפעולה תכנונית המשנה את המצב התכנוני שקדם לה. לעומת זאת, כאשר מדובר בפעולה של רישוי, דהיינו מתן היתר למימוש תכנון קיים, מבלי לשנות את מערך הזכויות במקרקעין – לא מתקיימת ההצדקה לחיוב בהיטל" (פסקה 13 לפסק דינה של השופטת ד' ברק ארז)

תשריט איחוד לו היה ניתן במקרה שבפנינו, וכאמור אין מחלוקת שניתן היה לאחד את החלקות בתשריט, היה מהווה, אפוא, פעולה שלא זו בלבד שלא ניתן לחייב בגינה בהיטל

השבחה, כפי שקבע בית המשפט בעניין אקרו, אלא שגם לא מתקיימת הצדקה לחייב בגינה בהיטל השבחה כפי שקבע בית המשפט בעניין יד חרוצים.” (סעיפים 32-38 להחלטה)

33. כנגד החלטת ועדת הערר הוגש ערעור מנהלי עמ”נ (תל-אביב יפו) 8373-12-20 ועדה המקומית תל אביב נ’ יהודה הלוי 70-72 בע”מ (פורסם בנבו, 13.6.2021). בית המשפט המחוזי החזיר את התיק לוועדת הערר בשל פגם פרוצדורלי. לגופם של דברים בית המשפט קובע במפורש כי בתחשיב השמאי יש לקיחת בחשבון את הפוטנציאל לקבלת הזכויות עוד בטרם אושרה תכנית האיחוד, כפי שקבעה גם ועדת הערר. מכל מקום, נדמה כי ניתן להשאיר בצריך עיון סוגיות אלה בשל העובדה שלטעמנו לא זו בלבד שהמשיבה לא הוכיחה מבחינה שמאית עליית ערך, אלא ש”מיתוג” איננו תכונה מתכונות המקרקעין ועל כן אינו מהווה השבחה, לפי חוק התכנון והבניה, כפי שנרחיב להלן.

מהות היטל השבחה מלמדת שמיתוג אינו “השבחה”

34. כאמור, טענה מרכזית של הועדה המקומית מבוססת על טענה לפיה תכנית השימור הביאה לעליית ערכם של מבני השימור בשל “מיתוגם” כמבנים שהוכרזו לשימור. אלא שמיתוג איננו התעשרות הנובעת ממתת של הציבור לבעל המקרקעין; נפרט.

35. ההצדקה לגבות היטל השבחה נובעת מתפיסה לפיה הציבור העניק לבעל המקרקעין “דבר מה” ועל בעל המקרקעין לחלוק את המתנה (“דבר מה”), שקיבל מהציבור, עם הציבור ואילו כאן לא ניתנה לבעל המקרקעין מתנה כלשהי, שלא היתה לו לפני. סעיף 1 לתוספת השלישית מגדיר השבחה:

“עליית ערכם של מקרקעין עקב אישור תכנית מתן הקלה או שימוש חורג”

36. כאמור, שני תנאים צריכים להתקיים אפוא על מנת שתיוכח השבחה. האחד אירוע מס; תכנית, הקלה או שימוש חורג. והשני הינו עליית ערך שניתן לייחסה לאירוע המס בקשר סיבתי. כפי שנכריע להלן מבחינה שמאית לא הוכיחה המשיבה עליית ערך הנובעת באופן אקסקלוסיבי מעצם הכללת הנכס בתכנית השימור. אלא שמעבר לשאלה השמאית, שנתייחס אליה בהמשך, ישנה שאלה משפטית והיא האם העובדה שהמשיבה, על בסיס קריטריונים שקבעה, מיפתה מבנים בעיר תל-אביב וכללה אותם בתכנית השימור יכולה לשמש בסיס לגביית היטל השבחה.

37. על מנת להכריע בשאלה זו יש לחזור למטרות גביית היטל השבחה. סעיף 2(א) לתוספת קובע:

“חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול הן והן בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (להלן – היטל); היו המקרקעין מוכחרים לדורות, ישלם החוכר את ההיטל; היטל בעקבות אישור תכנית יחול על מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או הגובלים עמו בלבד”.

38. התכלית בבסיס היטל ההשבחה הוסברה בחוק ובפסיקה. סעיף 13 לתוספת השלישית קובע את מטרתו של היטל ההשבחה ואת השימוש בכספים הנגבים על פיו כדלקמן:

”(א) סכומים שנגבו כהיטל מיועדים, אחרי ניכוי הוצאות הגבייה לרבות הוצאות של ערעור לפי תוספת זו, לכיסוי הוצאות של הוועדה המקומית או של רשות מקומית אשר הועברו לה לפי סעיף 12 להכנת תכניות במרחב התכנון או בתחום הרשות המקומית, לפי העניין, ולביצוען, לרבות הוצאות פיתוח ורכישת מקרקעין לצורכי ציבור, כפי שהוגדרו בסעיף 88 לחוק זה, ולרבות הוצאות שימור אתר או הפקעתו לפי התוספת הרביעית.”

39. הפסיקה שמה דגש על כך שעקרון יסוד העומד בבסיס החיוב בהיטל הוא עקרון הצדק החלוקתי. משמעותו של עקרון זה הוסבר בפסיקה. ראשית, המתעשר בגין פעולות תכנון של הוועדה המקומית, ראוי שישתף את יתר חברי קהילתו בחלק מהתעשרותו. שנית, הנהנה מפעולות התכנון של הוועדה המקומית, ראוי שיישא בעלות ההחצנות הנובעות מהנאתו. (ראו: ע”א 1341/93 סי אנד סאן ביץ’ הוטלס בע”מ נ’ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, תל-אביב יפו (פורסם בנבו, 4.1.1999); דנ”א 3768/98 קריית בית הכרם בע”מ נ’ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים (פורסם בנבו, 27.6.2002) (להלן: ”קריית בית הכרם”); ע”א 1321/02 נוה בנין ופיתוח בע”מ נ’ הוועדה לבניה למגורים ולתעשייה מחוז המרכז (פורסם בנבו, 26.5.2003); רע”א 10472/07 דאהוד נ’ הוועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא עמקים (פורסם בנבו, 10.11.2009)). ההצדקה הראשונית, אפוא, לגביית היטל השבחה הינה התעשרות “בעלם של המקרקעין”, כאשר תנאי הכרחי להטלת החיוב בהיטל הינו התקיימות קשר סיבתי ישיר בין הפעילות התכנונית היוצרת השבחה במקרקעין (אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג), לבין עליית השווי של אותם המקרקעין, שביחס אליהם נקבע הסכום לתשלום. (השוו: רע”א 4217/04 ציון פמיני נ’ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 22.10.2006); בר”מ 2090/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ’ אקרו בע”מ (פורסם בנבו, 15.3.2018)); ובלשונו של השופט חשין ז”ל בעניין קריית בית הכרם:

”היטל השבחה מוטל על השבחה-תכנון, ואך-ורק על השבחה-תכנון. שוויים של מקרקעין יכול שיעלה מטעמים שאינם טעמי-תכנון, אך על השבחה זו אין מוטל היטל השבחה. אכן, ‘השבחה’ כהגדרתה בסעיף 1 לתוספת השלישית היא עליית שוויים של מקרקעין ‘עקב’ אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. כל תכנית תכנון משביחה והשבחה-שלה, ובעל הזכויות זכאי לשלם היטל השבחה בעקבותיה של תכנית משביחה פלונית – מבין תכניות אחדות – בכל עת שיחפץ, אף

שלא בא למימוש הזכויות (ראו סעיף 4(4) לתוספת). למותר לומר כי שומתה של כל השבחה והשבחה פרטיקולרית תיעשה על-פי הנחיות החוק, דהיינו: בחישוב השבחתם של מקרקעין לא תובא במניין אלא השבחה הקשורה בקשר סיבתי ישיר לתכנית המשביחה. על השמאי לחלץ ולבודד את המרכיב של השבחת התכנון מכל יתר המרכיבים שהביאו לעליית שוויים של המקרקעין, ורק השבחה זו תשמש נושא להיטל השבחה." (סעיף 31)

ובמקום אחר:

"דומני שהחלת המושג צדק חלוקתי על המערכת ראוי ומתאים יותר... פלוני שנתעשר אך בשל שינויי תכנון שנערכו לפי חוק התכנון והבניה – לאמור, נתעשר אך בשל פעילות נורמטיבית של רשויות הציבור – ראוי לו שישתף את הקהילה באותה התעשרות שנתעשר. ואם לא בכל ההתעשרות כולה, למצער בחלקה של ההתעשרות – בחצייה... ניתן דעתנו כי היטל ההשבחה הולך אל קופות הוועדה המקומית והרשות המקומית – דהיינו, לא אל אוצר המדינה אלא אל הקהילה שאליה משתייך בעל המקרקעין – וכהוראת סעיף 13 לתוספת השלישית, נועד הוא לכיסוי הוצאות הוועדה המקומית או הרשות המקומית להכנת תכניות ולביצוען, לרבות הוצאות פיתוח ורכישת מקרקעין לצורכי ציבור ולשימור אתר או הפקעתו. יסוד זה של התעשרות עקב פעילות תכנון שלפי חוק התכנון והבניה הוא בריח-התיכון בהיטל השבחה – בקומפלקס הכולל ובכל אחד ואחד ממרכיביו, זעיר ככל שיהא. ההתעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה, ובאין התעשרות לא יקום ולא יהא היטל השבחה. פירוש הדברים הוא שבכל אירוע שבו טוענת הרשות לזכותה להטיל היטל השבחה, שומה עלינו לתור סביבנו היטב-היטב במטרה לגלות אם הייתה התעשרות של בעל קרקע, ולא אך התעשרות על דרך הסתם, אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם." (סעיפים 8-9)

40. היטל השבחה איננו מס הוני ומכאן שעקרון ההתעשרות נובע מתפיסה לפיה "ההשבחה" ("בין מחמת הרחבתן של הזכויות בין בדרך אחרת") שייכת לציבור וכשהציבור מעניק אותה לבעל מקרקעין הוא, בהכרח, גורע דבר מה מהציבור, שכן ניצול הקרקע הוא משאב מוגבל; בכך שונה היטל השבחה ממס שבח. היטל השבחה, אפוא, הינו היטל המוטל על מתת שהציבור נתן לבעל המקרקעין, בזכויות בניה, בשימושים או "בדרך

אחרת", ומכאן התפיסה הפסיקתית שעסקינן בהיטל שבסיסו בצדק חלוקתי; בעל המקרקעין חולק עם הציבור את התעשרותו מהמתנה שקיבל מהציבור שהוא חלק ממנו. לפיכך, עליית ערך שבבסיס אירוע מס, חייבת להיות נובעת מהפעילות התכנונית של רשות תכנון כאמור בתוספת השלישית לחוק, ולא מפרי עמלו של בעל המקרקעין או של צד ג'. בפ"ד ברע"א 7112/93 צודלר נ' יוסף (פורסם בנבו, 5.12.1994) אמר כבוד השופט (בדימ'): מישאל חשין ז"ל: "זכות הקניין הקלאסית דוחה מעליה, כעקרון, את יסוד הסבירות: זכות הקניין הקלאסית משמעה שרירות בעלים..." (פסקה 19) אלא שזכות הבעלות מתאזנת תדיר מול זכויות ואינטרסים אחרים כלשונו של המלומד Rudolf von Jhering "אין בעלות מוחלטת, דהיינו בעלות הפטורה מן הצורך להתחשב באינטרס של החברה" (מופיע אצל Philbrick, Francis S. "Changing Conceptions of Property in Law" *University of Pennsylvania Law Review and American Law Register* 87, no. 7 (May 1938) p. 691–732) מכאן סובר המשפט שזכויות הקשורות לניצול הקרקע מכוח חוק התכנון והבניה אינן מתאזנות מול אינטרס החברה אלא שהן עצמן האינטרס החברתי בהיותן משאב ציבורי מוגבל. הנחת המוצא, כפי שכותב פרופ' וייסמן (דיני קניין, בעלות ושיתוף (1997) 46 (להלן: "בעלות ושיתוף") הינה כי "בעל מקרקעין זכאי לעשות במקרקעיו רק אותם דברים שהחוק התירם במפורש. בלא היתר שכזה אין הבעל רשאי לעשות כמעט דבר במקרקעיו". בע"פ 377/87 קלקא נחום בע"מ נ' מדינת ישראל (פורסם בנבו, 19.11.1987) אמר בית המשפט:

"...אין זכויות בנייה או שימוש לפיהן אלא לפי הוראות התכניות השונות לדרגותיהן. מותר לבנות רק במסגרת המותרת בתכנית, ומה שאין תכנית מתאר מרשה במפורש אינו מותר."
(סעיף 11 לפסק הדין)

41. הגישה בבסיס חוק התכנון והבניה היא שהבעלות במקרקעין אינה כוללת את הזכות ואת אופן ניצול הקרקע. כפי שציין בית המשפט בע"א 7394/03 נכסי ר.א.ר.ד חברה לבניין בע"מ נ' מנהל מס שבח רחובות (פורסם בנבו, 6.12.2006):

"עם השנים החלה תפיסה קלאסית זו באשר למהותה של זכות הקניין לפנות את מקומה לגישה גמישה יותר וזאת מטעמים פרגמטיים וכן מטעמים של צדק חברתי ומחויבות חברתית של הפרט לקהילה בה הוא חי." (פסקה 15 לפס הדין)

42. לפי גישה זו, ניצול הקרקע (שעל דרך הרוב מתבטא בזכויות בניה) איננה "הגבלה" הנקבעת על ידי הרשות, ומגבילה את זכותו הקיימת ממילא, של בעל הקרקע לבנות על הנכס אלא להפך. ניצול הקרקע היא זכות העומדת בפני עצמה, ומוענקת לבעל הקרקע על ידי הרשות; כפי שאמר המלומד וייסמן:

"הנטייה כיום היא לומר שהנחת המוצא אינה עוד שכל שימוש בקרקע מותר לבעלים, פרט לשימושים שנאסרו בחוק. לגבי מרבית השימושים האפשריים במקרקעין הנחת המוצא היא

הפוכה, לאמור: בעל המקרקעין זכאי לעשות במקרקעיו רק את אותם דברים שהחוק התירם במפורש. בלא היתר שכזה אין הבעל רשאי לעשות כמעט דבר במקרקעיו. כך על פי המשפט הישראלי, וכך גם במשפטי עמים אחרים... לעניין הבעלות במקרקעין, מה שניטל מן הבעל על ידי החוק הוא כה רב עד שהתוצאה היא שהוא רשאי לעשות במקרקעין שבבעלותו כמעט אך ורק מה שרשויות התכנון יתירו לו." (בעלות ושיתוף, 48-46)

וכך קבע השופט טירקל ז"ל בע"א 6291/95 בן יקר גת חברה להנדסה ובניין בע"מ נ' הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה מודיעין ואח' (פורסם בנבו, 25.6.1997):

"דומה שלא ניתן להתעלם עוד מהשינויים שחלו באופי הקניין הפרטי של ימינו. עם התגברות מעורבותה של המדינה בכל תחומי החיים נראה שקניינו של אדם מורכב יותר ויותר דווקא מזכויות ממין זה, שמקורן במדינה (Governmental Largess) ופחות מזכויות של קניין פרטי הנסחר בין האזרחים ואשר "זכות השליטה" לגביו נתונה אך ורק לבעל הקניין." (סעיף 11 לפסק הדין)

43. ההתייחסות לזכויות הניתנות לשם ניצול הקרקע (על דרך הרוב זכויות בניה אך גם "בדרך אחרת") כאל נכס עצמאי ולא כאל נכס הנגזר מן הקרקע משמעותה שהוא מהווה משאב, המשמעות הינה שהקצאת זכויות לבעל הקרקע צריכה להיעשות בדומה להקצאת כל משאב אחר של הרשות. במילים אחרות הזכויות שייכות לציבור והמבקש לעשות שימוש בזכויות אלה יידרש לרכוש זכויות אלה מן הציבור; וזה מהותו של היטל ההשבחה. זו לטעמנו כוונת בית המשפט בפסקה 9 לפסק דינה של השופטת דורנר ברע"א 7417/01 לאה צרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, גבעתיים (פורסם בנבו, 26.6.2003):

"ההצדקה המקובלת להיטל היא שהשבחה, כל כולה, היא התוספת בשווי הקרקע הנובעת מהחלטות גופי התכנון הציבוריים, ועל-כן, מן הראוי הוא, שמקום בו התעשרו בעלי או חוכרי הקרקע מפעילות נורמטיבית שכזאת, ישתפו הם את קהילתם בעושרם. לאמור, כאשר מאושרת תוכנית בנייה הגורמת לעלייה בערך הקרקע, הפרט מקבל הטבה מהוועדה. הטבה זו, המוענקת מטיבה, בצורה לא שוויונית (אך לנהנים מהתוכנית החדשה), ראוי שתחולק בין פרטים רבים. ראו דברי השופט מישאל חשין בדנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, פ"ד נו(49) 5, בע' 62. בהתאם, סעיף 13 לתוספת קובע כי ההיטל יחולק בין חברי

קהילתו של המתעשר, בכך שיוקצה למימון הוצאות של הרשות
והוועדה המקומית, שהן לצורך הכלל, כמו-גם להכנת תכניות
ולביצוען, במרחב התכנון או בתחום הרשות המקומית."

44. כפי שהראתה פרופ' אלתרמן ביחס לזכויות בניה תפיסה זו של זכויות יסודה
בתפיסה האנגלית של ראשית המאה ה-20. התפיסה הינה שלא רק המקרקעין אלא גם
זכויות הבניה הם משאב בעל היצע מוגבל כמעט לחלוטין וכמעט ללא תחליפים. בהקשר
זה ערכי הקרקע נוצרים בעיקר מפעילות של הקהילה ובלשונה של פרופסור אלתרמן
"שהרי ערכה של הקרקע באי הבודד של רובינזון קרוזו היתה אפס". (רחל אלתרמן "מס
השבחה ומטרות ציבוריות" רבעון לכלכלה כרך כ"ד חוברת 95 (דצמבר 1977) 390)

45. לכן השאלה בבסיס היטל השבחה היא "מי ראוי שייהנה מעליית ערך הקרקע
הנובעת מפעילות ציבורית, הציבור או הבעלים הפרטיים?". אי גביית היטל השבחה
משמעותה שפלוני יזכה "מן ההפקר" של פעילות לא לו. בהקשר זה הרחיבה הפסיקה את
מטרת ההיטל והבהירה שעליית הערך איננה אך ורק הוצאות הכנת התכנית וביצועה. כך
אמר השופט ברנזון עוד בבג"ץ 198/75 מנהל עזבון פייביש מושקוביץ נ' ראש עיריית בת
ים (פורסם בנבו, 20.10.1975):

"הרעיון הטמון במס השבחה הוא, שבעלי הנכסים, אשר ערך
נכסיהם עלה, בגלל מעשי תכנון ופיתוח של הוועדה המקומית,
ישאו בחלק מעליית ערך זו; והשיעור הוא מחצית העליה.
הבסיס לקביעת המס הוא אך ורק עליית הערך ולא סכום
ההוצאות הנדרש להכנת התכנית ולביצועה". (סעיף 3 לפסק
הדין של השופט ברנזון)

46. במאמר מאוחר יותר הרחיבה על כך אלתרמן:

"ערכי הקרקעות הם במידה רבה תולדה של הפעילות
הציבורית. כלומר, גם כשהקרקע היא פרטית, הרי השתבחותה
או עליית ערכה נובעת לרוב ממכלול פעילות החברה והציבור
ולעיתים רחוקות מיוזמת הבעלים. השקפה זו אודות יצירת
ערכי הקרקע מעלה את השאלה: מי ראוי שייהנה מעליית ערך
הקרקע הנובעת מהפעילות הציבורית, הציבור או בעל הנכס?
ובמלים אחרות: האם הפרט צריך להנות מכל הרווח כולו הנובע
ממעשה הציבור שעה שיתכן שלא עמל כלל להשיגו, או שמא
צריך חלק מהרווח להישאר בידי הציבור?..

א. טיבה המיוחד של הקרקע

חוקרים רבים (רטקליף 1976; דרין-דרבקין וליצ'פילד, 1980;
אלתרמן 1977 ואחרים), גורסים כי הקרקע היא מוצר יוצא דופן,
משום שהוא מצרך חיוני שאינו בר תחליף ושההיצע שלו מוגבל
כמעט לחלוטין. לכן טוענים רבים, יש להתייחס אל הקרקע כאל

משאב ציבורי אפילו אם הוא מוחזק ברובו ע"י בעלים פרטיים (בדומה למשאבי מים למשל, המקובלים כמשאב ציבורי במרבית המדינות, דרבקין 1974: 64). ראיה לעובדה שהקרקע נתפסת כמשאב ציבורי במדינות רבות נוכל לראות מקריאתו של האו"ם (1975), לכל המדינות לתפוס את הערך המוסף של הקרקע (אלתרמן 1982).

ב. אופן היווצרות ערכי הקרקעות

יש הגורסים כי קרקע היא משאב מיוחד גם בגלל אופן היווצרות ערכיה. ההשקפה המקובלת היא שגם כאשר קרקע היא פרטית, ערכה נובע בעיקר מפעולות החברה ומעט מאוד מיוזמת הבעלים (רטקליף 1976; אלתרמן 1982; אלכסנדר כהן, 1975; יחזקאל לוי 1981; ורבים אחרים). יוצא מכך, כי באמצעות התכנון ופעילות החברה עשוי בעל קרקע פרטית לזכות בהטבה כלכלית נכבדת, ללא כל פעולה מצידו. הרעיון שבגביית חלק, מההשבחה הוא לחייב את הבעלים הזוכים להתחלק עם הרשויות הציבוריות ב"זכיה" – שכן היא תוצא של פעולותיה. גם שיקולי שוויון מחייבים שלא לאפשר לאדם אחד להנות מן ההפקר של פעילות לא לו, בעוד אדם אחר עלול להפסיד בגין אותה פעילות (רטקליף 1976; אלתרמן 1982).

התפיסה של קרקע כמשאב ציבורי בצירוף ההשקפה אודות האופן המיוחד של היווצרות ערכי הקרקעות, הם הבסיס האידיאולוגי להתערבות השלטון בקנין הפרט ולהעברת חלק מהרווחים מהכיס הפרטי אל הכיס הציבורי.

נסגור את מגוון העמדות:

למרות שניתן לצפות כי גישה זו, המצדיקה התערבות בקנין הפרטי ונגיסת חלק מהרווחים של הבעלים הפרטי, תיתקל בקשיים בארצות התומכות בעיקרון השוק החופשי, הרי נראה שגם בארצות אלה יש לה תומכים רבים (אלתרמן, 1982). התומך המפוסם ביותר לגישה זו הוא אולי המדינאי והמשפטן האנגלי Henry Georg שציין כבר בתחילת המאה (1909) כי: "אחת הצרות הרעות של שיטת המקרקעין שלנו היא ללא ספק העובדה שבמקום להנות מיתרונות המאמץ השותף של אזרחיה, נאלצת להקהילה לשלם קנס כבד לבעלי הקרקע בשל העלאת ערך המקרקעין ע"י הציבור" (מצוטט ע"י אלתרמן 1977: 390). תמיכה באסכולה זו הובעה גם ע"י המדינאי האנגלי וינסטון צ'רצ'יל ב-1950, אשר הדגיש את האבסורד שבהשאת רווחי

הקרקה בידי הבעלים הפרטי שלא עמל כלל להשגתם. צ'רצ'יל מתאר את בעל הקרקה היושב בשקט על חלקתו ומביט בתכונה הרבה של הציבור סביבו, העסוק בהגדלת העיר והפיכתה לעשירה יותר, טובה יותר, ומפותחת יותר וכל זאת בשעה שהוא אינו תורם דבר ואינו נפגע בכיסו. יתרה מזאת, בשעה שהציבור ירצה לרכוש את חלקתו לצרכים ציבוריים, יהיה עליו לשלם מחיר גבוה יותר הודות להשקעותיו הוא (Hagman & Misczynski).

לעומת זאת, יש החולקים על השקפה זו וגורסים כי אין הצדקה להתערב בקנין הפרטי ולגבות חלק מרווחי ההשבחה, כאשר הטענה העיקרית היא שהקרקה אינה מוצר מיוחד השונה משאר המוצרים בשוק. Milles (1974), למשל, מערער על התפיסה כי הקרקה היא משאב יוצא דופן וטוען "שניתן לייצר קרקה (הולנד), וכן לנצל קרקה באופן מאסיבי יותר, ואף לשנות מיקומה של קרקה ע"י העברת אדמה למקום אחר. לטענתו, אפילו הפילוסופיה אודות יצירת ערכי הקרקה ע"י הציבור בטעות יסודה שכן, מצבם הכלכלי של רוב בני האדם תלוי באופן בלתי ישיר בפעילות של אחרים, לכן אין משאבי הקרקה שונים משאר המשאבים" (מצוטט באלתרמן, 1982).

בדעה זו תומך גם H. Law (1986), אשר גורס כי כישלון הניסיון הבריטי לגבות חלק מההשבחה, נובע בין היתר מההנחה המוטעית שהתכנון הוא הגורם לעלית ערך המקרקעין. לדעתו התכנון רק נותן לגיטימציה לערכי קרקה קיימים הנובעים ממשחק השוק החופשי.

ישנם הטוענים כי השקעה בקרקה ביסודה היא השקעה לטווח ארוך, מעין ביטוח חיים, או תכנית חסכון לטווח ארוך ועל כן יש להימנע ממיסוי מאסיבי של הרווחים מהשקעה בקרקה.

הוכחה לכך שהמתח האידיאולוגי בקשר לסוגיה זו עדיין לא פג, ניתן לראותו בוויכוחים בין התומכים בגביית ההשבחה ושוללים, אשר נערכים גם בעשור האחרון. " (אירית גיל ורחל אלטרמן היטל השבחה בישראל: סוגיות שבחוק ובדרך הפעלתו (1982))

47. כאמור עמדת המשפט הישראלי ברורה והיא רואה בהשבחת קרקה כמתת של הציבור ועל כן בעל המקרקעין ראוי לו שישלם היטל השבחה. בהתאם לרציונל זה היטל השבחה נגבה עקב עליית ערך המקרקעין ולא עליית ערך הבית הבנוי על המקרקעין, שכן היטל השבחה ככזה נובע מכך שהציבור העניק משהו ("דבר מה") לבעל מקרקעין שלא

היה לו עובר לאישור התכנית. בהקשר זה המשיבה טוענת שתכנית השימור מהווה השבחה ב"דרך אחרת". אלא שגם השבחה "בדרך אחרת" הוסברה בפסיקה ככזו המעניקה לנישום משהו שלא היה לו עובר לאישור התכנית. כך בעניין **סי אנד סאן** נדונה השאלה האם תכנית מפורטת שהוכנה מכח תכנית מיתאר שהקנתה זכויות בניה אבל קבעה שהיתרי הבנייה יינתנו באמצעות תכנית מפורטת, מהווה אירוע מס שניתן לגבות בגינו היטל השבחה. זאת, בין היתר, בשל העובדה שהתכנית המפורטת לא הרחיבה את זכויות הבניה במקרקעין. בית המשפט קבע שהשבחה הינה "בדרך אחרת", שכן אישור התכנית הביא - שלא בדרך של הרחבת זכויות הניצול - לעליית שווי המקרקעין בכך שנתנה זמינות לזכויות שהוענקו בתכנית המתארית. במקרה שבפנינו כלום נתנה התכנית משהו לבעל המקרקעין שלא היה ברשותו עובר לאישור תכנית השימור? במילים אחרות ההשבחה (שלא הוכחה) אותה דורשת הועדה המקומית היא השבחה למחויבים בלבד ולא למרכיב הקרקע, שכן רכיב הקרקע לא השתנה, ומכאן שאינה מהווה השבחה תכנונית ולא ניתן לגבות עליה היטל השבחה.

48. נדמה כי ניסיון המשיבה לקבוע "מיתוג" על פעולת האדם במקרקעיו מהווה עשיית עושר ולא במשפט. האלמנטים שקבעו כי בניין מסוים יכנס לתכנית השימור לא מהווים אלמנט שניתן למקרקעין על ידי המשיבה ושאלמלא התכנית לא היה ניתן. לא זו אף זו, המשיבה בהקשר זה מבקשת להיבנות מעמל כפיו של האזרח, שבנה את הבניין בעמל כפיו או שרכש אותו מעמל כפיו, בלא שנתנה לו מאומה. אלא שלא זו בלבד, לא עסקינן בתכונות מקרקעיות. בהשוואה להיטלי השבחה הרי שבירידת ערך קיבל בית המשפט את טענת הוועדות המקומיות שטענו שיכול להיות הליך תכנוני שיפגע בבעל המקרקעין אבל לא יפגע במקרקעין. כך בבר"מ 10510/02 **הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה נ' יוסף כהן** (פורסם בנבו, 31.1.2007) (להלן: "**חדרה נ' כהן**") קבע בית המשפט העליון כי אין לתת פיצוי, לפי סעיף 197 לחוק, בגין תחנת דלק שהיתה סמוכה לדרך ראשית, ובמסגרת תכנית הפכה לדרך מקומית ללא מוצא, תוך פגיעה קשה בהכנסותיה של התחנה. בית המשפט נימק זאת בכך שהתכנית לא פגעה בתכונותיהם המקרקעיות של המקרקעין, ולכן לא מדובר בנזק תכנוני בר פיצוי לפי ס' 197 לחוק (המהווה, במקרה זה, תמונת מראה לחיוב בהיטל השבחה), לאמר:

"התחנה ממשיכה לשמש בפועל כתחנת דלק לתדלוק מכוניות אף השירותים הנלווים הניתנים במקום ממשיכים להתקיים. לפיכך, אין לתכנית עצמה השפעה על המקרקעין עצמם. הנזק שבהפיכת תחנת הדלק מתחנה סמוכה לדרך ראשית לתחנה הסמוכה לדרך מקומית ללא מוצא וכתוצאה מכך הפחתת מספר הלקוחות הפוטנציאליים, אינו נוגע לתכונותיהם המקרקעיות של המקרקעין. מכאן שלמעשה, לא נפגע השימוש המלא במקרקעין ולא נפגעה ההנאה המלאה מהם. לכן הנזק שנגרם

הינו נזק כלכלי גרידא שאינו בר פיצוי לפי סעיף 197 (א) לחוק

...". (סעיף 23 לפסק הדין)

49. כך גם בענייננו, "המיתוג" לא שינה בכהוזה את התכונות של המקרקעין. משכך, ולאור קביעתו האמורה של בית המשפט העליון, ברי כי אין מדובר בהשבחה תכנונית מושא היטל השבחה, ולכן אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין עצם הכללת הבניין בתכנית 2650ב', אפילו היתה עצם ההכללה, כאמור, אפוא, גורמת לעליית שווי המקרקעין. עיון בעבודת הדוקטורט של המלומד ד"ר אייל סלינג'ר שכותרתו "כלכלת שימור מבנים בעלי ערך תרבותי היסטורי: העיר הלבנה תל אביב" (דצמבר 2011, הטכניון) (להלן: "סלינג'ר") מצביע על כך ששימור המבנים משקף ערכים שונים הקשורים למרחב העירוני אבל אינם קשורים לתכונות המקרקעין:

"נקודת המוצא לדיון הינה כי שימור הוא תכלית ראויה... זוהי מטרה ציבורית חשובה שיש לקדמה, גם אם היא כרוכה בפגיעה באינטרס הפרט. השאלות העולות הינן האם התמריצים שמציעה תכנית השימור בעיר תל אביב אכן יתמרצו את בעלי המבנים הפרטיים לבצע שימור של המבנה?; והאם התועלת הפרטית ממבנים לשימור והתמריצים שמציעה תכנית השימור, יש בהם כדי לאזן את הפגיעה הנובעת מעלות השימור הגבוהה הנגזרת ממגבלות ומטרות השימור?" (עמ' 3)

50. בהקשר זה הנחת המוצא הייתה שתכנית השימור מטילה על בעל נכס מטלה שיש לשפוטו בגינה. חלוף הזמן, לטענת המשיבה, הביא לכך שנוצר שוק של דירות יוקרה לשימור אלא שבהקשר זה יכול להיות שבעתיד בשל העלויות הגבוהות של תחזוקת המבנים לשימור או בשל אופנה חולפת ערכם ירד. בהקשר זה עצם טענת המשיבה לפיה בעבר אנשים הרסו מבנים לשימור ובעקבות תכנית השימור נוצר שוק של דירות לשימור מצביעה על הבעייתיות בטענת המשיבה ומוכיחה שלא עסקינן בתכונות מקרקעיות אלא באופנה בת חלוף. בסופו של יום כפי שכותב סלינג'ר (עמ' 21) שימור מבנה הינו מטלה שמטילה הרשות על בעל הנכס. המטרה של התמריצים, אם כן, איננה הענקת זכויות כי אם סובסידיה של הרשות שנועדה לתקן "כשל שוק" הנובע מכך שבעל נכס לשימור מסתכל רק על טובתו שלו ולא מסתכל על התועלות הציבוריות, מה שקרוי בספרות המקצועית "סובסידיה פיגוביאנית". בהקשר של תכונות המקרקעין נדמה, אפוא, שההשפעה היחידה בתכונות המקרקעין שניתן להצביע עליה הינה ההשפעה הנובעת מהעדר האופציה להרוס את המבנה, אלא שטענה זו קשורה לשאלת ירידת הערך. התכנית, אפוא, בהקשר של טענת המיתוג לא שינתה שינוי של ממש את תכונות המקרקעין.

51. המחוקק נתן למוסדות התכנון באמצעות סעיף 196 והתוספת השלישית כלי שנועד ליצירת צדק חלוקתי ולהכרעתו גביית היטל השבחה על "מיתוג" מהווה שימוש פסול בכלי שהמחוקק נתן; נפרט. המשיבה כרשות מנהלית מחויבת להפעיל את הסמכות

המוקנית לה בחוק רק לשם הגשמת המטרות שלשמן הוענקה לה אותה סמכות או על יסוד השיקולים שנגזרים ממטרותיו של החוק המסמיך; זהו הרעיון הבסיסי של שלטון החוק. (ראו: בג"ץ 98/54 לזרוביץ נ' המפקח על המזונות, ירושלים (פורסם בנבו, 3.1.1956)) גביית היטל השבחה על "מיתוג" שלא נובע ממתת של הציבור אלא מעמלו של בעל המקרקעין מהווה סטייה ממצוותו של המחוקק. כלום יעלה על הדעת שהוועדה המקומית תשלם פיצויי ירידת ערך על בניין "מכוער" הפוצע את הנוף? כלום יעלה על הדעת שהיטל ההשבחה בקרקע לתעשייה ייקבע בהתאם לרווחיות המפעל הנובעת מכישורי הניהול וההעשייה של בעליו? בערר (דרום) 6034/14 טריפל מ. תחנות כחב ע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה באר טוביה (פורסם בנבו, 2.6.2016) חישבה הועדה המקומית את השבחת המקרקעין בעקבות אישור תכנית להקמת תחנת כח לפי היוון ההכנסות הצפוי. ועדת הערר שללה שיטה זו וקבעה:

מעבר לכך, נציין כי בהתאם לגישת המשיבה כל ההכנסות מיוחסות לקרקע כגורם ייצור. אומנם קרקע הינה מרכיב אך לא ניתן לראותה כגורם ייצור בלעדי. אם ניקח למשל קרקע שעליה מוקם מפעל תעשייה של חברת ביוטכנולוגיה או היי-טק הרי שלא ניתן לייחס את כל ההכנסות לקרקע כגורם ייצור. במקרים אלו מקובל לראות דווקא בהון האנושי כגורם הייצור המכריע. באותה מידה נגריה ידועה בעלת מוניטין רב, האם ניתן לייחס את כל ההכנסות לקרקע? או לחילופין האם במפעל מפסיד שווי הקרקע שלילי? ברי כי לא כך הם פני הדברים.

לאור האמור אנו סבורים שיש לראות בתחנת כוח "מפעל יצרני" שאחד ממרכיביו הינו הקרקע ולא ניתן לייחס את ההכנסות כולן לערך הקרקע כגורם ייצור בלעדי. החשיבה צריכה להיות כפי שנעשה ביחס לכל מפעל יצרני אחר, כלומר כפי שאומדים את ערך הקרקע, בכל קרקע לתעשייה בסביבה.

...

כאמור במקרה שלנו למקרקעין אין שום השפעה לכמות החשמל שתיוצר. כפי שהודתה המשיבה בדיון בכל מיקום אחר של התחנה כמות החשמל שתיוצר זהה והיא כולה תלויה בהסכמים של היזם עם רשות החשמל. כפי שטען בא כוח המשיבה ביחס למפעל ביעוד תעשייה אין משמעות לרווחיות המפעל ביחס לקרקע שכן חברת מחשבים לא תשלם על קרקע עליו יושבת חברה מצליחה יותר מקרקע עליו יושב מפעל פושט רגל. ולכן לא הוכח לנו שיזם כלשהו ישקיע סכום אסטרונומי של 162,000,000 ₪ עבור הקרקע של העוררת בייעוד תחנת כוח כשיש באפשרותו לקדם תכנית במקום אחר. זאת להבדיל מיזם

שיתלבט בין רכישת תחנת דלק בצומת סואן ומרכזי לתחנת דלק בכביש צדדי, שם המחיר שישולם יהיה גבוהה עשרות מונים בשל מיקום המקרקעין שמשפיע על ההכנסות. אדרבה, בהתאם לאמור, יש מקום לטעון שהצורך בשינוי הייעוד הינו בבחינת עלות על היזם, שכן במקרה שהמיזם לא יצליח כלל לא בטוח שיהיה לו שוק למכור אליו את הנכס. תת"ל 34 ביטלה את התוכניות הקודמות ואת ייעוד התעשייה ולכן על המקרקעין הללו ניתן להקים רק תחנת כוח. הוה אומר שאם לא יהיה שוק לתחנות כוח אז תימכר הקרקע לתעשייה, אלא שלצורך מימושה לתעשייה יש צורך בהליך תכנוני של ביטול החלות של התת"ל על המקרקעין. מה שיהפוך אותה לקרקע "פגומה". (סעיפים 40-41, 44-45 להחלטה)

52. טענת המיתוג להכרעתנו מהווה אם כן חריגה מסמכות של הועדה המקומית. בבג"ץ 241/60 כרדוש נ' רשם החברות (פורסם בנבו, 19.5.1961) אמר כבוד הנשיא אגרנט ז"ל:

"העקרון הכללי הוא, כי כל רשות מנהלית חייבת לפעול בתוך ד' אמותיה של המטרה שלשמה הקנה לה החוק את הסמכות הנדונה; ודין זה חל גם על סמכות שהיא רשאית להפעילה לפי 'שיקול- דעתה המוחלט.'" (עמוד 1162)

ודוק על אף שהאבולוציה של טענת המיתוג מעלה חשש שהמניע של המשיבה פסול אין בקביעתנו אמירה לפיה שקלה המשיבה שיקולים פסולים וכי מניעה היו פסולים. טענתנו היא כי גם שיקול חיובי ורצוי עלול להיות שיקול זר ולהגיע כדי חריגה מסמכות. (ראו: בג"ץ 324/71 הוועד המקומי סביון נ' הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית (פורסם בנבו, 27.3.1972); בג"ץ 601/75 הוועדה המקומית סביון נ' הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית (פורסם בנבו, 30.9.1976); בג"ץ 244/00 עמותת שיח חדש, למען השיח הדמוקרטי נ' שר התשתיות הלאומיות (פורסם בנבו, 29.8.2002)) ודוק, שיקולי המשיבה נבחנים, תמיד, על רקע החוק המסמיך. בהקשר שלנו עוד בטרם נדון בשאלה השמאית האם הייתה עליית ערך, הרי שעליית ערך ככל שמבקשת המשיבה לייחסה "למיתוג" איננה שיקול ענייני לצורך גביית היטל השבחה (לטיעונים דומים ראו: מורן גור ואורטל דודיאן גדעוני "מבנים לשימור – היטל השבחה בגין "מיתוג" מבנים לשימור בתכנית 2650 ב"מ" מקרקעין יח(2) 39).

53. לא זו בלבד, את המיתוג יצרה הכרזת אונסק"ו ולא דווקא תכנית השימור. כאמור, ייחודם של הבניינים הכלולים בתכנית השימור בעליית הרייך השלישי לשלטון, בעקבותיה עלו לארץ (או חזרו לארץ) אדריכלים רבים שלמדו בבאוהאוס (שלמה ברנשטיין, מוניו גיתאי-ווינראוב, שמואל מסטצ'קין, אריה שרון, אריך מנדלסון, ריכרד קאופמן, ג'יניה אוורבוך, מרדכי ארדון, יצחק רפפורט ואחרים). עלייתם יצרה מקבץ של

אלפי בניינים בסגנון אדריכלי מסוים. מקבץ זה יצר את ה"עיר הלבנה" בתל אביב. המקבץ הזה, עוד לפני אישורה של התכנית, זכה להכרה בין-לאומית בשנת 2003 והוכרז כאחד מאתרי המורשת של אונסק"ו. בהקשר זה יפים דבריו של האדריכל גיא קב ונקי ("השימור והערך התכנוני - בדגש על תכניות הרבעים של תל-אביב" אתרים 5 (אוקטובר 2015) 89, (93):

תכניות הרבעים הביאו בחשבון לא רק את התכניות המקומיות, אלא גם את שכבות התכנון הארצי שהתווספו במהלך השנים (תקנות לממ"דים ולמרפסות ותמ"א 38). ואכן, לאור קידום תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה - תמ"א 38 - הוגדרו תכניות הרבעים כתכניות המקומיות מכוח התמ"א. כך שעם אישורן הן תבואנה במקום תכנית המתאר הארצית. התכניות לרובע 3 ולרובע 4, כפי שהופקדו, אפשרו תוספת קומות, ממ"דים וחיזוקים לרעידות אדמה, אך לא הייתה בהן, לדעת הוועד הישראלי לאונסקו, התייחסות מספקת למאפיינים הפיזיים של המרקם הבנוי אשר נושאים את הערכים שבגינם הוכרזה "העיר הלבנה" לאתר מורשת עולמית. על כן ראה הוועד בתכניות אלה סכנה ממשית לערכי ההכרזה, והגיש למוסדות התכנון את התנגדותו. ההתנגדות לוותה בחוות דעת של איקומוס ישראל, והועברה במסגרת מנגנון ההתייעצות הקבוע בסעיף 99 בחוק התכנון והבנייה. עמדתם הראשונית של הוועד הישראלי לאונסקו, של הוועדה למורשת עולמית בישראל וכן של המועצה לשימור אתרים, הייתה להתנגד באופן גורף לכל שינוי בנפחי הבנייה, במרקם הסביבתי ובנראות המרחבית, כדי למנוע פגיעה בערכים האוניברסליים שבגינם הוכרזה "העיר הלבנה". ההתנגדויות לתכניות הרבעים נדונו בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, וכך ניסחה את החלטתה ביום 17 באפריל 2023: הוועדה המקומית מחויבת להכרזת אונסקו בתחום מרכז העיר, ומכירה בחשיבות הערכים האדריכליים והמורשת התרבותית שבתחום ההכרזה [...] יתקיימו דיונים משותפים עם נציגי אונסקו במטרה להגיע להסכמות והבנות על אופן חיזוק המבנים תוך שמירה על אזור ההכרזה מחד ומתן אפשרות לחיזוק מבנים במסגרת תמ"א 38 (עיריית תל-אביב, פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובנייה, 2013: 364) מכוח החלטה זו התקיימו דיונים במסגרת של "שולחן עגול" בהשתתפות נציגי מינהל ההנדסה העירוני, אונסקו ומחוז תל אביב במועצה לשימור אתרים".

