

מר איל תיאודור שרון, עו"ד (יו"ר)	לפני:	1
מר אפרים שבח דחב"ש, עו"ד		2
גב' אביטל דדון (נציגת מתכנן מחוז) (באמצעות זום)		3
	הצדדים:	4
הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקווה	העוררת:	5
		6
	נגד-	7
		8
חב' קומסקו בע"מ	המשיבה:	9
		10
כ"א באב התשפ"ג (08.08.2023)	תאריך הישיבה:	11
		12
	נוכחים:	13
מר יעקב ברכה, עו"ד, רמי ליבנה, שמאי מקרקעין	מטעם העוררת:	14
מר אברהם ישראל, עו"ד, מלכה דור, שמאית מקרקעין,	מטעם המשיבה:	15
אהרון טלר, אדריכל		16
		17
גב' חופית שטינברגר, עו"ד	מזכירת ועדה:	18
גב' גל לוי ארבל	קלדנית:	19
		20
	פרוטוקול	21
	יו"ר:	22
	שלום לכולם (סבב היכרות)	23
	מבחינת עובדות, נראה קודם שכולנו מיושרים ואחר כך נעבור לשאלות שבמחלוקת.	24
	מדברים ערר על החלטת כבוד השמאית המכריעה הגב' שיחור, לגבי השבחה בנכס מקרקעין	25
	הידוע כחלקה 126 בגוש 6365. שטח של 11,655 מ"ר רחוב בזל 2 אזור התעשייה קריית אריה.	26
	אירוע המס הוא אישור לשימוש חורג במאי 2020. במצב התכנוני הקודם חלה על הנכס	27
	תכנית פת/2004/1 שאפשרה בו בנייה לשימושי תעסוקה בזכויות בנייה של עיקרי 250%.	28
	בנוסף יש את התכנית המתארית פת/2200 שבה סומנו המקרקעין ברמת עצימות גבוהה,	29
	600% ועד 40 קומות. במצב התכנוני החדש אושר השימוש החורג לתקופה קצובה. כב' השמאית המכריעה הגיעה למסקנה שאין פה השבחה, היא קבעה שפס"ד מאיה אינו רלוונטי	30
		31

1 מכיוון שאין מניעה תכנונית להפיק היתרים ולכן שווי הזכויות מכוח פת/2004/1 גדול
2 מהשווי של השימוש החורג. האמירה החשובה לטעמנו היא שלא קיימת מניעה לשימוש
3 הזכויות המאושרות במצב הקודם, כלומר שניתן עקרונית להוציא היתר ולממש אותן,
4 ומכאן המסקנה שהשווי לשימוש חורג נמוך מהשווי לפי פת/2004/1. נעיר כמה הערות שלא
5 לפרוטוקול ולפי התייחסותכם נחליט כיצד להמשיך בטיפול בתיק.

6
7 **- הערות שלא לפרוטוקול -**

8
9 **עו"ד ישראל:**

10 כשאתה בוחן השבחה אתה צריך את הקשר הסיבתי. הטענה שלך מנתקת את הקשר
11 הסיבתי.

12
13 **יו"ר:**

14 השאלה לדעתנו היא מה משמעות אותה "מניעה" בעניין חניוני מאיה, בראיה שצריך לבחון
15 את השווי המיטבי במצב הקודם. השווי לתעסוקה הוא יותר גבוה מהשווי של אחסנה
16 פתוחה. מצד שני, וזו הנק' החשובה לדעתנו שעלתה מקריאת החומר שהגשתם, אדם שקונה
17 את הקרקע יביא בחשבון, אובייקטיבית, הוא יקבל החלטה בהתחשב בפרוטנציאל התכנוני
18 שיתרה פת/2200. בחלופה השנייה שהצגתי שבה עדיפה ההמתנה, נניח לפי מה שחלק
19 מהשמאים המכריעים קבעו, לתקופה של כ-3 שנים עד שתאושר תבי"ע חדשה. 3 שנים,
20 תכפיל כמעט פי 2.5 את הזכויות, עד ל-600%, אז אולי עדיף להמתין ולא לבנות ולשאת
21 בעלויות המשתמעות מהריסה או התאמה. ואם עדיף באמת להמתין אז השימוש החורג
22 יוצר השבחה כי בתקופת ההמתנה יש שימוש בקרקע.