54. הבניינים שסומנו בתכנית השימור לא השתנו כתוצאה מעצם הכללתם בתכנית. ברי כי עצם הכללת הבניין בתכנית 2650, לא יצרה איכות נוספת לבניין, לא הוסיפה לערכו ובוודאי שלא יצרה תכונה קרקעית כלשהי, העשויה להצדיק חיוב בהיטל השבחה. אין חולק כי לחלק מבניינים לשימור ישנם מאפיינים ייחודיים, אלא שתכנית השימור לא השפיעה כלל ועיקר על מאפיינים אלה. נהפוך הוא, המאפיינים הייחודיים הם אלה שהשפיעו על תכנית השימור ועל רשימת המבנים שנקבעה בה. יודגש לעניין זה, כי אף לו היה בסיס להנחה (שכפי שנראה להלן לא הוכחה אלא נטענה בעלמא), כי הקונה הממוצע ישלם יותר עבור דירה בבניין לשימור, הרי שתוספת תשלום זו נובעת מערכיו הייחודיים של הבניין, ולא כפועל יוצא מ"סימונו" כבניין לשימור בתכנית; מהמחויבים ולא מהמקרקעין.

55. לא זו אף זו, גם אם איגוד הבניינים כמקבץ יצר השבחה הרי שיש כאן שימוש פסול בכלי הסטטוטורי של היטלי השבחה. ניתן להניח כי ישנה קורלציה מסוימת בין תוספת לשווי אותה מוכנים לשלם קונים עבור רכישת נכס בעל ערכים אדריכליים, היסטוריים או תרבותיים, לבין ערכים אלה כשלעצמם, אך עליית ערך זו נובעת מתכונותיהם המיוחדות של אותם מבנים, ולא מעצם הכללתם בתכנית שהורתה על שימורם. לאור זאת, עמדת הוועדה המקומית מהווה ערוב מוחלט בין הסיבה למסובב. סיבה היא "גורם" המניב תוצאה כזו או אחרת, "המסובב" הוא התוצאה שנתקבלה. נדמה שהמשיבה כשלה בכשל לוגי רטרודוקטיבי ולפיכך אין לקבלה. תכנית שיכולה להוות בסיס לגביית היטל השבחה אמורה לבצע שינוי כלשהו בתכונות המקרקעין בעניינינו "השינויי" שהתכנית יצרה לא מהווה שינוי אמיתי בתכונות המקרקעין (מזכיר את המונח "Cambridge Change" שטבע הלוגיקן פיטר גיץ' כביקורת על מושג השינוי (במקור מונח זה התייחס לסוגיית האלוהות; האל לא משתנה למרות שהעולם סביבו משתנה) ראו: David Weberman "Cambridge Changes Revisited: Why Certain Relational Are Indispensable" *Dialectica* Vol. 53, No. 2 (1999) 139 <https://www.oxfordreference.com/display/10.1093/oi/authority.201108030955;44270;jsessionid=8C274051767559F483EC547ABD02DF92> <https://www.encyclopedia.com/humanities/encyclopedias-almanacs-transcripts-and-maps/extrinsic-and-intrinsic-properties>

בסופו של יום תכנית השימור היא תכנית דקלרטיבית בלבד.

כפל מס

56. אלא שנדמה שיש אלמנט נוסף והוא כפל מס. טענת המיתוג סוכמה על ידי המשיבה בנוסח הבא:

"עניינו הרואות כי הליך בחירתם של הנכסים, ככל שהמבנים בהם יכללו במסגרת תכנית השימור, נעשה באמצעות צוות מומחים מקצועי, תוך השקעה עצומה בבדיקת אלפי מבנים

ומיונם על בסיס רקע היסטורי ותרבותי, סגנון בניה וערך אסתטי-אדריכלי, ערך חברתי וכיוצ"ב, כל זאת, על מנת שניתן יהיה לברור מתוכם את הנכסים הראויים להיות מוכרים כמבנים לשימור.

על אלו נוסף שהשגות של בעלי נכסים, על הכללתם של המבנים בבעלותם ברשימת המבנים לשימור, נשמעו במסגרת התנגדויות לתכנית השימור. הוועדה המחוזית מינתה חוקר לדון בהשגות אלו, וזה בחן ובדק באופן פרטני כל נכס ונכס לגביו הוגשה התנגדות, האם ראוי הוא להיכלל בתכנית השימור. לגבי מרבית הנכסים נקבע כי אכן ראויים הם להיות מוכרזים כמבנים לשימור, ואילו מיעוט מן המבנים הוצא מן הרשימה. יצוין עוד כי מתכנני התכנית השקיעו מאמצים כבירים, באמצעות התייעצות עם מומחים מן המדרגה הראשונה בתחום הכלכלה, השמאות, ההנדסה וכיוצ"ב, על מנת ליצור תכנית מאוזנת, ובין היתר באמצעות קביעת תמריצים ותוספת זכויות שיתקבלו בנכסים המיועדים לשימור, והדברים אף נבחנו על ידי החוקר שמונה לדון בהתנגדויות שהוגשו לתכנית.

...

מרגע אישורה, שינתה התכנית בדרך סטטוטורית את תוכנותיהם של הנכסים שנבחרו להיכלל בתחומה. כך מבחינת הדין הכרוך באישורה של התכנית, והן מן ההיבט הציבורי מזהים בנינים אלו כייחודיים, נדירים ויוקרתיים. כך הן בקרב הציבור וכך בעיני יזמים ורוכשים פוטנציאליים שמהווים את שוק הנדל"ן.

התכונה המשותפת לכלל המבנים לשימור, המבדילה אותם ממבנים אחרים הינה עובדת היותם כלולים ברשימה קטלוגית סגורה שמהווה חלק מתכנית השימור.

מרגע כניסתם לתכנית, "צבעה" תכנית השימור את המבנים הללו במאפיינים חדשים של יוקרה ונדירות, שלא היו קיימים בהם קודם לכן, ובתוך כך שינתה תכנותיהם תוך השבתם. עצם הסטאטוס התכנוני החדשה שקבעה תכנית השימור לאותם מבנים, וחשיפת ערכים אלו לעיני כל משפיעה בצורה חיובית על ערכם בשוק.

ודוק: תכנית השימור העלתה את ערך המבנים לשימור, לא רק באמצעות הענקת זכויות בניה ו/או תמריצים מגוונים, אלא

בנוסף, באמצעות הכללתם ברשימת מבנים המזוהים עם מצאי קשיח, קביעה הממתגת כל מבנה מעצם הכללתו בתכנית. יובהר לעניין זה, כי ההשבחה הנובעת מן המיתוג הינה שלבית ומתרחשת במספר פעימות:

(1) עליית הערך הנובעת מעצם ההכרזה כשלעצמה; (2) הימצאות במקבץ מבנים לשימור מעלה אף היא את ערך המבנים לשימור; (3) לאחר ביצוע השימור בפועל ישנה עליית ערך נוספת, עקב החובה לביצוע השימור הקבועה במסגרת הוראות התכנית.

אשר על כן, תתבקש ועדת הערר הנכבדה לקבוע כי תוספת ערך המיתוג, אשר בגינה מחושבת השבחה בשומת הוועדה המקומית, עולה בקנה אחד עם הוראות הדין ומהווה אלמנט שניתן לשום אותו בשומות ההשבחה מכח סעיף 2(א) לתוספת השלישית לחוק, בבחינת ההשבחה ב"דרך אחרת". (פסקאות 13-14, 20-25 לסיכומים)

57. לטענת המשיבה השבחת "המיתוג" מנותקת מתוספת הזכויות. לטענת המשיבה, אפוא, גם ללא תוספת הבניה, עצם "המיתוג" יוצר השבחה. אלא שטענה זו יש בה כדי להביא לכפל מס, שכן זכויות הבניה שחויבו בעבר או שהיו צריכים להיות מחויבים בעבר בהיטל השבחה, מחויבים כעת פעם נוספת בגין אותן זכויות בשל הכללתם בתכנית. טלו לדוגמה בניין שנבנה בשנות השמונים והתשעים בתל אביב בסגנון בניה הנקרא "פומו" (לדוגמ' בית אלרוב ברחוב מוהליבר 16) סגנון בנייה פוסטמודרני ש"נחשב לתופעה סגנונית שלא צלחה את מבחן הזמן והתפוגגה לאחר תקופת זוהר קצרה" (ראו: ירמי הופמן ואלעד הורן פומו: ארכיטקטורה של הפרטה (הטכניון, 2021)). סגנון זה הוגדר זה מכבר על ידי הופמן והורן כסגנון אדריכלי "ידוע לשמצה.. ככינוי של סגנון הנחשב מסחרי, צבעוני מדי ולעיתים אף מכוער". בגין הבניין שילם בעל המקרקעין היטל השבחה כדת וכדין. וכעת עם חלוף השנים הועדה המקומית מגדירה את הבניין לשימור (נציין כי בנין משרדים ומסחר שנבנה בסגנון הפומו ברובע הפיננסי של לונדון על ידי האדריכל סטירלינג גיימס הוכרז בשנת 2016 לשימור). האם יעלה על הדעת שבעל הבניין יחוייב בהיטל השבחה בגין אותו נכס ממש שעליו שילם בעבר היטל השבחה?

58. נדמה שיש כאן מניפולציה של הרשות להשגת היטלי השבחה שלא כדין. ודוק ככל שערכם של הנכסים יעלה ישולם בגינם מס שבח שיגלם את ההתעשרות ההונית. בהקשר של ניירות ערך הוגדרה "מניפולציה" כהתערבות מלאכותית בפעולה החופשית של כוחות ההיצע והביקוש של השוק. (D.R. Fischel & D.J. Ross "Should the Law Prohibit 'Manipulation' in Financial Markets?" 105 (2) Harv. L. Rev. (1991) 503, 507-509). גם אם ניתן להכשיר פעולות שימור בשל שמירה על מסורות ארכיטקטוניות או מסיבות

אחרות גביית היטל השבחה מהווה התערבות מלאכותית שנועדה לגביית מס במנותק ממטרות המס.

59. המסקנה הינה כי מיתוג איננה תכונה מתכונות המקרקעין ועל כן יש להתעלם מהחייב בגין מיתוג הן בשומות הועדה המקומית והן בשומות המכריות שאימצו רכיב זה.

לא הוכח שמאית עליית ערך

60. מעבר לשאלה המשפטית נדרשים אנו לדון האם הוכחה עליית ערך הנובעת מתכנית השימור כשלעצמה וללא תלות בתמריצים הניתנים במסגרתה. ודוק, סבורים אנו כאמור שגם אם תוכח עליית שווי אין לחייב בגינה שכן אין מדובר בהשבחה לצורך גביית היטל השבחה. עליית שווי זו, ככל ותוכח, שייכת למאפיינים רבים המשפיעים על שווי המקרקעין, כפי שאמר בית המשפט ברע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה לבניה (פורסם בנבו, 22.6.2003) "שווי השוק של מקרקעין יכול להיות מושפע ממספר רב של גורמים, כמו מיקומם, טיבם ושטחם, אך לעתים נודעת השפעה לגורמים נוספים, כמו גורמים חברתיים, כלכליים, פוליטיים, מדיניים, דתיים ורבים אחרים" (פסקה 7).

61. עיון בשומות המכריות הרבות שיצאו בגין תכנית השימור מלמד ששמאים רבים סברו שלא הוכחה מובהקות שמאית שניתן לגבות בגינה היטל השבחה על "מיתוג" מבנים. סיכום זאת לאחרונה השמאי דוד דדון בשומה מכרעת ביחס למקרקעין בגוש 7085 חלקה 144 :

"הכרעה

במקרה דנן, סלע המחלוקת נסוב סביב השאלה – "האם סיווגו של נכס מקרקעין לשימור יוצר עבורו 'מיתוג', וכתוצאה מכך הלאה למעשה נגרמת עלייה בשוויים של המקרקעין?"

....

מהפרט אל הכלל, שאלת קיומו של מרכיב "המיתוג" נדונה בהחלטות רבות של שמאים מכריעים, בעוד עבור תשובתה לא קיימת הסכמה מלאה, קרי, ישנן דעות רווחות לשני צידי ה"מתרס".

ראשית, הנני סבור שעל מנת לבחון את השאלה - "האם סיווגו של נכס מקרקעין לשימור יוצר עבורו 'מיתוג', וכתוצאה מכך הלכה למעשה נגרמת עלייה בשוויים של המקרקעין?", תחילה, עלינו לאשש את קיומם של שני תנאים הכרחיים, כדלהלן:

1. קיימת מובהקות אמפירית, ברמת ההפרש, בין שוויים של נכסים המסווגים בייעוד לשימור, ביחס לנכסים [דומים ככל האפשר] אשר אינם מסווגים בייעוד לשימור.

2. הפרש השווי, ככל ומתקיים, נובע באופן ישיר מעצם אישורה של התכנית המסווגת את הנכס בייעוד לשימור, ולא מעצם היותו "ייחודי", מבחינה ארכיטקטונית, היסטורית, הנדסית וכיו"ב.

בדיקת קיומם ואישושם של שני התנאים ההכרחיים דלעיל מורכבת ואף לעיתים איננה ניתנת לביצוע. הרי ידוע לכל כי בנייני מגורים ובפרט דירות מגורים, מטבע הדברים, נבדלים זה מזה במאפיינים פיזיים רבים, כגון: מיקום, שטח, צורה, רמת גמר, איכות בניה, רמת תחזוקה וכיו"ב.

כי אם גם, קיימת השתנות כללית של מחירי נכסים בחלוף הזמן, לעיתים בשיעור של אחוזים אחדים לרבעון, אשר הלכה למעשה מקשה על הניתוח ומוסיפה נדבך נוסף למורכבות שבדבר.

לאור זאת, סביר להניח כי אישוש קיומם של שני התנאים המצוינים דלעיל צריך להיעשות במסגרת מחקר, אשר ערוך בשיטות כמותיות סטטיסטיות מקובלות.

שנית, בבחינתי שומות מכריעות שנערכו אודות אומדן ההשבחה, ככל וחלה, עקב אישורה של תכנית את/2650/ב', נוכחתי למתודולוגיה בה אומדן ההשבחה נאמד עפ"י ניתוחן של מס' עסקאות לצורך אישוש השאלה – האם קיימת מובהקות אמפירית, ברמת ההפרש, בין שווים של נכסים המסווגים בייעוד לשימור, ביחס לנכסים [דומים ככל האפשר] אשר אינם מסווגים בייעוד לשימור?

כפי שציינתי דלעיל, הנני סבור כי אישוש קיומו של תנאי זה צריך להיעשות במסגרת מחקר, אשר ערוך בשיטות כמותיות סטטיסטיות מקובלות, ולא ע"י ניתוחן של מס' עסקאות שתוצאתן עשויה להיות ברמה מאוד גבוהה מוטת מהשפעות רבות למיניהן כך שהתוצאה אינה משקפת את הבדיקה המתבקשת.

יתרה מזאת, הנני סבור כי ע"י ניתוחן של מס' עסקאות, לא ניתן להסיק מסקנה חד ערכית, בעלת מובהקות מוחלטת ביחס לאומדן ההשבחה הנובעת באופן ישיר ממרכיב "המיתוג", על אף כמה וכמה כי נתוני ההשוואה אינם היו עקביים, קרי, "במצב הקודם" [טרם אישורה של תכנית תא/2650/ב'] נבחנו נתוני השוואה למבני מגורים חדשים, לצד מבני מגורים משופצים, בעוד "במצב החדש" [לאחר אישורה של תכנית

תא/2650/ב'] עסקאות השוואה נבחנו למבני מגורים המסווגים בייעוד לשימור, תוך התעלמות מוחלטת מערכיהם הארכיטקטוניים, ההיסטוריים, ההנדסיים, וכיו"ב, אשר הם בלבד עלולים להוסיף לכל הפחות ערך לשווין. היות וכך, קרוב לוודאי כי בסיס המתודה בעייתי, ואף עלול ליצור עיוותים והטיות בדבר בחינת ההשבחה.

כי אם גם, הרי ידוע לכל שקיים הבדל בין המושגים הכלכליים "מחיר" ו-"שווי".

"מחיר/עסקה", מהווה נתון סובייקטיבי אשר קונה מוכן לשלם ומוכר יסכים למכור, עקב שיקולים אישיים סביב אותה עסקה ספציפית.

על אף זאת, לעיתים הקונה לחוץ ומשלם תמורה גבוהה אשר איננה משקפת שווי שוק, בעוד לעיתים המוכר לחוץ ומוכן לקבל תמורה נמוכה אשר איננה משקפת שווי שוק.

יתר על כן, ישנם מקרים מסוימים בהם קיים קונה/מוכר אשר מוכן לשלם/לקבל תמורה אשר אינה משקפת את שווי השוק של הנכס ומדי פעם זה נובע גם מטעמים אישיים של הקונה/מוכר [דוג': ייתכן מצב בו קונה בעל חיבה לנכסים היסטוריים בעלי אלמנטים ארכיטקטוניים יהיה מוכן לשלם עבור מקרקעין המסווג בייעוד לשימור תמורה גבוהה אשר אינה משקפת שווי שוק].

מאידך, "שווי", מהווה נתון אובייקטיבי המשקף סכום סביר "בין קונה מרצון למוכר מרצון", לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה.

בפועל, השווי נקבע כממוצע של מחירים [שכל אחד מהם מהווה בפני עצמו נתון סובייקטיבי], ככל שישנם כמות עסקאות גדולה יותר סביר להניח שהפיזור של העסקאות מעל לשווי השוק ומתחת לשווי השוק מתקזזות להן, כך שהתוצאה המקבלת הינה "שווי [נתון אובייקטיבי].

לרוב, הדרך האידיאלית לבחינת ההשבחה הינה ניתוח מחירים/עסקאות השוואה טרם ולאחר המועד הקובע של גורם ההשבחה [אישור תכנית/הקלה/שימוש חורג כמוגדר בחוק], אך השוואה כזו אינה בהכרח מבטאת נכונה את מקור עליית/ירידת השווי.

בחינת השווי האובייקטיבי של המקרקעין תוך נטרול השפעות של כל הלילך תכנוני הנובע מהתכנית המשביחה עצמה [להלן: "מרכיב 'המיתוג' במקרה דנן"] אינה בהכרח מייצרת תמונה אמיתית בדבר קיומה או העדרה של השבחה, ובנוסף, ישנו קושי רב ליישום.

יתרה מזאת, בחינה זו יכולה במקרים רבים ליצור עיוותים והטיות בדבר בחינת ההשבחה בכל תכנית ו/או נכס, זאת לצד העובדה כי אפקט הוודאות משפיע גם במקרים בהם אין ודאות אלא רק קרבה לוודאות.

לפיכך, הדרך בה יש למדוד את ההשבחה בנטרול הציפיה והשונות הקיימת בנכסי ההשוואה בצורה המדויקת ביותר באופן היחסי, הינה ע"י דרך תורת התועלת, המהווה ככלי בסיסי בתורת השמאות המייצרת מכנה משותף לכימות ההנאה הכלכלית המופקת מהנכס [הנכס ככללותו מורכב מחבילת תועלות כלכליות שניתן להפיק ממנו ובאמצעות תורת התועלת ניתן לפצל למשקלים יחסיים את התועלת מכל רכיב ורכיב].

במקרה דנן, אנו עסקינן ב-"עליית שוויים של מקרקעין", ולכן, בהתאם לתורת התועלת, פונקציית הערך של הקונה/מוכר נמדדת בהתאם למראית עיניו, נקודת ההתייחסות, וגודל השינוי [רווח או הפסד] לתועלת המופקת מכל מרכיב ומרכיב של המקרקעין בנפרד, ולא דווקא בצורה חד ערכית עפ"י מרכיב "המיתוג".

הרי כל רוכש/קונה פוטנציאלי של נכס המסווג בייעוד לשימור הינו בעל דעה סובייקטיבית, קרי, סביר להניח כי חלקם יתעדפו לרכוש/לקנות נכס המסווג בייעוד לשימור, בעל ערכים היסטוריים ואלמנטים ארכיטקטוניים, בעוד האחרים יתעדפו להימנע מרכישה/קניה שכזו, כל זאת בכפוף לטעמו האישי של כל קונה/רוכש פוטנציאלי אשר אין לו דבר ואף חצי דבר עם הערכת ההשבחה במסגרת החוק.

לאור זאת, אינני רואה בערך "המיתוג" כמתיישב עם התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בדבר הוכחת קשר סיבתי ישיר בין אישורה של התכנית לעליית ערכם של המקרקעין.

שלישית, תכנית תא/2650/ב' מכפיפה הלכה למעשה את האופן בו יבוצע השימור בנכס נשוא ההחלטה בהתאם להוראותיה ונספחיה, זאת בניגוד למצב אשר היה קיים טרם אישורה,

דהיינו, היה ניתן לשמר את הנכס נשוא החלטה עפ"י טעמים האישי של בעלי הזכויות במקרקעין.

יתרה מזאת, סיווגו של הנכס נשוא החלטה בייעוד לשימור עפ"י הוראות תכנית תא/2650/ב' איננו גרם לשינוי במיקומו, אופיו, איכותו, וייחודו הארכיטקטוני/ההיסטורי/ההנדסי וכיו"ב.

כלל הפרמטרים הללו המיוחדים לנכס נשוא החלטה לא נקבעו ע"י תכנית תא/2650/ב', אלא היו קבועים בו בנכס מטיבו ומטבעו וזאת מקדמת דנא.

כלומר, אם יש לנכס פוטנציאל לשימור אזי, הוא איננו זקוק לתכנית, אלא, הוא נזקק לכוחות שיעידו עליו "כעל אלף מונים" שהוא ראוי לשימור ותוספת השווי בגין השימור עולה על העלות העודפת.

רביעית, סיווג הנכס נשוא החלטה בייעוד לשימור בא עם מגבלות מחמירות רבות בנוסף להתארכות התכנון, קבלת אישורי הבנייה, פיקוח הדוק של הועדה המקומית וכיו"ב. כמו כן, הנני סבור כי ניתן היה לשמר את הנכס נשוא החלטה באופן וולנטרי עוד טרם אישורה של תכנית תא/2650/ב', ובכך לקבל את אותן האיכויות והייחודיות גם ללא כל המגבלות והתנאים הנובעים מהוראותיה ונספחיה של תכנית תא/2650/ב'.

הרי גם לאחר שימור הנכס נשוא החלטה עדין נותר הבניין בעל "ותק" של שנים רבות על כל המשתמע מכך.

חמישית, להלן מספר ציטוטים מתוך החלטות של שמאים מכריעים ברחבי העיר תל-אביב – יפו, אשר עסקו בין היתר באומדן השבחה ככל וחלה, הנובעת מאישורה של תכנית תא/2650/ב':

- כבוד השמאי המכריע מר משה נדס, כתובת נחלת בנימין 8, גוש: 6918, חלקה: 5, ציטוט [סעיף 13.3.8]:

"דעתי כדעת רוב ההכרעות אשר דנו בנושא זה, כי לא ניתן להצביע על עליית שווי במועד אישור התוכנית כתוצאה מ'מיתוג' ולכן תרומת שווי הבניין הקיים, זהה בשני מצבי התכנון."

- כבוד השמאי המכריע מר שאול אשרת, כתובת: רחוב יהודה הלוי 8, גוש: 6923, חלקה: 32, ציטוט [סעיף 10.1.1]:

"לסיכום חלק זה בהערכתך אין לי כל ספק שהעיר תל אביב "מרוויחה" מכך שבניינים רבים בה הוכרזו לשימור. הדבר חשוב ונחוץ לקשר שלנו ושל הדורות הבאים להיסטוריה ולמסורת. חבל שלא עשו זאת שנים רבות קודם לכן, דבר שהיה מציל בניינים מיוחדים מהריסתם [ראה בניין "הגימנסיה הרצליה"]. "הרווח" של העיר הוא "רווח" של הציבור כולו, אך אין להט ויל על כתפיהם של הבעלים הפרטיים..."

- כבוד השמאי המכריע מר שאול אשרת, כתובת: רחוב אלנבי 66, גוש: 6918, חלקה: 79, ציטוט [סעיף 10.5]: "אינני רואה לנכות לשנות את דעתי בסוגיה זו, באשר אינני רואה בערך "המיתוג", חלק מהנכס אותו ניתן לחייב בהיטל השבחה".

- כבוד השמאי המכריע מר גד נתן, כתובת: רחוב שלוש 34, פינת רחוב אמזלג 18, גוש: 7112, חלקה: 46, תת חלקה: 6, ציטוט:

"מתוך האמור לעיל, יהיה זה בלתי נכון לקבוע עליית שווי הנכס, בגין השימור "מיתוג"..."

- כבוד השמאי המכריע מר ארז כהן, כתובת: רחוב בן יהודה 167, גוש: 6901, חלקה: 56, ציטוט [סעיף 9.1]: "תכנית תא/2650 לא גרמה להשבחת הנכס הנדון במרכיב המיתוג".

- כבוד השמאי המכריע מר גיל הרצברג, כתובת: רחוב חובבי ציון 65, גוש: 6906, חלקה: 41, תת חלקה: 10, ציטוט [סעיף 12.2]: "מצאתי לנכון לאמץ את מסקנתי הקודמת לפיה אין מובהקות מספקת לקביעת השבחה, שאינה קשורה לשווי תמריצי הבניה ואשר נובעת מעצם סיווגו של הנכס כמבנה לשימור..."

- כבוד השמאי המכריע מר גיל הרצברג, כתובת: רחוב אלנבי 80, גוש 6918, חלקה: 66, ציטוט [סעיף 10.5]: "לאחר שבחנתי את נימוקי הצדדים לעניין השפעת תכנית השימור 2650 ב' על שווי הנכס הנדון כהשפעה חיצונית נפרדת) "מיתוג" (שאינה קשורה לשווי תמריצי הבניה הניתנים במסגרתה לא מצאתי מובהקות מספקת לקביעת השבחה בגין עצם סיווגו של הנכס כמבנה לשימור."

שישית, תכנית תא/2650/ב' לא הסירה מגבלה תכנונית ביחס למצב הקודם דבר העשוי להביא להשבחתם של המקרקעין.

מסקנה כללית

לאור מכלול האמור דלעיל, הנני סבור שמרכיב "המיתוג" אינו יוצא השבחה במקרקעין נשוא ההחלטה.

כך גם סיכם השמאי יעקב פז בשומה מכרעת במקרקעין בגוש 7422 חלקה 12:

"עצם העובדה שהמבנה סומן כמבנה לשימור, הגם שיצר הכרה ארצית או בינלאומית בערכיו ההיסטוריים והארכיטקטוניים, אינו מהווה בהכרח מרכיב המשפיע על שווי ויתכן אף כי מיתוגו כמבנה לשימור התחייב ביצוע עבודות שימור הכרוכות בעלויות, יכולות להוות גורם הגורע משווי של הנכס. באשר לעבודת מחקר של חב' גיאוקרטוגרפיה משנת 2011 אשר הוזמן ע"י עיריית תל אביב, הרי שמחקר זה מהווה מסמך כללי המתבסס בין היתר על מחירי ביקוש של דירות מגורים לשימור בתחום תכנית השימור.

יצוין כי המחקר שהוצג חסר פרטים מהותיים ובהם נתוני ההשוואה עליהם מבוסס המחקר ובכלל זה מקדמי התאמה, זכויות בניה נוספות ככל שקיימות וכו'. הנני סבור כי ההשוואה בין נתוני ביקוש כלליים לדירות שאינן בתחום תכנית השימור לדירות בתחום תכנית השימור הממוקם באזור לב העיר תל אביב כשלעצמו מטיל ספק במובהקות תוצאות המחקר, שכן קיים הבדל מהותי לעניין השווי, בין דירות מגורים הממוקמות באזור לב העיר (בין שהן לשימור ובין שלא), לבין דירות מגורים הממוקמות במרחב הכללי של העיר תל אביב.

באשר לסקר ספרות בנושא השפעת מבנים ומתחמים לשימור על מחירי מקרקעין שבוצע ע"י חברת "סיטילינק השקעות בע"מ, (אשר הוזמן ע"י עיריית ת"א), בו נערכה סקירה השוואתית של קשר בין פעולת הכרזה על מחירי נכסים. סקר זה מתייחס למקומות אחרים בעולם ולא על מודלים אמפיריים בארץ בכלל ובתחום העיר ת"א בפרט. הנני סבור כי, לא ניתן להסתמך על מחקרים מהעולם לצורך קביעת תרומת/אי תרומת מיתוג נכס כלשהוא אשר סומן ויועד לשימור ממקומות שונים בעולם, שכן יש להתייחס לפרמטרים בעלי מכה משותף ובהם סביבה בעלת אפיונים דומים, היקף פיקוח, היקף תמריצים וכו'. לא זו אף זו, קיימות הסתייגויות בסקר עצמו בפרק הסיכום ואצטט:

"... לפיכך חלה חובת זהירות לגבי מסקנות גורפות וזאת משני טעמים. הראשון – הכרזות על מתחמי שימור הן חדשות באופן

יחסי (בשונה ממתחמים היסטוריים) השני – השימוש בהכרזה על מתחמי שימור, מצומצם בהיקפי ביחס לכלים תכנוניים אחרים ולכן יש לבחון את ההשפעות שנמצאו בזהירות תוך שימת לב להקשר של המחקר ולנתונים שנבדקו...”

יצוין כי במקרה דנן מדובר על מבנה לשימור שאינו נמצא באזור בו קיים במתחם לשימור (ריכוז גבוה) של מקבץ מבנים לשימור, אלא רחוב בו סווגו מספר בניינים לשימור לצד ריכוז של בניינים שאינם לשימור.

לעניין זה ראוי לציין את עבודת הדוקטורט של מר אייל סלינג'ר שנושאה ”כלכלת שימור מבנים בעלי ערך תרבותי והיסטורי, העיר הלבנה תל אביב” בה פורט מסד נתונים נרחב וניתנה התייחסות לעניינים נוספים מעבר לתכנית תא/2650ב'.

אחת מתוך מספר מסקנות שצוינו בעבודה הינה כי, ”מרכיב הערך הארכיטקטוני בערכם של מבנים המיועדים לשימור לרוב אינו מספיק כשלעצמו לכסות על עלויות השימור הגבוהות ונדרשים תמריצים נוספים כמו ניווד זכויות בנייה בכדי לכסות את עלות השימור...”.

”הערך הארכיטקטוני של מבנים המיועדים לשימור יכול לבוא לידי ביטוי גם דרך מיקומו הספציפי של המבנה. כלומר עלות השימור הגבוהה יכולה להתקזז בחלקה, אם המבנה המיועד לשימור, לא בהכרח בעל ערך ארכיטקטוני ייחודי, ממוקם במיקום אטרקטיבי במתחם השימור המרכזי, ונהנה מהשפעות חיצוניות חיוביות משימור”.

כעולה מן האמור:

א. מרכיב הערך הארכיטקטוני, ככל שקיים בנכס מקרקעין נובע מהאופי האדריכלי אשר הוקם שנים רבות קודם לאישורה של תכנית השימור והוא אינו קשור בהכרח ל”מיתוג” הוגדר בתכנית בניין עיר כזו או אחרת, ובמקרה דנן תכנית תא/2650ב'.

ב. מרכיב הערך הארכיטקטוני לרוב אינו מספיק כשלעצמו לכסות את עלויות השימור ונדרשים תמריצים נוספים כמו ניווד זכויות בנייה, זאת כדי לכסות על עלות השימור. דהיינו, לעיתים נוצר גרעון בנכס ספציפי המסווג לשימור עקב עלויות השימור הנדרשות.

יצוין כי, עבודת הדוקטורט של אייל סלינג'ר בוצעה ביחס למבנים לשימור במתחם העיר הלבנה בת”א והוא לא נזקק למחקרים חיצוניים כדוגמת זה שבוצע ע”י חברת סיטילינג

השקעות בע"מ. באשר לטענה הכללית לפיה, ממחקרו של ד"ר אייל סלינג'ר עולה כי להכרזה לשימור יש השפעה חיובית, לאחר שעברו שימור ביחס למבנים שאינם לשימור, הרי שאני סבור כי לקביעה זו, אין משמעות דווקא ביחס להשפעת התכנית, אלא להשפעת ביצוע השימור בפועל על דווי הנכס. דהיינו, בוודאי שנכס שבו בוצעו עבודות השימור והוא שופץ מן היסוד, הושפע מביצוע העבודות בפועל ומחירו עלה.

בשומתי המכרעת בגו"ח 6906/47 ברח' חובבי ציון 53, נבחנו על ידי ערכי שווי בדירות מגורים בבניינים לשימור לעומת ערכי שווי בדירות מגורים בבניינים שאינם לשימור. בדיקה זו נערכה במועדים סמוכים ביחס לכל אחד מסוגי הנכסים ובמועדים מאוחרים למועד אישורה של תכנית תא/2650ב', שכן יתכן ובסמוך למועד אישורה עדיין לא הוטמעה השפעתה על שוק המקרקעין. יצוין כי בבדיקה שנערכה על ידי ביחס לנכס ברחוב חובבי ציון 53, נבחנו נתוני עסקאות לדירות המגורים בבניין ברח' חובבי ציון 55, שהינן דירות הממוקמות בבניין בו בוצעו עבודות שימור בהתאם להוראות תכנית השימור ובחלקן אף מבוצע שיפוץ פנימי. לפיכך, יתכן ונתוני השווי מנכס זה הושפעו מהליך הביצוע בפועל של שימור הבניין.

....

כעולה מניתוח נתונים אלה, לא ניתן לאפיין באופן מובהק ערך מיתוג לתכנית השימור, כתוצאה מאישורה של תכנית תא/2650ב'.

עוד ראוי לציין בעניין זה, ניתוח אמפירי שבוצע ע"י השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא ואשר מופיע בין היתר בשומתה בגו"ח 6903/81, רח' שלמה המלך 35, תל אביב.

...

העולה מניתוח זה של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא, הוא כי לא ניתן לייחס מובהקות לערך "מיתוג" בהתאם לתכנית השימור תא/2650ב' ואף בחלק מן הממצאים עולה שבבניינים שאינם לשימור, המחיר למ"ר גבוה ממחיר למ"ר בבניינים לשימור זאת כפי שהדבר בא לידי ביטוי במסקנותיה של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא.

העולה במקובץ ממכלול הנתונים שפורטו לעיל, הוא כי לא ניתן לייחס עליית ערך בנכס המקרקעין שבנדון, בגין מיתוג, עקב אישורה של תכנית תא/2650ב'.

אולם גם אם נקבל את מסקנות שמאי המשיבה, כי קיימת עליית ערך בנכסי מקרקעין, בגין מיתוג, עקב אישורה של תכנית תא/2650ב', לא ניתן להוכיח כי קיימת עליית ערך בדירות שנבחנו המשויכת דווקא לרכיב ההכרזה ולא לתרומה הארכיטקטונית שיש למבנה, אשר כאמור נבנה זמן רב טרם אישורה של תכנית תא/2650ב'." (סעיף 9.4.1 לשומה)

הספק פועל לטובת הנישום

62. בחינת כל השומות המכריעות שנערכו בגין תכנית 2650 מעלה ששמאים רבים, לרבות השמאים המכריעים שאול אשרת, אמנון נזרי, שושי שרביט שפירא, רן וירניק, תמיר שדה, בצלאל קציר, מנחם מלוכנא, משה נדם, שמואל רוזנברג, אריה אריאל, אייל יצחקי, גד נתן, ארז כהן, גיל הרצברג, יעקב פז, שלומי יפה, אבישי זיו, דוד דדון, רינת וייס, אלי כהן ויהודה פלד, קבעו באופן מוחלט כי תכנית 2650 לא יצרה השבחה מסוג "מיתוג", וממילא אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין רכיב זה. נדמה אם כן כי עוד בטרם נידרש להסביר מדוע סבורים אנו כי שגגה נפלה תחת ידם של השמאים שסברו כי ניתן לקבוע שתכנית השימור מיתגה את הבניינים נאמר כי להכרעתנו במקרה של ספק שמאי מובהק כפי שעולה לנגד עינינו יש ללכת לטובת הנישום; דברים ברוח זו אמרה ועדת הערר בערר (תל אביב) 85206/16 חברת קרקע יציבה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 20.6.2021):

"במקרה שבו כל השומות מנומקות ומוסברות ומושתתות על מתודה שמאית מקובלת, נדמה כי האפשרויות העומדות בפני ועדת הערר הינן שתיים:

אפשרות אחת הינה ממוצע, וזאת מתוך הנחה שכל אחת מהשומות נכונה. נציין כי שיטה זו מקובלת גם שמאית. בתורת השמאות היא מוגדרת כ"הערכת שווי מקרקעין בשיטת דלפי". שיטת דלפי לחיזוי טכנולוגי מיושמת בתחום השמאות כאינדיקטור לביצוע הערכות על ידי מומחים מאותו תחום. כך לדוגמה במחקר בשיטת דלפי שנערך בשנת 2015 במענה לשאלה "אם מקדם שווי של דירה בקומה טיפוסית ובה שלוש דירות במגדל מגורים שווה 1, מה יהיה מקדם אקו' לשווי דירה בקומה טיפוסית במגדל ובו ארבע דירות בקומה, בהתייחס לאותו חתך קומה באותה דירה". שמאים שונים נתנו תוצאות שבין 0.95 ל-0.98 ובממוצע 0.97 ובהתאם לכך נוהגים שמאים. אפשרות שניה הינה לקבוע כי מדובר בספק וכפי שקבע בית המשפט העליון ביחס לפרשנות דיני המס "כל כללי הפרשנות היאם לחוקים אחרים נאים גם לחוקים אלה. רק כשחייב לשלם מס מותר על פי לשון החוק בספק, מפרשים את החוק

לטובת משלם המס ואין מחייבים אותו מספק" [ע"א 364/80 מנהל מס רכוש וקרן פיצויים חיפה נ' אלפידה פרוסקאואר (פורסם בנבו, 13.5.1980)]. גישה זו של בית המשפט נובעת מזכות הייסוד לקניין המעוגנת בחוק יסוד כבוד האדם וחירותו לפיה ברירת הדין במקרה של ספק בדיני מס, יש להתיר באמצעות ההכרעה לטובת הנישום. ניסח זאת כב' הנשיא (בדימ') ברק במאמרו "פרשנות דיני המסים" (משפטים כח' (תשנ"ז) 425, 441):

"מבין מגוון המשמעות הלשוניות (הרגילות או המיוחדות) של חוק מס, תקבע המשמעות המשפטית על פי התכלית המונחת ביסוד חוק המס. תכלית זו תקבע על פי לשון החוק, ההיסטוריה שלו, וערכי היסוד של השיטה. כאשר מקורות אלה אינם מאפשרים גיבוש תכלית סופית יתפרש החוק באופן המקל עם מי שאמור לשאת במס".

נדמה כי במקרה שבפנינו איננו צריכים להכריע בסוגיה זו, אם כי לדעתנו משמעות פסיקת בית המשפט העליון בבר"ם 3644/13 משרד התחבורה נ' גלר (פורסם בנבו, 23.4.2014) לפיה אל לה לוועדת הערר להתערב בשיקול הדעת השמאי, משמעותה שבמקרה של מחלוקת כאמור, ככלל של ברירת דין נתיר את הספק לטובת הנישום". (סעיף 31 להחלטה)

63. כאמור גם במקרה שבפנינו נדמה כי לא הוכחה עליית ערך בגין עצם הכללת המבנים בתכנית השימור גם מהפן השמאי ועל כן מאצים אנו את שומות השמאים שקבעו כי המיתוג לא הוכח (מעבר להכרעות המשפטיות שלעיל) ואיננו נדרשים להכריע בסוגיה זו.

המחקרים השמאים לא מוכיחים עליית ערך

64. אפילו אם ההנחות התיאורטיות של הועדה המקומית היו נכונות (ולא כך!), הרי שבכל מקרה פרטני היה על הועדה המקומית להוכיח שהכללתו של בניין בשימור מעלה את ערכם של המקרקעין, קרי משביחה. לשם כך היה על הועדה המקומית להוכיח כי קיים הפרש שוויוני חיובי בין דירות מגורים בבניינים לשימור לבין דירות מגורים בבניינים שאינם לשימור, הנובע מעצם הכללת הבניין בתכנית השימור, ולא מכל סיבה אחרת.

65. בעניין הקשר הסיבתי כאמור בין הוראות התכנית לבין עליית שוויים של המקרקעין אמר בית המשפט בעניין קרית בית הכרם:

"חיוב בהיטל השבחה נגזר מעלייה בשוויים של מקרקעין. באין עלייה בשוויים של מקרקעין לא יקום ולא יהיה היטל השבחה [...] ואולם אדם לא יחוב בהיטל השבחה אך בשל עלייה בשוויים של מקרקעין. חיובו של אדם בהיטל השבחה, עליית

שווי המקרקעין חייב שתעמוד בקשר סיבתי ישיר לשינוי תכנון שנעשה לפי חוק התכנון והבניה (אישור תכנית מקומית או תכנית מפורטת, מתן הקלה או התרת שימוש חורג). רק אם עליית השווי באה עקב אותם שינויי תכנון המנויים בחוק, רק אז יחוב אדם בהיטל השבחה" (סעיף 7 לפסק דינו של השופט חשין)

66. בענייננו, עם חלוף שלוש עשרה שנים ממתן תוקף לתכנית 2650ב, היעדר מחקר כלכלי-שמאי מקיף בכל הנוגע להשפעותיה של התכנית 2650ב, עליו תוכל להסתמך הועדה המקומית בטענותיה בדבר "המיתוג" אומר דרשני, ומהווה ראייה לכאורה לכך שאין בטענות הועדה המקומית ממש. עיון וניתוח המסד המחקרי עליו מבססת המשיבה את טענת המיתוג מלמד שהם אינם מוכיחים התעשרות ולפיכך חסרים את הודאות הנדרשת לגביית מס אמת.

סקר הספרות העולמי (סיטילינק)

67. סקר הספרות הוזמן על ידי הועדה המקומית. המחקרים נערכו במדינות שבינן לבין ישראל קיימים הבדלים מהותיים בתפיסת השימור, דרישות השימור, ובעיקר הטבות מס ותמריצים אחרים הניתנים בגין השימור. מרבית המחקרים שפורטו בסקר הספרות מתייחסים למבנים פרטיים צמודי קרקע, ולשימור של מתחמים שלמים (להבדיל מענייננו בו עסקינן בשימור נקודתי של בניינים בבנייה מרקמית).

68. סקר זה נדחה על ידי שמאים מכריעים רבים, לרבות השמאי המכריע אייל יצחקי בגוש 7091 חלקה 70, השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא בגוש 6910 חלקה 23, השמאי המכריע מנחם מלוכנא בגוש 6920 חלקה 20, ובגוש 7460 חלקה 12, השמאי המכריע שמואל רוזנברג בגוש 6919 חלקה 53, ועוד. לא זו אף זו, באף מדינה אליה מתייחס סקר הספרות לא קיים משטר מס הנובע מהשבחת המקרקעין כתוצאה מעצם הכנסת הבניין לרשימות שימור.

עבודת המחקר של סלינג'ר

69. המחקר של ד"ר סלינג'ר כלל אינו תומך בעמדת הועדה המקומית. כך למשל הטבלה ובה ריכוז מחקרים שונים שנערכו במדינות השונות ביחס להשפעת הכללת נכסים בתכנית השימור (עמוד 57 טבלה 4.1 למחקרו). מהטבלה עולה בבירור כי ברוב המדינות, נהנים אותם נכסים שהוכרזו לשימור מהטבות מס שונות, שבוודאי תורמות לעליית שווי של נכסים שהוכרזו לשימור. חרף הטבות מס אלה, רק בחלק מהמקומות ההשפעה הייתה חיובית, ואילו במקומות אחרים ההשפעה הייתה ניטראלית (למשל בברלין) ואף שלילית (למשל בפילדלפיה, בה שילוב של רגולציה מחמירה ותמריצים מוגבלים הביא להשפעה שלילית על ערכי הנכסים). אף במקומות בהם ניתן היה להצביע על השפעה חיובית היא מוגבלת ומתייחסת לבתים צמודי קרקע (להבדיל מבניה רוויה) או לבניינים שנמכרו בשלמות (להבדיל ממכירת דירות בודדות). יתירה מכך, המסקנה המובהקת מהמחקר של סלינג'ר היא כי אמנם ישנה עליית שווי באזורים עם ריכוז גבוה של מבנים לשימור, אך

היא זהה למבנים לשימור ולמבנים שאינם לשימור (שם, עמ' 214). בעניין זה יש לדחות גם את ההסבר של הועדה המקומית להיעדר שוני בשווי המבנים לשימור והמבנים שאינם לשימור בכך שעליית הערך הנובעת מ"המיתוג" למעשה מאזנת את עלויות השימור העודפות בנכסים לשימור. טענה זו למעשה היא הנחת המבוקש הנטענת בעלמא ומבלי להוכיח קשר סיבתי בין הכללת הנכס בתכנית 2650ב, קרי "המיתוג", לבין עליית השווי הנטענת, וזאת להבדיל מהשפעת התכונות המיוחדות של נכסים אלה (אדריכליות, היסטוריות, תרבותיות וכיו"ב) על שווי הנכסים כאמור, שהיתה קיימת גם לפני הכללתם בתכנית 2650ב באותה מידה שקיימת גם אחרי אישורה. פשיטא כי השפעה זו על ערך המבנים לשימור אינה תלויה בתכנית 2650ב, ולפיכך אין לגבות היטל השבחה בגינה.

הניתוח הכלכלי (גאוקרטוגרפיה)

70. הניתוח הכלכלי אף הוא מחקר שהוזמן על ידי המשיבה. כפי שציינה הועדה המקומית "מטרת העבודה של חברת גיאוקרטוגרפיה הייתה לבחון את השפעת הכרזת המבנה לשימור ויעודו לשימור בתכנית השימור על ערכי הנדל"ן של בניינים אלה ועל סביבתם. זאת, באמצעות ניתוח כלכלי ותפיסתי של השינוי שחל במחירים במבנים מוכרזים לשימור לעומת מבנים שאינם לשימור בעיר בתל-אביב. הניתוח שנערך בשוק הנדל"ן למגורים בתל-אביב התבסס על מאגרי המידע של גיאוקרטוגרפיה, הכוללים כ-20,000 עסקאות ומידע על המחירים המבוקשים של דירות העומדות למכירה בכל הארץ... (סעיפים 88-89 לסיכומי המשיבה) לטענת המשיבה "הניתוח הכלכלי מלמד, כי מאז שנת 2001 (השנה בה הופקדה תכנית השימור) ועד שנת 2010 עליית המחירים במבנים שהוכרזו לשימור הייתה גבוהה מעליית המחירים בכלל שוק הדירות בתל-אביב במבנים שלא הוכרזו לשימור." (שם, סעיף 90) (ההדגשות במקור) כמו כן, אותו ניתוח מלמד כי "עליית המחירים בדירות בבניינים שיועדו לשימור בתכנית השימור בין השנים 2010-2008 הייתה גבוהה מהעלייה הממוצעת במבנים שאינם לשימור בתל-אביב בכ-8%". (שם, סעיף 91) (ההדגשות במקור)

71. אלא שעיון במחקר זה מצביע על פגמים, לרבות אי-צירוף מסד הנתונים עליו הוא מתבסס, באופן שאינו מאפשר לאשש או לשלול את מסקנותיו; מתבסס על מחירי ביקוש ולא על מחירי עסקאות; אינו כולל נתונים מלאים המאפשר לנתח את הנכסים הכלולים בו ולאבחן ביניהם. כמו כן הניתוח הכלכלי נעשה בהתייחסות לכלל שטחה של תל אביב, ולא על חלקה הרלוונטי (בעיקר מרכז העיר והעיר הלבנה), להם מאפייני שווי אחרים מיתר חלקי העיר, ובכלל זה עליית מחירים חדה יותר בשנים הרלוונטיות. לפיכך, שיטת העבודה בניתוח הכלכלי אינה יכולה להעיד על הבדל הנובע מהיות הנכסים "מוכרזים" לשימור, שכן הסביבה שבה נכסים לשימור שונה מקבוצת הביקורת. מכל מקום גם ניתוח זה נדחה על ידי שמאים מכריעים רבים, לרבות השמאי המכריע בצלאל קציר בגוש 7113 חלקה 42 וגוש 7422 חלקה 68, השמאי המכריע תמיר שדה בגוש 6913 חלקה 18; השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא בגוש 6933 חלקה 113, השמאי מנחם מלונא בגוש 7460 חלקה 12, השמאי המכריע אייל יצחקי בגוש 7091 חלקה 70, השמאי המכריע

שמואל רוזנברג בגוש 6919 חלקה 53, השמאי המכריע אריה אריאל בגוש 7245 חלקה, ועוד.

72. לא זו אף זו, אלא שאין בנייתו של חברה זו אבחנה בין ההכרזה של אונסק"ו לבין תכנית השימור. אם נשתמש בדימוי של המשיבה נדמה שהכרזת אונסק"ו שווה למדריך מישלן בעוד שתכנית השימור שווה למדריך time out מקומי.

הסקר ההשוואתי (קפלנר)

73. שמאי המקרקעין מטעם הועדה המקומית, גבי נעמי קפלנר ומר עירד אלעד, ערכו סקר השוואתי לבחינת השאלה האם עצם הכללת מבנים ברשימת המבנים לשימור בתכנית השימור הביאה לעלייה בשוויים. במסגרת הסקר נערכה עבודה השוואתית על בסיס עסקאות בפועל של דירות יד שנייה במבנים לשימור ובמבנים שאינם לשימור. הברור האמפירי נועד להוכיח כי ערכן של דירות לשימור בתאריך הקובע גבוה מערכן של דירות מקבילות שלא לשימור. בהתאם לסקר ההשוואתי מצאו השמאים קפלנר ואלעד כי במועד הקובע ערכם של מבנים לשימור גבוה בכ-8.5% מערכם של מבנים שאינם לשימור וייחסו את עליית הערך לתכנית השימור, בהיותה הגורם המבדיל בין שני המדגמים.

74. להכרעתנו סקר זה סימן את המטרה ולפיה מצא את עסקאות ההשוואה המתבקשות. בסקר ההשוואתי לא נבדקה ההשערה כי התרומה, ככל שקיימת, מתייחסת ליחודיותם של הבניינים, ולא לעצם ההכללה של אותם הבניינים כבניינים לשימור בתכנית. כך למשל, בהשוואה בין צמדי המבנים (נספח 4 לסקר) לפחות בחלק מהצמדים, אף בעיני הדיוט ניכרת ייחודיות ארכיטקטונית בבניינים לשימור, שיש בה להסביר את הפער במחירי הדירות. בסקר ההשוואתי לא נערכה השוואה בין מחירי הדירות בבניינים הכלולים בתכנית לאחר פרסומה, לבין מחירי הדירות באותם בניינים הכלולים בתכנית בטרם פרסומה. אילו השוואה זו היתה נערכת, היה ניתן לבחון את התזה של הועדה המקומית שעליית הערך הנטענת נובעת מעצם הכללתם של הבניינים בתכנית שימור. בסקר ההשוואתי לא נערכה השוואה בין הבניינים הכלולים בתכנית לבין הבניינים שנכללו בה מלכתחילה כיוון שנמצאו ראויים לשימור בגלל ייחודיותם, אך בהליך ההפקדה הוסרו מהתכנית מסיבות שונות. אילו השוואה זו היתה נערכת, היה ניתן לבחון את התזה של הועדה המקומית שעליית הערך הנטענת נובעת מעצם הכללתם של הבניינים בתכנית שימור. בסקר ההשוואתי נערך מדגם קטן של עסקאות השוואה, המאפשר להציג תמונה שגויה במקרה הטוב ומגמתית במקרה הרע. אף בעסקאות שנבחרו בסקר ההשוואתי לא נבדקו הרכבי הבעלויות בנכסים, ולכן בכל מקרה מהימנות הסקר ההשוואתי הינה נמוכה. (ראו: סלינגר, בעמ' 294)

75. לא זו אלא שעיון בטבלאות הסקר מוכיח את השונות הרבה בין הממצאים השונים. כידוע שונות בין ממצאים מוכיחה רמת אמינות נמוכה. מכיוון שהשוואה היא בין בניינים לשימור ובניינים שאינם לשימור אזי נמצאים אנו במצב שאינו אופטימלי. המצב אופטימלי בהערכת שווי של נכס מקרקעין הינו כאשר קיים ריבוי קונים וריבוי

מוכרים ובנוסף שגורמי השוונות בין הנכסים לבין עצמם באותו שוק מעטים. אלא שהמשיבה לא הוכיחה שינוי בתוך שוק הבתים לשימור אלא השוותה את הבתים לשימור לבתים שאינם לשימור. במצב זה מאגר עסקאות השימור נמוך משמעותית מבתים שאינם לשימור מה שהביא לשוונות גדולה בטווח מחירי המכירה וגם השוואה שלא יודעת לנטרל את מאפייני הבניין עצמו אל מול הפעולה התכנונית ככל שקיימת; לפיכך נדמה כי לא ניתן לבסס מסקנת שווי מסקר זה. כפי שטענו באי כח הנישומים, עסקאות ההשוואה בבניינים שאינם לשימור נבחרו בסקר ההשוואתי בדרך מקרית מתוך מאגר עצום ביחס לבניינים שאינם לשימור וכפי שהוכיח השמאי מטעם חלק מהנישומים אלי יהל, ניתן היה לבחור עסקאות השוואה אחרות בבניינים שאינם לשימור והייתה מתקבלת תוצאה הפוכה.

סקירת שומות מכריות

76. כאמור אל מול השומות המכריות המצוטטות על ידי המשיבה ישנן שומות מכריות רבות שהגיעו לכלל מסקנה שתכנית השימור לא יצרה השבחה מסוג "מיתוג", וממילא אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין רכיב זה.

77. כך למשל קבע השמאי המכריע אמנון נזרי במקרקעין בגוש 6941 חלקה 12:

"מיתוג

...העובדה כי מרביתם המכרית של המחקרים והמאמרים בוצעו מחוץ לגבולות ישראל וכי במחקרים שבוצעו בארץ לא נמצאה מובהקות, הביאה אותי למסקנה שלא להסתמך על מחקרים אלה.

לא הוכח כי שווים העודף של נכסים המיועדים לשימור, ככל שקיים, נובע מאישורה של תכנית השימור ולא למשל כתוצאה מקיומם של אלמנטים עיצוביים מיוחדים, השקעות מיוחדות שבוצעו בנכס וכיו"ב.

...

סיכום הממצאים

לא נמצאה מובהקות כי שוויה של דירה בבניין המיועד לשימור גבוה משוויה של דירה בבניין שאינו מיועד לשימור.

...

מכל האמור לעיל הגעתי לידי מסקנה כי לא נוצרה כל השבחה בשווי הנכס כתוצאה ממיתוג". (עמודים 30-37)

78. כך קבע גם השמאי המכריע משה נדם במקרקעין בגוש 7078 חלקה 67:

"הגם שבחלק מההכרעות והמחקרים, אשר הוצגו, קיים מסד נתונים נרחב, אני סבור כי לא ניתן להסיק מהם מסקנות מובהקות ביחס לקיומו של 'מיתוג' כאמור. ההשוואה ברוב המקרים נערכה בין מבני מגורים רגילים- משופצים/חדשים לעומת מבנים לשימור ולכן אני בדעה כי בסיס המתודה בעייתי

ביותר ומבנה לשימור, בהתעלם מערכיו ההיסטוריים, כולל עיצוב ואלמנטים ארכיטקטוניים ייחודיים, אשר הם בלבד עשויים להוסיף לו ערך, כשם שבשוויים של שני מבנים חדישים עשויים לחול פערים לאור השונות ברמת העיצוב ופרטי הגמר. הפרש ערך זה כמובן שאינו נובע מהתכנית עצמה ויש לנטרלו. לפיכך, על מנת לבסס קיומו של 'מיתוג' ראוי היה לבסס את השוואה המחקרית על מבנים שחזותם הארכיטקטונית זהה, אך אני מודע לכך שמבחינה אובייקטיבית קיים קושי רב ליצור בסיס השוואה שכזה. לכך, במילים אחרות, האם יהיה סביר להניח ששני מבנים הזהים בגודלם, עיצובם וחזותם הארכיטקטונית יימכרו במחיר שונה רק בשל הגדרתו של אחד מהם לשימור: האם סביר להניח כי שווי של מבנה חדש שהינו העתק מושלם של מבנה לשימור יהיה נמוך יותר בגלל שאינו מוגדר לשימור: יתרה מזו וחשוב מכך, האם סביר להניח שביטול הכרזה לשימור של מבנה מסוים או של סביבה שלמה תגרום לירידת ערך: לדעתי התשובה לכל השאלות הללו ובמיוחד לאחרונה, הינה שלילית.

נטען כי לתכנית השימור יכולת 'מיתוג' סביבתית או שכונתית ולא רק שלא הוכח כי היא קיימת אלא שלדעתי אופייה של שכונה, רמת הביקוש ורמת המחירים בה מושפע במידה רבה גם מתהליכים עירוניים טבעיים אשר קיים קושי רב לנטרלם בעת בדיקת קיומו של 'מיתוג' מכוחה של תכנית מסוימת [...]

אף כיום, בתקופה של מודעות גדולה יותר לנושא השימור, כאשר כבר ניצבים בעיר מבנים משומרים הזוכים להתעניינות רבה, רבים מהם היו נהרסים לולא היתה התכנית באה לעולם. על כן, לתכניות שימור בכלל ולתכנית הנדונה בפרט קיימת חשיבות רבה ברמה העירונית והארצית כשהיא מונעת הריסה של מכנים בעלי חשיבות היסטורית/ארכיטקטונית, אך מהבחינה השמאית לה נדרשתי, ובהתעלם מתרומת התמריצים ועלויות השימור אשר נדונו בנפרד, אני סבור שלא הוכח כי היא יצרה את ה'מיתוג' הנטען. לעניין זה, רוב הטוענים לקיומו של 'מיתוג' מייחסים לו אחוזים בגבולות 6% - 5% אשר לדעתי עשויים להתבטל כליל בניטרול יתר הגורמים אשר ציינתי לעיל המשפיעים על השווי הבסיסי.

כמו כן, אין להקיש מתוצאות מחקרים ברחבי העולם המצביעים על הפרשי ערך של 20%, לאור השונות בשווקים ובהיקף התמריצים אך ניתן ללמוד מהם, כי כאשר קיימים הפרשי ערך אמיתיים הר שהם יבואו לידי ביטוי באופן מובהק. לאור כל האמור לעיל, דעתי כרוב ההכרעות אשר דנו בנושא זה, כי לא ניתן הצביע על עליית שווי במועד אישור התכנית כתוצאה מ'מיתוג' ולכן תרומת שווי הבניין הקיים, זהה בשני מצבי התכנון". (סעיף 21.4 לשומה)

79. כך קבע גם השמאי המכריע רן וירניק במקרקעין בגוש 6920 חלקה 11:

"סימון המבנה לשימור"

לשיטת הוועדה המקומית, סימון הבניין לשימור יוצר לנכס מיתוג, מונויטין ונדירות הבאים לידי ביטוי בכך ששווי של הנכס עלה בכי 7% ביחס למבנה שאינו מיועד לשימור. אינני מקבל עמדה זו, וטעמי כדלקמן:

1. גם על שמאי הוועדה המקומית מוסכם כי טענת המיתוג לא הוכחה. בחינת עסקאות שבוצעו בבניינים לשימור לעומת בניינים שאינם לשימור, הגם שאינה רלוונטית כפי שיובהר להלן, אינה מובילה לתוצאה חד משמעית לאור פערים במיקום, במצבם הפיזי של הבניינים בזכויות הבניה ובשטחים הבנויים בפועל.

2. במצב דברים זה, הוועדה המקומית תומכת עמדתה במחקרים מחו"ל שעניינם שווי נכסים המיועדים לשימור ביחס לנכסים אחרים.

3. בחנתי את המחקרים שהוצגו בפני ומחקרים נוספים. העדכני והמקיף בין המחקרים אשר אותרו על-ידי פורסם בשנת 2008 (להלן: "מחקר אקראם").

4. לימוד של מחקר אקראם מגלה את הרלוונטיות הנמוכה של יישום מחקרים מחו"ל לשאלת ההשבחה שבתכנית השימור, כפי שיפורט להלן:

...

ד. לכאורה, מחקר אקראם מניח בסיס לעמדותיה של הוועדה המקומית.

ה. מאידך, עיון מעמיק במחקר מגלה שלא יהיה זה נכון ליישם את ממצאיו על תכנית השימור, וזאת מטעמים כדלהלן:

1. מחקר אקראם, כמו המחקרים האחרים בתחום, משווה בין ערכי נכסים המיועדים לשימור לבין ערכי נכסים "רגילים",

בדומה לגישה שנקטו שמאים במחלוקות אחרות לעניין תכנית השימור. כפי שיובהר להלן, אני סבור שהשוואה ממין זה אינה מתמודדת עם הנדרש לבירור. תשובה אמפירית לשאלה באם תכנית השימור יצרה מיתוג לנכס פלוני יכולה להינתן אך ורק בהשוואת ערכם של נכסים דומים במיקומם ובאיכויותיהם האדריכליות והאחרות, כשחלקם מוכרז לשימור וחלקם אינו מוכרז לשימור.

2. האוכלוסייה שנבחרה למדגם הסטטיסטי כללה בתי מגורים חד משפחתיים בלבד, המצויים בשימוש הטוב והיעיל ביותר (לפי הגדרת המחקר), דהיינו, ללא זכויות בניה בלתי מנוצלות, וזאת לצורך צמצום השפעתם של משתנים אחרים. עובדה זאת, לצד המאפיינים של המשטר התכנוני בארה"ב, מקימה את החזקה שערכם של הנכסים שבמדגם נעדר מלכתחילה כל מרכיב של ציפייה לשינוי יעוד ו/או תוספת זכויות, בין אם הם מיועדים לשימור ובין אם לאו.

בשונה, מרכיב בלתי נפרד משווים של הנכסים שבתכנית השימור הוא הציפייה לשיפור תכנוני, ציפייה אשר נשללת בתכנית השימור.

3. מחקר אקראם אינו מנטרל שורת תמריצים כלכליים המקובלים במדינות ארה"ב לבעלי נכסים המיועדים לשימור. כך מקובל במדינות ובערים שונות להעניק תמריצים שונים כנגד ביצוע השימור, ובכלל זה ייעוץ אדריכלי בחינם, מימון מלא/חלקי של עבודות השימור, מימון הלוואות בריבית נמוכה, הכרה בחלק מההוצאות כזיכוי ממס הכנסה, פטורים מארנונה (מס נכס), פטורים ממס על דמי השכירות המתקבלים מנכסים המיועדים לשימור ועוד.

4. בשונה מתכנית השימור העוסקת ברמת הבניין הבודד, שימור בארה"ב מוכרז לגבי מרקמים עירוניים ומכליל אותם במתחמים... כמי שסייר לא אחת במתחמים היסטוריים המיועדים לשימור במספר ערים בארה"ב אני יכול להבין את היתרון שנמצא למחירי המקרקעין בהם במחקרים רבים. מתחם היסטורי לשימור בארה"ב מאופיין בגבולות ברורים שבתוכם מתקיים הווי ייחודי: מוזיאונים וגלריות, מסעדות ומועדונים, מופעי תרבות ופולקלור, שווקים וירידים, מופעי רחוב ועוד. כל אלה ממצבים מתחמים לשימור בארה"ב

כאזורים שוקקים ומבוקשים וכל אלה אינם מתקיימים בנכס שבמחלוקת שבפני.

5. דומה כי שמאי הוועדה המקומית אינו מביא בחשבון את העובדה כי גם לאחר השיפוץ והשימור נותר הבניין ותיק, בגיל כרונולוגי של כ-100 שנים. אני בדעה כי כאשר יתר הנתונים זהים, חזקה שדירה חדשה בבניין חדיש שיכול היה להיבנות על המגרש (על פי תכנית מ') תימכר במחיר גבוה או לפחות דומה לדירה בבניין ותיק ומשומר.

6. נכון למועד הקובע של תכנית השימור קיים שווי ניכר למקום חניה בסביבת הנכס... בבניו חדש ניתן לספק מקומות חניה לכלל הדירות הנבנות בבנין בקומת העמודים המפולשת או בקומת המרתף וללא אילוצי שימוש במכפילי חניה.

...

9. ...ככל שלשיטת הוועדה המקומית סיווגו של נכס כמיועד לשימור הוא המעניק לו את המיתוג הנטען, הרי שהדברים אמורים להיות תקפים גם לאותו מקרה בו יסווג לשימור נכס הנעדר כל איכויות אדריכליות. אני נוטה להניח כי גם הוועדה המקומית תסכים שאין בכוחה של תכנית השימור למתג מבנה נטול ייחוד.

10. בנסיבות אלה לא מצאתי לנכון להידרש לסקר המשווה בין מחירי דירות במבנים לשימור לבין מחירי דירות במבנים שאינם לשימור. שמאי הצדדים חלוקים באשר למובהקות המתקבלת מסקר ממין זה, בעוד אני סבור, כאמור לעיל, שאפילו תמצא מובהקות לטובת השימור - היא הייתה מתקיימת גם אלמלא אושרה תכנית השימור. ודוק, העמדות המקצועיות הרווחות לפיהן מסתמנת בעשור האחרון מגמת ביקוש וייחוס של יוקרתיות למבנים משומרים ומשוחזרים מוכרות לי היטב גם משוק המקרקעין, ואינני חולק על קיומה של מגמה כאמור. יחד עם זאת, אין בנמצא כל ראייה לכך שתכנית השימור היא הגורם להתעוררות הביקוש ולא למשל הכרזת אונסקו על מתחם העיר הלבנה, שינוי בטעמים, יבוא מאוחר של טרנד מחו"ל או כל סיבה אחרת. בירור אמפירי של שאלת המיתוג שבתכנית השימור אינו ישים במצב הדברים המתואר: נדרשים מבנים דומים במיקומם ובאיכותיהם -

כאשר חלקם נכלל בתכנית השימור וחלקם אינו נכלל בתכנית השימור. המדגם הנדרש אינו בנמצא.

11. סוגיה נוספת המקשה על ייחוס שווי למיתוג הנטען היא שאלת התוחלת שלו. אפילו נניח לצורך הדיון כי תכנית השימור יצרה מיתוג, עסקינן באופנה, ואף לשיטתה של הוועדה המקומית תחילתה בעשור האחרון. אין זה מן הנמנע שאופנה, כדרך של אופנות, תחלוף לה מהעולם. בשונה מההשבחה שנוצרת בעת אישורה של תכנית המוסיפה זכויות בניה, ומעת אישורה עומדות הן לנצח, או לפחות עד שישתנו בתכנית חדשה יותר, אופנה, או טעמים משתנים מעת לעת. הגם שמצויים אנו להעריך את ההשבחה ליום אישורה של התכנית, אז לשיטתה של הוועדה המקומית מתקיים המיתוג, עדיין יש לקצוב את ההנאה מהמיתוג דנן לתקופה שאינה ידועה, וזאת מפאת אופיו הנזיל. התייחסותה של הוועדה המקומית לגורם המיתוג בערכים צמיתים אינה הולמת אפוא את עילתה הספציפית של ההשבחה הנטענת". (עמ' 9-11)

80. כך קבע גם השמאי המכריע תמיר שדה במקרקעין בגוש 6968 חלקה 165:

"9.21 לא מצאתי שממצאי הסקר ההשוואתי, שנערך ע"י שמאי הוועדה, מאששים את השערתם בדבר שווי שוק גבוה יותר של נכסים הנכללים בתכנית השימור ביחס לנכסים שאינם נכללים בתכנית, זאת מהטעמים שלהלן:

- קיימת שונות גבוהה מאוד בנתוני "שיעור הפרש המחירים" ... וע"י כך נוצרת סטיית תקן גבוהה מאוד (17.8%) המאיינת את המובהקות הסטטיסטית של טיעונם.

- ... עורכי המחקר לא בדקו את הרכב הבעלויות בנכסים הנכללים במחקר, דבר שיש בו כדי להשפיע על האפשרות למימוש התכנית ...

- בעמ' 13, פרק 6 מוצג ריכוז ממצאי המחקר לפיהם מתקבלת המסקנה שקיים הפרש ממוצע של 8.44% לטובת שווי נכסים הנמצאים במבנים לשימור. ממוצע זה כולל הן עסקאות שבוצעו בטרם תחילת תכנית השימור והן לאחריה. מחישוב ממוצע העסקאות שבוצעו לאחר מועד תחילת התכנית, מתקבל שהשווי הממוצע של דירות בבניינים לשימור גבוה יותר בב- 0.8% בלבד, ובאם נקזז את התוצאה הקיצונית של הנכס ברח' הנביאים 30 ביחס לרח' בוגרשוב 73 (40.22%) מתקבל ממוצע שלילי של כ- 2%, דהיינו ערכי השווי בבניינים שאינם לשימור בוהים יותר.

9.22 על מנת להסיר כל ספק, נערכה בדיקה השוואתית בין המחיר שהתקבל בעסקת המכר של הנכס לבין שווי הסביבה, בסמוך לאותו מועד. מחיר המכירה של הנכס משקף כ־15,000 ₪ למ"ר בנוי, בעוד עסקאות אחרות בבניינים שאינם לשימור ברח' בן יהודה, בסמוך לנכס מצביעות על רמות מחיר של 20,000 ₪ עד 30,000 ₪ למ"ר בנוי. ממצאים אלו תומכים בהכרעתי לפיה הכרזת הבניין הנדון לשימור ('מיתוג') לא העלתה את ערכו של הנכס."

81. ביחס לשמאים שאימצו את עמדת המשיבה נדמה כי אלו לא מבוססים על מובהקות של מתודה שמאית בכלל ועסקאות השוואה בפרט. כך בשומה מכרעת ביחס למקרקעין בגוש 6918 חלקה 35 כותב כבוד השמאי המכריע יצחק ברמן (בעמ' 32):

"... אני אוחז בדעה כי הדבר אכן גורם למיתוג ומעלה את שווי הנכס, וזאת לא משום שאני נוהה אחר עמדת הרוב אלא מטעמים משמעותיים אשר לדעתי המקצועית מבססים את עמדתי זו, כדלקמן:

- הגדרת הבניין לשימור קובעת תוית של בידול, יוקרה ונדירות לנכס.

- הדבר נכון גם אם מועלית טענה כי ניתן לשמר בדיוק באותה רמת שימור בנין בעל תכונות בסיסיות דומות. ברם, בנין מסוג זה, שישופץ וישומר, עדיין יהיה חסר את ההכרה המוסדית בכך שמדובר במבנה לשימור ולא במבנה ששופץ בסגנון של שימור, אם כי יש להדגיש כי גם שיפוץ ושימור מסוג זה יעלו את ערכו של הבנין אך בשיעור נמוך יותר מבנין דומה המוכרז כמבנה לשימור.

- הדבר מקבל את ביטויו בפרסומים של יזמים ושל בעלים פרטיים המוצאים לנכון לציין בהדגשה כי הבנין הינו לשימור, גם אם טרם שופץ וישומר, וזאת כפרמטר ייחודי ואטרקטיבי, המעלה את יוקרתו של הנכס המוצע למכירה ומגדיל את מחירו. מכך ניתן ללמוד כי הדבר עולה בהחלט בקנה אחד עם טעם השוק.

- העובדה שהבנין הוכרז כמבנה לשימור מבטיחה את איכות הביצוע עפ"י הקריטריונים ופיקוח מקצועיים וייחודיים לעבודת שימור. הדבר מבטיח גם את עמידותן ושרידותן לאורך זמן של העבודות המבוצעות, וכן מבטיח שמאפיינים אלה יישמרו בעתיד. וזאת בשונה מבנין ששופץ בסגנון של שימור אך

אינו מוגדר כמבנה לשימור, שבו יכול בעליו לבצע שינויים שונים בעתיד, ולשנות את צביונו המשומר לכאורה.

• הכרזת אונסק"ו שנעשתה בד בבד עם הליכי אישור התכנית הנדונה מהווה מתן גושפנקה והכרה בינלאומית בבנייני "העיר הלבנה", עובדה הממתגת את הבניינים לשימור ומעלה את יוקרתם.

...

אני סבור כי המיתוג נגרם באופן ישיר עם התכנית הנדונה, ומאותו רגע שהוא נגרם הוא הופך להיות אחד ממרכיבי האינהרנטיים והאינטגרליים של הנכס כנכס מקרקעין... לאור כל האמור לעיל, ולאור השוני הקיים בין מאפייני הנכס ומיקומו במרקם האורבני של העיר תל-אביב לבין המבנים ו/או המתחמים לשימור הנדונים במאמרים ובספרות המקצועית מחו"ל, המצביעים על מיתוג בשיעורים גבוהים של כ-20%, אני קובע כי השיעור שבו נקט שמאי המשיבה, תוספת של 5% בלבד בגין המיתוג, הינה סבירה וראויה בהחלט, ואף אני אנקוט בתוספת בשיעור זה של 5%."

82. עמדתו של השמאי המכריע ברמן אינה מהווה ביסוס והוכחה שבגינה ניתן לדרוש מאזרח תשלום היטל בטענה שהרשות השביחה את מקרקעיו. נדמה כי אמרתו של השמאי ברמן בדבר ההכרה הבין-לאומית של אונסק"ו, מוכיחה שלא מדובר בהשבחה תכנונית, ככל שזו אכן קיימת, שכן הקשר הסיבתי הוא לא בהכרח בין התכנית לעליית הערך. לא זו בלבד אלא שנדמה כי בשעה שישנו מחקר השוואתי שנערך נדרשת התייחסות השמאי אליו והתעלמותו מעסקאות השוואה במחקרים שנערכו ומולם הסתמכותו על השערות במקום עובדות; כגון: פרסומי שיווק, איכות ביצוע וכיו"ב אומרת כשלעצמה דרשני. אמירות כגון "העובדה שהבנין הוכרז כמבנה לשימור מבטיחה את איכות הביצוע... וזאת בשונה מבנין ששופץ בסגנון של שימור אך אינו מוגדר כמבנה לשימור..." נדרשת להוכחה במבחן שווי השוק, כפי שמורה התוספת השלישית ואינה יכולה להישאר כאמיתה. כך גם אמירה שתכנית השימור נתנה "תווית" של "נדירות" ביחוד נוכח האמירה "אם כי יש להדגיש כי גם שיפוץ ושימור מסוג זה יעלו את ערכו של הבנין...".

83. היטיב להדגיש את הקושי בקביעת היטל השבחה ביחס לרכיב "המיתוג" כבוד השמאי המכריע ניקי פרימו בשומה ביחס למקרקעין בגוש 7245 חלקה 1:

"בהעדר נתונים כמותיים מהיימנים, האומדן הכמותי של המיתוג הוא עניין שבמומחיות. יש מומחים הסבורים שהוא מתקיים ואחרים סבורים אחרת. אני נמנה על אלה הראשונים. כל אומדן, שבסיסו במומחיות, אינו מוכח בהכרח בניתוח עסקות ובנתונים כמותיים. מומחה שירצה לבסס את הערכתו

על אלה, יידרש למדגם גדול מאוד של נכסים ברי השוואה, שיכללו את מרב המאפיינים הנדרשים, ולדוגמא: שטח הדירה בפועל (ולא בהכרח הרשום), מיקומה בבניין, רמת הגימור שלה (ברמה פרטנית מאוד) מצבו הפיזי של הבניין, מיקומו ביחס לבניינים נוספים לשימור, ועוד משתנים רבים וחשובים שאינם, על פי רוב, בנמצא. היה וימצאו נתוני השוואה מהימנים, הדבר יחייב ביצוע מחקר שיוביל למסקנות ברמת מובהקות גבוהה, וברמה פרטנית מאוד. אינני סבור שקיים שמאי מקרקעין שיש בידו האפשרות הטכנית (זמן ועלות כספית) לבצע מחקר שכזה. מדובר במחקר שהוא, לדעתי, ברמת עבודת דוקטורט במוסד מוכר להשכלה גבוהה. לא פחות מכך. כל עוד לא יבוצע מחקר שכזה, אנו אמורים להישאר בתחום מומחיותו של שמאי המקרקעין, ואך לגיטימי הוא שאחדים יחשבו כך, ואחרים יחשבו אחרת." (עמ' 13 לשומה)

84. נדמה שהשמאי פרימו הניח אצבעו בליבת השונויות בין הפך השמאי לפך המשפטי בגביית היטלי השבחה. בסופו של יום מומחיותו של השמאי נבחנת במנסרת ערכי המשפט בדבר החשיבות בגביית מס אמת ועל מנת שלא תיפגע הרשות בקנינו של הפרט שלא כדין, כפי שכתבה השופטת דפנה ברק-ארז בהערתה לפסק הדין בע"א 10071/16 מנהל מס ערך מוסף תל אביב 3 נ' טי.גי.די הובלות בע"מ (פורסם בבנו, 9.5.2018) "לאמיתו של דבר, "מס אמת" אינו מונח טכני-מתמטי. זהו מונח נורמטיבי, המגלם בתוכו לא רק את הערך המתמטי או החשבונאי של המס, אלא גם שיקולים של הוגנות, צדק חלוקתי, ודאות ויעילות מינהלית" וכפי שכתב המלומד ד"ר רפעת עזאם ("פרשנות דיני המיסים: מס-אמת וזכויות האדם בפסיקת בית-המשפט העליון" משפט ועסקים יח (2014) 401, 410) "עם חקיקתם של חוקי-היסוד קיבל לטעמי השיקול של הטלת מס-אמת מעמד נורמטיבי גבוה יותר. השאיפה להטלת מס-אמת אינה עוד רק מדיניות רצויה או עקרון-יסוד חשוב או שיקול פרשני, אלא חובה חוקתית מתבקשת מכוח זכות הקניין החוקתית, המוגנת בחוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו. לנוכח זאת עלה לטעמי מעמדו ומשקלו של השיקול בדבר הטלת מס אמת במסגרת התהליך הפרשני של דיני המס....". משום כך, עוד בערר (דרום) 6118/15 י. לי-דה השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד (פורסם בבנו, 16.5.2016) (להלן: "עניין י. לי-דה") הדגישה ועדת הערר את חשיבות ההנמקה וההסבר המבוסס על מסד נתונים עובדתי מוצק ואמין:

"כלל בסיסי במשפט המנהלי הינו חובת ההנמקה של הרשות המנהלית. ככל רשות מנהלית, כך גם על השמאי המכריע חלה חובה לנמק את החלטותיו. ההנמקה מסייעת לשמאי המכריע לקבל החלטה רציונאלית ולא שרירותית; היא מאפשרת לאחרים הסתמכות נכונה עליה; היא מספקת תשתית עובדתית

לביקורת שיפוטית וציבורית; היא מבטאת יחס אנושי ומכבד לפרט שהחלטה המינהלית עוסקת בו; ויש בה כדי לבסס את אמון הציבור בשלטון (ראו דפנה ברק ארז משפט מינהלי - 424-423 (2010))" (סעיף 27 לפסק הדין בעע"מ 6823/10 מתן שירותי בריאות בע"מ נ' משרד הבריאות (פורסם בנבו, 28.2.2011)). יתירה מכך, לשמאי המכריע תפקיד מעין שיפוטי וככזה חובתו כפולה ומכופלת. על חובת ההנמקה בהליך שיפוטי או מין שיפוטי עמד כבוד השופט משה בייסקי ז"ל:

"על חובת ההנמקה של כל פסק-דין או החלטה בדין הכללי אין צורך להרחיב הדיבור, ו'כלל גדול הוא - כתוב או בלתי כתוב - כי בית-משפט חייב לתת נימוקים להחלטתו'... החובה גם מורחבת לא רק על טריבונלים שיפוטיים ומעין-שיפוטיים אלא אף על רשויות מינהליות ... על-מנת שיוכל בית המשפט להעביר את ההנמקה תחת שבט ביקורתו..." (סעיף 10 לפסק הדין בבג"צ 7/83 מסודי ביארס נ' בית הדין הרבני חיפה (פ"ד לח(1), 673))

...

בבסיס היטל ההשבחה עומד עקרון הצדק החלוקתי. הפרט שהתעשר מהחלטת הרשות ישתף את הקהילה בהתעשרותו אלא שחובה וזכות בצידה, זכותו של הפרט שהיטל ההשבחה הנגבה ממנו יהיה מס צודק ומדויק ולא שרירותי ולא מנומק. השומה המכרעת או המייעצת היא העומדת בבסיס חיוב היטל ההשבחה. היא המשמשת כעמוד האש לחיובי היטל ההשבחה הן אלו המגיעים להכרעת השמאי המכריע וועדות הערר והן אלו שאינם. שכן השמאים המכריעים הם אלה הקובעים את אמות המידה ומסד הנתונים ומכאן חובת ההנמקה ביתר שאת.

חובתה של ועדת הערר לדאוג לכך שהפרט יבין את השומה גם אם לא יסכים לחיוב שהוטל עליו וזאת לצד חובתה הבסיסית לוודא שהמדובר במס צודק ולא שרירותי.

בדברים האמורים לא באנו לגרוע חלילה ממקצועיותם ומכישוריהם של השמאים המכריעים. גם לא באנו להטיל דופי בהגיונותם ומומחיותם. כל שבאנו לאמר הוא כי השומה מיועדת לנישום והנישום צריך להבין את המושגים והמקדמים השמאים שבגינם חויב במס.

...

מלאכת הערכת השווי צריכה להתבסס על עקרונות ברורים ואובייקטיביים. על מנת שוועדת הערר תוכל לקבוע עמדה בשאלה האם ההיטל שנקבע ראוי וסביר בנסיבותיו של המקרה, שומתו של השמאי המכריע חייבת להיות ברורה ומנומקת. בשעה שקובע השמאי מקדמים ללא שהאיר והסביר אותם, בלתי אפשרי לוועדה להביע דעתה ביחס לשומה.

אומנם מדובר ביידע המצוי בתחום מומחיותם הבלעדית של השמאים המכריעים ולשם כך נבחרו. אלא שיידע אישי ומקצועי ייחודי לא יכול לבוא במקום הוכחה או כתוספת לה.

בהקשר זה נציין דברים שאמרה כבוד השופטת בן פורת ז"ל:

"אין צורך לומר, שגם מומחה לדבר – בין שופט או בורר ובין עד – עלול להיכשל בטעות. אם הוא מעיד תתגלה טעותו, בדרך כלל, בחקירה שכנגד, אך אם כשופט או בורר הוא שומר את הידיעה הפרטית בלבו, עשויה היא לגרום עוול בל-יתוקן, שהרי שאר החברים סומכים עליו וגם דרגת הערעור לא תשכיל לגלותה".
(ע"א 218/78 מלכה לינברג נ' מנהל מס שבח תל אביב (פ"ד לג(2) 423, 428)

ונדגיש, ידיעתו ומומחיותו של השמאי דרושה הסבר אלא אם מדובר בעובדה שגלויה וידועה לא רק לאותו שמאי אלא לכל אדם בעל השכלה רגילה וניסיון חיים רגיל. גם אם קשה לבסס מדוע נקבע מקדם מסוים ולא אחר עדיין חובה על השמאי להשתדל ולהעלות את שיקוליו מעל לסף תודעתו ולנתח את העובדות והשיקולים שבבסיסם לאור ההיגיון והשכל הישר. קיצורו של דבר: מקדמי השווי השמאיים צריכים ראייה ועל השמאי המכריע להביא לכך ראייה בשומת.

...

ביום 26.5.2011 הוציאה המשנה ליועמ"ש לממשלה הנחיה לשמאי הועדות המקומיות שכותרתו "פירוט תחשיב בשומות". באותו מסמך נכתב, בין השאר, כך:

"ללא פירוט הולם של בסיס הנתונים והעסקאות העומדים בבסיס התחשיב, תפגע אפשרות הנישום להשיג או לחלוק על שומת הועדה המקומית, או לחילופין להשתכנע בעניין נכונות החיוב ולא לערור. שכן לא יהיו בידי מלוא הנתונים שהונחו את

הועדה עת קבעה את שומתה. חשיבות יתירה נודעת לפירוט זה עת מדובר בשומה של ועדה מקומית שבגינה נגבה היטל השבחה. כלל בסיסי הוא שלא ניתן לחייב בהיטל אלא אם כן קיים פירוט ראוי של בסיס הנתונים שהביאו לקביעת גובהו של ההיטל, ובענייננו, הנתונים שעמדו בבסיס התחשיב שהובילו לקביעת גובהה של השומה”

דברים אלו נכונים בקל וחומר לשמאי המכריע. (סעיפים 8-17 להחלטה)

85. כפי שאמרנו לא אחת, העבודה השמאית היא אָבֶן הָרֵאָשָׁה של כל הליכי היטל ההשבחה ואל לו למשפטן להתערב בעבודת השמאי בבחינת “אין מלכות נוגעת בחברתה” (ברכות, מח, ע”ב) אלא שעבודה שמאית יש לה תפקודים שונים, ולא הרי שומת היטל השבחה כשומת ירידת ערך ולא הרי שתיהן כשומה המשמשת כבטוחה לבנק. לפיכך, כאשר השומה משמשת ככלי לנטילת מס מהאזרח, היא לעולם תיבחן במנסרת הערכים המשפטיים ובניהם הודאות הנדרשת לגביית מס אמת.