23
24 **עו"ד ישראל:**

25 אני לא יכול להסכים עם הניתוח שהוצג ואני אסביר. ראשית, שיקולים של בעל קרקע אם
26 להמתין עד להוצאת היתר או עד להכנת תבי"ע חדשה מכוח פת/2200 הם שיקולים
27 סובייקטיביים, לא אובייקטיביים. אם אני בוחר שלא לעשות שימוש בקרקע, לטעמי הוא
28 לא שימוש אובייקטיבי, הוא שימוש סובייקטיבי.

29
30 **יו"ר:**

31 התחשבות בשווי המקסימאלי הוא עניין רציונלי אובייקטיבי, לא נושא סובייקטיבי הנובע

1 מכך שפלוני רוצה או לא רוצה באופן אישי לבנות.

2

3 **עו"ד ישראל:**

4 פס"ד בית הכרם אומרים באופן הכי ברור שאת ההשבחה אתה צריך למדוד כקשר סיבתי
5 לאקט התכנוני בלי לשקול שום שיקולים זרים אחרים, השיקולים האלה שאתם מכניסים
6 פה ומתחילים לטפטף לפסיקה הם שיקולים זרים לאקט התכנוני. אתה צריך לבחון את
7 ההשבחה כתוצאה מאישור שימוש חורג. אם לא היה ניתן שימוש חורג, השיקול הזה שאדוני
8 העלה גם היה ממשיך להיות קיים. שבכל קרקע יכול להמתין ולחכות עם הקרקע שלו כדי
9 שתכנית בעתיד יעשה תב"ע חדשה ואולי יעשה את התשואה שלו, אבל אלה שיקולים שלא
10 נכנסים ולא באים ואינם משביחים את השווי של הקרקע כתוצאה מהאקט התכנוני. אני
11 רואה שלאדוני לא נוח. הקשר צריך להיות קשר סיבתי הדוק, שזה בחוק, בין השימוש החורג
12 שניתן בין האקט התכנוני ובמקרה שלנו זה השימוש החורג לבין עליית השווי.

13

14 **יו"ר:**

15 ודאי. עליית השווי נובעת מהשימוש החורג.

16

17 **עו"ד ישראל:**

18 איך אקט תכנוני של שימוש חורג משיא לי את השווי פה?

19

20 **יו"ר:**

21 אני מראה לאדוני (מצגיג על הלוח). מצב קודם – מול מצב חדש. פה יש שתי חלופות

22 עקרוניות.

23

24 **עו"ד ישראל:**

25 לפני החלופות. בוא נהייה מדויקים. במצב הקודם השיקול של להמתין תב"ע היה קיים גם
26 אם לא הייתי עושה שימוש חורג. הוא היה קיים והוא יהיה קיים גם במצב החדש. כשאני
27 אומר הוא קיים זה לא אומר אם צריך לשקול אותו או לא. זה שיקול שתמיד קיים. כל
28 השיקולים קיימים. אדוני הראה רק שלושה שיקולים, אבל יש עוד 10 פעולות חלופה, לא
29 רק שלוש. השווי המיטבי זה השווי שאדם אובייקטיבי יבוא כדי לרכוש את הקרקע וישלם
30 את השווי שלה. זה המצב הקודם ערב האקט התכנוני, ערב השימוש החורג. ובאותו זמן
31 השימוש המיטבי ערב השימוש החורג לפי בדיקה של השמאית זה תעסוקה.

1 במצב הקודם השימוש לתעסוקה זה השווי המיטבי. לשאלת כב' היו"ר איפה אדוני רואה
2 את זה, אני משיב שזה מה שזה.

3
4 **יו"ר:**

5 תראה, אפשר גם לא לעשות כלום ולקדם תב"ע מפורטת. האמירה היא שהיוון ההכנסות
6 באפשרות הזאת יכול אולי להיות יותר גבוה מההכנסות אם בינתיים תבנו מבנה מכוח
7 התכנית החלה, ולכן השווי המיטבי הוא בחלופה הזאת. אם כן, ועל פני הדברים בהתחשב
8 בתכנית פת/2200, יש היגיון בהבנה שפה עתידות להינתן זכויות בנייה מוגדלות, אולי באמת
9 כדאי להמתין, במונחים של שווי מיטבי, ואז במצב החדש בתקופה הזאת שהקרקע הייתה
10 עומדת ריקה, מאשרת לך הוועדה המקומית שימוש חורג לאחסנה פתוחה, אין עלויות
11 התאמה, אתה לא נדרש להליכים מורכבים לאחר אישר התב"ע החדשה, ויש עליית שווי עם
12 קשר סיבתי.