86. גם משומתה של השמאית נאוה סירקיס במקרקעין בגוש 6903 חלקה 158 אין ללמוד כי הוכחה טענת המיתוג; אדרבה ניתן ללמוד הפוך. בעמוד 21 לשומה נכתב:

“אני בדעה כי ההשפעה של הכרזת נכס לשימור בתכנית 2650 ב' אינה זהה בכל המקרים ולא ניתן לקבוע באופן גורף לכלל המבנים ברשימה לשימור כי קיים ערך מוסף בכלל ושעור השבחה דומה בפרט. כך לדוגמא אינו דומה הבית ברח' החשמל 10 שהוא בעל אלמנטים ארכיטקטוניים ייחודיים שניתן היה להבחין בהם גם אלמלא ההכרזה לשימור, לבנין ברח' אלנבי 9, בו עסקאות מהסביבה בכלל ובנכס בפרט, הצביעו על ערך מוסף ביחס למבנים שאינם לשימור. הערך המוסף למבנים לשימור מושפע בעיקר ממיקום הנכס (שכונה יוקרתית, ריכוז מבנים לשימור בסביבה), סוג השימור (ייחודיות ארכיטקטונית או אירוע היסטורי) והמבנה עצמו (חזות ארכיטקטונית, שטח בנוי)” (עמ' 21 לשומה)

87. נדמה שדברי השמאית סירקיס מחזקים את הכרעתנו לפיה מחיר דירה יכול ויהיה מושפע מאלמנטים ארכיטקטוניים כמו גם ממפרט טכני או סיבות חיצוניות דוגמת ידוען שקנה דירה בבניין. יחד עם זאת, אין לכך השפעה על שווי רכיב הקרקע אלא על שווי המחברים בלבד. כשם שלא נגבה ביעוד תעשייה היטל השבחה שונה לחברת מחשבים שרווחיה נאמדים במאות מיליונים לעומת חברת טקסטיל פושטת רגל, כך לא ניתן לגבות היטל השבחה על האלמנטים השיווקיים (הבאים לידי ביטוי במאפיינים ארכיטקטוניים או במפרט וכיו”ב) המוצלחים של בעל המקרקעין. אכן בדיקותיה של השמאית המכריעה מצביעים על מחירי דירות במבנים לשימור הגבוהים מדירות שאינם במבנים לשימור,

אלא ששוני זה לא מקים חבות בתשלום היטל השבחה אלא מוכיח כי יש לייחס את התוספת למחיר לרכיב המחוברים וכך אף קובעת השמאית המכריעה בעמוד 22 לשומתה:

”הכרזה על המבנה לשימור נובעת בענייננו ממאפייניו הפיזיים של המבנה, קרי עיצוב, חללים, חומרי בניה וקונסטרוקציה. משמעות הדברים כי יש לייחס את הערך המוסף למבנה, דהיינו לשלד ולא למרכיב הקרקע. לפיכך שווי זכויות הבניה נותר ללא שינוי במצב חדש לעומת מצב קודם.”

88. לא זו אף זו, שומת השמאית המכריעה מתייחסת למבנה ברחוב שטנד 12 בתל אביב. השמאית המכריעה קבעה שווי שונה למבנה עליו חלה תכנית השימור ולמבנה שעליו לא חלה תכנית השימור. בעמ' 22 לשומה המכרעת קבעה השמאית המכריעה שווי מ"ר בבניין לשימור בסך 17,100 ₪ למ"ר ובבניין שאינו לשימור בסך 16,300 ₪ למ"ר. אלא שעיון בטבלת ההשוואה מלמד שההשוואה היא בין נכסים בעלי מאפיינים ארכיטקטוניים ייחודיים, שנכנסו לתכנית השימור (רובם מרחוב שלמה המלך), לבין בניינים רגילים, שלא נכנסו לתכנית השימור (הבניינים ברחוב שטנד שנכנסו לתכנית השימור הינם בניינים מספר: 20,12,7 ואילו הבניינים בעסקאות ההשוואה של השמאית הינם 25,19,14,11,8). השוואה בין שניהם לא מוכיחה שתכנית השימור הביאה לעליית ערך, אלא את העובדה, כפי שמציינת השמאית המכריעה בשומתה, ש"יש לייחס את הערך המוסף למבנה, דהיינו לשלד ולא למרכיב הקרקע". למעשה אין בשומה הוכחה שמ"ר ברחוב שטנד 20 שווה לפני אישור התכנית 16,300 ₪ למ"ר ואחרי אישור התכנית שווה 17,100 ₪ למ"ר אלא טענה לפיה מ"ר בבניין ברחוב שטנד 20 יהיה שווה כמו מ"ר בבניין ברחוב שלמה המלך 35, אך ורק בגלל שתכנית השימור הגדירה אותו "לשימור". טענה זו אין לה כל ביסוס שמאי ולמעשה יש כאן כשל של גזירת המצוי מהראוי, שכן יש כאן ניסיון לגזור שווי נורמטיבי ("ראוי") המבוסס על מציאות מסוימת ("מצוי") ולהשליך אותו על מציאות אחרת. במילים אחרות השמאית המכריעה הוכיחה שהועדה המקומית נפלה לכשל נטורליסטי, שכן הבית הוא בית יפה לא משום שהוא נכלל בתכנית השימור אלא הוא נכלל בתכנית השימור בגלל שהוא יפה.

89. לסיכום סוגיית המיתוג בפן השמאי אין לנו אלא להפנות לדברים שכתבה השמאית המכריעה דורית פריאל אותה הביאה הועדה המקומית בתחילת הדרך כתנא מסייע לעמדתה. השמאית פריאל שסברה בתחילת הדרך מכח מומחיותה וניסיונה "כי חל שינוי בתודעה הציבורית בנושא השימור מאז הופקדה תכנית השימור עד היום" כתבה בשומתה ביחס למקרקעין בגוש 6919 חלקה 47:

”עם זאת, כפי שאף ציין שמאי המשיבה, ממכלול הנתונים שעלו בפני בשנתיים האחרונות לא ניתן להוכיח אמפירית, ע"י ניתוח עסקות השוואה כמפורט במערכת מידע נדל"ן (רשות המיסים), את קיומו של מרכיב המיתוג וזאת מפאת ריבוי משתנים בלתי ידועים בנתוני העסקאות ורגישות הניתוח, לא

**היום ולא במועד הקובע. במצב דברים זה, לצורך אומדן
ההשבחה למועד הקובע (2008/9) אני סבורה כי אין להביא גורם
זה בחשבון " (עמ' 11-12 לשומה)**

90. מכל האמור עד כה הגענו לכלל מסקנה כי הועדה המקומית לא הצליחה להוכיח כי עצם הכללת הנכסים בתכנית 2650/ב גרמה לעליית שווי כלשהי לנכסים אלה במבחני שווי שוק, וזאת להבדיל מהשפעת המאפיינים הייחודיים של נכסים אלה, שהייתה קיימת באותה מידה גם לפני אישור התכנית והכללתם בה, ושאינה מושא היטל השבחה. על כן, לאור כל האמור, אין חולק כי לא היה מקום לחייב את העוררים בהיטל השבחה, בגין רכיב "המיתוג", ויש לדחות את ניסיונה של הועדה המקומית לחייב בגין תכונות ומאפיינים של הבניין, שבינם לבין היטל השבחה אין דבר וחצי דבר.

91. בשולי הדברים נבקש לציין כי התנהלות המשיבה מעלה תחושה קשה ביחס להגינות הנדרשת מרשות ציבורית. נדמה כי שוב נדרשים אנו להזכיר לוועדה המקומית את חובת ההגינות המוגברת שהיא חבה בה ואת העובדה כי היא והאזרח אינם שווים, ויפים לעניין זה דבריו של כבוד השופט מישראל חשין ז"ל בבג"ץ 164/97 קונטראם בע"מ נ' משרד האוצר אגף המכס והמע"מ (פורסם בנבו, 4.2.1998):

"יתר-על-כן: היחיד והשלטון אין הם שווי-זכויות, אין הם שווי-כוחות ואין הם שווי-מעמד. הם גם אינם ידידים זה לזה. השלטון מחזיק בידו רוב כוח, רוב עוצמה ורוב עושר, עד שהיחיד – יהיו כוחו, עוצמתו ועושרו רבים ככל שיהיו – לא ישווה לו ולא ידמה לו.... התופעה שאנו עדים לה יום-יום, שעה-שעה, שהיחיד עומד בתור לפני דלפק-השלטון, והתור משתרך ומתפתל עוד ועוד. יש המכנים תופעה זו "ביורוקרטיה" ויש המכנים אותה אחרת. היא כינויה של התופעה אשר יהא התופעה ידועה ומוכרת לכולנו, ולא לטוב. מטעם זה אף נחלצו בתי-המשפט בעבר לעזרו של היחיד בעומדו מול אותה מכונת-ענק – נחלצו בעבר, ממשיכים הם להיחלץ כיום וימשיכו להיחלץ בעתיד. מטעם זה אף קבעו בתי-המשפט את עקרון הנאמנות שהשלטון חב ליחיד. מאותו טעם קבעה ההלכה את חובת ההגינות שהשלטון חב ליחיד. עיקרון וחובה אלה מקורם בסמכותה היתרה של הרשות, בכוחה-היתר, ביכולתה למנוע מן היחיד טובה שלולא נאסרה עליו יכול היה ליהנות ממנה... חובת ההגינות שהשלטון חב בה כלפי יחיד החברה נגזרת מהכוח היתר שהשלטון מחזיק בו, מעוצמתו של השלטון כי-רבה. חובת ההגינות נועדה לשמש – בצדם של אמצעים אחרים – בלם לכוח ורסן לעוצמה. הניתן לומר דברים אלה על היחיד כלפי השלטון? הנה הוא גוליבר בארץ הענקים: הענקים מסבים

לסעודה וגוליבר עומד על שולחן-האוכל מלוא-קומתו הזעירה וכל עצמותיו רוחפות מיראה. כמלחיה היה בעיניהם, כזנב-גזר. נשיפת פה מצויה וגוליבר היה-כלא-היה. יכולני להבין "חובת הגינות" כי נטיל על הענקים כלפי גוליבר. אתקשה להבין חובת הגינות – חובה-שכנגד – כי נאמר להטיל על גוליבר. חובות – בהן חובת ההגינות – נועדו לרסן כוח, עוצמה, עושר. ומה כוחו של היחיד ביחס לשלטון?" (פסקה 25 לפסק דינו של השופט חשין ז"ל)

92. התנהלות המשיבה ביחס לתכנית השימור מצביעה על התנהלות לא תקינה של הועדה המקומית. עיון במאות השומות מגלה שבתחילת הדרך סברה הועדה המקומית שתכנית השימור לא השביחה. לאחר הגעת עררי ירידת הערך החליטה הועדה המקומית שתכנית השימור משביחה, אלא שבניגוד לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, הגיעה להסכמה עם נישומים, לפיה הם לא יגישו תביעת 197 והיא לא תגיש דרישת היטל השבחה (בשלב מאוחר יותר הסכמות אלו הובאו לאישור ועדת הערר). למעשה מדובר בשומה מוסכמת שנאסרה במסגרת תיקון 84 לחוק. לא זו אף זו, עמדת ועדת הערר בתל אביב באותה העת הייתה שלא ניתן לאשר פשרות בהיטל השבחה (ראו: ערר (ת"א) חל/14/85177 זילברמן ועדה מקומית לתכנון ולבניה חולון (פורסם בנבו, 16.11.2014); ערר (ת"א) בב/11/85178 נ.ש. בשן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק (פורסם בנבו, 19.2.2015); ערר (ת"א) גב/11/85066 אפק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים (פורסם בנבו, 9.4.2017)). רק מאוחר יותר קבע בית המשפט המחוזי בירושלים במסגרת עמ"נ (ירושלים) 36378-06-16 מ.ד.מ מזרחי יזמות בובניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 17.11.20017) את אופן אישור פשרות בהיטל השבחה ומכל מקום נקבע כי נדרש אישורה של ועדת ערר. מלבד חוסר ההגינות בהתנהלות זו יש בכך בכדי לגרום לחוסר אמון ברשות, שמשמעותו שהחוק והמשפט הופכים לשרירותיים וכפי שהיטיב לבטא גרשום שולם "החוק תקף וחסר משמעות". (ראו: ולטר בנימין, גרשם שולם חליפת מכתבים 1933-1940 (רסלינג, 2008) 160)

עלויות חיזוק חוות דעת מומחה

93. הסכמה מלאה קיימת בין כל הצדדים שישנן עלויות עודפות בגין תכנית השימור, הבאות לידי ביטוי בהפרש למ"ר בין בניין לשימור לבניין שלא לשימור. אלא שישנה מחלוקת באשר להפרש עלויות השימור. הועדה המקומית טוענת כי את עלויות השימור העודפות יש לקבוע בהתאם לקבוע בתכנית. לטענת הועדה המקומית על סמך חוות דעת מומחים נקבעו בתכנית עלויות השימור העודפות הידועות כ"מקדם 900" לבניין שנבנה בסגנון הבין-לאומי ואשר משמעותו שאומדן ההפרש למ"ר למבנה בסגנון הבין-לאומי הוא 900 ₪. המשיבה סבורה כי העלויות העודפות שנקבעו בתכנית "הינן בעלות מעמד סטטוטורי", לאחר שאושרו במוסדות התכנון.

94. לאחר ששמענו את הצדדים ונוכח המחלוקות המשמעותיות בין הצדדים, ביחס לעלויות העודפות, החלטנו למנות את אדריכל השימור משה חיים בצלאל שפירא (להלן: "המומחה") על מנת לקבוע את העלות העודפת וזאת לשם יצירת אחידות בקביעת היטל ההשבה. לצורך מתן חוות דעתו בנושא עלויות השימור בחן המומחה את האומדן על פיו גובש "מקדם 900"; דוח רוטלוי 2002. לאחר מכן בחן את התאמת תכולת העבודה בדו"ח רוטלוי 2002 להוראות השימור בתכנית 2650 ולקובץ ההנחיות לשימור מבנים הנספח אליה. בנוסף, בחן המומחה עלויות נוספות, אשר נטענו בפניו, על ידי באי כח הנישומים, בכתב ובעל פה, ואשר לטענתם הינם עלויות נוספות אשר נגזרות מהכללת המבנים לשימור בתכנית וחיוכם בביצוע שימור. כפי שציין המומחה האומדן שערך הוא כנדרש נכון למועד הקובע, תחילתה של תכנית השימור 2650. אומדן רוטלוי כמו גם אומדן המומחה מבוסס על דגם מבנה בן 3 קומות (1000 מ"ר מעטפת, 6 מרפסות חזית, 60 חלונות, 24 דלתות, חדר מדרגות, פיתוח חצר וגדרות). האומדן ניתן לשלושה סוגי מבנים; שני טיפוסים המבנים לשימור – מבנה בסגנון בין-לאומי ומבנה בסגנון אקלקטי ובנוסף אומדן למבנה 'רגיל' שאינו לשימור, לצורך קבלת הפרש העלויות.

95. המומחה בחן סעיף סעיף בהתבסס על האומדן בדו"ח הועדה המקומית שהוטמע בנוסחה לניוד זכויות. בחלק מהמקרים אימץ את הנתונים אך בחלקם סבר שהתוצאה בדוח רוטלוי לא מדוייקת. כפי שהראה המומחה אומדן רוטלוי 2002, שהותאם למועד הקובע, שונה מכתב כמויות שהכין רוטלוי עצמו, בשנת 2010, על בסיס מחירים כפי שבוצעו בפועל. עיון בחוות דעת המומחה מלמד שאלמנטים פרטניים המשתנים ממבנה למבנה לא נלקחו בחשבון:

"איני רואה לנכון לכלול באומדן כללי של מבנים לשימור סעיפים אשר נכללו בכתב הכמויות של החשמל 10 כגון שער לחניה, דלת פיר תשתיות או דלת חדר אשפה ומים, אשר המצאותם כחלק מדרישות השימוש הינו נושא המשתנה ממבנה למבנה."

96. לאחר שבחנו את עבודת המומחה, הגענו לכלל מסקנה כי זו נעשתה במקצועיות ובהירות המתבקשת. המומחה בחן דרישה דרישה מדרישות הועדה המקומית לשימור, לעיתים אימץ, לעיתים קיצץ ולעיתים הוסיף:

"בנוסף, ראיתי לנכון להסיר מהאומדן מספר סעיפים אשר לדעתי אינם משקפים את הפרש בעלויות השיפוץ ההכרחי של מבנה לשימור"

97. בהתאם לאמור הגיע המומחה אדריכל שפירא לאומדן הבא :

נושא	אומדן הפרש למ"ר למבנה בסגנון בינלאומי	אומדן הפרש למ"ר למבנה אקלקטי
פרק 2 עבודות בטון יצוקות באתר	17.60 ₪	13.78 ₪
פרק 04 – עבודות בניה	0.00 ₪	-9.00 ₪
פרק 05 – עבודות איטום	0.00 ₪	4.94 ₪
סה"כ פרק 07 – מתקני תברואה	5.10 ₪	5.10 ₪
פרק 08 – מתקני חשמל	15.00 ₪	15.88 ₪
פרק 10 – עבודות ריצוף וחיפוי	14.10 ₪	24.35 ₪
סה"כ פרק 12 עבודות אלומיניום	70.00 ₪	-50.00 ₪
פרק 15 – מיתקני מיזוג אויר	49.20 ₪	49.20 ₪
פרק 29 – עבודות שונות	0.00 ₪	0.00 ₪
פרק 40 – ריצופים ומדרגות – פיתוח	26.55 ₪	26.55 ₪
פרק 06 – נגרות ומסגרות אומן	614 ₪	636.9 ₪
פרק 09 – עבודות טיוח	276.20 ₪	396.15 ₪
סה"כ למ"ר חזית	1,140.39 ₪	1,215.57 ₪
סה"כ בתוספת 10% להוצאות העודפות בשל התמשכות זמני התכנון	1,254.42 ₪	1,332.82 ₪
הפסד שטח קומות חדשות עקב איסור על חיזוק חיצוני בחיזוק המבנה לעמידה בתקן 413 לעמידות ברעידות אדמה	זכויות בניה 15.38 מ"ר לקומה (לפי הערכת שמאי)	

98. לאחר שבחנו ולמדנו את השגות הצדדים על שומת המומחה מצאנו שלא זו בלבד שמדובר בחוות דעת המתבססת על נסיון, מומחיות ומקצועיות ולא זו בלבד שהמומחה מסביר, מפרט ומנמק כל רכיב ורכיב שהביאו לקביעת האומדן, יש בה כדי לתקן אי

דיוקים הנובעים ממקדם 900 ובכך להביא לגביית מס אמת; אינטרס ראשון במעלה שאנו בטוחים שכל הצדדים שבפנינו שותפים לו.

99. לאחר שעיינו ולמדנו את חוות דעת המומחה ולאחר שעיינו ולמדנו את כלל חוות דעת המומחים ביחס לעלויות השימור שנטענו הן במאות השומות המכריעות, והן במאות שומות הצדדים השתכנענו שהאומדן שקבע המומחה נמצא במתחם הסבירות. בסופו של יום מטרת עבודת המומחה הייתה לקבוע אומדן מבוסס ומנומק, לאחר שמיעת המומחים מטעם הצדדים ומשמצאנו כי ניהל את ההליך בשקיפות ומקצועיות וכי נימק את החלטתו אין לנו אלא לאמץ אותה, למעט שינויים שיפורטו, שהינם בגדר טעות סופר. בסופו של יום מינוי המומחה נבע מחוות הדעת הסותרות והמנוגדות של הצדדים שהצריכו סיוע של מומחה על מנת לפסוק במחלוקת שביניהם. (ראו: יששכר רוזן צבי **הרפורמה בסדר הדין האזרחי: מורה נבוכים** פרק יא. מומחים (מהדורה שניה, 2023) 435). כפי שקבעה הפסיקה בהקשרים אחרים חוות דעת מומחה נועדה לסייע לערכאה המכריעה בסוגיות הנדרשות למומחיות מקצועית, באמצעות מתן חוות דעת אובייקטיבית וללא צורך בהכרעה שיפוטית בסוגיות הנדרשות למומחיות מקצועית. בהקשר דומה אך אחר אמר בית המשפט בבר"מ 3644/13 **משרד התחבורה נ' גלר דוד וארורה ואח'** (פורסם בנו, 23.4.2014):

"שמאי מכריע (ובחלק מההליכים גם "שמאי מייעץ" מאז חקיקתו של חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 84 והוראת שעה), התשס"ח-2008, ס"ח 632 (להלן: התיקון)) ממונה בהליכים לפי סעיף 198 לחוק התכנון והבניה כמומחה הבוחן ירידת ערך של מקרקעין בצורה מקצועית, ניטראלית ואובייקטיבית ... ההנחה העומדת בבסיס מינויו של שמאי היא כי הלה ניהן בכישורים מקצועיים מובהקים יותר לחוות דעה בשאלות שמאיות שהונחו לפתחו ביחס לוועדת הערר...."

אמת המידה להתערבות בקביעותיו ובמסקנותיו של שמאי מכריע... היא פועל יוצא של טעמים אלה. ועדת הערר תיטה לאמץ את חוות דעתו של השמאי וככלל התערבותה תוגבל למקרים שבהם נפלה בה טעות מהותית או דופי חמור... כך, 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 כשוות הדעת נסמכה על תשתית

משפטית חסרה או שגויה.... כמו כן, וכמובן מאליו, תקום עילה להתערב בחוות דעתו של שמאי מכריע אם נפל בה פגם היורד לשורש המעשה המינהלי כגון ניגוד עניינים, משוא פנים, חוסר תום לב וכיוצא באלה...” (סעיפים 7-8 לפסק הדין)

100. נציין כי התערבות ועדת ערר, כטריבונל מקצועי, בהכרעת שמאי מכריע הינה גדולה יותר מאשר התערבות בחוות דעת מומחה. מכל מקום אי התערבותנו בחוות דעת המומחה אין משמעותה שקיבלנו אותה כתורה למשה מסיני. משמעותה שמצאנו את חוות הדעת מנומקת ומוסברת מקצועית ומעמיקה ומשום כך החלטנו לאמצה (ראו, החלטת ועדת הערר בעניין י. לי-דה).

101. הצדדים כולם הגישו השגות שונות; מקצתן לעצם סמכותו של המומחה ורובן כנגד רכיבים שונים בחוות דעתו. את כולן דחינו למעט טעויות סופר והבהרות נדרשות. יחד עם זאת נבקש להתייחס לחלק מהשגות הצדדים.

102. הוועדה המקומית טענה לחוסר סמכות הן כנגד עצם מינוי המומחה והן כנגד חלק מהכרעותיו. המשיבה טוענת בהקשר זה כי בהוראות התכנית עצמה נקבע מנגנון סטטוטורי לעדכון גובה מקדם עלויות השימור העודפות ו”משכך, הרי בעצם מינוי המומחה לבדיקת כללית וכוללנית של מקדם עלויות השימור העודפות, יש משום תקיפה של תכנית מאושרת, הליך דיוני, אשר איננו בסמכותה של ועדת הערר הנכבדה” (“השגה מטעם הוועדה המקומית לחוות דעת המומחה בעניין עלויות השימור העודפות – תכנית תא/2650” מיום 1.1.2020) עוד הסבירה הוועדה המקומית:

”2. זאת, הואיל ועלויות השימור העודפות, אשר נקבעו בתכנית השימור, במסגרת מקדם 900 הינן בעלות מעמד סטטוטורי, וזאת על סמך חוות דעת מומחים וסקר מבנים מפורט, ולאחר שאושרו על ידי כל מוסדות התכנון.

3. יתרה מזאת, בהוראות תכנית השימור נקבע מנגנון סטטוטורי לעדכון גובה מקדם עלויות השימור העודפות (אם להפחתה ואם להעלאה), לפיו הדרך לשנות את הקביעה הסטטוטורית הקיימת בהוראות תכנית השימור בדבר גובה עלויות השימור העודפות, הינה באמצעות התנעת תהליך עדכון על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב.

4. והנה, לבקשת חלק מהעוררים, בתחילת שנת 2012 בוצע על ידי הוועדה המחוזית עיון מחדש בדבר הצורך בעדכון המקדם הקבוע בגין עלויות שימור עודפות בתכנית השימור של תל אביב, בו נמצא כי אין מקום לעדכון מקדם זה. למען הסדר הטוב יצוין כי העוררים לא תקפו קביעה זו של הוועדה המחוזית.

5. משכך, הרי שבעצם מינוי המומחה לבדיקה כללית וכוללנית של מקדם עלויות השימור העודפות, יש משום תקיפה של תכנית מאושרת, הליך דיוני, אשר איננו בסמכותה של ועדת הערר הנכבדה.

6. במהלך השנים הציגו בעלי הנכסים מסמכים ודוגמאות רבים ביחס לנכסים ספציפיים, החוזרים כחוט השני בתביעות ועררים רבים, בטענה כי מקדם עלויות השימור העודפות אשר נקבע בתכנית השימור הינו נמוך.

7. יובהר, כי מקדם עלויות השימור העודפות הינו חזקה שתכנית השימור הטמיעה בהוראותיה, חזקה הניתנה 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.

8. כאמור חלק מהעוררים חולקים על גובה המקדם כאמור. אותם עוררים שחלקו כאמור, נדרשו להציג ראיות ו/או חוות דעת מומחים באופן ספציפי ביחס לנכס נשוא תביעותיהם בכדי לבסס את טענתם. דא עקר במסגרת רובם המכריע של תביעות הפיצויים ועררי הפיצויים/השבחה אשר הוגשו על ידי העוררים (ובהם נטען כנגד גובה 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 נשוא תביעותיהם ולא הוכחה על ידי אותם העוררים טענתם כנגד עלויות השימור העודפות.

9. הוועדה המקומית תחזור ותטען כי עצם מינוי מומחה כאמור, נעלמת כלא הייתה חובתם הבסיסית של העוררים (החולקים על גובה עלויות השימור העודפות) להרים את נטל הראייה המוטל עליהם במסגרת התביעות והעררים, וזאת גם משלא הביאו אסמכתאות וחוות דעת מומחים לביסוס טענותיהם. (שם)

103. נדמה כי המשיבה נפלה לכלל טעות כפולה. הן ביחס ל"מקדם 900" ומטרתו והן ביחס לסמכויות ועדת ערר זו בכלל ומהות היטל השבחה בפרט.
104. "מקדם 900" לא נקבע לצורך היטל השבחה. מקדם זה הוגדר בהוראות התכנית, בנספח ה' "העברת זכויות בניה ממבנה לשימור – תנאים והיקפים". נספח זה קבע בסעיף

2.1(א) כי התמריץ במסגרת ניווד זכויות במבנים עם הגבלות מחמירות יינתן לפי נוסחה שתיקח בחשבון שהעלות העודפת הינה בסך 900 ₪ ביחס למבנה בסגנון בין-לאומי ו-990 ₪ למבנה בסגנון אקלקטי. מקדם זה אפוא, הגם שנקבע בהתבסס על חוות דעת מקצועיות שערכה המשיבה, לא נועד לצורך בחינת עליית ערכם של מקרקעין במועד קובע ולכן לא ניתן ללמוד ממנו באשר לתחשיב שיש לבצע לצורך קביעת עליית ערכם של מקרקעין. לא זו אף זו, המשיבה בהשגותיה כותבת כי :

”50. לעמדת הוועדה המקומית, וכפי שפורט בהרחבה בהתייחסותו של משה ממון לחוות דעתו של המומחה, תיקון של השגיאות בחוות דעתו של המומחה, תוביל לקביעה כי עלויות השימור העודפות בפועל נמוכות ממקדם עלויות השימור העודפות אשר נקבע בתכנית השימור (900/990) ₪ למ”ר מעטפת).”

105. אלא שהמשיבה עצמה בתחשיבי ניווד זכויות העניקה זכויות רבות יותר מהזכויות שנותנת הנוסחה (ראו לדוגמה : שומה מכרעת, גוש 7245 חלקה 1 בעמ' 5). לא זו אף זו, שמאים מכריעים הגיעו לכלל מסקנה בכמה שומות שהעלויות העודפות גבוהות מקביעת המשיבה ואף מקביעת המומחה (ראו לדוגמה : שומה מכרעת, גוש 7443 חלקה 7). אלא שמעבר לכך אמירת הוועדה המקומית לפיה מדובר בחוסר סמכות טוב לא שלא הייתה נטענת. בסופו של יום השאיפה לגביית מס אמת אמורה להיות נר לרגלי הוועדה המקומית, כרשות ציבורית. ודוקו, הוועדה המקומית טענה בהשגותיה (סעיף 8) כי מי מהנישומים שחלק על גובה המקדם נדרש להציג "ראיות ואו חוות דעת מומחים ספציפיים" ביחס למקרקעין. עמדה זו אינה מדויקת שכן הבדיקה נעשית מול מה שרואה קונה מרצון לנגד עיניו במועד הקובע ומכל מקום, גם אם אין היא סותרת את הבדיקה הפרטנית היא אינה נדרשת לעלות שתשולם בפועל. (ראו : ערר (ירושלים) 493/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' דידיה מקנוז (פורסם בנבו, 6.3.2023) (להלן : "עניין מקנוז")) קונה מרצון במועד הקובע המתלבט בין נכס א' לנכס ב' יודע שעל מנת לממש את התכנית הוא יידרש לשימור הבניין בעלות עודפת מול שיפוץ בניין רגיל.

106. הצדדים התייחסו לעלות העודפת הנובעת מהפסד שטח בבניין לשימור, שהחיזוקים בו נעשים בהחדרת עמודים לתוך קירות קיימים לעומת בניין רגיל שהחיזוק מתבצע במעטפת החיצונית. בהתאם לכך קבע המומחה בטבלת הסיכום כי ההפסד הנגרם לקומה בשל החיזוקים הפנימיים לעמידה בתקן 413 הוא 15.38 מ"ר לקומה. עו"ד סמואל בהשגתו טוען כי מדובר בהפסד שטח בכל קומות הבניין ולא רק בקומות החדשות, כפי שניתן להבין בטעות מהטבלה בסוף חוות דעת המומחה ; נדמה כי הצדק עם עו"ד סמואל. בסעיף 4.2 לחוות הדעת מסביר המומחה את עמדתו בסוגיית חיזוק המבנה לעמידה בתקן : 413

4.2 עלויות עודפות בחיזוק המבנה לעמידה בתקן 413 לעמידות

ברעידות אדמה.

העוררים העלו טענה על עלויות עודפות בעת חיזוק מבנה לשימור ולעמידה בתקן רעידות אדמה (ת"י 413).

מהיכרותי את התחום, ולאחר היוועצות במהנדסי שימור, איני רואה לנכון לכלול עלות עודפת של החיזוק עצמו, שכן על אף ששיטת החיזוק במבנה לשימור שונה (בדרך כלל חיזוק פנימי באמצעות החדרת עמודים למעטפת המבנה הקיימת במקום בניית מעטפת חדשה הנהוגה בחיזוק מבנה שאינו לשימור) עלויות ביצוע החיזוק בפני עצמן אינן גבוהות יותר.

לעומת זאת אני רואה לנכון לכלול כעלות עודפת את הפסד השטח המתקבל מחיזוק חיצוני, שכן שטח זה מהווה פעמים רבות מימון להוצאות החיזוק שמתחייבות ע"פ התקן.

בחישוב על פי מבנה ששטח חזיתותיו 1000 מ"ר ושגובהו 13 מ' מתקבל היקף של $1000/13 = 76.92$ מ"א חזיתות

שטח הקומה המוגדל שהיה מתקבל בקומות החדשות במבנה מבניית החיזוק החיצוני הינו $0.2 * 76.92 = 15.38$ מ"ר לכל קומה, אשר יש לכלול כהפסד עקב הכללת המבנה לשימור. יצוין כי על אף שחיזוק פנימי של מבנה דורש בדרך כלל גם שיפוץ פנימי מסויים, הרי ההנחה היא כי שיפוץ כזה (הכולל בדרך כלל גם שדרוג מערכות מים וחשמל) ונעשה ממילא במסגרת פרויקט בו נדרש חיזוק מבנה ושימור החזיתות.

107. כפי שעולה מהסבר המומחה בשל החיזוק שהינו פנימי, מאבד בעל המקרקעין שטחים. שטח זה נכון לכלל היקף הבניין ועל כן יש להכפילו במספר הקומות.

108. הוועדה המקומית חלקה על עצם סמכות ועדת הערר להעלות טענות שלא נטענו ובכלל זה אובדן שטח כתוצאה מהחיזוק הפנימי:

"הפסד שטח בתוספת קומה חדשה המתקבל מחיזוק חיצוני

13. במסגרת החלטת ועדת הערר הנכבדה מיום 4.6.17 בה מונה המומחה, נקבע כי עליו לקבוע "את עלות שימור וחיזוק המבנים בהתאם לסוג המבנה, דרישות השימור של הוועדה המקומית וביחס לעלויות שיפוץ וחיזוק מבנה רגיל".

14. אלא שבמסגרת חוות הדעת שבסימוכין, התייחס המומחה בסעיף 4.2 לחוות הדעת לטענת העוררים בדבר עלויות עודפות בעת חיזוק מבנה לשימור ולעמידה בתקן רעישות אדמה (ת"י 413).

במסגרת התייחסות זו, קבע המומחה נכונה ובהתאם לעמדת הוועדה המקומית, כי אין מקום לכלול עלות עודפת של החיזוק עצמו במבנה לשימור לעומת מבנה שאינו לשימור, הואיל ועלויות ביצוע החיזוק בפני עצמן אינן גבוהות יותר. יחד עם זאת, ובניגוד לסמכות אשר ניתנה לו על ידי ועדת הערר הנכבדה, קבע המומחה בהמשך הסעיף הנ"ל, כי יש לכלול כעלות עודפת את הפסד השטח המתקבל מחיזוק חיצוני בקומות חדשות במבנה, הואיל ושטח זה מהווה פעמים רבות מימון להוצאות החיזוק המתחייבות ע"פ תקן רעידות אדמה. את השטח האמור קבע המומחה בסך של 15.38 מ"ר לכל קומה חדשה נוספת, אשר לעמדתו יש לכלול כהפסד עקב הכללת המבנה לשימור."

109. הוועדה המקומית כאמור התנגדה לעצם העלאת הטענה:

15. ראשית, יובהר ויודגש כי המדובר בטענה אשר כלל לא נטענה, לא נתבעה ובוודאי שלא כומתה ובוססה על ידי העוררים במסגרת תביעותיהם וכמובן שלא חושבה כחלק מהפגיעה בחו"ד שמאי מקרקעין, וזאת כאל נטל ההוכחה בתביעות ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") חל על כתפיהם. משלא נטענה טענה זו ובוודאי שלא הוכחה כנדרש, הרי שקביעתו זו של המומחה (המוכחשת כמפורט לעיל) כלל אינה רלוונטית לענייננו, ויש לדחות את קביעתו בעניין זה על הסף.

16. שנית יובהר, כי הקביעה האמורה 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 לטענתו (השגויה כפי שיפורט להלן) של המומחה הינו נמוך יותר במבנים לשימור לאור שיטת החיזוק, כדי להשליך על עלויות ביצוע שימור וחיזוק במבנה לשימור לעומת עלויות ביצוע שיפוץ וחיזוק במבנה שאינו לשימור."

110. גם כאן ראוי היה לה לוועדה המקומית להתייחס לגופם של דברים ולא להעלות טענות של "דחייה על הסף", שכן ככל שמסקנת המומחה נכונה האם מבקשת המשיבה לגבות היטל השבחה על שטח אותו מפסיד בעל מקרקעין בשל דרישה שחיזוק המבנה יהיה פנימי?

111. לגופם של דברים התייחסה הוועדה המקומית:

17. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ולמעלה מן הנדרש, יש לדחות קביעה זו גם לגופם של דברים, שכן תכנית השימור אינה פוגעת בזכויות בניה מוקנות מכוחן של תכניות מאושרות. דהיינו, ככל וקיימות במבנה לשימור זכויות בלתי מנוצלות מכוחן של תכניות מאושרות, הרי שניתן לנצל את מלוא הזכויות הללו, וזאת ללא כל קשר לשיטת החיזוק.

נדגיש, כי שיטת חיזוק כו או אחרת אינה מייצרת זכויות בנייה 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.

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

18. לאמור, יש לדחות מכל וכל את קביעתו השגויה של המומחה בעניין הפסד שטח בקומה חדשה נוספת הנובע משיטת החיזוק במבנים לשימור. המדובר בטעות בסיסית ומהותית של המומחה, אותה יש לדחות מכל וכל.

19. מהאמור עולה, כי יש לדחות מכל וכל את קביעתו של המומחה בעניין הפסד שטח קומה חדשה נוספת והבאתו בחשבון במסגרת העלות העודפת לשימור ושיפוץ מבנה לשימור לעומת העלות לחיזוק ושיפוץ מבנה שאינו לשימור.

112. 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 ומשום כך צדק המוחה בקביעתו זו.

113. מעבר לאמור לעיל עיון בהשגות הצדדים מלמד שהמשיגים ביקשו להיתלות במקרה הפרטני ולהשליך ממנו על כלל המקרים, אלא שבכך הם נפלו לכלל טעות. העלויות העודפות לא נבחנות לפי העלויות שהוצאו בפועל אלא לפי העלויות העודפות שקונה מרצון מביא בחשבון בעת קביעת שווי המקרקעין, לפיכך עלויות אלו הן על דרך הרוב. **בעניין מקנוז הסברנו זאת בהקשר של הפחתת תשלומי איזון כך:**

”נדמה אפוא שיש להבהיר ולחדד את הכרעת ועדת הערר ואולי לכך התכוונה המשיבה. את תשלומי האיזון העתידיים יש לקחת בחשבון ככל שיש בהם כדי להשפיע על שווי שוק. בדוגמה שהביאה ועדת הערר בעניין קרוק אין מחלוקת שדירת הגג בבניין א' שווי השוק שלה גבוה מדירת הגג בבניין ב', כמו

שברור שהיקף המושע משפיע על שווי שוק. במילים אחרות, קונה מרצון שיודע שהוא נדרש לשלם תשלומי איזון לשכניו, ייקח זאת בחשבון כשיציע את הצעת המחיר למקרקעין. כמו שקונה מרצון שיקנה מקרקעין שתנאי לפיתוחם זו מטלה ציבורית כלשהי, ייקח זאת בחשבון. ...

ודוק, השימוש במונח "תשלומי איזון" יש בו אולי כדי להטעות, שכן אין הכוונה לתשלום בפועל של תשלומי האיזון העתידיים אלא על הצפי, שיכול ויתבטא בשווי השוק, של אפשרות שישולמו תשלומי איזון שישפיעו על שווי השוק במועד הקובע. במובן זה אולי נכון יותר להשתמש במונח "הפחתה" משווים המלא של המקרקעין כזמינים לבניה בשל העובדה שקיימת מורכבות במימושים".

114. בנוסף לאמור, מצאנו לנכון לתקן טעות סופר בתחשיב שפורטה בהשגת עו"ד מיטל טויסטר:

"I טעות סופר בתחשיב אומדן העלות העודפת

1. כפי שפורט בסעיף 3.2.2.1 לחוות דעת המומחה, המומחה מצא לנכון לקבל את המחירים אשר נקבעו בדו"ח רוטלוי משנת 2002 וזאת למעט לעניין פרק 6 (נגרות), פרק 9 (טיח) ופרק 11 (צביעה).
2. בהתאם לאמור, במסגרת סיכום אומדן העלויות העודפות (סעיף 6 לחוות הדעת, טבלה מס' 11), חושו המחירים שנקבעו בדו"ח רוטלוי משנת 2002 לעניין כל הסוגיות, למעט נגרות, טיח וצביעה. אלא שהמחירים האמורים צוינו בתחשיב שערך המומחה לפי ערכיהם לשנת 2002, כמופי בדו"ח רוטלוי, ללא התאמת מחירים אלה לשנת 2008, היא המועד הקובע לעניינה של תכנית השימור.
3. כפי שציין המומחה עצמו בחוות דעתו, במסגרת קביעת "מקדם 900" בתכנית השימור, הוסף מקדם של 47% לאומדן המחירים למבנה בסגנון בינלאומי, ומקדם של 39% לאומדן המחירים למבנה בסגנון אקלקטי, וזאת על מנת לגלם את התייקרות המחירים בין 2002 ל-2008 (ראו סעיף 3.1 לחוות הדעת אחרי טבלה 1).
4. בנסיבות אלו, לא יכול להיות ספק כי לצורך קביעת עלות השימור העודפת, יש להוסיף לעלויות הקבועות בדו"ח רוטלוי את המקדם המשקף את התייקרות המחירים משנת 2002

לשנת 2008, כפי שנעשה בתכנית השימור עצמה, ונראה כי מקדם זה לא הוסף בשוגג.

5. כפי שעולה מתחשיב שנערך על ידי שמאי המקרקעין אלי יהל, תיקון הטעות האמורה יביא לתוספת של 102.13 ₪ לעלויות השימור העודפות במבנה בינלאומי, ולתוספת של 34.66 ₪ לעלויות השימור העודפות במבנה אקלקטי."

115. יחד עם זאת מצאנו לנכון לדחות טענה אחרת של הנישומים, שהועלתה בהתייחסותה של עו"ד טויסטר, לפיה יש לקחת בחשבון את עלות האחזקה השוטפת:

III עלויות עודפות בגין תחזוקה שוטפת

12. בסעיף 4.6 לחוות דעתו קבע המומחה כי אין להביא בחשבון עלויות השימור העודפות, את העלות הנובעת מהצורך בתחזוקת מבנים לשימור, וזאת בין היתר מאחר שלשיטת המומחה, "עבודות התחזוקה הנ"ל אינן עבודות המחויבות על ידי העירייה, ועל כן קיים קושי לכלול אותם כהוצאה הנובעת מהכללת המבנים בתכנית השימור".

13. בקביעתו האמורה של המומחה נפלה שגגה.

14. בסעיף 10.3.3. לתכנית השימור נקבע כדלקמן:

"א. מבנה לשימור יתחזק על פי התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על כל נספחיה.
ב. עבודות לאחזקתו של מבנה לשימור יעשו בהתאם למפורט בנספח ג'".

15. בנספח ג' לתכנית השימור נקבע בסעיף 2 כדלקמן:

2. עבודות הנדרשות לאחזקת מבנה לשימור

2.1 מהנדס העיר יהיה רשאי להורות, על ידי משלוח הודעות בכתב לבעל נכס, לבצע פעולות אחזקה במבנה בתוך תקופה שתקבע לכך.

2.2 העבודות שיידרשו לשם אחזקה של מבנה לשימור יכללו, בין היתר, עבודות להבטחת יציבותו ההנדסית של המבנה ומניעת הידרדרות במצבו, עבודות המיועדות להגן על מבנה מפני נזקי טבעי או בידי אדם, תיקון ושיקום מעטפת המבנה על כל מרכיביה וחלקיו הפנימיים של המבנה, תיקון וטיפול במערכות המבנה החיצוניות והפנימיות, כולל החלפת צנרת וחיווט, איטום ובידוד, סילוק מזיקים, טיפול בצמחיה ועבודות של אחזקה שוטפת, כגון: צביעה, סיוד, טיפול בחצר המבנה והאלמנטים הבנויים המצויים בה ועוד, הכל למעט עבודות

בתוך הדירות. עבודות כאמור יהיו ע"פ הנחיות היחידה לשימור וכפוף להוראות התכנית ונספחיה."

16. זאת ועוד, גם במסגרת "מסמך נלווה לתכנית השימור 2650ב' - הנחיות לשיקום מבנים ואתרים לשימור בתל אביב - יפו", נקבע בסעיף 1 כי "אחת לחמש שנים יש לבצע בדק בית שיכלול בעיקר טיפול בסדקים, איתור נזילות מים, איטום הגג, תיקוני טיח וצביעה", וזאת "אך ורק לאחר תירום מראש עם צוות השימור ובכפוף להיתרים על פי הנדרש".

17. הנה כי כן, ברור כי שגה המומחה בקביעתו כי עבודות התחזוקה אינן נובעות מתכנית השימור או כי אלה אינן מחויבות על ידי העירייה. לאור הסעיפים שפורטו לעיל, אין כל ספק כי עלויות התחזוקה הינן חלק מעלויות השימור, הנובעות באופן ישיר מתכנית השימור, ולכן היה מקום להביאן בחשבון במסגרת חוות הדעת."

116. טענה זו נדחתה על ידי המומחה ואנו מאמצים את חוות דעתו בעניין זה :

"4.6 עלויות עודפות בעבודות תחזוקה שוטפות (צבע, חלונות ותריסים, הזרקות לטיח)

העוררים העלו טענה בדבר העלות העודפת בתחזוקת מבנים לשימור – תחזוקת הצבכ, החלונות, התריסים וביצוע הזרקות לשימור הטיח.

איני רואה בהוצאה זו הוצאה עודפת ישירה כחלק משימור המבנה, שכן מצבו של המבנה משתנה בהתאם לאיכות הביצוע, ופעמים רבות עבודה במבנים לשימור המתבצעת בפיקוח נאות שומרת על מצבו הפיזי של המבנה.

במקרים רבים הטכנולוגיה העתיקה מונעת ופותרת בעיות תחזוקתיות – לדוגמא – טיח שימורי ע"ב סיד מאפשר לאדי מים שנכלאו תחת הטיח לצאת, ובכך עדיף במובן זה על צמנטי בו המים נכלאים ועשויים לגרום לרטיבות בפנים המבנה.

הנסיון מראה כי חלונות עץ ככלל אינם דורשים החלפה בתדירות גבוה יותר מחלונות אלומיניום. חלונות מראשית המאה ה-20 אשר יוצרו והתקנו בצורה נאותה נמצאים היום בשימוש ולעיתים רחוקות דורשים החלפה.

בנוסף, הבלאי המדובר הינו אסתטי ולא תפקודי. יש לזכור כי חזות המבנה המשומר בצורה איכותית מאופיינת בגילוי "שינויי הזמן", ולא בחזות של מבנה חדש.

**זאת ועוד, עבודות התחזוקה הנ"ל אינן עבודות המחוייבת ע"י
העיריה, ועל כן קיים קושי לכלול אותן כהוצאה הנובעת
מהכללת המבנים בתכנית השימור."**

117. גם אם נקבל את טענת הנישומים שבניין לשימור נדרש לתחזוקה שוטפת עודפת אל מול בניין רגיל מדובר להכרעתנו באותן עלויות שאינן רלוונטיות להיטל השבחה; נפרט.

118. אומדן עליית שווי המקרקעין מבוצע על בסיס ההפרש שבין ערכם בשוק החופשי עובר לאירוע המשביח לבין ערכם בשוק החופשי מיד לאחריו. ערך זה נקבע "לפי מבחן אוניברסלי המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם בעד המקרקעין תמורה המשקפת את ערכם האובייקטיבי באותה עת... ודוק: סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין 'במצב החדש' היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי... ערכם של מקרקעין נגזר, אפוא, משווי השוק שלהם ובנתון לאמת מידה אובייקטיבית בתוך השוק החופשי בנקודת זמן ספציפית 'ובהתחשב בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס'" (סעיף 16 לפסק הדין ברע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' אברמוביץ (פורסם בנבו, 31.12.2014) (להלן: "עניין אברמוביץ"). בבר"ם 7255/17 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורנשטיין (פורסם בנבו, 22.3.2021) הודגש כי העלויות שיש לקזז בקביעת שווי מצב חדש הן אותן עלויות הנדרשת להוצאת התכנית מהכח לפועל ולכן עלויות לקידום התכנית ועלויות לאחר היתר הבניה אין לקחת בחשבון.

119. אשר לטענה שקונה מרצון יקח זאת בחשבון ולכן שווי השוק יגלם זאת הרי שעניין התחזוקה השוטפת יכול להגיע גם מהוראות אחרות כגון מכוח חוק עזר לתל אביב-יפו (שמירה ושיפוץ חזיתות בתים), התשע"א-2011 הקובע בסעיף 2 "בעל בית חייב לשמור על מראה תקין של חזיתות הבית ולצורך כך יעשה את עבודות השיפוץ הדרשות על מנת למנוע את התבלות והזנחתה של חזית הבית...". ולכן על אף היותן משפיעות על שווי השוק (דבר שכאמור בהתאם לחוות דעת המומחה כלל לא הוכח) אין בהן כדי להשפיע על ערכם של המקרקעין לצורך היטל השבחה. בהתאם לאמור אנו דוחים את השגת העוררים בהקשר זה.

בניינים לשימור מחמיר

120. כאמור, המבנים לשימור נחלקים לשתי קבוצות: מבנים שהוכרזו לשימור רגיל ומבנים שהוכרזו כמבנים לשימור עם הגבלות מחמירות. מרבית המבנים בתכנית הם מבנים לשימור רגיל, אלה נהנים מהאפשרות למיצוי כל זכויות הבניה הקיימות במגרש. הוראת סעיף 10.5.1 לתקנון התכנית קובעת, כי "במבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות יותר מימוש זכויות הבניה מתוקף התכניות התקפות במגרש". במבנים שהם מבנים לשימור במגבלות מחמירות – בשל ערכו של המבנה ובשל מגבלות השימור – נקבע כי לא

ניתן למצות את זכויות הבניה התקפות במגרש. על כן, וכדי להתגבר על הפגיעה, נקבע כי הזכויות התקפות ינוידו למגרשים חלופיים. בנוסף ינוידו זכויות על פי התמריצים שמקנה התכנית למבנים אלה, כמפורט לעיל (למשל תמריץ הפרש עלויות שיפוץ, תמריץ בשל הצורך בהכנת תכנית מפורטת, תמריץ לעניין מרתפים שלא מומשו). מנגנון זה נועד לפצות על הפגיעה במבנים לשימור מחמיר הן מאובדן זכויות הבניה התקפות והן מעלויות השיפוץ (שאלת הפגיעה תיבחן, כאמור, בהחלטה מקבילה). כדי שהזכויות לא ינוידו מבלי שמבוצע השימור, קובעת התכנית בסעיף 10.7(ב) כי ניתן להתנות את העברת הזכויות בביצוע השימור ובהבטחת מקורות המימון. הוועדה אף רשאית להתנות את אכלוס המגרש המקבל בביצוע בפועל של הוראות השימור. העברת הזכויות למגרש המכונה בתכנית "מגרש מקבל" (סעיף 10.7 לתקנון) תעשה באמצעות תכנית בסמכות ועדה מקומית הקובעת את שינוי חלקות אחוזי הבניה המותרים לפי סעיף 62א (א)(6) לחוק התכנון והבניה. נגד מנגנון זה הועלו טענות שונות. ועדת משנה לעררים בהחלטתה אמרה:

"לטעמנו, מנגנון ניוד הזכויות הוא ראוי. הוא מבטיח את מימוש הזכויות התקפות במבנה ומתמרץ את ביצוע התהליך. זהו פתרון חדשני יחסית המשלב בין האינטרסים המתנגדים: אינטרס הכלל בביצוע השימור מחד גיסא וזכותו של הפרט למצות את זכויות הבניה במבנה, מאידך." (סעיף 79 להחלטת ועדת המשנה)

121. התמריצים המדוברים הן זכויות בנייה אשר מוענקות בתור החזר ערך עבור ההשקעה בשימור המבנה. במבנים לשימור רגיל, התכנית מאפשרת ליזם לממש את זכויות הבניה הנוספות במבנה עצמו, בכפוף לאישורים שתפקידם לדאוג כי אופי וקווי המתאר הייחודיים של המבנה נשמרים. במבנים הנמצאים תחת הקטגוריה "שימור בהגבלות מחמירות", לא ניתן לממש את זכויות הבניה הנותרות במבנה עצמו - והתכנית מעודדת את ביצוע השימור במבנים אלה באמצעות העברה של זכויות בנייה "מגרשים מוסרים" אל מגרשים אחרים בתחום התכנית המוגדרים כ"מגרשים מקבלים". נוסף על כך, כוללת התכנית הגדרות ותנאי סף למגרשים בעיר, שאליהם ניתן יהיה להעביר זכויות בנייה. כאמור, העברת הזכויות מתבצעת באמצעות תכנית בניין בסמכות ועדה מקומית. תנאי עיקרי להעברת זכויות בנייה הוא התחייבות הבעלים לביצוע השיפוץ בהתאם להוראות מחלקת השימור.

122. הוראות תכנית השימור מגדירות את היקף זכויות הבניה שאפשר להעביר ממבנים עם הגבלות מחמירות ל"מגרשים מקבלים". היקף זכויות הבניה נקבע על פי חישוב יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות במגרש בתוספת תמריצים. מנגנון זכויות הבניה להעברה מהווה למעשה חלופה למימוש הזכויות וכן כדי לעודד שימור המבנה באמצעות הבטחת מימון. כדי למנוע פגיעה באזורים מקבלי הזכויות, קובעת התכנית היקף מקסימלי לתוספות בנייה שאפשר להוסיף באמצעות העברת זכויות וכן את הגובה המקסימלי שיותר באזורים השונים בעיר. כמו כן, התכנית קובעת שתוספת הזכויות לא

תפגע בעיצוב הרחוב והסביבה של המגרש המקבל ולא תהווה מטרד לדיירי הסביבה. המגבלות התכנוניות על המגרשים המקבלים נקבעו במטרה להבטיח שתכנית השימור לא תגרום ליצירת מטרדים או נזקים תכנוניים במקום אחר בעיר.

123. התכנית עצמה הבינה את מורכבות המנגנון ואי הודאות הרבה ביחס אליו ולפיכך קבעה כי במקרים בהם בעלי המבנים בהגבלות מחמירות לא מצליחים לבצע התקשרות ישירה מול גורם פרטי או במקרים שאין התאמה בין מגרשים ניתן יהיה להתקשר עם הוועדה המקומית בהסכם להבטחת מימון השימור ולהעברת זכויות הבנייה בעתיד.

124. תכנית השימור מהווה תוצר תכנוני חדש המשקף את רוח העיתים את רוח הזמן Zeitgeist הרואה בשימור ערך תרבותי, היסטורי ואדריכל היוצר סביבה עשירה המחזקת את הזהות המקומית (להרחבה על הרעיון הערכי בבסיס השימור ראו אמנון בר אור **זמן שימור** (בבל, 2013) וכן ראו הרחבה בהחלטה בעררי ירידת ערך היוצאת במקביל להחלטה זו). כפי שאנו רואים מדובר בתכניות מורכבות, ודאי ביחס לשימור המחמיר, שאי הודאות ביחס אליה במועד הקובע רבה מאוד. הוראות רבות בתכנית, ביחס לשימור מחמיר, יוצרות אי ודאות במועד הקובע לעניין הקף 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:

”10.5.2 מימוש זכויות בנייה במבנים לשימור עם הגבלות

מחמירות

א. זכויות הבניה במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות תהיינה ע”פ התכניות התקפות, בתוספת התמריצים המפורטים בנספח ה’, ומימושן יותנה באמור להלן.

ב. הוראות הבניה לגבי גובה קווי בניין, צפיפויות ושימוש יהיו בהתאם למפורט בסעיף 10.5.1ב’.

ג. על אף האמור לעיל, במבנים אלו לא תותר כל תוספת בניה בתחום המגרש, אלא אם הותר כך בנספח א’ (רשימת המבנים לשימור), בהיקף ובתנאים המפורטים בו. תותר העברת זכויות הבניה שלא ניתן לממשן בתחום המגרש האמור למגרש אחר כמפורט בסעיף 10.7.

ד. באם נדרש הדבר לשם תפקודו ושיקומו של המבנה, הוועדה המקומית רשאית להתיר בהמלצת יחידת השימור את העבודות הבאות:

1. שינויים פנימיים שאינם פוגעים בערכים ייחודיים בתוך המבנה. סעיף זה לא יחול על כל שינויים פנימיים בתוך הדירות שאינם משפיעים על חיצוניות המבנה או על מבנהו ההנדסי, שלגביהם יחולו הוראות כל דין, הכל בכפוף לנספח ג’.

2. על אף האמור בסעיף ג', בניה מתחת לפני הקרקע ובתוך שטח המעטפת כאמור בנספח ד', באמצעים שיבטיחו את שלמות המבנה על מרכיביו וכן שיחזור פני הקרקע ע"פ מצבם המקורי.

3. שינויים החיוניים להמשך תפקוד המבנה, כגון: בניית מעלית, סגירת מרפסות בחזית האחורית והתקנת מקומות חניה ובתנאי שאין בשינויים אלה כדי לפגוע בשימור המבנה.

4. יחידת השימור תקבע את אופן מימוש זכויות הבניה שהותרו למימוש מכח תכנית זו ותהיה רשאית להתנות תנאים לביצוע העבודות, וכן לחייב ביצוע עבודות נוספות הנדרשות לשיקומו ולאחזקתו של המבנה לשימור כמפורט בנספח ג', ובקובץ ההנחיות לשיקום מבנים.

...

10.7.1 חישוב שטחי בניה להעברה ממבנה לשימור אל מגרש מקבל.

א. העברת זכויות הבניה ממבנה לשימור תכלול את יתרת השטחים מכח התכניות התקפות שלא נוצלו במגרש המבנה לשימור וכן תמריצים לביצוען של עבודות השימור, הכל ע"פ נספח ה'.

ב. הוועדה המקומית רשאית, בהמלצת מהנדס העיר, שלא להתיר העברת זכויות למגרש מקבל מסוים או להגביל את הזכויות המועברות אליו, אם נוכחה כי התוספת למגרש מקבל עלולה לפגוע בעיצוב הרחוב והסביבה של אותו מגרש או להוות מטריד לדיירי הסביבה.

10.7.2 תנאים בתהליך אישור של תכנית מפורטת להעברת זכויות בניה ולמימושה.

א. תנאים להפקדת תכנית מפורטת

הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות הפקדת תכנית מפורטת להעברת זכויות בניה ממבנה לשימור במתן כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים.

ב. תנאים למתן תוקף לתכנית מפורטת

הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן תוקף לתכנית מפורטת להעברת זכויות בניה ממבנה לשימור: (1) בהבטחת ביצוע הוראות השימור ו(2) בהבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר.

ג. תנאים לאיכלוס מגרש מקבל

הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתר לאכלוס המבנה במגרש המקבל בביצוע בפועל של הוראות השימור במבנה לשימור, או בערובות להשלמת ההוראות ע"פ דרישות מהנדס העיר, הכל במידה שקיימת זיקה בין הנכסים מכח תכנית או מכח הסכם בין בעלי הזכויות בהם.

...

3. שמירה על שווי הזכויות להעברה

השתכנעה הוועדה המקומית שלא ניתן היה לממש את העברת הזכויות בתוך 4 שנים מיום אישור התכנית, יוגדל היקף יתרת השטחים להעברה בשיעור של עד 5% לשנה מתחילת השנה החמישית ועד תום השנה העשירית מיום אישור התכנית".

(ההדגשות שלי – ב' ז')

125. למעשה בעל המקרקעין במועד אישורה של התכנית יודע שאסור לו לבצע שינוי כלשהו במבנה. כמו כן הוא יודע שישנו אינטרס לרשות שהבניין ישומר ולשם כך הרשות תעניק לו בעתיד פיצוי בדמות "ניוד זכויות" לביצוע השימור. אלא שבמועד הקובע הדבר הודאי היחיד הוא מנגנון "ניוד תמורת שימור"; כמה זכויות יידרשו לשם כך, מי יקנה ומי יקבל, כל אלה לא ודאים במועד הקובע. כפי שכותב השמאי רן ורניק ("ניוד זכויות בנייה במסגרת שימור מבנים" מקרקעין זב (2008) 22)) מדובר למעשה ב"יצירת" זכויות בניה לצורך כלכלי". השימוש בפרקטיקה הזו נעשה בשנים האחרונות; כך לדוגמא במסגרת תמ"א 38 וכך לדוגמא במסגרת תקן 21 "בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינני-בינוי". בכל אותן מקרים קבעה הפסיקה שרק סיום הליך הרישוי יוצר מסויימות לזכויות. בלשון אחר, זכויות הניוד כפופות להליך תכנוני נוסף ועל כן נעדרות מסויימות במועד הקובע לתכנית השימור. לאחרונה התייחס בית המשפט ליישומו של ההסדר הסטטוטורי בתחום של היטל השבחה על מודלים תכנוניים, שככל הנראה לא עמדו לנגד עיניו של המחוקק בעת שנחקק ההסדר בתחום זה, בפסד הדין בבר"מ 168/20 איילה ברקול נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (פורסם בנבו, 15.2.2020) הסביר בית המשפט את ההבדל בין ההגדרות והאבחנות השונות בפסקה:

11. זכויות מותנות וזכויות "מעין-מוקנות" – לעתים, תכניות מתאר מקנות זכויות שהענקתן מותנית בקבלת החלטה עתידית המורה על כך. על רקע זה, עולה התהייה מה דינן של זכויות אלו לאחר אישורן בפועל, לצורך החיוב בהיטל השבחה?

12. שאלה זו נדונה בעניין רון, שבו קבע השופט י' עמית כי יש להבחין בין תכניות שכוללות זכויות הכפופות

להליכי הקלה, לבין תכניות המעגנות זכויות שאישורן העתידי אינו מחייב קבלת הקלה. בהמשך לכך, הוא הדגיש כי בעוד שבתכניות מהסוג הראשון מדובר ב"זכויות שאינן מובטחות, מאחר שההקלה עשויה להיתקל בהתנגדויות שתתקבלנה, כך שאין מדובר ב'גשר ברזל' המוליך אל הזכויות", הרי שבמקרה של תכניות מהסוג השני "הפטור מהליכי הקלה לגבי הזכויות המותנות הופך אותן למעין-מוקנות" (ההדגשות הוספו – ד' ב' א', שם, בפסקה 34). השופט עמית הוסיף וקבע כי בעת שעסקינן בזכויות מותנות מעין-מוקנות, יש להתייחס להטמעת הזכויות בתוכנית המתאר ולאישורן הסופי כאל אירוע השבחה אחד, וכי בהתאם לכך המועד הקובע לחישוב ההיטל חל רק עם אישורה של תכנית המתאר (דהיינו אין לראות בהחלטת הוועדה המקומית לאישור הזכויות כיוצרת אירוע מס נוסף).

...

14. מאז ניתנה ההלכה בעניין רון, השאלה הנדונה התחדדה במקרים נוספים שבהם ארעה השבחה במקרקעין על רקע אירועים תכנוניים מאוחרים לאישור התכנית. כך אירע, בין היתר, בבר"ם 2866/14 גוזלן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה [פורסם בנבו] (7.12.2014) (להלן: עניין גוזלן). מקרה זה נסב על מצב שבו תכנית מאוחרת הסמיכה את הוועדה המקומית להעניק הקלה שעניינה הגדלת זכויות לבניית מרתפים, שנקבעו קודם לכן בתכנית קודמת. על רקע זה, עלתה השאלה מהו אירוע המס שחולל את השבחה שבאה לידי ביטוי בהרחבת המרתף. באותו מקרה הובהר כי העיקרון שנקבע בעניין רון חל רק במקרים של זכויות מעין-מוקנות שניתנות לייחוס כבר לתכנית עצמה. בעניין גוזלן התכנית המאוחרת לא הבטיחה את תוספת אחוזי הבניה (שכן הדבר היה כפוף לקבלת הקלה הכרוכה בהפעלתו של שיקול דעת על-ידי רשויות התכנון). על כן, נקבע כי אירוע המס השתכלל רק עם מתן ההקלה (ובהתאם למועד זה אף יש לערוך את השומה).

15. זכויות "ערטילאיות" – מצב דברים אחר שנדון בפסיקה הוא זה שבו התכנית קובעת בכלליות כי אפשר להורות על שימוש מיוחד בתחום שבו היא חלה, אך קביעת המיקום המדויק של אותו שימוש מיוחד מותנית בקבלת החלטה קונקרטי של גוף תכנוני. ברע"א 384/99 מועש בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה טבריה [פורסם בנבו] (19.10.1999) קבע בית משפט זה כי אישור תכנית מתאר ארצית – שלכאורה אינו מהווה אירוע השבחה בהתאם לחלופות הקבועות בתוספת השלישית לחוק – עשוי להוביל לשינויה של תכנית מתאר מקומית, ולפיכך להקים בסיס עצמאי לחיוב בהיטל השבחה....

16. בפסק הדין צוין כי במקרה של "תכנית מתאר ארצית המתירה שימוש, ייעוד או הקלה, שאינם קונקרטיים למקרקעין מסוימים, ואשר מותירה את שיקול הדעת למוסד התכנון המקומי... אין למבקש ההיתר 'זכות מוקנית', לקבלת היתר בניה, כך שרק עם אישור הבקשה להיתר בניה, נצמחת ההשבחה" (שם, בפסקה 16). בהתאם, נקבע כי בנסיבות אלו "מועד אירוע המס, המועד הקובע לשומת היטל השבחה, הינו המועד שבו זכתה תכנית המתאר הארצית הכללית למימוש קונקרטי במקרקעין ספציפיים" (שם, בפסקה 17)...

17. אם כן, עניין אופל קרדן הדגיש את המועד שבו מתרחשת קונקרטיזציה של הסדרה כללית שנקבעה בתכנית ארצית, באופן שמאפשר את יישומן של זכויות שקודם לכן היו "ערטילאיות". כל זאת, על יסוד פרשנות תכליתית של הסוגיה, והגם שהדבר אינו עולה בקנה אחד עם פרשנותם הלשונית הפשוטה של ההסדרים הקבועים בחוק לעניין המועד הקבוע.

18. זכויות התלויות במצב עובדתי מסוים – עוד מצב שנדון בפסיקה נסב על מקרים שבהם פעולה חיצונית לרשויות התכנון יכולה להוליד זכויות בניה נוספות. כך, בבר"ם 2090/16 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' אקרו בע"מ [פורסם בנבו] (15.3.2018) (להלן: עניין אקרו) נדון מקרה שבו בעל מקרקעין קיבל מוועדה מקומית לתכנון ובניה אישור לאיחוד של שתי חלקות שבבעלותו,

ואיחוד זה הניב לו זכויות בניה נוספות בהתאם להוראותיה של תכנית מתאר שהעניקה אחוזי בניה מוגדלים לחלקות גדולות. השאלה שהתעוררה היא האם החיוב בהיטל השבחה הוא אך בגין הפוטנציאל המשביח שהיה קיים מלכתחילה בתכנית המתאר, או שמא יש להטיל חיוב נוסף בגין השבחה הכלכלית שנוצרה עם איחוד החלקות. הדעות בפסק הדין נחלקו. דעת הרוב (מפי השופט מ' מזוז שאליו הצטרפה הנשיאה א' חיות) סברה כי אין מקום להטיל חיוב נוסף בגין איחוד החלקות, מאחר שאין מדובר בהשבחה הנובעת במישרין מתכנית, בהתאם לחלופות המעוגנות בתוספת השלישית לחוק. לעומת זאת, סברתי אני בדעת מיעוט כי במקרים שבהם ניתן לראות בבירור כי המקור להשבחה איננו איחוד החלקות כי אם התכנית שמצויה ברקעו – ניתן לחייב בגינו בהיטל השבחה".

126. נדמה כי במקרה של ניווד זכויות בתכנית השימור התאריך הקובע הינו המועד שבו מתרחשת קונקרטיזציה של ההסדרה הכללית שנקבעה בתכנית, באופן שמאפשר את יישומן של זכויות שקודם לכן היו "ערטילאיות". בערר (ירושלים) 403/17 אהרון ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 5.9.2022) (להלן: "ערר רחביה") הסבירה ועדת הערר את ההבדל בין תכנית מפורטת המעניקה זכויות מוקנות לתכנית המעניקה זכויות ערטילאיות "צפות" בכך ש"תכנית מפורטת הינה תכנית שמי שיפתח אותה יוכל להבין מה הבינוי המתוכנן בודאות מלאה, ומכאן, שככל שתכנית מעניקה למוסד התכנון שיקול דעת רחב יותר, כך שיקול הדעת של מוסד תכנון לעת מתן היתר הבניה יהיה רחב יותר. בהקשר זה המונח "זכויות צפות" משקף תכנית שטרם הגיעה לבשלות של תכנית מפורטת על אף הגדרתה ככזו". מעבר לאי הודאות בהוראות התכנית, מהות הליך הניוד הינה פיצוי בגין "עלויות השימור", שכאמור הינן גבוהות משמעותית מכפי שקבעה תכנית השימור. בעל מקרקעין יודע במועד הקובע כי הוא יקבל זכויות שוות ערך לעלויות בתוספת רווח יזמי סביר, הא ותו לא. בהקשר זה מנגנוני הפיצוי בתכנית נועדו לממן את עלות השימור. כך "מקדם 900" הינו תמריץ המחשב את העלויות העודפות של השימור (שטח המתקבל מחישוב מכפלת שטח מעטפת המבנה לשימור במקדם 900 שם במקרה של בניין בסגנון הבין-לאומי ו-990 במקרה של מבנה אקלקטי), וחלוקת התוצאה בשווי קרקע כמוגדר בתכנית זו. כך ניתן תמריץ שמוסיף שטח עיקרי על פי המתקבל מחלוקת 47,600 שם בשווי קרקע כמוגדר בתכנית. וכך גם תמריץ לעניין הצורך בהכנת תכנית מפורטת, הצורך בהתארגנות בעלים לשם כך, העדר האפשרות להוסיף שטחי שירות בגין שטחים שלא מומשו ותמריץ לעניין מרתפים שאינם ניתנים למימוש במבנה לשימור.

127. לא זו בלבד, חזקת תקינות המעשה המנהלי (ראו: דפנה ברק ארז **משפט מנהלי**: **משפט מנהלי דיוני** (כרך ד, 2017) פרק 32) בהקשר זה משמעותו שהועדה המקומית לא תעניק לבעלים של המקרקעין זכויות יתר, מעבר לזכויות הנדרשות להוצאת שימור המבנה, שסווג כמבנה שימור עם מגבלות מחמירות, מהכח אל הפועל, שכן אחרת חוטאת היא לתפקידה. (ראו בהקשר דומה: ערר (תל אביב) 85001/15 **הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' חברת בן דוד הנדסה ייזום ובנייה בע"מ** (פורסם בנבו, 2.2.2022)).

128. המסקנה הינה, אפוא, כפולה. מעבר לכך שהזכויות שניתנות, באמצעות תכנית ניווד מכח תכנית השימור, ביחס למבנים לשימור מחמיר מתגבשות רק במועד אישורה של תכנית הניוד הרי שקונה מרצון במועד הקובע יודע שמנגנון הניוד יביא אותו לנקודת האיזון, כך שהן עלות שימור המבנה והן הפיצוי בגין הזכויות שיכל לנצל במקרקעין יעשה באמצעות מענק "זכויות" שהוא יוכל לנייד, במובן זה קשה לראות במועד הקובע עליית ערך כלשהי. (כמו שקשה לראות פגיעה, בין היתר, מהשיקולים בסעיף 126)

129. חיזוק להכרעתנו ניתן בהתנהלות הועדה המקומית בחלוף השנים. נספח ה' לתכנית השימור הוא הנספח הקובע את תמריצי הזכויות הניתנות להעברה מכוח תכנית השימור. לאחר רשימת התמריצים השונים של הזכויות הניתנות להעברה, לרבות תמריץ זירוז הליכי התכנון, מופיע סעיף 3 ובו נקבע:

"שמירה על שווי הזכויות להעברה: השתכנעה הוועדה המקומית שלא ניתן היה לממש את העברת הזכויות בתוך 4 שנים מיום אישור התכנית, יוגדל היקף יתרת השטחים להעברה בשיעור של 5% לשנה מתחילת השנה החמישית ועד תום השנה העשירית מיום אישור התכנית"

130. עיון בפרוטוקולים של הועדה המקומית מלמד שמהותו של סעיף זה הוא מתן תוספת זכויות כשמירה על שווי הזכויות בשל הדחיה במימוש; נפרט.

131. הקושי במימוש הזכויות לניוד בתוך זמן קצר מאישור תכנית השימור, ידוע לוועדה המקומית. קושי זה נובע מהצורך לאתר מגרש מקבל, להשלים הסכמות מסחריות על העברת הזכויות, ולאשר תכנית בסמכות ועדה מקומית לניוד הזכויות, זאת כמובן, בהתעלם משאלות של ריבוי בעלים ועוד. דוגמא להבנה זו של הועדה המקומית בדבר הקושי והימשכות ההליכים לניוד זכויות מצויה בהחלטת ועדת משנה לעררים שעל יד המועצה הארצית ערר (ארצי) 13/20 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה** (פורסם בנבו, 5.3.2020) ביחס לתכנית תא/4698 שעניינה שימור מבנה ברחוב אינשטיין 69-73 בתל אביב ובמסגרתו כחלק מתמריצי התכנית ניתנו זכויות בנייה לניוד כנגד שימור המבנה. התכנית הופקדה כשהיא כוללת תנאי להוספת סעיף בנוגע להתכלות התכנית בתום 3 שנים עם אפשרות להארכה לעוד 3 שנים. הועדה המקומית טענה כי לנוכח פרק הזמן הנדרש להוציא לפועל תכנית ניווד, אין כל אפשרות מעשית שתוך פרק זמן קצר זה, התכנית תמומש. ועדת הערר אימצה את עמדת הועדה המקומית וביטלה תנאי זה, מפאת חשיבות הדברים נביאם במלואם:

"הוועדה המקומית עוררת לביטול סעיף זה. לדבריה, מדובר בתכנית מורכבת, במבנה שבו 51 בעלי דירות ובהתקשרות נדרשת בין יזם, קבלן ודיירים. מדובר במערכת חוזית מורכבת ועל כן יש לצפות שתהליך הוצאת היתר הבניה יארך זמן. הותרת סעיף ההתכלות על כנו, תעודד את משיכת הזמן, תפגע בתמריץ לשמר את המבנה ותתרום לסיכול השימור.

לעומת העוררת, המשיבות 2-3 מבקשות להותיר את הסעיף על כנו. לדבריהן, הוועדה המקומית עוסקת בתכנית השימור של המבנה משנת 2007 ובמשך 13 שנים. קביעת תוקף של שש שנים (3+3) לתכנית, מייצרת גם כך תקופה ארוכה מידי של הקפאה שבמהלכה נפגעו זכויות הדיירים, שעה שערכן של דירות במבנים סמוכים עלה משמעותית לאורך השנים.

הוועדה המחוזית מסבירה את עמדתה בצורך באיזון. לדבריה, התכנית "מתגלגלת" שנים ארוכות שבהן זכויות הדיירים מוקפאות ולכן, יש לקדמה כעת במהירות. "התחלה" של המהלך יכולה להתבצע לא רק בהיתר לבניה עצמה, ולכן, אין חשש ששש שנים לא יספיקו. עוד השתמע מדברי הוועדה המחוזית, שהיא מצאה קושי בתכנית שמשמרת מבנה אחד בלבד ולא מרקם של מבנים, כך שהגבלתה בזמן נועדה לאזן בין החשיבות שהוועדה המקומית ייחסה לתכנית לבין הקושי המסוים שהוועדה המחוזית מצאה כי טבוע בה.

לאחר שנדרשנו לדברים החלטנו לקבל את הערר בסוגיה זו. נחזור ונבהיר, כי מששמענו את דבריהם המפורטים של נציגי הוועדה המקומית ובייחוד את הסקירה הנרחבת של אדריכל ירמי הופמן, שוכנענו כי מדובר בתכנית ראויה וחשובה המבקשת לשמר, גם אם באופן צנוע באמצעות מבנה אחד, פרק חשוב בתולדות בניין המדינה – תולדות השיכון הציבורי ("שיכון לדוגמא"). על כן, דומה שנקודת האיזון שלנו שונה מזו של הוועדה המחוזית. עוד אנו סבורים כי העוררת, המייחסת לתכנית חשיבות רבה, תפעל ככל שביכולתה לקדמה, ולכן, אין חשש שמא תקפא על שמריה, ובהיעדר סנקציה של פקיעת התכנית לא תעשה כל שלאיל ידה לממשה.

שמענו, ברוב קשב, גם את הדיירות המשיבות 2-3. נתנו דעתנו לטענתן לפיה לאורך שנים רבות, בעוד שערכם של נכסים סמוכים האמיר, ערכו של הנכס שבבעלותן נפגע עד שכיום הן

לא יכולות לרכוש תמורת דירתן נכס אחר. עם זאת, אין בידינו לקבל את טיעונן.

ראשית, אנו מבינים את המורכבות, שעליה עמדה הוועדה המקומית, בהגעה להסכמות בבניין שדייריו רבים ולכן מוצאים קושי בהגבלת תוקפה של התכנית ובסיכולה האפשרי עקב קשיי המימוש. אמנם, לכאורה, החשש ההפוך הוא שמהלכי השימור יתעכבו יתר על המידה וללא הצדקה בהיעדר מנגנון מגביל של פקיעת תוקף, ואולם, להערכתנו, מחלקת השימור של עיריית תל אביב שתלווה את המהלך תעשה כל שביכולתה לקדם את המהלך מפאת חשיבותו.

שנית, לאחר שנים של הליכי תכנון ממושכים, סוף סוף נפל דבר. אמנם תקופת הליכי התכנון יצרה אי וודאות שהכבידה על יכולתם של הדיירים לפעול בקניינם, ואולם, כיום, משהתכנית אושרה ואושר במסגרתה מנגנון שנועד לממן את שימור המבנה, אשר כולל גם מנגנון ניווד הזכויות (בעל שתי חלופות), נוצרה וודאות לדיירים ולסביבה וערכן של הדירות, גם אם נפגע בשל חוסר הוודאות התכנונית שלוותה את הליכי התכנון, ייגזר עתה מקיומה של תכנית מאושרת לשימור וממנגנונים שיוצרת התכנית למימון השימור, כולל ניווד זכויות המהווה חלק ממנה ויתומחר אף הוא. מכל מקום ראוי להדגיש בהקשר זה את ביטולו המוצדק של סעיף איסור הגשת התביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

קיומם של הליכי תכנון בצנרת יצר עמו בהכרח קושי ואולם, כעת, עם סיום הליכי התכנון נראה כי הקושי הוסר ואין הצדקה להגבלת תוקפה של התכנית, באופן שעלול להכביד על האפשרות לממשה. (סעיפים 81-88)

132. הוראת הסעיף, אפוא, מבוססת על הבנה כפולה. מחד, מטרת ניווד הזכויות הינה פיצוי תמורת שימור. מאידך, הבנה שמדובר בהליך ארוך המתגבש רק בעת אישור תכנית הניווד. תכלית מנגנון תוספת הזכויות בסעיף 3 לנספח ה', היא לאזן את אבדן שווי הזכויות בשל התארגות המימוש. בדיון בועדת משנה לתכנון ובניה מיום 3.12.2014 הוסבר הסעיף:

”כשאשרנו את תוכנית השימור לא היה התמריץ הזה. בהתנגדויות הועלה הנושא שאנחנו בבת אחת מציפים את השוק בזכויות להעברה כאשר למעשה רצינו לפרוס את הניווד לאורך שנים. מה גם שהיו תביעות פיצויים שהצדיקו את העניין שמבקשים להמתין עם מימוש הניווד בכדי לראות איך השוק

מגיב גם לתביעות וגם לניוד. רצינו לפרוס את שוק הניוד למשך שנים”

ובהמשך :

”תכנית השימור כללה תמריץ שמאיץ לממש את הניוד עד השנה הרביעית, מי שנייד זכויות בארבע שנים אלו קיבל את התמריץ. בשל מסה של זכויות היה קושי לנייד, מדובר על בעלי מבנים שלא הצליחו לנייד בזמן הזה. יש כאן שיקול דעת מונחה וגם במטרה להגן על בעלי המבנים שלא הצליחו לממש את הזכויות”

133. יוצא אפוא שכוונת הסעיף הינה, כפי שמעידה כותרתו ”שמירה על שווי זכויות להעברה”. בנספח לשומת הוועדה המקומית ביחס לגוש 6918 חלקה 83 הסבירה הוועדה המקומית את החיוב בהיטל השבחה עבור תכנית הניוד על אף ששולמו הטלי ההשבחה על תכנית השימור בכך שמדובר בזכויות ”צפות” :

”כעולה מהאמור, בשונה מיתר התמריצים המפורטים בנספח ה' ביחס למבנים עם הגבלות מחמירות, שהינם בבחינת תמריצים מוקנים, הרי שתמריץ זה, שמירה על שווי הזכויות להעברה” לא נוצר ואיננו רלוונטי כלל למועד אישורה של תכנית השימור.

במועד אישורה של תכנית השימור, לא ניתן כלל ועיקר לצפות את מתן או אי מתן תמריץ זה, לרבות היתכנותו והיקפו. שכן, לא הגיעה העת לכך. מדובר על אירוע עתידי שלא ברור אם יתממש, מתי ובאיזה היקף.

לפני חלוף 4 שנים ממועד אישור התכנית, אין מקום לישומו של תמריץ זה, באשר מדובר באירוע עתידי, לא ודאי, כללי, לא קונקרטי. קל וחומר שבמועד אישור התכנית, זכויות אלו לפי התמריץ הנ”ל שבהוראותיה טרם באו לעולם.

הזכויות מכוח התמריץ נוצרות ומתגבשות אך ורק לאחר חלוף 4 השנים האמורות וזאת אך ורק בנקודת זמן שאחר 4 שנים שבו הוועדה המקומית השתכנעה כי יש לתיתו. המועד יכול להיות בכל מועד שהוא לאחר 4 שנים, בטווח השנים שבין 4 ל-10 שנים, בכל נקודת זמן שהיא יכול שינתן גם בחלוף ה-10 שנים, אך ניתן לבקשו בגין השנים 5-10 כולל. היקף הזכויות שיאושר ע”י הוועדה המקומית הינו מותנה בגורמים רבים לרבות היקף הזכויות שטרם נוידו לאותה העת והעיתוי במהלך השנים לאחר חלוף 4 השנים האמורות שתמריץ זה נבחן.

משכך, במועד אישור תכנית השימור תמריץ זה איננו משביח ויש לבחון את ההשבחה רק למועד החלטת הוועדה המקומית. נבהיר, כי בשל היעדר הקונקרטיים של התמריץ הנ"ל, לא ניתן לראות באישורה של תכנית השימור כאירוע משביח בעניינו. ההשבחה שנובעת מתמריץ זה, תתגבש רק במועד בו תתרחש קונקרטיזציה של ההשבחה עבור התמריץ – כלומר רק לאחר חלוף 4 השנים ממועד אישורה של התכנית ואך ורק ככל והוועדה המקומית השתכנעה לתיתו (ראו למשל את הקבוע בבר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון (פורסם בנבו, 20.4.16) ואת הקבוע בבר"מ 1560/13 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14)).

יתרה מזו, עסקינן בתמריץ חסר ודאות בעת אישורה של התכנית. רק ברגע שהתמריץ מתגבש והופך קונקרטי – בדרך של החלטת הוועדה המקומית, יש לגבות בגינו היטל השבחה בגין מלוא ההשבחה למועד אישור הוועדה המקומית ולאחר שנעשה מימוש זכויות מכוחו. (ראו בעניין זה את הקבוע במסגרת עמ"נ 56250-10-18 ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' קזז ואח' (פורסם בנבו, 3.11.19) ועמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ ואח' (פורסם בנבו, 27.10.19) בבר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 7.12.14) ואת הקבוע בעמ"נ 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' בוריס קוזניץ ואח' (פורסם בנבו, 29.10.17)).

כעולה מהפסיקה, כדי שהיטל ההשבחה יגשים את תכליתו עליו לשקף את ההשבחה האמיתית שחלה, וכן להיות מבוסס על זיהוי נכון של ההחלטות אשר מכוחן צמחה ההשבחה – ובענייננו החלטת הוועדה המקומית עת תשתכנע הוועדה המקומית ליתן את התמריץ אם בכלל ואת היקפו. כמו כן נקבע הנ"ל הינו מתבסס גם על גביית מס אמת ותוך שמירה על עקרון רציפות המס."

134. להכרעתנו סעיף זה אינו ייחודי אלא מוכיח שתכנית השימור ביחס לשימור מחמיר (הכולל כ-190 מבנים) הינה תכנית המעניקה "זכויות צפות", שכן רק בתכנית הניוד מתגבשת תכנית השימור. ודוק, סעיף זה איננו סעיף שבשיקול דעת אלא סעיף המתגבש עם יישומו של הניוד והפיכת הוראות תכנית השימור ביחס למבנה המסויים לקונקרטיים.

135. עקרון דומה מצוי בסעיף 2.1.1 בתכנית השימור. סעיף 2.3 א קובע את תמריץ הפרש עלויות שיפוץ המבנה לשימור, בדרך של נוסחה בה מחלקים את שטח המעטפת כפול 900 (עלות מוערכת לשיפוץ מ"ר מעטפת), חלקי שווי קרקע למ"ר של המבנה. בהמשך קובע סעיף 2.1.1 :

"במידה שיימצא הצורך לכך, הוועדה המחוזית תהיה רשאית, לפי דרישתה, לעדכן מעת לעת את התמריץ בסעיף זה, לאחר שנמצאה הצדקה לכך בבדיקה כלכלית ולאחר התייעצות עם מהנדס הוועדה המקומית ועם שמאי מטעמה"

136. כפי שכתבנו "מקדם 900" נולד ביחס לניוד זכויות ולא בהקשר של היטלי השבחה וכללים לעריכת שומת השבחה. מקדם 900 נקבע כנוסחה ל"שימור תמורת פיצוי" כאשר הוועדה המקומית רשאית לעדכן את נוסחת התמריץ, הן בהיבט הפרש מחיר מ"ר שימור מעטפת, והן בהיבט שווי קרקע למ"ר של המבנה לשימור, לעת התגבשות הזכויות בתכנית הניוד.

137. לאור האמור קובעים אנו כי בכל הקשור למבנים עם הגבלות מחירות תכנית השימור מתגבשת רק עם אישורה של תכנית הניוד. בהקשר זה נציין שלהבנתנו את סוגיית היטל ההשבחה במועד אישור תכנית הניוד יש לבחון הן בהקשר של ערכי השווי במועד זה וכמו כן ובשל העובדה שתכנית הניוד נעשית אגב מיזם קונקרטי וכמהלך אחד עם הוצאת היתר בניה, הרי שיש לבחון את סוגיית הפטור לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק, כפי שנפרט להלן.

מצב קודם

138. ביחס למצב הקודם אנו נדרשים לדון בשאלות הבאות: האם יש לקחת בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם וכן מה הן התכניות שיש לקחת בחשבון בשווי מצב קודם.

תמ"א 38

139. תמ"א 38 נועדה לאפשר ולעודד חיזוק מבנים קיימים שנבנו לפני 1.1.1980 מפני רעידת אדמה. במועד הרלוונטי הייתה בתוקף תמ"א 38 שפורסמה למתן ביום 18.5.2005. סעיף 2 להוראות התכנית מפרט את מטרות התכנית:

"2.1 לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק רחב ממכלול של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.

2.2 לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לאפיין ולזהות את סוגי המבנים שיש לחזק.

2.3 לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:

א. יצירת מסגרת סטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בניה

לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.
ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק
המבנים."

140. התכנית כקבוע בסעיף 3 להוראותיה חלה "על כל שטח מדינת ישראל ותחולתה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1.1.1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"ת 413 פטר אותם מתחולתו" וכאמור מטרתה הינה הענקת זכויות לצורך חיזוק המבנים.

141. הנחת המוצא של הועדה המקומית בהתאם לחוות דעת שהוציא המהנדס ישראל דוד לבקשת הייעוץ המשפטי בעיריית תל אביב ומטעמה ביום 20.9.2010 ושכותרתה "תמ"א 38 : סבירות של חיזוק מבנים" הינה שכל מבנה שנבנה לפני 1980 טעון חיזוק :

"תמ"א 38 מאפשרת תוספת זכויות בנייה למבנים שנבנו לפני שנת 1980 ובתנאי שיחזוקו לעמידות לרעידות אדמה. יש לציין כי מבנים שנבנו לפני שנת 1980 אינם עומדים בקריטריונים של עמידות מבנים לרעידות אדמה מאחר והתקן הישראלי לעמידות מבנים ברעידות אדמה 413 התקף, שונה באופן מהותי מהתקן שהיה בתוקף בשנת 1980. למעשה מבנה שתוכנן לפי התקן 413 שהיה בתוקף בשנת 1980 רחוק מלעמוד בדרישות תקן 413 התקף היום. זאת ועוד, רק בשנת 1976 יצא לראשונה תקן לעמידות מבנים לרעידות אדמה במדינת ישראל. כך שכל המבנים שנבנו לפני 1975 לא תוכננו כלל לעמוד ברעידות אדמה. לסיכום, מבדיקה של מאות תיקים שהוגשו במסגרת תמ"א 38 בעיריית תל אביב ועיריות אחרות, נמצא באופן גורף שמבנים שנבנו לפני שנת 1980 לא עומדים בתקן ישראלי לעמידות מבנים 413 לרעידות אדמה התקף היום ותמ"א 38 יכולה לחול עליהם."

בהתאם לכך הרי שהבניינים לשימור הכלולים בתכנית השימור אינם עומדים בתקן 413 ונדרשים לחיזוק.

142. בעניין רחביה קבעה ועדת הערר כי ככל ששווי השוק האובייקטיבי של המקרקעין מגלם בתוכו פוטנציאל כלשהו של תמ"א 38 יש לקחת זאת בחשבון. בהקשר זה טענת המשיבה לפיה יש לנטרל השפעה זו סותרת פסיקה של בית המשפט העליון וכך נאמר שם :

"בהקשר זה נדמה שטענת הנטרול מבלבלת בין שתי השפעות שיש לתמ"א 38 על שווים של מקרקעין. השפעה פנימית והשפעה חיצונית; השפעה הנובעת מיישום תמ"א 38 במרחב והשפעה הנובעת מיישום תמ"א 38 במקרקעין מסוימים.

"בהלכת לוסטרניק, נקבע כי "הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה", לצד זאת, קבע בית המשפט שאת ההשפעה של הליכי התכנית יש לנטרל. (פס"ד זה אושרר כמה וכמה פעמים, לרבות בפסיקת בית המשפט העליון בהרכב מורחב בבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020) (להלן: "דלי דליה").

נדמה, אפוא, כי יש לחזור לעובדות המקרה בלוסטרניק. העיר רחובות שנוסדה בסוף המאה ה-19 נוסדה כמושבה חקלאית שפרדסיה מרובים מבנייה. אלא שהתפתחותם הטבעית של החלוצים, של המדינה שבדרך ושל המדינה הצעירה הביאו לכך שבנייה הפכו מרובים מפרדסיה, וכך נשארה חלק מהקרקע של לוסטרניק, על אף היותה בטבורה של עיר ביעוד חקלאי, בעוד שכנותיה הופשרו ליעוד מגורים. הוועדה המקומית סברה שיש לאמוד את שווי הקרקע כאמור במצב הקודם כקרקע חקלאית לכל דבר, ושלא ניתן לתת שווי לקרקע שינבע מהפוטנציאל הכללי והציפייה הסבירה של השוק שקרקע זו כמו שכנותיה תופשר לבניה. עמדה זו, אפוא, נדחתה.

כאמור, מושכלות יסוד בדיני היטלי השבחה הינן כי פוטנציאל תכנוני או צפיות לעתיד מהווים חלק בלתי נפרד משווי הנכס אותו יש לשום בהתאם לשווי האובייקטיבי. שורה ארוכה של החלטות ועדת הערר הכריעו, בהתאם להלכות שיצאו מבית המשפט העליון, איזה רכיב בתמ"א 38 יש לקחת בחשבון, ככל שישנו. כך בערר (ת"א) 85143/13 רון צין נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן (פורסם בנבו, 24.02.2016), נדחתה עמדת ועדה מקומית להתעלם מזכויות תמ"א 38 בתחשיב מצב קודם, בטענה שלא מדובר בזכויות מוקנות:

"סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלוקה של תמ"א/38, 2, והוכח כי תמ"א/38, 2 תרמה לשווי הנכס – הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו. כך, ככל שיוכח כי מתקיימים בנכס תנאי סעיף 4 לתמ"א בדבר חלוקה, והמבנה הקיים עליה אכן דרוש חיזוק כנדרש בסעיף 8 לתמ"א (כולל הוכחת עניין זה כנדרש בתמ"א), יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת.

הטעם לכך הוא כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהיתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי. כפי שקבע לעניין זה בית המשפט העליון. [...]. לא שמענו טעם טוב מפי הועדה המקומית מדוע זה יש לנטרל משווי האובייקטיבי של מקרקעין אשר תמ"א/ 38 / 2 חלה עליהם, את השפעת התמ"א על שווי המקרקעין – ככל שתרומה כזו אכן קיימת – בעת עריכת שומת היטל השבחה.

בהקשר זה נציין כי בהתאם להלכה הנוהגת, הרי שבשומת היטל השבחה אין לנטרל משווי הנכס גם תרומה לשווי הנובעת מפוטנציאל לפיתוחו. רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ, פ"ד נז (5) 529 [2003].

על רקע זה, הקושי בדבר טענה כללית לפיה יש לנטרל משווי של הנכס את עליית הערך הנובעת מתמ"א/ 38 / 2 רב אף יותר. נדגיש כי במסגרת בחינת תרומתה של התמ"א לשווי, יש להביא אכן בחשבון את העובדה שהזכויות מכוחה אינן מוקנות כפי שטוענת בצדק הועדה המקומית, וכי הן נתונות לשיקול דעתה של הועדה המקומית, כך ככלל וכך בפרט לגבי היקפן. השאלה האם ובאיזו מידה תרמה אכן התמ"א לשווי הנכס על רקע זה, היא עניין שמאי. " (ע' 8-9)

כך נקבע גם בערר (מרכז) 75/15 אביבה אליסיאן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקווה (פורסם בנבו, 26.12.2017):

"לפי המצב התכנוני המאושר ניתן היה לבנות על החלקה בניינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים וחדרי יציאה לגג. אולם, לדבריו, בניינים אלה לא היו בהכרח את המצב התכנוני הקודם שכן, יש להביא בחשבון גם את זכויות הבנייה מכח כל התכניות העירוניות התקפות, וכן לא ניתן להתעלם מהוראות תמ"א 38 החלה על המקרקעין. השמאי המייעץ עמד על כך, כי במועד הקובע היה תקף שינוי מס' 2 לתמ"א 38 שאפשר להוסיף עוד קומת מגורים אחת לפחות וזאת, מעבר ל-6 הקומות שניתן היה לבנות על פי תכניות מפורטות תקפות כזכויות מוקנות. עוד עמד השמאי המייעץ על כך, כי גם העוררים דיירי הבניין בבן צבי 28 מצויים מזה זמן בהתארגנות למימוש התמ"א, אשר אם תמומש, עשויה לבוא לידי ביטוי בתוספת 2.5 קומות מעל

הקיים ותוספת של כ-10 יח"ד. השמאי המייעץ ציין, כי לא ניתן להתעלם מהעובדה שאת הדירות שנהרסו ניתן היה להרחיב מכח זכויות בניה נוספות שטרם מוצו (מהתכניות העירוניות בלבד), אשר חופפות בחלקן לאפשרות להוסיף לדירות קיימות עוד 25 מ"ר לכל דירה מכח הוראות תמ"א 38. הוא חיווה דעתו, כי במקרה של מימוש התמ"א, גם מספר יח"ד היה גדול יותר מ-90 וגם התכנית הבנויה היתה גדלה... " (ע' 6)

ובמקום אחר שם:

"אנו סבורים, כי יש להביא בחשבון גם פוטנציאל לפגיעה במקרקעי התובעים מתכניות מתאר ארציות מאושרות שהיו במצב הקודם ואף שטרם התממשו "ובלבד כך שהסיכוי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין" (כביטוי שנקט בית המשפט העליון בעניין בירנבך הנ"ל). לפיכך, יש לתת ביטוי לציפיה של השוק לאישור היתר בניה מכח תמ"א 38 (בנוסף ובחופף, לפי קביעתו, לתכניות המאושרות החלות בחלקה האמורה), וזאת ככל "שהסיכוי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין". לדעתו של השמאי המייעץ המקובלת עלינו זהו המצב בענייננו. " (ע' 7)

וכך גם בערר (ת"א) 85151/16 דן הוד נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 7.3.2018), שם נקבע כי לצורך בחינת ההשבחה יש לראות את הזכויות לפי תמ"א 38 כחלק ממצב קודם:

"במועד תחילת תוקפה של תכנית ג/ 2 נשוא ערר זה, כבר עמדה בתוקפה תמ"א/ 38. השאלה האם תכנית ג/ 2 משביחה את הנכס לנוכח הוראותיה של תמ"א/ 38 ואפשרויות הבניה מכוחה, היא שאלה רלבנטית, אשר לא נבחנה כלל בשומת הוועדה המקומית. איננו סבורים כי אפשרות הבניה מכח תמ"א/ 38 מאיינת א-פריורי כל השבחה מכוחה של תכנית ג/ 2, אך למצער הדבר מחייב בחינה. כך יש לבחון האם אפשרות לבניית חדר יציאה אל הגג מעלה את שווי דירת העורר, בשים לב לכך שבמועד תחילת התכנית כבר ניתן היה לבנות תוספת בניה מכוחה של תמ"א/ 38. דא עקא ששומת הוועדה המקומית מתעלמת לחלוטין מתמ"א/ 38, משל לא היתה תכנית בתוקף במועד הקובע" (ע' 8)

ודוק, בבחינת השווי האובייקטיבי של המקרקעין כאמור, פשיטא כי אין להתעלם אפריורית מזכויות שאינן ודאיות, אלא יש לקחת בחשבון גם את מידת הודאות במימושן. זאת לאור העקרון שנקבע עניין לוסטרניק:

"הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה. שוויים של מקרקעין שייעודם חקלאי הנמצאים בלב אזור חקלאי, אינו כשוויים של מקרקעין חקלאיים הצמודים לאזור בנוי, לא כל שכן אם אותם מקרקעין נמצאים, כמו במקרה הנוכחי, בטבורה של עיר ובלב שכונת מגורים, שהרי עם ההתרחבות הטבעית של העיר סיכוייה של קרקע חקלאית הגובלת בה, ולא כל שכן קרקע המצויה במרחב התכנון שלה, לשינוי ייעוד, גדולים יותר, וסיכויים וציפיות מסוג זה מביאים בהכרח לעליית ערך השוק של הקרקע. משקלן של ציפיות אלה גדול במיוחד כאשר הייעוד הסטטוטורי הקיים של הקרקע הינו ארכאי, וככזה אינו משקף עוד את המציאות. השוק נוטה להתעלם מייעוד נושן זה, ומחיר הקרקע עולה בהתאם לפוטנציאל הטמון בה. עמד על כך ה' כרוך, במאמרו "השבחה – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תוכנית" [13], בעמ' 12 (צורף לסיכומי המשיבה):

"התכנון הסטטוטורי שקדם לאישור התכנית החדשה מהווה בסיס להערכת השבחה אם הוא היה 'חי', הווה אומר: אם מחירי השוק התבססו עליו בזמן שהחלו התהליכים לאישור התכנית החדשה. לעומת זאת, כאשר התכנון הסטטוטורי מיושן (Obsolete) מחיר הקרקע אינו מתבסס עליו. במקרה זה השווי (המחיר) נקבע על-ידי הפוטנציאל, שהוא מכלול הנתונים הפיסיים והכלכליים של הקרקע: מיקום, טופוגרפיה, גישה, התייחסות הציבור וכו', ונתונים אלה גורמים ציפיות לפיתוח בעתיד".

כאן המקום להדגיש כי הרחבה של מסגרת הציפיות שיש לגרוע לצורך חישוב ערך הקרקע ערב אישורה של התכנית המשביחה, כעתירת המערערת, אינה הולמת אף את לשון החוק ותכליתו. לשונו – כיצד? מפני ש"השבחה" מוגדרת בסעיף 1 לתוספת כעליית ערכם של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג, לאמור: נדרש קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, ומכאן אתה למד כי כל ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה

בחשבון. תכליתו – כיצד? היטל השבחה מתמקד בהשלכות התכנית המשביחה על ערך המקרקעין, ומראש הוחלט שלא לעשות בו שימוש ככלי למיסוי מקרקעין בגין עליות בשוויים שאינן נובעות מהתכנית המשביחה, בין היתר משום שאותן עליות חייבות במס מכוחם של חיקוקים אחרים, כמו מס שבח ומס הכנסה. (ע' 538-539)

לפיכך, לאור קביעת בית המשפט העליון בעניין לוסטרניק, לפיה הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה, גם בענייננו בשומת היטל השבחה אין לנטרל משווי הנכס במצב הקודם גם תרומה לשווי הנובעת מפוטנציאל לפיתוחו שמקורו בתמ"א 38. בפסק הדין בעניין דלי דליה נקבע בדעת הרוב כי באומדן השבחה יש להתחשב בציפייה כללית במצב קודם, וזאת בשונה מתביעת ירידת ערך מקרקעין לפי סעיף 197 לחוק.

"קל לפתוח דווקא בהשוואה לדיני היטל השבחה. אכן, בעניין לוסטרניק איזון של מכלול השיקולים הוביל למסקנה כי היה מקום להתחשבות בפוטנציאל תכנוני "כללי" באופן יחסי במסגרת עריכת השומה, אך לא בפוטנציאל הגלום בתכנית המשביחה עצמה. אולם, תוצאה זו נבעה, בין היתר, מן השיקולים והתכליות העומדים ביסוד מוסד היטל השבחה. באותו הקשר, הגישה של התבססות על מחיר השוק היטיבה דווקא עם הנישום. חשוב לחזור ולהזכיר, כי התכליות העומדות בבסיס הסדר הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק הן שונות. כפי שציינתי בעבר, "גם אם לכאורה מדובר בשני הסדרים המהווים 'תמונת ראי' זה של זה בכמה היבטים עקרוניים, הרי שהפסיקה כבר עמדה על כך שאין מדובר בהסדרים משלימים באופן מלא, ושלמעשה הם אינם סימטריים. כך, בין היתר: היטל השבחה חל רק על בעלים (או חוכר לדורות) של המקרקעין, ואילו זכאות לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין מוקנית גם למי שהוא 'בעל זכות' בהם; פיצויים בגין פגיעה ניתנים על השיעור המלא של הפגיעה במקרקעין, ואילו היטל השבחה מוטל רק בשיעור של 50% מההשבחה; ועוד בנושא הפיצויים קיימת הוראה ייחודית המחריגה את תחולת הסדר הפיצוי מפגיעה שאינה עוברת רף מסוים, ואילו הוראה דומה בהקשר של היטל השבחה. זאת, אף מבלי למנות את כל ההבדלים הדיוניים והמהותיים בין השניים" (ראו: בר"ם

2090/16 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' אקרו בע"מ, [פורסם בנבו] פסקה 72 לחוות דעתי, בדעת מיעוט אך לא לעניין זה, וההפניות המובאות שם (15.3.2018); רע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' אברמוביץ, [פורסם בנבו] פסקה 19 (31.12.2014) (להלן: עניין אברמוביץ).
ראו גם: רחל אלטרמן "ירידת ערך מקרקעין בשל נזקי תוכניות: ניתוח השוואתי בינלאומי כבסיס לרפורמה בישראל" מקרקעין ט/5 3 (2010))." (פסקה 99 לפסק דינה של השופטת ברק ארז) דברים ברוח דומה בנוגע להבחנה בין שומת השבחה לבין תביעות לפי ס' 197 לחוק, והכרה בציפייה כללית כחלק ממצב קודם בהשבחה, נקבעו גם ע"י יתר שופטי הרוב בעניין דלי דליה, (ר' ס' 4 לפסק-דינו של כב' השופט פוגלמן, וס' 7 לפסק-דינו של כב' השופט עמית), וזאת לאור השיקולים והתכליות השונים העומדים מאחורי הסדרים אלה. על אחת כמה וכמה יש להגיע למסקנה זהה לפי דעת מיעוט של כבוד השופט גרוסקופף בעניין דליה דליה, שדוגל במבחן השוק גם בנוגע לתביעות לפי ס' 197.

לפיכך, ברי כי אין כל מקום לצקת פרשנות הסותרת פסיקה של בית המשפט העליון ויוסדות מושרשים בדיני היטל השבחה לאמירות אוביטר בפסק הדין המחוזי בעניין לביא. (ודאי כאשר פסק הדין בעניין לביא עניינו השבחה שהוטלה במימוש בהיתר בניה).

ודוק, ככל שישנה השפעה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין במצב הקודם היא איננה חלק מהליכי התכנון לא של היתר פרטני לתמ"א 38, ועל אחת כמה וכמה לא של היתר פרטני לפי תכנית 9988. בהקשר זה שונה המקרה שבפנינו מפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעמ"נ (ירושלים) 14-04-36933 סי.בי.די סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (פורסם בנבו, 28.7.2014) (להלן: "סי.בי.די") שם נקבע כי יש לנטרל השפעה של ציפייה לקבלת הקלה, לאור הקלות דומות שניתנו במרחב בשווי מצב קודם למתן ההקלה במקרקעין מסוימים. אלא ששם דובר על "קשר סיבתי ישיר", ולפיכך יש לנטרל ציפיות לקבלת הקלה כשם שיש לנטרל ציפיות ספציפיות בהתאם להלכת לוסטרניק. לעומת זאת, היקף שיקול הדעת שהוועדה המקומית טוענת לגביו ביחס לתמ"א 38 מהווה לכל היותר "ציפיות מכוח תכניות נקודתיות

שאשרו באזור הרלוונטי" שלגביהן קבע בי המשפט שאין לנטרלם, לפיכך ככל שישנה השפעה לתמ"א 38 הרי שהיא נעדרת קשר סיבתי. במילים אחרות, בעניין סי. בי. די דובר באותו פעולה תכנונית מחוללת השבחה במקרקעין (הקלה) שנטען לגביו שיש לנטרל מהמצב הקודם. במקרה שבפנינו ככל שישנה השפעה במצב הקודם מדובר בשווי הנוגע מפעולה תכנונית מחוללת השבחה במקרקעין (תמ"א 38) השונה מהפעולה התכנונית במצב חדש (תכנית 9988).

לפיכך, נטרול תמ"א 38 במצב קודם יביא לסיכול כוונת המחוקק שביקש להעניק לתמ"א 38 פטור מתשלום היטל השבחה במימוש בדרך של היתר, ופסיקת בית המשפט העליון בעניין אליק רון, שקבע כי זכויות לפי תמ"א 38 הן צפות ולא מתגבשות במימוש בדרך של מכר. עמדת הוועדה המקומית במקרה שבפנינו מבקשת להעניק שווי לזכויות שמקורן בתמ"א 38, הפטורות מתשלום היטל השבחה בכל קונסטלציה, באמצעות ייחוסן, שלא כדיון, ובניגוד למתודה השמאית, לתכנית 9988, ובכך היא חותרת תחת תמריצי התמ"א. בהקשר זה אמר בית המשפט בעמ"נ (ירושלים) 50567-07-21 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' הבית ברחוב שמעוני 36 (פורסם בנבו, 17.5.2022) (להלן: "הבית ברחוב שמעוני"):

"תוצאה זו, שלפיה תמ"א 38 היא לכאורה, תכנית משביחה העשויה להקים חבות בתשלום היטל השבחה, עמדה בניגוד למדיניות המחוקק, אשר ביקש לעודד חיזוק מבנים ישנים מפני רעידות אדמה (מבנים שההיתר לבנייתם ניתן לפני שנת 1980 ואשר לא נבנו על-פי התקן המחמיר לעניין עמידות מפני רעידות אדמה (ת"י 431)), בין השאר, באמצעות שורה של תמריצים ובכלל זה, פטור מתשלום היטל השבחה.

כדי לעודד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, אימצה הממשלה את המלצותיה של ועדת המנכ"לים ברשות מנכ"ל משרד התשתיות הלאומיות (להלן – ועדת המנכ"לים), אשר המליצה על שורה של תמריצים ובכלל זה, הקלות במיסוי אשר עוגנו בחקיקה...

אחד התמריצים שעליהם המליצה ועדת המנכ"לים היה כאמור, פטור מחובת תשלום היטל השבחה בשל השבחת מקרקעין עקב מימוש זכויות מכוח תמ"א 38" (ע' 15 לפסק הדין)

בהמשך אמר בית המשפט דברים ברורים הרלוונטיים להליך שבפנינו:

"על רקע התוצאה האמורה, העלו בא-כוח היועץ המשפטי לממשלה ובא-כוחה של הוועדה המקומית (גבעתיים), את הקושי שלפיו אפשרות גביית היטל השבחה במועד מכירת המקרקעין תוך התחשבות בסיכון ובסיכוי לאישור הזכויות, תאיין את הפטור מהיטל השבחה שקבע המחוקק בשל אישור תמ"א 38. כך טענו, מהטעם שהיטל השבחה החלקי שיוטל בשלב הראשון של מכירת המקרקעין, ייגזר מהשבחת המקרקעין ועליית שוים כתוצאה משילוב הזכויות המותנות בתכנית וכי לכאורה, נסיבות דומות עשויות להתרחש בעת מכירת מקרקעין שתמ"א 38 חלה עליה (לפיכך לכאורה, ניתן לראות בכך משום זכויות מותנות והשבחה חלקית של המקרקעין)". (ע' 23 לפסק הדין בעניין הבית ברחוב שמעוני) בהתאם בנסיבות בהן תמ"א 38 או תכנית מכוחה, החלה במצב קודם, היא תכנית מאושרת, עצמאית ונפרדת, שאינה יונקת מהליכי התכנון הכוללים של התכנית המשביחה במצב החדש, הרי שאין לנטרל את הפוטנציאל שיצרה במצב קודם. ובלשון בית המשפט בעמ"נ (תל אביב-יפו) 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש שבע"מ (פורסם בנבו, 27.10.2019) (להלן: "דייניש"):

"עוד אקדים ואומר, כי עמדת המערערת (המקובלת עלי כאמור), יפה ונכונה רק כאשר עסקינן בתוכניות שהתוספת השלישית לחוק חלה עליהן, כלומר, שניתן להטיל בגינן היטל השבחה. לגבי תכניות שבלאו הכי אינן בנות חיוב בהיטל השבחה, אין מקום לעשות אבחנה בין שווי השוק האובייקטיבי לבין שווי השוק לצורכי היטל השבחה, שאם לא כך, אנו עלולים בעצם לפגוע בנישומים ולגרום בעקיפין לכך שהם יחויבו, באופן מלא או חלקי, בהשבחה שאין הם חייבים בגינה, כפי שיפורט בהמשך". (פסקה 8 לפסק הדין)

בהקשר זה נציין כי בעניין דייניש קבע בית המשפט כי מקום בו לא קיימת חובת תשלום היטל השבחה, אין לנטרל שווי זכויות מותנות מהמצב הקודם, ויש להביא בחשבון את השווי האובייקטיבי של המקרקעין. ובלשון ביהמ"ש:

"...מקום בו לא קיימת כלל חובת תשלום היטל השבחה, שווי השוק במצב הקודם הוא שווי השוק האובייקטיבי, ואין

להפחית ממנו עליית ערך כתוצאה מהציפייה לקבלת הזכויות, שכן זכויות אלה פטורות בלאו הכי מהיטל השבחה. אם לא נעשה כך התוצאה תהא שהנישומים נשלמו ביתר. (פסקה 19 לפסק הדין)

לפיכך, ומאחר שתמ"א 38 היא אירוע תכנוני משביח, אך מימושו במכר פטור מהיטל השבחה, שכן במועד זה הזכויות שמקורן בתמ"א 38 טרם התגבשו (כפי שפרטנו לעיל), הרי שממילא אין צורך להבטיח את קיומם של העקרונות שבבסיס היטל השבחה (ודאות, מס אמת, התעשרות) שכן אלו אינם רלוונטיים עוד ולכן אין כל הצדקה לנטרל את השפעת התמ"א במצב קודם.

הנה כי כן, בהתאם להלכה הפסוקה, אין לנטרל את תרומתה של תמ"א 38 (ככל וישנה) לשווי המקרקעין במצב הקודם. (סעיפים 78-94)

143. כך גם הכריעה אופרטיבית 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". בסעיף 31:

נקדים ונאמר כי לאחר התעמקות בסוגיה וקיום התייעצויות, הגענו למסקנה כי יש לנטרל את השפעתה של תמ"א 38 על שווי של הקרקע בחישוב שווי המצב הקודם, אולם אין לנטרל שווי שמקורו בעליית ערך הקרקע, גם אם אישורה של תמ"א 38 וההתייחסות של השוק אליה תרמו במשהו לעלייה זו, לדוג' – עליית ערכי קרקע שנובעת ממגמות ההתחדשות והבניה בשכונה, מאז אישורה של תמ"א 38...." (ההדגשות שלי – ב' ז')

על מנת להבהיר את עמדתה סיכמה עו"ד יוליס את חוות דעתה, דייקה ברחל בתך הקטנה והכריעה:

"על כן, ולאחר שנתנו דעתנו גם להיבטי היישום, מצאנו מקום להבהיר כי הנטרול או ההפחתה שיש לערוך בשווי "המצב הקודם" הוא רק לגבי הרכיב בשווי שניתן לייחס אותו לעצם תחולתה של תמ"א 38 על הבניין והאפשרות לקבלת היתר מכוחה או שניתן לייחס אותו לפוטנציאל קונקרטי לקבלת היתר מכוח התמ"א (דוגמת: הליכי ייזום שהחלו בבית המשותף, אינדיקציות להתחלת הליכי רישוי או מדיניות שאימצה הוועדה המקומית שמגבשת פוטנציאל קונקרטי למגרש או לאזור מסוים ..) לעומת זאת, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק הכללי,

שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של התמ"א ומהאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינוטרל, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שהתמ"א לא חלה עליהם."

144. עמדת ועדת ערר בענין רחביה זכתה לאחרונה לחיזוק מבי המשפט העליון בעניין ברקול:

"בשלב זה ראוי לחדד עניין נוסף שעלה ברקע טענות הצדדים ואשר נוגע לחישוב ההשבחה הנובעת מהחלטת הוועדה המקומית בהתאם לתקנה 13 לתקנות. כמוסבר בהמשך, עניין זה הוא בעל משמעות אופרטיבית במקרה דנן. על פני הדברים, עשויה להתעורר התהייה כיצד יש להתחשב באותם שטחי השירות המקובלים והנדרשים, כמו גם לקיומם של נהגים קונקרטיים וקבועים, ככל שיוכחו כאלה, לפיהם פעלו ועדות מקומיות להתיר בעבר שטחי שירות בהיקף מסוים (ובתנאי שנהגים אלה לא חרגו מהדין). על רקע זה אבהיר כי מובן שגביית היטל השבחה עבור שטחי שירות תתאפשר רק כאשר קיימת השבחה במקרקעין בפועל – דהיינו כי החלטת הוועדה המקומית אכן הובילה להרחבת שטחי השירות, כך ששווי הקרקע בשוק החופשי עלה לעומת המצב שקדם לכך. אני סבורה – הגם שנושא זה לא התחדד בעמדתה של היועצת המשפטית לממשלה – כי ככל שניתן יהיה להוכיח קיומו של נוהג ברור להתיר שטחי שירות בהיקף מסוים במצב הקודם, שהשפיע על שווי השוק, יהיה מקום לחייב רק בגין התוספת של שטחי השירות מעבר לאותו נוהג. הוכחה מסוג זה, ולו באופן חלקי, תנתק את הקשר הסיבתי ההכרחי בין עליית שווי המקרקעין לבין ההחלטה התכנונית החדשה. מסקנה זו נגזרת מעקרונות שמאיים מקובלים ומתבקשת על מנת להבטיח כי היטל השבחה ישקף את תכלית החוק ועל מנת למנוע אפשרות של מיסוי כפל (ראו והשוו: בועז ברזילי תכנון ובינוי עירוני: הלכות ויישומים 342(5)-344 (מהדורה חמש-עשרה, 2021))."

(סעיף 67 לפסק הדין. ההדגשות שלי - ב' ז')

145. בהתאם לאמור סבורים אנו כי עמדת בית המשפט העליון שניתנה לאחר החלטת ועדת הערר בעניין רחביה כמו גם עמדת המשנה ליועצת המשפטית לממשלה עו"ד יוליס

מגיעות לכלל מסקנה כי אין לנטרל משווי מצב קודם את הפוטנציאל הכללי הנובע מתמ"א 38.

146. מעבר לטענת הנטרול טוענת הועדה המקומית כי תמ"א 38 לא חלה על הבניינים מושא תכנית השימור. לחיזוק עמדתה מבקשת הועדה המקומית להסתמך על סעיפים 19 ו-22 לתמ"א. סעיף 22 קובע את העיקרון כי בנסיבות מסוימות הועדה יכולה לסרב ליתן "היתר בניה הכרוך בתוספת זכויות בניה". סעיף 19 קובע:

"19.1 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.

19.2 ועדה מקומית, לאחר ששמעה את חוות דעתו של מהנדס הוועדה המקומית, רשאית להתיר תוספת בניה, על פי האמור בתכנית זו במבנה בעל ערך אדריכלי מיוחד או בעל ערך היסטורי שאיננו מבנה לשימור אם שוכנעה כי אין בתוספת המוצעת כדי לפגוע בערך ההיסטורי או האדריכלי האמורים."

147. עמדת הועדה המקומית עוסקת בשני היבטים שונים של השפעת תמ"א 38 שיש לתת עליהם את הדעת. האחד, האם בבניינים לשימור תמ"א 38 לא חלה קטגורית ועל כן שמאית היא לא השפיעה על שווי השוק במצב הקודם (כפוטנציאל כללי). שנית, אין לראות בזכויות הבניה הניתנות מכח תכנית השימור כאילו ניתנו מכח תמ"א 38.

148. איננו מקבלים את עמדת הועדה המקומית לפיה תמ"א 38 לא חלה על מבנים לשימור; נפרט.

149. המשיבה טוענת כי עד לאישורה של תכנית השימור לא היה כל ספק כי הוראות תמ"א 38 הן שקבעו כי היא לא תחול על מבנים שהודעה לפי סעיף 77-78 לחוק, מכח תכנית שימור בהכנה העשויה לחול עליהם, פורסמה לגביהם. טענה זו אינה רלוונטית לשאלה שבפנינו והיא האם יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 משווי מצב קודם.

150. מכיוון שסבורים אנו כי המבנים לשימור בתכנית 2650 עומדים בדרישות המקדמיות בהתאם לסעיף 4 לתמ"א 38 ובהתאם לעמדת מהנדס מטעם הועדה המקומית כל הבניינים העומדים בהוראת סעיף 4 לתמ"א נדרשים לחיזוק (סעיף 8 לתמ"א 38) הרי שככל ויוכח שתמ"א 38 תרמה לשווי הנכס, אין הצדקה להתעלם מתרומה זו, ככל, כאמור, שזו קיימת. הטעם לכך, כפי שקבעה ועדת הערר בערר (תל-אביב – יפו) 85143/13 רון צין נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן (פורסם בנבו, 24.02.2016), הוא כי "את ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהייתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי".

151. בהקשר זה סעיף 19, במישור המשפטי, אינו מעלה ואינו מוריד. שכן ברי שהזכויות בתמ"א 38, כפי שנקבע בעניין אליק רון ובעניין אופל קרדן, הינן זכויות צפות המתגבשות רק בעת הוצאת ההיתר (ראו עמ"נ (ירושלים) הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' 100

הבית ברחוב שמעוני 36 (פורסם בנבו, 17.5.2022) (להלן: "הבית בשמעוני"). בהקשר זה סעיף 19 בא להוסיף על שיקול הדעת הקבוע בסעיף 22 והקובע כי "אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה... אם מצאה משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת...". סעיף 19, אפוא, מבקש להתמודד, מעבר לשיקול הדעת הטבוע בתכנית, עם הוראת סעיף 6.1 הקובעת כי "תכנית זו גוברת על כל התכניות האחרות בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר בה אחרת". בהקשר זה אין שוני בין הוראת סעיף 24 המאפשרת אי החלת תמ"א 38 במקרים בהם החליטה הועדה המקומית, לפי סעיף 77 לחוק, להכין תכנית לפי סעיף 23. בשני המקרים מדובר בהרחבת שיקול הדעת לאי מתן היתר בניה לפי תמ"א 38 הקבוע בסעיף 22 לתמ"א.

152. אדרבה, ביחס למבנים בשימור רגיל הרי שחיבור בין תמ"א 38 לתכנית השימור מלמד כי אין כל מניעה ליתן, במסגרת תמריצי התמ"א את תוספות הזכויות הכלולות בתמריצים שגם תכנית השימור מתירה. בלשון אחר, אין בתוספת הזכויות מכח תמ"א 38 פגיעה "בערך השימור". תכנית השימור מתירה, בין השאר, בניית קומה על הגג (בנסיגה), ובנית תוספות בניה שונות אחרות, הכל כמפורט בנספח ד' לתכנית שעניינו תמריצים לבניית מבנה לשימור. המסקנה הברורה הנובעת מכך היא כי בתוספת הקומה ובתוספות הנוספות שמאפשרת תכנית השימור יש חפיפה ברורה בין התמ"א לבין תכנית השימור ולפיכך בנייתן אינה פוגעת בערכים שקבעה תכנית השימור.

סוף דבר, ככל והשפיעה תמ"א 38 במצב הקודם על שווים של המקרקעין כפוטנציאל כללי, יש להביא זאת בחשבון ואין לנטרל שווי זה.

153. אלא שמהאמור יוצא כי במצב בו תוספת הקומה שמאפשרת תכנית השימור ניתנת לבניה הן על פי התמ"א והן על פי תכנית השימור יש לראות בתכנית השמור תכנית לפי סעיף 23. שכן, כפי שאמרה ועדת הערר בערר רחביה "המהות קובעת ולא הצורה". כך בהחלטת ועדת הערר בערר (חיפה) 82022-08-20 יעקב גלבוט בנייה ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות (פורסם בנבו, 4.1.2021) "בבואנו לפרש את הוראות התוכנית שבפנינו לא נוכל להסתפק בלשון תקנון התוכנית בלבד, ושומה עלינו לבחון גם את תכליתה. בחינה תכליתית של הוראות התוכנית שבפנינו מוליכה למסקנה, כי על פי מהותה מדובר בתוכנית שאושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38." (שם, פסקאות 29-26). בהקשר זה נדמה כי אין מחלוקת שתכנית השימור נועדה הן לשמר והן לחזק את הבניינים שבתחומה, שכן ללא חיזוק השימור לא יחזיק מעמד לאורך זמן.

154. ודוק, אין בכך בכדי לקבוע את החיוב בהיטל השבחה, שכן החיוב בהיטל השבחה הוא פועל יוצא של מהות התכנית והוראותיה ולא העובדה כי היא נערכה לפי סעיף 23. כך אם תערך תכנית לפי סעיף 23 למגרש בודד או מגרשים בודדים סביר כי זו תהיה תכנית שמעניקה זכויות ודאיות על כל המשתמע מכך. וביחס לתכנית השימור עצמה לא מצאנו

לסטות מעמדות הצדדים כולם שראו בה תכנית המעניקה זכויות מוקנות, לכל הפחות בבניינים לשימור רגיל.

155. בהתאם לאמור נדרשים אנו לסוגיה האם בהוצאת היתר בניה מכח תכנית השימור יש לראות כהיתר הפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית. סעיף זה קובע:

”(ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:

(10) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ”א 38)...

(ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה...”

156. כאמור לטעמנו יש לראות בתכנית השימור כתכנית לפי סעיף 23 אלא שבנוסף לכך נדמה שבהיתר בניה יש ליתן פטור מהיטל השבחה לזכויות החופפות לתמ”א 38 גם מכח סעיף 13 לתמ”א 38 ובבניינים לשימור מחמיר מהקומפילציה של סעיפים 13 ו-20א. סעיף 13 קובע:

א. חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכנית מפורטת ונתרו זכויות בנייה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן
ב. ניתן היתר בניה לפי פסקה (א), יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ”א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר בניה לפי סעיף 11 לתמ”א...

157. שאלת הפטור, כפי שקבע בית המשפט העליון בבר”מ 7114/18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ’ שלמה שילה (פורסם בנבו, 18.11.2019) נבחנת בעת אירוע המס. בהתאם לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין הבית בשמעוני בתמ”א 38 אירוע המס הינו יום הוצאת היתר הבניה. לפיכך שאלת הפטור נבחנת לפי המצב העובדתי והמשפטי במועד זה. כפי שקבעה ועדת הערר בערר (ירושלים) 8168-12-19 יעקב פוגל ואח’ נ’ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 12.1.2021) הוראת הפטור היא הוראה הקבועה בחוק עצמו, היא במעמד נורמטיבי גבוה יותר מהוראות תמ”א 38 והיא מבטאת את ההטבה הכלכלית המקסימלית שמצא לנכון המחוקק לתת עבור הגשמת תכלית תמ”א 38 - חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. אין קשר ישיר ולא קיימת בהכרח חפיפה בין היקף הפטור ובין היישום הנקודתי בהליך הרישוי של תמ”א 38; הליך רישוי לבד והליך הפטור לבד. היקף הפטור נגזר מהיקף הזכויות לפי תמ”א 38 במועד אירוע המס, זוהי ההטבה שקבע המחוקק. וכאמור מועד אירוע המס כפי שנקבע בעניין שמעוני הוא מועד הוצאת

ההיתר. שאלת הפטור, אפוא, נבחנת במועד אירוע המס ועל כן למרות שסעיף זה נחקק במסגרת תיקון 3 לתמ"א 38 הרי שלעניין הפטור הוא תקף החל מאישור תיקון 3 לתמ"א 38 שנכנסה לתוקף ביום 11.6.2012. לפיכך היתרי בניה בבניינים לשימור שניתנו אחרי 11.6.2012 זכאים לפטור מהיטל השבחה.

158. הכרעה זו שלנו נאמרת למעלה מן הצורך ביחס לשני מצבים. בשימור מחמיר הנעשה, אגב ביצוע בפועל של השימור, הפטור ותכנית הניוד, מתנקזים למועד אחד מועד זה מהווה אירוע מס וממילא גם במועד זה נבחן הפטור בהתאם לסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית. בשימור רגיל, באותם מקרים בהם לא התרחש מימוש במכר לפני היתר הבניה, היה על המשיבה לתת פטור בהתאם לסעיף 19(ב)(10) לתוספת ולהוראות תמ"א 38.

159. למותר לציין כי בהקשר זה גם הקלות כמותיות ואחרות הניתנות במסגרת היתר בניה מכח תכנית השימור זכאיות לפטור בהתאם לסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית כל עוד הן חופפות לזכויות התמ"א. (ראו: דברי השמאי עו"ד שלמי מערבי בפרוטוקול הדיון מיום 21.6.2016)

160. אלא שמעבר לניתוח המשפטי גם שיקולי צדק והוגנות מובילים למסקנה זו. בפס"ד ברע"א 6339/97 רוקר נ' סלמון (פורסם בנבו, 23.12.1999) אמר השופט מישראל חשין ז"ל "הרשות השופטת אינה אך חבר שופטים וספר חוקים ושולחן וכיסא ומנורה. המושג רשות שופטת הינו רחב - רחב ועמוק - מאלה. בית משפט הוא צדק ויושר, ערכים ומנהגות, מוסכמות ומושכלות, עקרונות ועיקרים" ובע"א 391/80 מירה ומיכאל לסרסון ואח' נ' שכון עובדים בע"מ (פורסם בנבו, 11.4.1984) אמר כבוד השופט (בדימוס) מנחם אלון ז"ל "כלל גדול בדינו, שאין מערכת משפטית יכולה להתפרנס מגופו של הדין בלבד. גופה של מערכת המשפט זקוקה הוא לנשמה, ויש שאף לנשמה יתרה; נשמה זו תמצא למערכת המשפט בדמותן ובצלמן של נורמות ערכיות שונות, שיסודן בעקרון העל של עשיית הישר והטוב...". במקרה שבפנינו נדמה כי מעבר למבנה המשפטי שלעיל שיקולי ההוגנות מחייבים כי מי שחזק את מקרקעיו, באמצעות אותן תוספות שניתן לבנות גם מכוח התמ"א, ייקנס בהיטל השבחה בעוד שרעהו, שיבקש את אותן זכויות בדיוק, תוך חיזוק הבניין לא יחויב בהן; בסופו של יום שיקולי הצדק החלוקתי מוטבעים הם בהיטל השבחה. בהקשר אחר אמרה ועדת הערר שאין לחייב בתכנית תשתיות שהשביחה את העיר כולה רק את הגובלים לתכנית אך בשל היותם צמודי דופן לתכנית המשביחה (ערר (ירושלים) 8119/18 אלייד נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 13.4.2021)). נדמה כי הגיון זה נמצא גם ביסוד תכנית השימור. שני בניינים הנדרשים לחיזוק יקבלו אותה תוספת בניה; האחד ישלם היטל השבחה (אך בשל העובדה שקיבל ציון 20 בניקוד השימור) והשני לא ישלם היטל השבחה (אך בשל העובדה שקיבל ציון 19 בניקוד השימור) וכדברי השופט (בדימוס) אליקים רובינשטיין בבר"מ 1560/13 ועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.2014):

”בסופו של יום, השאלה היא של הגינות כלפי כולי עלמא. מצדי אטעים כי ההגינות היא הדדית, וזאת על הרשויות ועל בתו המשפט להציב לנגד עיניהם כעמוד אש וענן, וככוכב צפון; הגינות, הגינות, הגינות – הגינות הרשות כלפי היחיד והגינות היחיד (גם הוא) כלפי הרשות...” (סעיף ה' לפסק דינו של השופט רובינשטיין)

161. בהתאם לכך נדמה כי גם בניינים לשימור מחמיר המקבלים את התמריץ באמצעות ניווד זכויות יהיו זכאים לפטור כאמור. עקרון זה קובע בתיקון מספר 3 לתמ"א 38. בדברי ההסבר לתיקון נכתב:

”מתוך הניסיון שנצבר עד כה מיישום תמ"א 38 עולה כי קיימים מקרים בהם לא ניתן לממש את התמ"א, כתוצאה ממגבלות שונות... לצורך מציאת פתרון למבנים אלו, שינוי מס' 3 לתמ"א כולל מנגנון של חיזוק מבנים ללא תוספת קומות בתמורה לתוספת זכויות במגרשים אחרים בתחום אותה רשות מקומית. המנגנון כרוך בעריכת תכנית”

בהתאם לכך, נקבע סעיף 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:

”...”

162. סוף דבר, 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.

תכנית ע1

163. לטענת הועדה המקומית תכנית "ע1", אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם ביום 18.3.03, לא חלה על מבנים הכלולים בתכנית השימור, מושא ערר זה, באשר התכנית מחריגה מפורשות מבנים לשימור מגדר תחולתה. סעיף 3 לתקנון תכנית "ע1" קובע לאמור:

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

המונח "מבנה לשימור" מוגדר בסעיף 8(ו) לתקנון תכנית עמ' 1:

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

164. לטענת הוועדה המקומית מכיוון שהודעה, בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק, ביחס למבנים בתכנית השימור פורסמה לכל המאוחר בשנת 2001, עת הופקדה תכנית השימור, על כן, הוצא המבנה מגדרה של תכנית "ע1", ועל כן, מעולם לא הייתה כל ציפייה כי תכנית זו תחול על המקרקעין מושא העררים.

165. טענה זו אין בידינו לקבל.

אכן אין חולק כי תכנית ע1 לא חלה על בניינים לשימור. יחד עם זאת שוגה הוועדה המקומית כשהיא איננה כוללת את התכנית במצב הקודם. תכנית השימור פורסמה לתוקף בשנת 2008, עד למועד כניסתה לתוקף לא התגבשה הוודאות התכנונית הנדרשת כדין על מנת לקבוע כי בניין זה או אחר כלולים בתכנית ויהיו בניינים לשימור. הטיעון לפיו לבעלי הזכויות בבניינים לשימור לא יכולה הייתה להיות ציפייה ליהנות מן הזכויות שהוקנו בתכנית זו, עקב ההודעה לפי סעיפים 77 ו-78, סותרת את פסק הדין **בעניין לוסטרניק** המחייב אותנו להתעלם מהליכי התכנון אשר קדמו למועד מתן תוקף לתכנית. כפי שכתבו הנישומים בסיכומים:

**"זאת ועוד, בהנחה שתכנית השימור תבוטל, האם תטען הוועדה כי הבניינים שהוגדרו כבניינים לשימור אינם זכאים לזכויות בניה מכוח התכנית? האם במצב תיאורטי זה לא תגבה הוועדה המקומית היטל השבחה בגין אותה תכנית?
התשובה לשאלה תיאורטית זו ברורה. לולא תכנית השימור הייתה הוועדה המקומית מאפשרת לבעלי הבניינים לשימור ליהנות מהוראותיה ומחייבת אותם בהיטל השבחה ומכאן שאך ורק בשל אישור התכנית אותם בעלי זכויות אינם זכאים לנצל את הוראותיה."**

166. בסופו של יום ביחס ל"שאלת הגרזן: מתי נפל הגרזן ושלל את הזכויות?" (ראו דברי עו"ד טויסטר בפרוטוקול הדיון מיום 21.6.2016) מה ששלל את הזכויות הקבועות בתכנית ע1 זה מתן תוקף לתכנית השימור. זה היום ואין בלתו, ביום זה כל אחד ידע אם הוא לשבט או לחסד, אם היה ברשימה והוצא או שלא היה ברשימה ונכס.

167. אלא שנדמה כי שיקולים נוספים מביאים לתוצאה זהה. נדמה כי יש להתעלם מהשפעת סעיפים 77-78 על שווים של מקרקעין בקביעת היטלי השבחה, כשם שיש להתעלם מהליכי התכנון בקביעת שווים של מקרקעין. כך **בעניין רחביה** אמרה ועדת הערר:

"נדמה שהוועדה המקומית בהקשר זה נפלה לכלל טעות ואין הנדון דומה לראיה. הכלל לפיו "השומה צריכה להיגזר מהדין

ולא הדין מהשומה" יישומו נכון, לדוגמה, ביחס לעבירות בנייה. אמנם יש בבניה בלתי חוקית כדי להעלות את שווי השוק, יחד עם זאת הכלל המשפטי הוא כי יש להתעלם מהשפעה של עבירות בנייה על ערכי השווי בעת קביעת ההשבחה (ראו: בר"מ 6707/15 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' נהור בע"מ, (פורסם בנבו, 28.09.2016), בר"מ 3903/07 אברהם ג'יאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה (פורסם בנבו, 21.08.2008), כן ראו ערר רה/85010/15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' בלורי בע"מ (פורסם בנבו, 06.11.2016)). אלא שבכל הנוגע לבחינת ההשבחה בנכס הכולל עבירות בניה, אין המשמעות סטייה ממבחן השוק וקביעת שווי שוק נורמטיבי, אלא התעלמות מפעולה שביצע בעל המקרקעין שלא כדין, שדינה מעיקר הדין להריסה (בין אם הוצא צו הריסה ובין אם לאו)" (סעיף 108 להחלטה)

168. כך גם בערר בעניין אלייד קבעה ועדת הערר שמשיקולי צדק העומדים בבסיס גביית היטל השבחה יש לגבות היטל השבחה מגובלים בהתאם לסעיף 2(א) לתוספת רק כאשר הגובלים נהנים אקסקלוסיבית מהתכנית המשביחה ולא כאשר מדובר בתשתיות ציבוריות שמוטת השפעתן (החיובית) רחבה מהגובלים בלבד. כלומר, למרות שבמבחן שווי השוק יש בתכנית כדי להביא לעליית ערכם של מקרקעין, הרי שמשיקולים משפטיים יש לנטרל השפעה זו.

169. נדמה אם כן שאף אם היה בהוראות סעיפים 77-78 בכדי להשפיע על שווים של המקרקעין במועד הקובע, במבחן שווי שוק, הרי שיש לנטרל השפעה זו; נפרט.

170. סעיף 78 לחוק מסמך את מוסד התכנון המוסמך להפקיד תכנית לקבוע תנאים למתן היתרי בניה בתחום תכנית מוצעת. מכוחה של סמכות זו עשוי מוסד התכנון לאסור כליל על הוצאתם של היתרים אף שהם תואמים תכנית מאושרת. המדובר בכלי סטטוטורי המצוי מחוץ לעולם התכנון ומאפשר פגיעה בזכות הקניין של בעל מקרקעין מתוך הבנה שהליכי התכנון אורכים זמן ובזמן זה ראוי לאפשר למוסד התכנון המוסמך "לגבש מתווה תכנוני סטטוטורי חדש מבלי ששינוי המצב הפיזי של הקרקע יכביד על הכנתה של התכנית" (שלום זינגר ושרית דנה דיני תכנון ובנייה (2015) 375). יחד עם זאת סעיף זה השאיר פתח מילוט וקבע בסעיף 78(ב) ש"הרואה עצמו נפגע מהחלטת מוסד תכנון לפי סעיף זה רשאי לערור...". לא זו אף זו סעיף 79 קבע שמי שהוגבלה זכותו בקרקע מכוח סעיף זה רשאי לקבל פטור מתשלומי חובה שונים. ההסדר אם כן הינו הסדר אקס טריטוריאלי להלכי התכנון ונועד ליצור איזון בין התכנון העתידי לרישוי בתקופת ביניים. נדמה שהכנסת סעיף זה לתוך הוראות התכנית מהווה חוסר סמכות, לכל הפחות בנוגע להשפעתם על הליכי היטל השבחה.

171. הועדה המקומית עת אישרה את תכנית ע1 ביקשה להחיל את הוראות התכנית כאמור בסעיף 3 "על כל מרחב התכנון המקומי של תל-אביב – יפו, למעט על מגרשים הכוללים בניינים לשימור" אלא שביודעה שישנה תכנית שימור בהכנה ושהיא מבקשת לא להחיל את תכנית ע1 על תכנית השימור ועל מנת למנוע תביעת ירידת ערך בגין ביטול תכנית ע1 בתכנית 2650ב, הוכנסה הוראה כבר בתכנית ע1 אלא שלשם כך לא הוכנסו (רק) בניינים לשימור בהתאם לתכניות מאושרות אלא גם בניינים שישנו חשש שהם יהיו לשימור.

172. הוראה זו בתכנית ע1 משמעותה "קיבוע" ההסדר בסעיף 78 בתכנית ולא זו בלבד אלא שהוא למעשה שולל את סעיף 78, כי בעוד סעיף 78 משאיר שיקול דעת למתן היתר בניה, תכנית ע1 קובעת שלילה החלטית וחד משמעית של כל אפשרות לקבל היתר בניה מכח תכנית זו. נדמה שזו גם משמעות פסק הדין בע"א 6291/95 בן יקר גת חברה להנדסה ובנין בע"מ נ' הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה מודיעין ואח' (פורסם בנבו, 25.6.1997) בפסק דין זה נדון תוקפה של הוראה בתכנית לפיה ההסדרים הקבועים בה ממצים את ההקלות שניתן להעניק מכוחה. בית המשפט קבע כי הוראה זו בטלה משום שהוועדה לא הוסמכה לקבוע בתכניות הסדרים מסוג זה הפוגעים בזכויות הקניין. החשיבות בגמישות תכנונית הגלומה במכשיר ההקלה נתפשה בעיני בית המשפט כה יסודית שפגיעה בה מהווה פגיעה בזכות היסוד לקניין.

173. נדמה כי דומה המקרה להכרזה על קרקע חקלאית על ידי הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים. כפי שאמר בית המשפט בע"א 1968/00 חברת 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה (פורסם בנבו, 11.11.2003):

"יוצא מכך, כי בקרקע המיועדת לבנייה על פי תכנית שהוחלה עליה הכרזה תיאסר הבנייה אלא אם ניתנה הסכמת הועדה להוצאת היתר בנייה. בקיום ההכרזה יש כדי למנוע את מימוש היעוד הלא-חקלאי בקרקע, גם אם מימוש זה תואם את התכנית החלה על השטח. ההסדר החקיקתי של החלת ההכרזה ביקש להבטיח כי לא תבוצענה פעולות בנייה על קרקע מוכרזת בלא פיקוח הועדה, ואילו הותר מימוש יעוד הקרקע על פי התכנית המקורית החלה על השטח מטרת ההכרזה היתה מושמת לאל. ההכרזה עלולה, איפוא, להביא עמה ירידה ניכרת בערך מקרקעין, גם בלא ששונה יעוד המקרקעין על פי התכנית (לוינסון – זמיר, שם, עמ' 374). לא עוד, אלא שהחוק אינו מעניק לבעל הקרקע זכות לפיצוי על הנזק שנגרם למקרקעין עקב ההכרזה, אף שהגבלת השימוש בקרקע לשימוש חקלאי בלבד עשויה לפגוע פגיעה ממשית ביכולת מימוש זכות הקניין של הבעלים. בדרך כלל ניתן

להניח כי בעקבות ההכרזה תשונינה התכניות הקיימות לגבי הקרקע ותוכן תכנית שתייעד את השטח לייעוד חקלאי. עם זאת, אין חובה מכח חוק לעשות כן, והתמריץ לכך על הרשות הציבורית פוחת מאחר, שמצד אחד, עקב ההכרזה נאסר בלאו הכי כל שימוש שאינו חקלאי בקרקע, ומצד שני, כל עוד ההכרזה עומדת בעינה ולא הוחלה תכנית חדשה לייעוד חקלאי, אין חובת פיצוי על פגיעה בבעל הקניין." (סעיף 10 לפסק הדין של כבוד השופטת (בדימוס) פורקצ'יה)

174. במסגרת פסק הדין נדרש בית המשפט לשאלה האם במסגרת אומדן הפגיעה בקרקע עקב תכנית פוגעת המשנה את יעוד הקרקע ממגורים לשימוש חקלאי, יש להתחשב בקיומה של הכרזה שקדמה לתכנית הפוגעת ולהעריך את שווי הפגיעה על דרך השוואה בין מצב הקרקע ערב התכנית הפוגעת, כאשר חלה עליה ההכרזה, לעומת מצבה בעקבות התכנית או שמא יש לראות את ההכרזה כשלב ראשון בתהליך תכנוני אחד כולל לקראת ייעוד השטח לחקלאות על פי תכנית. אם כן, כי אז לצורך פיצוי על פי סעיף 197 יש להשוות בין שווי הקרקע בטרם ההכרזה, לעומת שווייה בעקבות החלת התכנית הפוגעת, כאשר ההכרזה מובנית אל תוך התכנית הפוגעת, כמיקשה אחת. בית המשפט הכריע וקבע "ראוי להשקיף על ההכרזה והתכניות הפוגעות כמיקשה אחת לצורך חישוב היקף הפגיעה של בעל זכות הקניין".

175. נדמה כי זו מהות טענת העוררים כפי שניסחה זאת עו"ד טויסטר בפרוטוקול הדיון מיום 21.6.2016:

"החוק והפסיקה אומרים וההיגיון שעל מנת לבחון הפגיעה צריכים להתעלם מהליכי התכנון שקדמו לאישור התכנית. כלומר 77-78 זה הליכים זמניים, שלב של בדיקה. כשאני בודק היטל השבחה או ירידת ערך, צריך להתעלם ממנו. המבחן הוא אחד. אותו בניין... אותו בניין בפינסקר 62 לעומת הבניין בפינסקר 60, אותם שני בניינים, היום כשנודע להם מי יוטלו עליו המגבלות ומי לא – זה מתן תוקף. עד אז זה הליכים על תנאי שכל מה שנועדו לתת למוסדות התכנון את הבדיקה האם אני צריך שיחולו עליי מגבלות השימור במקרה הזה או לא. על התקופה הזאת אני חייב להתעלם ממנה. אם לא אתעלם ממנה אין היטל השבחה, ואין תביעה לירידת ערך, ביום הקובע אם לוקחים קרקע לבנייה והופכים אותה לדרך, כל השוק יודע שזה דרך, אף אחד לא יקנה. כנ"ל בהשבחה, מחקלאות למגורים – השבחה מובהקת. ביום הקובע, 15 יום אחרי, כל השוק יודע שזה מגורים, הוא ישלם את כל המחיר או כמעט כל מחיר, אבל

לגבות מס אמת צריך הפער בין השווי החקלאי למגורים, או כדי לפצות לכביש אז צריך להתעלם מזה שהיום הקובע לא קרה כלום.

יש בדיקה מעשית, שווי השוק במצב החדש. ויש בדיקה תיאורטית – מה היה שווי השוק אם התכנית הזאת מעולם לא הייתה באה לעולם. זה תיאורטי, אבל ההיגיון אומר שככה תפצו או ככה תקבלו היטל השבחה בהתאמה. חייבים לכן להתעלם מ-77-78 ואם יש תכנית מופקדת לפי סעיף 77 יש לבחון המצב הקודם תוך נטרול השפעתם של הליכי התכנון הללו. נדמה לנו שהדברים האלה מושכלות יסוד”.

176. נוכח האמור סבורים אנו כי יש להביא בחשבון בשווי המצב הקודם את הזכויות מכח תכנית ע1. למותר לציין כי הכרעה זו שלנו כפופה לבדיקה שמאית שתבחן את השפעת התכנית במבחני שווי שוק.

תכנית מ'

177. נדמה כי בעניין זה השאלה הינה שמאית ולא משפטית שכן אין מחלוקת שתכנית זו יש לקחתה בחשבון בשקלול שווי מצב קודם. תכנית מ', אפשרה סגירה אחידה של מרפסות, בין אם לא נסגרו מעולם וניתן, מכח התכנית, לסוגרן, ובין אם נסגרו בהיתר או שלא בהיתר ולפי תכנית מ' אפשר להכשירן בסגירה אחידה. תכנית השימור לא מאפשרת זאת ולפיה מרפסת שנסגרה צריך לפתוח, ואם לא נסגרו לא ניתן יהיה לסגור. המשמעות הכלכלית היא שאם סוגרים המרפסות השטחים האלה הופכים להיות חלק מסלון הדירה. טענת העוררים הינה שמקום שבו חלה תכנית מ', שזה כמעט כל מרחב התכנון של העיר ל-אביב - יפו, ובמקום שבו הייתה מרפסת, שזה כמעט כל הבניינים לשימור, העובדה שתכנית השימור מחייבת פתיחת מרפסות ושוללת אפשרות לסגירה אחידה משפיע על השווי. מה היקף ההשפעה? זו שאלה שמאית.

178. נדמה כי זו גם עמדת המשיבה. בהתייחסותה מיום 10.7.2018 טענה הועדה המקומית כי "במועד הקובע (ואף כיום) היה ביקוש גבוה בשוק המגורים לדירות עם מרפסת פתוחה" טענה זו היא שמאית ויש לבחונה במבחני שווי שוק; האם דירת 90 מ"ר עם מרפסת של 10 מ"ר שווי השוק שלה גבוה מדירת 100 מ"ר ללא מרפסת. בסופו של יום שווי השוק נגזר מהתועלת שבעל המקרקעין מפיק מפתיחת או סגירת המרפסת אלא שסוגיה זו עניין הוא לשמאים להתגדר בו. יחד עם זאת נציין כי בערר (תל אביב) 85001/15 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' חברת בן דוד הנדסה ייזום ובניה בע"מ (פורסם בנבו, 2.2.2022) אימצה ועדת הערר את עמדת השמאים המכריעים שקבעו כי מרפסת שירות הצמודה לסלון ששונה סיווגה לשטח עיקרי לא השביחה את המקרקעין שכן התועלת לבעל הנכס לא השתנתה ואירוע המס כשלעצמו, ללא הוכחת עליית ערך, לא גורר חיוב בהיטל השבחה. משמעות הדבר הינה שמרפסת מקורה שהיא חלק אינטגרלי מהסלון המקדם שלה הוא 1 בדומה למקדם הסלון. פתיחת המרפסת יפחית את המקדם בהתאם

למקדמים שקבעה הוועדה המקומית עצמה למרפסות פתוחות. אשר לטענה שמרפסת פתוחה המקדם שלה גבוה ממקדם 1 (ראו דברי הוועדה המקומית בעמ' 69 לפרוטוקול הדיון מיום 5.9.2016) הרי שזו טעונה הוכחה שמאית; כזו מעולם לא ראינו. 179. מעבר לאמור נבקש להדגיש טעות המושרשת בעמדות ועדות מקומיות, בהליכים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה שמצאה מקומה גם בעררים שבפנינו. טענת הוועדה המקומית וכאמור עניין לנו בטענה שחוזרת על עצמה על ידי ועדות מקומיות רבות, במקרה בו לגישת שמאי מכריע ישנן שתי פרשנויות אפשריות לתכנית וכפות המאזניים מעויינות יש לתת בכורה לפרשנות הוועדה המקומית. לעניין זה, מפנה הוועדה המקומית לפסיקה ענפה. בין היתר, לעת"מ 241/09 **מרצף תעשיית מוצרי מלט נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה** (פורסם בנבו, 26.1.2011).

"זאת ועוד, הפסיקה מייחסת מעמד משמעותי לפרשנות שניתנה בפועל על ידי גופי התכנון ביחס לתכניות בניין עיר. זאת, בין היתר משום שגופי התכנון הם בדרך כלל אלה אשר יזמו את התכניות, והם מודעים לכן למטרותיהן. מעבר לכך, גופי התכנון הם אלה שהחוק הפקיד בידיהם את הפרשנות כחלק מסמכויותיהם וככאלה הם בעלי כישורים לפרשנות ואף בעלי מומחיות לעשות כן, לאור ניסיונה המעשי של הרשות והיכרותה את השטח (ר' עת"מ 1317/06 בראל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה) [פורסם בנבו]. בנוסף, אם תתקבל פרשנות השונה מזו שיושמה על ידי הרשות, הדבר יפגע בוודאות וביציבותה, וגם עניין זה צריך להילקח בחשבון." (עמ' 7 לפסק הדין)

כך גם פרופ' יצחק זמיר בספרו **הסמכות המינהלית** (כרך א', עמוד 145) כותב: **"במתן הפירוש, בית המשפט מייחס משקל לפירוש שנתנה הרשות המנהלית. הוא לוקח בחשבון שהחוק הפקיד את הסמכות בידי הרשות, כחלק מן הרשות המבצעת והטיל עליה את האחריות להפעלת הסמכות, לעיתים אפילו בעלת מומחיות מיוחדת, והיא מתבססת על ניסיון מעשי. הוא מעריך את העובדה שהיא פועלת מתוך היכרות קרובה עם המצב בשטח... כל אלה יש בהם כדי להקנות משקל רב לדעתה באשר לפירוש החוק המקנה לה את הסמכות"**.

180. טענה זו, אין בידנו לקבל. אכן, ישנה עדיפות פרשנית למוסד התכנון לפרש תכניות. יחד עם זאת, יש להדגיש שדבר זה נכון ביחס למוסדות התכנון "אשר יזמו את התכניות". למותר לציין, כי לא תמיד הוועדה המקומית היא יוזמת התכניות. מכל מקום, דברים שנכונים להליכי הרישוי לא בהכרח נכונים להליכי היטל השבחה. בהיטל השבחה אנו שואלים מהו השווי שיינתן למקרקעין בין קונה מרצון למוכר מרצון. בהקשר זה, אכן,

עמדת הוועדה המקומית יכולה ליצור ודאות ולקבוע את שווי השוק של המקרקעין. כלומר, ככל שפרשנות הוועדה המקומית ידועה וברורה, יש לשער שהיא זו שתקבע את שווי המקרקעין. במילים אחרות, כאשר התכנית ברורה וזכויות הבנייה לא נתונות בספק, הרי שהמילה הכתובה, תהיה זו שתקבע את שווי המקרקעין. כאשר התכנית לא ברורה, כמו במקרה שבפנינו ומכאן שהזכויות לא ברורות, הרי שהספק הפרשני הוא זה שיקבע את שווי המקרקעין. במקרה שכזה, השאלה איננה פרשנית ואיננה למי נתונה הבכורה הפרשנית, אלא שמאית והיא כיצד הספק הפרשני, אם בכלל, השפיע על שווי המקרקעין. 181. ודוקו, בעניין זה נדמה כי שני הצדדים, נפלו לכלל טעות בכך שניתחו בעררים ובתשובותיהם מסמכים והיתרים שונים וניסו לשכנע את ועדת הערר כי הפרשנות המשפטית של המסמכים השונים היא הפרשנות שלהם. נדמה כי לא זו הדרך. תפקיד השמאי בהליכי היטל השבחה איננו לפרש את התכנית אלא לבחון כמה קונה מרצון בשוק משוכלל מוכן לשלם על התכנית התקפה, בהתאם לפרשנות שהשוק נותן במועד הקובע וככל שהפרשנות אינה חד-משמעית, כיצד השוק מתמחר את הספק הפרשני.

מרפסות גן

182. סוגיית רוחב נוספת הינה היחס לדירות הגן. סעיף 8 לנספח ד להוראות התכנית קובע:

א. יותרו דירות גן בקומת הקרקע של המבנה בחלקים הפונים

לחזיתות אחוריות, לרבות חזיתות הצד האחוריות

ב. תותר הצמדה של החצר האחורית לדירות

183. מרבית השמאים המכריעים סברו שאין בהוראה זו, בהיותה הוראה קניינית ולא תכנונית, בכדי להביא לעליית ערך המקרקעין.

184. כך לדוגמא השמאי גיל הרצברג ביחס לשומה בגוש 7422 חלקה 62 כתב "הבניין בו נכלל הנכס רשום כבית משותף ומכיל חצר פנימית פרטית לשימוש הדיירים לרבות מספר גרמי מדרגות גישה מחלק מהדירות בקומה הראשונה המסומנות בהיתר הבניה. מהאמור לעיל עולה, שאין בהוראות התכנית המאפשרות הצמדת חצרות בכדי לגרום להשבחה בשווי הנכס הנדון" וכך השמאית נאוה סירקיס (ראו פירוט שומות נוספות בעמ' 30 לפרוטוקול הדיון מיום 19.9.2016) בשומה מכרעת לגוש 6903 חלקה 158 הציגה את המחלוקת:

"ג. עמדת הוועדה, כי ההוראה בתכנית 2605ב' לפיה "יותרו דירות גן בקומת הקרקע של המבנה בחלקים הפונים לחזיתות אחוריות, לרבות חזיתות הצד האחורי "יוצרת זכות מוקנית לדירות גן. הוראה זו מאפשרת לא רק הצמדה קניינית אלא יצירת פתח יציאה מהדירה לחצר שאלמלא כך הגישה לגינה בקומת קרקע הינה דרך חדר המדרגות הכללי. מנגד, טען שמאי המבקשים, כי התמריץ להצמיד חצר לדירות בקומת הקרקע

אינו בגדר אלמנט משביח משום שגם במצב קודם ניתן לעשותו,
גם ע"י חיבור פיסי וגם ע"י הצמדה קניינית."

והכריעה:

"שמאי הועדה טען כי בתכנית הבקשה להיתר המקורית מס' 36 מסומנת יציאה בקומת קרקע רק מחדר המכונות ולא מהדירות. ואולם עפ"י בדיקותי מסומנים פתחים נרחבים בצמוד לשטח מרוצף בחצר בחלק מהחדרים ובמטבחים בדירות בקומת קרקע. במבחן שווי שוק, איני סבורה כי חל שינוי בין מצב מאושר לבין התמריץ המוקנה בתכנית 2605ב' המתיר דירות גן."

185. טענת הועדה המקומית הינה שתכנית השימור אפשרה את היציאה לאותה חצר אלא שכפי שהוכיח השמאי וירניק בשומה ביחס לגוש 6913 חלקה 35 גם במצב הקודם ניתן היה לאשר הצמדת חצרות ופתיחת פתחים מכח תכניות קודמות:

"במבנה הקיים יש קומת קרקע ומקובלת עליי טענת שמאי המבקשים לפיה אפשרות הצמדת שטחי חצר לדירה הינה שאלה קניינית וביצועה בפועל אינו כרוך באישורה של תכנית. ברחבי תל אביב מצויים בניינים רבים הבנויים בהתאם לתכניות המנדטוריות 44 ו- 58: בינוי הכולל קומת קרקע, ובמקרים רבים בוצעה בה הצמדה של שטחי חצר לדירה ללא אישורה של תכנית כלשהי. על כן, אני בדיעה כי לא קיימת השבחה בנכס בגין רכיב זה."

186. וכך גם הכריעה השמאית נורית ג'רבי בשומה לגוש 7092 חלקה 16:
"בהכרעתי ברח' החשמל בגו"ח 21,19/7443, קבעתי שלא תחול השבחה בגין האפשרות להצמדת הדירות בקומת הקרקע לחצר מהנימוקים המפורטים שם. עמדה זו נתמכת גם בהחלטת הוועדה בערר (ת"א) 08/5058 ליכטנשטיין סילביה וחיים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א, אליה מפנה שמאי המבקשת."

187. בערר (תל-אביב - יפו) 5058/08 ליכטנשטיין נ' הוועדה המקומית תל אביב (פורסם בנבו, 14.7.2008) הכריע כבוד יו"ר הוועדה עו"ד מיכה גדרון:

"נסיון החיים מראה, כי בבתים משותפים שקיימת בהן גינה, דיירי הקומות העליונות בדרך כלל אינם מנצלים את חצר הבניין. במקרים רבים חצר זו מוזנחת ואינה מטופחת. מסיבה זו, בין היתר, במרבית הבנייה הרוויה הנבנית בשנים האחרונות, מוצמדת הקרקע המקיפה את הבניינים, ואשר אינם מיועדים לחנייה, לדירות הקרקע, תוך יצירת "דירות גן".

הדבר מביא ברכה הן לדיירי קומת הקרקע- שיש להם גינה משלהם, והן לדיירי הקומות הגבוהות בבניין (ואף לעוברי אורח) הנהנים מגינות מטופחות.

במציאות המתוארת לעיל אין לדעתנו מבחינה תיכנונית למנוע מדיירי דירות הקרקע בבתים משותפים יציאה לחצר הצמודה לדירתם- אף אם המדובר בחצר משותפת שכן, הדבר יבטיח במקרים רבים טיפוח ותחזוקה של חצרות אלה, בצד שיפור רווחתם של דיירים אלה, כל זאת בתנאי כי לא יוקם כל מחסום פיזי אשר ימנע שימוש בגינה/בחצר מיתר דיירי הבניין, לרבות מעבר למתקנים משותפים.

נחזור ונדגיש כי עמדנו זו הינה תיכנונית ולא קניינית. מערכת היחסים הקניינית באשר לשימוש בחצר משותפת צריכה להתנהל על פי הוראת חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, ובמקרה של מחלוקת- הדבר צריך להיות מוכרע על ידי הערכאות המוסמכות לכך, ובראש ובראשונה על ידי המפקח על בתים משותפים.

גם במקרה הנדון אין אנו רואים כל מניעה תיכנונית לפתיחת הפתח המבוקש על ידי העוררים לחצר המשותפת, ובתנאי כי הם יסירו את השער הנייד (לטענתם) ובאופן שתתאפשר גישה חופשית של כל דיירי הבית המשותף לחצר האמורה ושימוש בה."

188. מעבר לשאלה הקניינית ומעבר להיתרים שיצאו מתוקף תכניות קודמות הוצגו לנו או לשמאים המכריעים עשרות רבות של דוגמאות, אם לא למעלה מזה, של מקרים בהם ניתנו היתרי בניה לפתיחת פתחים ליציאה לחצר. ועל כן יש לבטל את רכיב ההשבחה בגין רכיב זה.

מקדם הסתברות

189. רבים מהבניינים לשימור הם בבעלות משותפת, ככאלה כפי שהראנו בערר בעניין רחביה ההסתברות למימושן נמוך מאוד ולמצער מקדמי הדחיה משמעותיים מאוד. וכך כתבה ועדת הערר בעניין רחביה :

"במילים אחרות גם כאשר השימוש היעיל והטוב במועד הקובע הינו יישום התכנית, אזי לצורך חישוב היטל השבחה צריך להביא בחשבון את הסיכוי למימושה בפועל של התכנית בשל מורכבותה וריבוי הבעלים בה, ולפיכך מדובר בשווי נדחה. כלומר יש לבחון לא רק מהי התועלת של בעלם של המקרקעין היום מהתכנית שתמומש בעתיד, אלא גם לבחון את ההסתברות שהתכנית בכלל תמומש בעתיד. התועלת, בהקשר זה, צריכה

לקחת בחשבון את סיכויי מימוש התכנית, ואת הזמן הנדרש למימושה, אם בכלל.

הסיבה לכך שהשימוש היעיל והטוב לא משתקף בשווי השוק בתכניות דוגמת תכנית רחביה נובעת בין היתר מכך שעסקינן בבתים משותפים עליהם כתב הלשונאי רוביק רוזנטל:

"מה זה היצור הזה, המורכב מאנשים שנקלעו במקרה לאותו מבנה, ובין הפעילויות האינטימיות ביותר שלהם מפריד לפעמים קיר דק בן כמה סנטימטרים לשכניהם. ומה עושים דיירי הבית המשותף יחד? נפגשים בחדר המדרגות, וכדברי הגששים מברכים זה את זה בצפרא טבא בעת הורדת הזבל. שיא הצוותא הבין-דירתי מתבטא בשאלה העתיקה "יש לכם אולי כוס סוכר?" וזהו זה.

...

התחלתי לכתוב און לטרוניות האנשים בבתים משותפים ברחבי עירנו, ולצורך הדיון ושלוש בית (!) אני מכריז בזאת שלא מדובר בבית המשותף הפרטי שלי אלא בתופעה, משהו סוציו-נדל"ני כזה. לאט לאט התחוור כלל אמפירי: בית משותף איננו מסוגל לנהל את ענייניו, אלא אם כן יוכח אחרת."

...

מבנה הבית המשותף, מטרתו, אופיו, ובעיקר המגבלות שהוטלו בחוק על קבלת ההחלטות בו, שכוללות דרישות רוב מיוחס לפעולות בינוי בבניין, מביאים לכך שכמות המימושים של תכניות התחדשות מעין אלו נמוכה. במילים אחרות על אף שתכניות אלו מיטיבות עם בעליהם, ובעולם של רציונאליות כלכלית, האדם הסביר הכלכלי היה מממש את התכנית, בגלל שמדובר בבתים משותפים, אחוזי מימוש תכניות מעין אלו נמוכים עד אפסיים.

ברע"א 7112/93 צודלר נ' יוסף (פורסם בנבו, 5.12.1994) (להלן: "צודלר") דובר בבית משותף שנהרס במלחמת המפרץ. רוב בעלי הדירות הגיעו להסכם עם העירייה שהיא תפעל, באמצעות יזם פרטי, לבניית הבניין מחדש. על מנת להביא את הפרויקט לכדי גמר סוכם כי הדיירים יקבלו יחידות דיור הגדולות ככפל מדירתם המקורית ואילו היזם יקבל תוספת של אחוזי בנייה. הדיירים באותו בניין לא הגיעו לכלל הסכמה ובבית המשפט העליון תמה השופט מישאל חשין ז"ל:

"בשולי הדברים נעיר, כי נתקשינו לרדת לסוף דעתם של המתנגדים, והרי רכושם השביח ועלה בערכו על חשבון הציבור בלא שנדרש מהם לשלם ולו פרוטה אחת. לקושיה זו לא מצאנו תשובה בכתובים. בטיעון על-פה שאלנו, וחזרנו ושאלנו, את באי-כוח המתנגדים מה היה להם למרשיהם כי מתנגדים הם לתכנית המוצעת, והרי יש בה בתכנית אך כדי להיטיב את מצבם. תשובה ראויה לשאלה לא שמענו ולא ידענו".

נציין כי להבדיל מעניין צודלר, בו הדיירים לא גרו בבניין, במקרה של התחדשות עירונית דיירי הבניין לעיתים רבות מתקשים להניע את המהלך מסיבות מגוונות, הקשורות לכך שדירת המגורים של האדם היא מצבור עמלו של האדם ומשענתו לעת זיקנה, כדברי השופט יעקב טירקל בדנ"א הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' הורוויץ (פורסם בנבו, 12.5.2004) (סעיף 8 לפסק הדין). וכפי שאמר בית המשפט בע"א 3511/13 שוורצברג נ' שלום מרין (פורסם בנבו, 24.7.2014):

"יש לזכור כי דירת מגורים אינה "עוד" נכס וכי עסקאות פינוי ובינוי עוסקות בנכס הכלכלי המרכזי בו מחזיק בעל הדירה המסרב. עסקאות אלה, אשר משמעותן פרידה מנכס שאינו "סתם" נכס קנייני, מהוות לעיתים צעד חריג ומאיים, הגם שכזה שיתרונותיו בצידו" (ס' 34 לפסק דינו של השופט דנציגר) היטיב לבטא זאת פרופסור חנוך דגן ("פרשנות בדיני קניין, הבית המשותף, ובעיית הפעולה המשותפת" עיוני משפט (כ) 45, 64-65):

"ביתו של אדם אינו משאב שהחזקה בו היא מכשירית תועלתית גרידא. נהפוך הוא, באופן טיפוסי, אנשים קרובים אצל ביתם, קשורים לדירת מגוריהם (אם הם גרים בבית משותף), שכן, חלק מזהותם העצמית משתקפת בה; "ביתי הוא מבצרי", או לפחות "משכני", שחלק מחיי "משוקע" בו. פלישה של אחר לדירת המגורים – או התערבות של מאן דהוא באופן שבעליה פועל בה, בשליטתו לגביה – נתפסת לפיכך כעלבון, בחדירה בלתי ראויה למשאב, שהינו במידה גבוה למדי, סמל של ה"אני", המשך סימבולי של זהותו העצמית; משאב, במילים אחרות, שתביעתו של בעליה לשילטה בו נתפסת אצלנו כחזקה (קרי: מוצדקת, ראויה) במיוחד".

תורת המשחקים מוכיחה שכאשר בוחנים את התנהגותם של פרטים בפועל במקרי החלטות משותפות, התוצאות של מודלים המניחים רציונליות מלאה ויכולת עיבוד נתונים אינסופית אינן מתממשות בפועל (Colin F. Camerer Behavioral Game Theory: Experiments in Strategic Interaction (2000)). למעשה כפי שיובהר להלן, הועדה המקומית מבקשת לגבות היטל השבחה בהתאם לשווי שוק תאורטי המנותק משווי השוק הריאלי, ובכך חותרת הועדה המקומית כנגד הרציונאל בבסיס היטל השבחה כי לא זו בלבד שהנישום הפרטי לא מתעשר אלא שלעתים מצבו אף מורע על ידי פעולת הרשות. במצב המשפטי היום בהינתן הרוב הנדרש, הרווח היזמי והתועלת הכלכלית, בעיות תיאום, העדפות אישיות ועוד מביאים לכך שאחוז המימוש של תכניות מעין אלו הוא קטן. במילים אחרות, תורת השמאות צריכה לקחת בחשבון בקביעת אומדן שויי הזכויות מכח חוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, לשם קביעת שווי השוק, גם את חוק המקרקעין, התשכ"ט- 1969 לעניין הסתברות המימוש.

190. נציין כי חרף המחלוקות בין החלטת ועדת הערר בעררי הרבעים (ערר (תל-אביב – יפו) לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו (פורסם בנבו, 18.8.2022) שתי ההחלטות מצביעות על היעדר התייחסות שמאית ממצה להשפעה שיש לקיומם של בעלי הזכויות בבית המשותף על סיכויי התממשות של תוכניות המוסיפות סל זכויות לבית המשותף או בלשון אחר, על חוסר ההתחשבות במקדם הסתברותי האומד את סיכויי ההתממשות של הפרויקטים בשומות היטל השבחה הנערכות בשלב המכר.

191. נציין כי המלומד סלינג'ר בעבודת הדוקטורט שלו התייחס לסוגיה זו בהיבט של השימור ככשל שוק בשל "טרגדיית הרכוש המשותף" (עמ' 17-18) בעמ' 214 בפרק המסקנות כתב כך:

"תוצאות המודל לבחינת ההסתברות לשמר את המבנה מראות כי ההסתברות שהמבנה ישומר על ידי התאגדות בעל הדירות, נמוכה מההסתברות שמבנה שאינו מיועד לשימור ישופץ על ידי בעלי הדירות. הפרש ההסתברויות תלוי במאפיינים אחרים של הבנה, ובממוצע ההסתברות לשמר נמוכה בכ – 25% מההסתברות לשפץ מבנה שאינו מיועד לשימור. מאפיינים אחרים שנמצא כי הם מקטינים את ההסתברות לשמר את המבנה הינם: היותן של מרפסות בחזית המבנה סגורות; דיירים מוגנים במבנה; כריכת ביצוע השימור בהוספת מעלית

למבנה; וכן נמצא כי ככל שיחס מספר הבעדים במבנה למספר

יחידות הדיור גדול יותר ההסתברות לשמר קטנה."

192. לאחר החלטת ועדת הערר בעניין רחביה הוציא שמאי המקרקעין והמשפטן יוסף רייטן מאמר שכותרתו "גורם המושע ההסתברותי בבית המשותף" (פורסם באתר **מקרקעין**, 5.2.2023) רייטן במאמרו כותב, בין היתר:

"עד אשר הדין הרצוי יהפוך למצוי וייתר הצורך לערוך שומות השבחה בשלב המכר, על השמאי, על פי נחיית ועדות הערר, מוטל התפקיד לחשב את השבחה בשלב המכר, תוך שהוא אמור לאמוד את הסיכויים להשגת רף ההסכמה שיאפשר את הוצאתו לפועל של הפרויקט..."

193. חישוב כזה לא נעשה בשומות שבפנינו וקל לראות בהתאם לנוסחת ההסתברות הבינומית שרייטן קבע לבית המשותף, שבאותם מקרים שעסקין בבית משותף ההסתברות להוצאת מהכח לפועל של תכנית השימור נמוכה עד מאוד, כפי שגם מציין ד"ר סלינגר.

לקראת סיום

194. נציין כי במקרים פרטניים מצאנו שהמשיבה חייבה נישומים מתוך הבנה שניתן לגבות היטל השבחה בגין היתר לשימוש חורג מהיתר נדמה כי חיובים אלו יש לבטל בהתאם לפס"ד בבר"מ 2283/18 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נכסי יד **חרוצים בע"מ** (פורסם בנבו, 3.1.2019).

195. כפי שנפרט בהכרעתנו בתביעות 197 לחוק, תחשיב המביא לתוצאה שלילית בהיטל השבחה אין משמעותו ירידת ערך בהכרח. יחד עם זאת בהתאם לפסק הדין ברע"א 4217/04 **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (פורסם בנבו, 22.10.2006) יש לקחת אותם בערך השלילי בשיטת המדרגות. לפיכך באותם מקרים בהם חיובו נישומים בגין תכניות שונות תוך ציון הערה "על פי הנחיות העיריה לא חושבה השבחה בגין תכנית תא/2650ב" יש לערוך תחשיב חדש, וככל והערך שלילי לפעול בהתאם.

התייחסות להסתייגות נציג מתכנן המחוז

196. נציג מתכנן המחוז בחר להצטרף לתוצאה אך ביקש להוסיף הסתייגויות על בסיס ייעוץ משפטי שקיבל. הסתייגות זו משקפת, הלכה למעשה, את עמדתו של הייעוץ המשפטי של הועדה המחוזית.

197. נוכח מעמדה העצמאי של ועדת הערר, כמו גם הוראתו המפורשת של סעיף 1 **לפקודת סדרי הדין (התייצבות היועצת המשפטית לממשלה)** [נוסח חדש] הרי שהדרך הראויה להציג עמדה זו הינה התייצבות היועצת המשפטית לממשלה, בהליך שנוהל בפני ועדת הערר, כמקובל וכפי שנעשה לא אחת בעבר, ולא במסגרת הסתייגות משפטית של נציג מתכנן המחוז.


198. בכפוף לאמור להלן תובא הסתייגות נציג מתכנן המחוז כלשונה בסוף ההחלטה.


סוף דבר

199. סוף דבר, לאחר שבחנו את השומות שבפנינו אחת אחת ויישמנו את הכרעתנו שלהלן 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. משמעות הדבר הינה ביטול החיובים בהיטל השבחה בגין תכנית 2650, 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 ש. בכפוף לאמור, העררים ייסגרו. בנסיבות העניין ללא צו להוצאות.

200. כמו כן, נוכח שאלות הרוחב, בבסיס החלטה זו, החלטנו לקבל את כלל הבקשות להארכת מועד להגשת ערר בגין תכנית השימור, בין אם הוגשו על ידי נישומים ובין אם הוגשו על ידי הועדה המקומית, ולהחיל על השומות מושא אותן בקשות את מסקנות החלטה זו, במובן שגם החיובים בשל תכנית השימור מושא אותן בקשות יבוטלו.

ההחלטה ניתנה פה אחד ביום ח' בתמוז תשפ"ג, 27 ביוני 2023.


בנימין זלמנוביץ', עו"ד
יו"ר ועדת הערר
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל-אביב


אילנית מלניק דבי, עו"ד
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב

הסתיונות נציג מתכנון המחוז

השאלה שבפנינו בעררים שבנדון אחת היא - האם תכנית השימור (2650/ב), הינה תכנית משביחה לעניין התוספת השלישית לחוק.

אחרי שעיינתי בהחלטה, החלטתי להצטרף אליהם בתוצאה, לפיה תכנית השימור, איננה תכנית משביחה, נוכח העובדה שאני מסכים לנימוק המרכזי והמפורט בהחלטה.

בתמצית, אני שותף לנימוק המרכזי שבהחלטה (בסעיפים 60-90), לפיו אישורה של תכנית השימור, לא יצר השבחה החייבת בהיטל השבחה, שכן מרכיב 'המיתוג' שבה, איננו תוצר של התכנית, אלא של מאפייני הבניין עצמו והכרזת אונסקו כמפורט בהחלטה. כמו כן, שותף אני למסקנה כי בעניין זה, הוועדה המקומית לא הרימה את נטל ההוכחה הנדרש לשם חיוב בהיטל השבחה, ואף אם קיים ספק אם תכנית השימור יצרה השבחה (כמפורט באריכות בהחלטה, תוך אזכור מספר שומות בעניין זה), הרי שספק בשאלה האם יש השבחה, פועל לטובת הנישום, ומספק אין לחייב בהיטל השבחה.

כך גם בעניין התמריצים שנקבעו בתכנית השימור (בין בשימור רגיל בין בשימור מחמיר), מצטרף אני להחלטה, כי לא הוכח בפנינו, כי התמריצים שנקבעו (שמימושם מותנה בביצוע עבודות שימור כמפורט באריכות בהחלטה), הביאו, במועד הקובע, לעליית ערך המגרשים לשימור. זאת בהתחשב בכל המרכיבים וההתניות שנקבעו בתכנית השימור, ולפיכך אין מנוס אלא להורות על ביטול השומות כאמור בעמדת חברי. בעניין זה שותף אני לאמור בהחלטה (בסעיפים 94-119), ובכלל זה לעניין 'מקדם 900', שלא נקבע בתכנית לעניין היטל השבחה, ואף לא יכול היה להיקבע בה לעניין זה.

בנוסף לאמור, מצאתי להעיר על מספר נקודות שפורטו בהחלטה, כדלקמן –

1. אני מסתייג מהאמור בסעיפים 34-59 שבהחלטה. לדעתי, אין מקום לקביעה כי היטל השבחה חל רק על השבחת התכונות של הקרקע (ועל כן, מיתוג וקביעת הוראות לשימור, אינם בגדר תכונות של המקרקעין כאמור בהחלטה). לדעתי, הפסיקה הענפה שאוזכרה בהחלטה בנוגע לתביעה לפי סעיף 197 – שם אכן יש הכרח להראות **פגיעה בתכונות המקרקעין**, איננה נוגעת כלל ועיקר להיטל השבחה. שוני זה נובע מכך שבסעיף 197, קיימת דרישה בחוק, שהיא תנאי לקיומה של עילת תביעה, לפיה "נפגעו מקרקעין". דרישה זו, פורשה בפסיקה כמחייבת תנאי סף, מוקדם ונפרד לשאלת ירידת הערך, והיא 'פגיעה' בתכונות הקרקע. אך בהיטל השבחה אין כל דרישה בחוק כי עליית הערך תהיה כתוצאה מהשבחת התכונות של המקרקעין. להיפך, בסעיף 1א) לתוספת השלישית לחוק הוגדרה השבחה – עליית **שוויים** של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".

לכן, האפשרות לחייב אף מקרקעין גובלים בשטח התכנית המשביחה – שהוראות התכנית כלל לא חלות עליהם, כפי שנקבעה בסעיף 2(א) לתוספת, מורה בבירור שהיטל השבחה יכול ויחול אף ללא השבחת התכונות של הקרקע, אלא רק משום שעלה שוויה. בהתאם, ככל שהיה מוכח, שעצם אישורה של תכנית השימור, הביאה לעליית שווים של המקרקעין שנקבעו לשימור, היה בסיס חוקי לחבות בהיטל השבחה. אלא שלא שוכנעתי שעליית ערך כאמור, ככל שהתרחשה, נבעה מתכנית השימור. בנוסף, מסתייג אני מהאמור בסעיפים הנזכרים בהחלטה, בכל הנוגע להעדר חבות בהיטל השבחה על השבחת מחוברים, או טענות לעניין כפל מס, עשיית עושר שלא במשפט או חוסר סמכות. שכן כאמור, ככל שהיה מוכח בפנינו, קשר סיבתי בין תכנית השימור לעליית ערך המבנים לשימור, היה בסיס חוקי לחבות בהיטל, והעובדה שעליית הערך נוגעת למבנה ולא למגרש, או שכבר שולם היטל על המבנה בעבר, איננה מעלה ואיננה מורידה.

אלא שכאמור עניין זה לא הוכח בפנינו, ונראה שיש בו ספק ממשי, ספק שכמפורט בהחלטה פועל לטובת הנישום.

2. בהתייחס לאמור בהחלטה בסעיפים 120-137 – לעניין התגבשות תכנית השימור בבניינים לשימור מחמיר, ושזו מתגבשת לעניין היטל השבחה רק במועד אישור תכנית ניווד, אבקש להשאיר נושא זה בצריך עיון, שכן איננו נדרש להכרעה בשאלה זו במסגרת עררים אלה, זאת לאור הנימוקים האחרים שפורטו. אכן הפסיקה הכירה בשורה של פסקי דין (שפורטו בהחלטה), שזכויות שהותנו בתכנית בשיקול דעת של מוסד תכנון, הרי שאירוע המס לעניין היטל השבחה, חל רק לעת ההחלטה לאשר את הזכויות המותנות ולא לעת אישורה של התכנית שרק אפשרה לתת את הזכויות המותנות.

יחד עם זאת, לאור קביעתו המפורשת של המחוקק, לפיה בתכנית מיתאר יש חבות בהיטל השבחה, (וזאת, למרות שנדרשת תכנית מפורטת לשם גיבוש ההשבחה והוצאת ההיתר), דומה שיש להבחין בין השבחה הנובעת מתכנית מיתאר, לבין השבחה הנובעת מתכנית מפורטת אשר הזכויות בה הן זכויות מותנות

נוכח מורכבות העניין, כאמור, אבקש להשאיר נושא זה בצריך עיון.

3. אני מסתייג מכל האמור בסעיפים 139-162 בהחלטה, לעניין הבאת תמ"א 38 בחישוב המצב הקיים. וזאת בדומה לעמדת נציג מתכנן המחוז בעניין ערר 8290-11-18 לזיתן נ. הועדה 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 יש לנטרל עליית ערך שנובעת מהאפשרות לבקש היתר מכוחה של תמ"א 38. הדברים אף עולים במפורש מהאמור בסעיפים 37-43 לחוות דעתה 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 מבנים שאינם תמ"א 38, הוא והוא בלבד, יחשב כמצב קיים. מובן שנושא זה כפוף לבדיקה שמאית ויחול גם כאן.

4. אינני רואה לנכון להביע עמדה בשאלה האם תכנית השימור הינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38. ממילא, לאור הקבוע בסעיף 13(ב) לתמ"א, דומה ששאלה זו חסרת משמעות של ממש בכל הנוגע להיטל השבחה.

לא ראיתי לנכון להביע עמדה גם בשאלה האם ניווד זכויות ממבנים לשימור מחמיר, פטור מהיטל השבחה (סעיף 158 בהחלטה). עם זאת, אציין כי ככל שתכנית ניווד אושרה בהתאם לקבוע בסעיף 20 לתמ"א 38, נראה כי יש לראותה כתכנית שהוכנה על פי הוראות תכנית החיזוק וככזו חלות עליה הוראות סעיף 19(ב)(10)(ב).

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 נוכח הקביעות המפורטות לעיל.

6. אינני שותף גם לאמירות לעניין חוסר סמכות או קביעות אחרות כנגד הוועדה המקומית וגורמי מקצוע שם.

לסיכום, בשורה התחתונה, מצאתי לנכון להצטרף לעמדת המפורטת בהחלטה ולקבוע שלעניין תכנית השימור, לא הוכחה כנדרש השבחה, שנבעה מתכנית השימור עצמה, ולא הייתה נגרמת ללא קידומה ואישורה של תכנית השימור.

נספח א' – 277 עררי תכנית השימור תא/2650/ב' - היטלי השבחה

תא /16 /85037
תא /16 /85063
תא /16 /85062
תא /16 /85065
תא /16 /85088
תא /16 /85137
תא /16 /85142
תא /16 /85150
תא /16 /85155
תא /16 /85161
תא /16 /85198
תא /16 /85204
תא /16 /85241
תא /16 /85247
תא /16 /85248
תא /16 /85260
תא /16 /85274
תא /16 /85279
תא /16 /85291
תא /16 /85318
תא /16 /85343
תא /17 /85003
תא /17 /85011
תא /17 /85038
תא /17 /85084
תא /17 /85101
תא /17 /85102
תא /17 /85106
תא /17 /85156
תא /17 /85163
תא /17 /85177
תא /17 /85233
תא /17 /85258
תא /17 /85257
תא /17 /85279
תא /17 /85284
תא /17 /85302
תא /17 /85321
תא /17 /85329
תא /0118 /8019
תא /0118 /8018
תא /0118 /8022

תא /14 /85060
תא /14 /85094
תא /14 /85100
תא /14 /85106
תא /14 /85105
תא /14 /85119
תא /14 /85123
תא /14 /85156
תא /14 /85160
תא /14 /85196
תא /14 /85213
תא /14 /85231
תא /14 /85244
תא /14 /85245
תא /14 /85248
תא /14 /85249
תא /14 /85252
תא /14 /85253
תא /14 /85257
תא /14 /85274
תא /15 /85019
תא /15 /85025
תא /15 /85096
תא /15 /85131
תא /15 /85139
תא /15 /85143
תא /15 /85160
תא /15 /85161
תא /15 /85167
תא /15 /85187
תא /15 /85193
תא /15 /85216
תא /15 /85217
תא /15 /85223
תא /15 /85256
תא /15 /85280
תא /15 /85283
תא /15 /85314
תא /15 /85317
תא /16 /85017
תא /16 /85022
תא /16 /85020

מספר ערר
תא /10 /85019
תא /10 /85101
תא /11 /85167
תא /11 /85183
תא /11 /85188
תא /11 /85234
תא /11 /85254
תא /12 /85079
תא /12 /85076
תא /12 /85092
תא /12 /85171
תא /12 /85216
תא /12 /85213
תא /12 /85234
תא /12 /85237
תא /12 /85249
תא /12 /85282
תא /12 /85281
תא /13 /85015
תא /13 /85030
תא /13 /85036
תא /13 /85053
תא /13 /85065
תא /13 /85072
תא /13 /85088
תא /13 /85092
תא /13 /85099
תא /13 /85105
תא /13 /85110
תא /13 /85109
תא /13 /85113
תא /13 /85112
תא /13 /85144
תא /13 /85180
תא /13 /85183
תא /13 /85235
תא /13 /85243
תא /14 /85015
תא /14 /85023
תא /14 /85026
תא /14 /85059

נספח א' – 277 עררי תכנית השימור תא/2650/ב' - היטלי השבחה

תא /0721 /83013
תא /0721 /83016
תא /0821 /83017
תא /0821 /83018
תא /0921 /83019
תא /0921 /83020
תא /1021 /83022
תא /1121 /83024
תא /1121 /83023
תא /1121 /83025
תא /1121 /83026
תא /1221 /83027
תא /1221 /83028
תא /0122 /83001
תא /0122 /83002
תא /0122 /83003
תא /0122 /83004
תא /0122 /83005
תא /0322 /83008
תא /0322 /83007
תא /0422 /83010
תא /0422 /83011
תא /0522 /83012
תא /0522 /83014
תא /0522 /83013
תא /0522 /83015
תא /0522 /83016
תא /0522 /83018
תא /0522 /83017
תא /0622 /83019
תא /0622 /85001
תא /0722 /85002
תא /0722 /85003
תא /0822 /85083
תא /0822 /85007
תא /0822 /85017
תא /0822 /85023
תא /0822 /85025
תא /0922 /83020
תא /0922 /83001
תא /0922 /8164
תא /1022 /83021
תא /1022 /83002

תא /1219 /8577
תא /0120 /8501
תא /0220 /8502
תא /0220 /8503
תא /0320 /8504
תא /0520 /8505
תא /0720 /8510
תא /0720 /8509
תא /0720 /8508
תא /0720 /8507
תא /0720 /8511
תא /0720 /8512
תא /0820 /8513
תא /0820 /8514
תא /0820 /8515
תא /0920 /8517
תא /0920 /8516
תא /0920 /8518
תא /1020 /8519
תא /1020 /8520
תא /1020 /8522
תא /1020 /8523
תא /1020 /8524
תא /1020 /8526
תא /1120 /8527
תא /1220 /8530
תא /1220 /8528
תא /1220 /8529
תא /1220 /8531
תא /0121 /83001
תא /0221 /83003
תא /0321 /83002
תא /0321 /83005
תא /0321 /83004
תא /0321 /83007
תא /0421 /83006
תא /0521 /83008
תא /0521 /83010
תא /0521 /83009
תא /0521 /83011
תא /0521 /83012
תא /0721 /83015
תא /0721 /83014

תא /0218 /8047
תא /0218 /8052
תא /0318 /8070
תא /0418 /8109
תא /0418 /8107
תא /0418 /8501
תא /0718 /8509
תא /0718 /8510
תא /0818 /8511
תא /0818 /8517
תא /0818 /8518
תא /0918 /8521
תא /0918 /8523
תא /1018 /8529
תא /1018 /8531
תא /1218 /8540
תא /0119 /8011
תא /0119 /8504
תא /0119 /8506
תא /0119 /8508
תא /0219 /8509
תא /0319 /8514
תא /0319 /8515
תא /0319 /8517
תא /0319 /8518
תא /0419 /8521
תא /0519 /8536
תא /0519 /8535
תא /0519 /8547
תא /0519 /8553
תא /0619 /8564
תא /0619 /8566
תא /0719 /8567
תא /0719 /8568
תא /0819 /8569
תא /0819 /8571
תא /0819 /8570
תא /1019 /8572
תא /1019 /8573
תא /1019 /8575
תא /1019 /8574
תא /1119 /8576
תא /1219 /8578

נספח א' – 277 עררי תכנית השימור תא/2650/ב' - היטלי השבחה

תא/0423 /83016
תא/0523 /83012
תא/0523 /83011
תא/0523 /83017
תא/0523 /83018
תא/0623 /83020
תא/0623 /83019

תא/1222 /83024
תא/0123 /83008
תא/0223 /83009
תא/0223 /85028
תא/0323 /83014
תא/0323 /83010
תא/0423 /83013
תא/0423 /83015

תא/1122 /83003
תא/1122 /83006
תא/1122 /83004
תא/1022 /83022
תא/1122 /83005
תא/1222 /83025
תא/1222 /83023
תא/1222 /83007

14 בקשות ארכה להגשת ערר בענין תכנית השימור תא/ 2650 / ב

בלמ/ תא/ 8502 /0820
בלמ/ תא/ 83001 /0721
בלמ/ תא/ 83007 /0721
בלמ/ תא/ 83004 /0921
בלמ/ תא/ 85001 /0622
בלמ/ תא/ 85002 /0722
בלמ/ תא/ 85007 /0722
בלמ/ תא/ 85005 /0722
בלמ/ תא/ 85006 /0722
בלמ/ תא/ 85004 /0722
בלמ/ תא/ 83006 /1022
בלמ/ תא/ 83005 /1122
בלמ/ תא/ 83001 /0123
בלמ/ תא/ 83002 /0223

נספח 3

העתק החלטת ועדת הערר ביחס
לבקשה לעיכוב ביצוע

עמ' 248

מדינת ישראל
מינהל התכנון – משרד הפנים
ועדת ערר לפי חוק התכנון והבניה
לפיצויים ולהיטל השבחה
מחוז תל אביב

החלטת יו"ר

ספק רב בעניינו האם צודקת המבקשת בכך שסעיף 43(א) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (בסדרי דין), התשס"א – 2000, לפיו יכולה ערכאה דיונית להורות על עיכוב ביצוע של החלטתה, חל גם על ועדות הערר מכח סעיף 18 לתקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בוועדות הערר בעררים לפי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק), התשע"א – 2010. על כן ומשעה שוועדת הערר קמה מכסאה דין בקשה זו להיות מופנית לערכאת הערעור.

יחד עם זאת גם לגופם של דברים, ועל פי המבחנים שנקבעו בפסיקה, אין מקום לעיכוב ביצוע החלטת ועדת הערר מיום 27.6.2023.

נקודת המוצא לבחינת בקשת העוררים היא הכללים הקבועים בסעיף 10 ו-13א לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 לפיהם שיעור ההיטל הקובע הוא שיעור ההיטל "המגיע אותה שעה" ולא שומה חלוטה שאין עוד זכות לערער עליה ועל כן עם החלטת ועדת הערר לביטול החיוב לא יכולה המבקשת לעכב את החזר הכספים ששולמו לה בגין היטל השבחה שבוטל. בית המשפט בפסק הדין עמ"נ (ת"א) 31428-06-21 הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' דוד ביבי ואח' (פורסם בנבו, 23.12.2021) (להלן: "עניין ביבי") הסביר כי האמור בתוספת השלישית תואם את הכלל בדיני המסים בישראל לפיו אין חובה לשלם סכום מס השנוי במחלוקת – עד ליישוב המחלוקת לכאן או לכאן (ראו הפניות לחקיקה בסעיף 19 לפסק הדין בעניין ביבי):

"הכלל האמור אומץ למרות שסכומים מהותיים ביותר עשויים להיות שנויים במחלוקת לפרק זמן ממושך בהליכים המתנהלים על פי שלושת חוקי המס הנ"ל. ובכל זאת מצא המחוקק לנכון להנהיג את הכלל כי אין חובה לשלם מס שנוי

במחלוקת, תוך עריכת האיזון בין האינטרס הציבורי להבטיח ולהקדים את גביית המס לצורך מימון תקציב המדינה ובין אינטרס הפרט שלא להיאלץ לממן במימון ביניים סכום מס שאולי לא יידרש לשלם.

לכאורה, אין סיבה טובה לכך שכלל זה, ואיזון האינטרסים שהוא מייצג, לא יחול גם בכל הקשור להיטל השבחה, וכפי שפורט לעיל, דומה כי זה אכן המסר שעולה מנוסח החוק. " (ס' 19-20 לפסק הדין בעניין ביבי, ההדגשות במקור)

לעצם הבקשה לעיכוב ביצוע הפסיקה קובעת שני מבחנים; מאזן הנוחות וסיכויי הערעור (בר"מ 8601/10 ק.מ.מ מפעלי מחזור בע"מ נ' עירית תל אביב (פורסם בנבו, 20.12.2010).

באשר לסיכויי הערעור לא נתייחס לגופם של דברים. מוכנים אנו לקבל את דברי המבקשת המפנה לבש"א (ירושלים) 3992/06 מדינת ישראל אגף המכס הומע"מ נ' פרמה גורי בע"מ (פורסם בנבו, 22.2.2007) שעל דרך הרוב בחינת סיכויי הערעור על ידי הערכאה הדיונית "קשה מבחינה פסיכולוגית" ועל כן על הערכאה הדיונית להניח כי קיימים סיכויים לזכות בערעור המנהלי. אלא שבבקשה שבפנינו המבקשת לא דייקה בדבריה ונדמה, אפוא, שלא בכדי. האמירה בבקשה לפיה החלטת ועדת הערר הינה "כללית, כוללנית וגורפת" חוטאת להחלטה. ועדת הערר דחתה אחת לאחת את טענות המבקשת, מינתה מומחה שבחן את העלויות העודפת והגיעה למסקנה שהעלות העודפת לשימור גבוהה משמעותית מזו שקבעה הועדה המקומית, בנוסף התייחסה ועדת הערר למחקרים, שמאיים וכלכליים, שהציגה המבקשת ודחתה אותם אחד לאחד. בדיקת השלכות הכרעת ועדת הערר על התיקים הפרטניים היא שהביאה למסקנה החד משמעית לפיה תכנית השימור לא השביחה במועד אישורה ולא קביעה "כללית, כוללנית וגורפת". בהקשר זה די שנציין שהתמונה שנגלתה בפני ועדת הערר חשפה "שגגה משפטית, שמאית ומוסרית" (סעיף 28 להחלטה מושא הבקשה) של המבקשת.


לעניין מאזן הנוחות כנגד חששותיה של המבקשת לא הוצג בפנינו סיבה מדוע המבקשת שעיסוקה בשגרה בגביית חיובים מתושביה תתקל בקשיים בגביה. נדמה כי כל מי שמתגורר בארץ הזו מכיר את ידה הארוכה של הרשות היודעת לתפוס את החייב, בין אם הדואר הרשום הגיע ליעדו ובין אם לאו. אדרבה, היקף ההחזר הצפוי משמעותו שכל יום שהמבקשת לא משיבה את הכספים היא חשופה לתשלומי ריבית והצמדה כחוק וכנגד קשיי הגביה ישנה זכות הנישומים שכספם יוחזר להם אבל גם

זכות הציבור הכללי שלא ישלם ריביות לשווא בשל קשיי גביה של הרשות שכלל לא הוכחו. יפים לעניין זה דברים שאמרה ועדת הערר, בהקשר אחר, בערר (ירושלים) 512/17 אלרוב אזור מסחרי ממילא נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (פורסם בנבו, 30.4.2018):

עוד נוסף, שאף מהפן הכלכלי יכול והנזק הכלכלי לרשות יהיה רב. כידוע, תנאי לקבלת היתר בנייה הינו תשלום היטל השבחה. הנישום על מנת שלא לעכב את היתר הבנייה ישלם את היטל השבחה, המשיבה מצדה תגיש ערעור לבית המשפט המחוזי. סביר להניח שבית המשפט המחוזי יקפיד את החלטתו עד להכרעת בית המשפט העליון. אם בית המשפט יאמץ את החלטת הוועדה ואת פסק דינו של בית המשפט המחוזי תהיה מחוייבת הרשות בהשבת הכסף עם ריבית והצמדה. היטל השבחה בערר 444/16 הינו למעלה ממליון ₪ ומכאן שהריביות יכולות להגיע למאות אלפי ₪. במקרה זה כיצד תסביר הרשות לתושביה את התנהלותה? (לעניין הסטטיסטיקה בקבלת ערעורים על ידי בית המשפט העליון ראו: Talia Fisher, Theodore Eisenberg and Issi Rosen-Zvi "Israel's Supreme Court Appellate Jurisdiction: An Empirical Study" 96 Cornell L. Rev. pp. 693-726 (2011) (ס' 17 להחלטה)

בנסיבות העניין לא מצאנו מקום להורות על עיכוב ביצוע. נוכח האמור גם לא מצאנו מקום להיעתר לבקשה החלופית של המשיבה המפורטת בסעיף 51 לבקשה ועל כן על המשיבה כרשות ציבורית לפעול להשבת הכספים כדין.

ההחלטה ניתנה היום: י"ב באב, תשפ"ג, 30 ביולי 2023.


בנימין זלמנוביץ', עו"ד
יו"ר ועדת הערר
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל-אביב

נספח 4

העתק דוחות רשם החברות ביחס
לחברות אשר בסטאטוס משפטי
"בפירוק מרצון" ובסטאטוס משפטי
"מחוסלת מרצון"

עמ' 252

10/08/2023



מאגר רשם החברות

מספר ח"פ 510205438

שם משתמש מיכל טברזר

תאריך הדפסה 10/08/2023 10:37

כתובות		תאריך עדכניות	
כתובת מען תיקנית	סוג כתובת	2023-08-10	תאריך הגעת המידע
תל אביב - יפו	שם ישוב	אתר רשם החברות	מקור רשומה
יהודה הנשיא	שם רחוב	זיהוי חברה	
36	מספר בית	510205438	מספר חברה
	כניסה	חברת המגרש המוצלח בעמ	שם חברה
6920609	מיקוד		שם אנגלי
ישראל	ארץ		שם קודם
גברת ליאורה מיכקשווילי	אצל		שם קודם באנגלית
	מספר ת.ד.	100487595	שותף עסקי
	שם ישוב ת.ד.	מידע על חברה	
	מיקוד ת.ד.	ישראלית חברה פרטית	סוג תאגיד
2017-12-28	תאריך כתובת		סוג חברה
יהודה הנשיא 36 תל אביב - יפו 6920609 אצל:גברת ליאורה מיכקשווילי	כתובת מלאה	חברה לא ממשלתית	סוג חברה ממשלתית
		מוגבלת	סוג מגבלה
		לעסוק בסוגי עיסוק שפורטו בתקנון	מטרת חברה
			תאור חברה
		1959-05-05	תאריך הקמה
		0	החברה לתועלת הציבור
		0	האם שותפות
		0	תאגיד בעל זיקה
		סטטוס חברה	
		מחוסלת מרצון	סטטוס משפטי
		2023-06-18	תאריך סטטוס משפטי
			סטטוס מפרה
			תאריך סטטוס מפרה
		0	חובות בגבייה
			הערות נסח

מאגר רשם החברות



מספר ח"פ 511477721

שם משתמש מיכל טברזר

תאריך הדפסה 10/08/2023 10:35

כתובות		תאריך עדכניות	
כתובת מען תיקנית	סוג כתובת	2023-08-10	תאריך הגעת המידע
ירושלים	שם ישוב	אתר רשם החברות	מקור רשומה
יהודה	שם רחוב	זיהוי חברה	
35	מספר בית	511477721	מספר חברה
	כניסה	דן יהודיאן נכסים והשקעות בע"מ	שם חברה
9346729	מיקוד		שם אנגלי
ישראל	ארץ	דן יהודיאן נכסים והשקעות בע"מ	שם קודם
	אצל		שם קודם באנגלית
	מספר ת.ד.	101455663	שותף עסקי
	שם ישוב ת.ד.	מידע על חברה	
	מיקוד ת.ד.	ישראלית חברה פרטית	סוג תאגיד
2020-01-30	תאריך כתובת		סוג חברה
9346729 ירושלים 35 יהודה	כתובת מלאה	חברה לא ממשלתית	סוג חברה ממשלתית
		מוגבלת	סוג מגבלה
		לעסוק בסוגי עיסוק שפורטו בתקנון	מטרת חברה
			תאור חברה
		1990-05-21	תאריך הקמה
		0	החברה לתועלת הציבור
		0	האם שותפות
		0	תאגיד בעל זיקה
		סטטוס חברה	
		מחוסלת מרצון	סטטוס משפטי
		2022-12-11	תאריך סטטוס משפטי
			סטטוס מפרה
			תאריך סטטוס מפרה
		0	חובות בגבייה
			הערות נסח

מאגר רשם החברות



מספר ח"פ 513295758

שם משתמש מיכל טברזר

תאריך הדפסה 10/08/2023 10:33

כתובות		תאריך עדכניות	
כתובת מען תיקנית	סוג כתובת	2023-08-10	תאריך הגעת המידע
חולון	שם ישוב	אתר רשם החברות	מקור רשומה
שנקר	שם רחוב	זיהוי חברה	
46	מספר בית	513295758	מספר חברה
	כניסה	ס.מ. מלכה נכסים בע"מ	שם חברה
5832218	מיקוד	S.M. MALCA PROPERTIES LTD	שם אנגלי
ישראל	ארץ	ס.מ. מלכה נכסים בע"מ	שם קודם
	אצל		שם קודם באנגלית
	מספר ת.ד.	100038641	שותף עסקי
	שם ישוב ת.ד.	מידע על חברה	
	מיקוד ת.ד.	ישראלית חברה פרטית	סוג תאגיד
2016-10-30	תאריך כתובת		סוג חברה
5832218	שנקר 46 חולון	חברה לא ממשלתית	סוג חברה ממשלתית
		מוגבלת	סוג מגבלה
		לעסוק בסוגי עיסוק שפורטו בתקנון	מטרת חברה
			תאור חברה
		2002-03-09	תאריך הקמה
		0	החברה לתועלת הציבור
		0	האם שותפות
		0	תאגיד בעל זיקה
		סטטוס חברה	
		בפרוק מרצון	סטטוס משפטי
		2021-08-02	תאריך סטטוס משפטי
			סטטוס מפרה
			תאריך סטטוס מפרה
		0	חובות בגבייה
			הערות נסח



מאגר רשם החברות

מספר ח"פ 520000852

שם משתמש מיכל טברזר

תאריך הדפסה 10/08/2023 10:44

כתובות		תאריך עדכניות	
כתובת מען תיקנית	סוג כתובת	2023-08-10	תאריך הגעת המידע
תל אביב - יפו	שם ישוב	אתר רשם החברות	מקור רשומה
דרך בגין מנחם	שם רחוב	זיהוי חברה	
125	מספר בית	520000852	מספר חברה
	כניסה	מרכנתיל נכסים בע"מ	שם חברה
6701201	מיקוד	MERCANTILE PROPERTIES LTD.	שם אנגלי
ישראל	ארץ	מרכנתיל נכסים בע"מ	שם קודם
בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ(אצל מזכירות הבנק)	אצל		שם קודם באנגלית
	מספר ת.ד.	100483920	שותף עסקי
	שם ישוב ת.ד.	מידע על חברה	
	מיקוד ת.ד.	ישראלית חברה פרטית	סוג תאגיד
	תאריך כתובת		סוג חברה
2012-02-19	כתובת מלאה	חברה לא ממשלתית	סוג חברה ממשלתית
דרך בגין מנחם 125 תל אביב - יפו 6701201 אצל:בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ(אצל מזכירו		מוגבלת	סוג מגבלה
		לעסוק בסוגי עיסוק שפורטו בתקנון	מטרת חברה
			תאור חברה
		1924-09-16	תאריך הקמה
		0	החברה לתועלת הציבור
		0	האם שותפות
		0	תאגיד בעל זיקה
		סטטוס חברה	
		מחוסלת מרצון	סטטוס משפטי
		1924-09-16	תאריך סטטוס משפטי
			סטטוס מפרה
			תאריך סטטוס מפרה
		0	חובות בגבייה
			הערות נסח

מאגר רשם החברות



מספר ח"פ 510017502

שם משתמש מיכל טברזר

תאריך הדפסה 10/08/2023 09:46

כתובות		תאריך עדכניות	
כתובת מען תיקנית	סוג כתובת	2023-08-10	תאריך הגעת המידע
תל אביב - יפו	שם ישוב	אתר רשם החברות	מקור רשומה
אלון יגאל	שם רחוב	זיהוי חברה	
94	מספר בית	510017502	מספר חברה
	כניסה	י ד ו בעמ	שם חברה
6789139	מיקוד		שם אנגלי
ישראל	ארץ		שם קודם
פלמן (מגדל 2)	אצל		שם קודם באנגלית
	מספר ת.ד.	100486165	שותף עסקי
	שם ישוב ת.ד.	מידע על חברה	
	מיקוד ת.ד.	ישראלית חברה פרטית	סוג תאגיד
2019-03-26	תאריך כתובת		סוג חברה
אלון יגאל 94 תל אביב - יפו 6789139 אצל: פלמן (מגדל 2)	כתובת מלאה	חברה לא ממשלתית	סוג חברה ממשלתית
		מוגבלת	סוג מגבלה
		לעסוק בסוגי עיסוק שפורטו בתקנון	מטרת חברה
			תאור חברה
		1943-08-22	תאריך הקמה
		0	החברה לתועלת הציבור
		0	האם שותפות
		0	תאגיד בעל זיקה
		סטטוס חברה	
		בפרוק מרצון	סטטוס משפטי
		2020-01-12	תאריך סטטוס משפטי
			סטטוס מפרה
			תאריך סטטוס מפרה
		0	חובות בגבייה
			הערות נסח

מאגר רשם החברות



מספר ח"פ 510017502

שם משתמש מיכל טברזר

תאריך הדפסה 10/08/2023 09:46

כתובות		תאריך עדכניות	
כתובת מען תיקנית	סוג כתובת	2023-08-10	תאריך הגעת המידע
תל אביב - יפו	שם ישוב	אתר רשם החברות	מקור רשומה
אלון יגאל	שם רחוב	זיהוי חברה	
94	מספר בית	510017502	מספר חברה
	כניסה	י ד ו בעמ	שם חברה
6789139	מיקוד		שם אנגלי
ישראל	ארץ		שם קודם
פלמן (מגדל 2)	אצל		שם קודם באנגלית
	מספר ת.ד.	100486165	שותף עסקי
	שם ישוב ת.ד.	מידע על חברה	
	מיקוד ת.ד.	ישראלית חברה פרטית	סוג תאגיד
2019-03-26	תאריך כתובת		סוג חברה
אלון יגאל 94 תל אביב - יפו 6789139 אצל: פלמן (מגדל 2)	כתובת מלאה	חברה לא ממשלתית	סוג חברה ממשלתית
		מוגבלת	סוג מגבלה
		לעסוק בסוגי עיסוק שפורטו בתקנון	מטרת חברה
			תאור חברה
		1943-08-22	תאריך הקמה
		0	החברה לתועלת הציבור
		0	האם שותפות
		0	תאגיד בעל זיקה
		סטטוס חברה	
		בפרוק מרצון	סטטוס משפטי
		2020-01-12	תאריך סטטוס משפטי
			סטטוס מפרה
			תאריך סטטוס מפרה
		0	חובות בגבייה
			הערות נסח



מאגר רשם החברות

מספר ח"פ 510025745

שם משתמש מיכל טברזר

תאריך הדפסה 10/08/2023 09:49

כתובות		תאריך עדכניות	
כתובת מען תיקנית	סוג כתובת	2023-08-10	תאריך הגעת המידע
תל אביב - יפו	שם ישוב	אתר רשם החברות	מקור רשומה
כצנלסון בת-שבע	שם רחוב	זיהוי חברה	
6	מספר בית	510025745	מספר חברה
	כניסה	השקעות מ גולדמן בעמ	שם חברה
6763674	מיקוד		שם אנגלי
ישראל	ארץ		שם קודם
	אצל		שם קודם באנגלית
	מספר ת.ד.	100486252	שותף עסקי
	שם ישוב ת.ד.	מידע על חברה	
	מיקוד ת.ד.	ישראלית חברה פרטית	סוג תאגיד
2015-06-23	תאריך כתובת		סוג חברה
כצנלסון בת-שבע 6 תל אביב - יפו 6763674	כתובת מלאה	חברה לא ממשלתית	סוג חברה ממשלתית
		מוגבלת	סוג מגבלה
		לעסוק בסוגי עיסוק שפורטו בתקנון	מטרת חברה
			תאור חברה
		1945-08-02	תאריך הקמה
		0	החברה לתועלת הציבור
		0	האם שותפות
		0	תאגיד בעל זיקה
		סטטוס חברה	
		בפרוק מרצון	סטטוס משפטי
		2020-06-29	תאריך סטטוס משפטי
			סטטוס מפרה
			תאריך סטטוס מפרה
		0	חובות בגבייה
			הערות נסח

מאגר רשם החברות



מספר ח"פ 510158645

שם משתמש מיכל טברזר

תאריך הדפסה 10/08/2023 09:52

כתובות		תאריך עדכניות	
כתובת מען תיקנית	סוג כתובת	2023-08-10	תאריך הגעת המידע
תל אביב - יפו	שם ישוב	אתר רשם החברות	מקור רשומה
הר סיני	שם רחוב	זיהוי חברה	
3	מספר בית	510158645	מספר חברה
	כניסה	סדיר (נדל"ן) בע"מ	שם חברה
6581603	מיקוד		שם אנגלי
ישראל	ארץ	סדיר (נדל"ן) בע"מ	שם קודם
ישרס חב' להשקעות בע"מ	אצל		שם קודם באנגלית
	מספר ת.ד.	100487224	שותף עסקי
	שם ישוב ת.ד.	מידע על חברה	
	מיקוד ת.ד.	ישראלית חברה פרטית	סוג תאגיד
2010-12-19	תאריך כתובת		סוג חברה
הר סיני 3 תל אביב - יפו 6581603 אצל:ישרס חב' להשקעות בע"מ	כתובת מלאה	חברה לא ממשלתית	סוג חברה ממשלתית
		מוגבלת	סוג מגבלה
		לעסוק בסוגי עיסוק שפורטו בתקנון	מטרת חברה
			תאור חברה
		1957-04-03	תאריך הקמה
		0	החברה לתועלת הציבור
		0	האם שותפות
		0	תאגיד בעל זיקה
		סטטוס חברה	
		מחוסלת עקב מיזוג	סטטוס משפטי
		1957-03-04	תאריך סטטוס משפטי
			סטטוס מפרה
			תאריך סטטוס מפרה
		0	חובות בגבייה
			הערות נסח

מאגר רשם החברות



מספר ח"פ 510347446

שם משתמש מיכל טברזר

תאריך הדפסה 10/08/2023 09:55

כתובות		תאריך עדכניות	
כתובת מען תיקנית	סוג כתובת	2023-08-10	תאריך הגעת המידע
תל אביב - יפו	שם ישוב	אתר רשם החברות	מקור רשומה
אחד העם	שם רחוב	זיהוי חברה	
56	מספר בית	510347446	מספר חברה
	כניסה	בית רח מלך גורג 22 תא בעמ	שם חברה
6520217	מיקוד		שם אנגלי
ישראל	ארץ		שם קודם
רו"ח שילר אורי	אצל		שם קודם באנגלית
	מספר ת.ד.	100488446	שותף עסקי
	שם ישוב ת.ד.	מידע על חברה	
	מיקוד ת.ד.	ישראלית חברה פרטית	סוג תאגיד
2010-12-19	תאריך כתובת		סוג חברה
אחד העם 56 תל אביב - יפו 6520217 אצל:רו"ח שילר אורי	כתובת מלאה	חברה לא ממשלתית	סוג חברה ממשלתית
		מוגבלת	סוג מגבלה
		לעסוק בסוגי עיסוק שפורטו בתקנון	מטרת חברה
			תאור חברה
		1962-03-14	תאריך הקמה
		0	החברה לתועלת הציבור
		0	האם שותפות
		0	תאגיד בעל זיקה
		סטטוס חברה	
		בפרוק מרצון	סטטוס משפטי
		2022-10-27	תאריך סטטוס משפטי
			סטטוס מפרה
			תאריך סטטוס מפרה
		0	חובות בגבייה
			הערות נסח

מאגר רשם החברות



מספר ח"פ 513999482

שם משתמש מיכל טברזר

תאריך הדפסה 10/08/2023 10:08

כתובות		תאריך עדכניות	
כתובת מען תיקנית	סוג כתובת	2023-08-10	תאריך הגעת המידע
תל אביב - יפו	שם ישוב	אתר רשם החברות	מקור רשומה
אחד העם	שם רחוב	זיהוי חברה	
20	מספר בית	513999482	מספר חברה
	כניסה	סורד חמש. בע"מ	שם חברה
6514103	מיקוד	SWORD FIVE LTD	שם אנגלי
ישראל	ארץ	סורד חמש. בע"מ	שם קודם
	אצל		שם קודם באנגלית
	מספר ת.ד.	100043225	שותף עסקי
	שם ישוב ת.ד.	מידע על חברה	
	מיקוד ת.ד.	ישראלית חברה פרטית	סוג תאגיד
	תאריך כתובת		סוג חברה
2012-02-19	כתובת מלאה	חברה לא ממשלתית	סוג חברה ממשלתית
אחד העם 20 תל אביב - יפו 6514103		מוגבלת	סוג מגבלה
		לעסוק בכל עיסוק חוקי	מטרת חברה
			תאור חברה
		2007-02-07	תאריך הקמה
		0	החברה לתועלת הציבור
		0	האם שותפות
		0	תאגיד בעל זיקה
		סטטוס חברה	
		בפרוק מרצון	סטטוס משפטי
		2022-06-08	תאריך סטטוס משפטי
		מפרה	סטטוס מפרה
			תאריך סטטוס מפרה
		0	חובות בגבייה
			הערות נסח

מאגר רשם החברות



מספר ח"פ 514622935

שם משתמש מיכל טברזר

תאריך הדפסה 10/08/2023 10:18

כתובות		תאריך עדכניות	
כתובת מען תיקנית	סוג כתובת	2023-08-10	תאריך הגעת המידע
תל אביב - יפו	שם ישוב	אתר רשם החברות	מקור רשומה
הירקון	שם רחוב	זיהוי חברה	
164	מספר בית	514622935	מספר חברה
	כניסה	יבנה- תל אביב בע"מ	שם חברה
6345119	מיקוד	YAVNE - TEL AVIV LTD	שם אנגלי
ישראל	ארץ	יבנה- תל אביב בע"מ	שם קודם
	אצל		שם קודם באנגלית
	מספר ת.ד.	100633733	שותף עסקי
	שם ישוב ת.ד.	מידע על חברה	
	מיקוד ת.ד.	ישראלית חברה פרטית	סוג תאגיד
	תאריך כתובת		סוג חברה
2016-01-28	כתובת מלאה	חברה לא ממשלתית	סוג חברה ממשלתית
הירקון 164 תל אביב - יפו 6345119		מוגבלת	סוג מגבלה
		לעסוק בכל עיסוק חוקי	מטרת חברה
			תאור חברה
		2011-05-06	תאריך הקמה
		0	החברה לתועלת הציבור
		0	האם שותפות
		0	תאגיד בעל זיקה
		סטטוס חברה	
		מחוסלת עקב מיזוג	סטטוס משפטי
		2022-12-23	תאריך סטטוס משפטי
			סטטוס מפרה
			תאריך סטטוס מפרה
		0	חובות בגבייה
			הערות נסח

נספח 5

העתק רשימת המשיבים להם
קיימים חובות בתשלום ארנונה

עמ' 264