13
14 **עו"ד ישראל:**

15 אותה תב"ע חדשה שזה משהו ערטילאי שאדוני כבר פסק בעניין.

16
17 **יו"ר:**

18 החיוב כרגע הוא לא על פת/2200 ולא התב"ע החדשה שאולי תאושר מכוחה. לא עליהם נסוב
19 החיוב כעת. החיוב הוא על שימוש חורג שאושר במצב החדש. גם אם קבענו, מבחינה
20 נורמטיבית, שכרגע אין אירוע מס ולא משלמים היטל על פת/2200, זה לא אומר שקונה סביר
21 לא יביא אותה בחשבון ויתחשב בה לצורך קבלת החלטות לגבי השימוש בקרקע שלו.

22
23 **עו"ד ישראל:**

24 זה שיקול סובייקטיבי.

25
26 **יו"ר:**

27 למה? זה שיקול אובייקטיבי של קונה סביר שרוצה להשיא את רווחיו.

28
29 **עו"ד ישראל:**

30 זה לא יכול להיות אובייקטיבי.

31

1 יו"ר:

2 שווי מיטבי זה לא שיקול אובייקטיבי?

3

4 עו"ד ישראל:

5 אתה יכול לאמוד את השווי של הדלתא הזאת על הציפיה שאולי תהיה לו תב"ע בעתיד? זה
6 כלי שמאיי? זה משהו הכי חדשני והופך עולמות שאדוני אומר כרגע. זה לשנות את כל דיני
7 תו"ב. להגיד שיש שווי להמתנה לתב"ע חדשה. זה חדש, אדוני יתן פסיקה כזאת, נבחן אותה.
8 מלכה, את יכולה לאמוד שווי? זה מוכר חלומות. אתה אומר לי תשמע יש שווי במצב הקודם,
9 ובשווי במצב הקודם, אני נותן שווי ממשי, כספי לציפיה לחכות לתב"ע חדשה. אני לא מוכר
10 חלומות, אני לא יודע מה זה תב"ע חדשה, אם יתנו לי תב"ע חדשה, אני צריך להתחרות שם,
11 זה לא אצלי בכיס ואדוני כבר פסק שזה לא גשר ברזל. אין לי תב"ע חדשה. אני צריך להכין
12 את התב"ע, אני לא יודע אם יאפשרו לי אותה, מדברים על עצימות של 600%, אני לא יודע
13 אם יתנו לי את זה, בינתיים אנחנו עוד עוברים מכשולים.

14 לשאלת היו"ר, המשמעות היא שאנחנו בוחנים בכלים שמאיים את המצב הקודם, אנחנו
15 צריכים לראות על פי זכויות תקפות, לא על פי זכויות בנייה ערטילאיות על משהו שהוא
16 חלום. אני על חלומות לא משלם כסף. אני לא יודע איפה משלמים כסף על חלום. זה חלום.
17 תב"ע חדשה זה חלום.

18

19 יו"ר:

20 נניח שיש תכנית אב לא סטטוטורית שאומרת שאזור חקלאי הולך תוך פרק זמן קצר להיות
21 מופשר, הצהרות כוונות בתכנית אב להפוך אותו לאזור מגורים. אין ספק שתכנית האב לא
22 מקימה חיוב בהיטל השבחה. אבל אדם שמתלבט אם לבנות חממות נניח לפי התכנית החלה
23 או להמתין לתכנון החדש, בוודאי שיתחשב בה. זה שיקול אובייקטיבי ורציונלי להשיא את
24 הרווח. התחלתי ואמרתי שאני חושב שאדוני צודק שערכוב מטעם סובייקטיבי אינו רלוונטי.
25 אבל ערכי שיא של קרקע זה לגמרי אובייקטיבי. אדם סביר ישקול מהי החלופה המיטבית
26 עבורו. אפשרות אחת לבנות מכוח התכנית החלה ולהביא בחשבון שבעתיד אולי צריך להרוס
27 את מה שבנית. אפשרות אחרת זה להתחשב בפוטנציאל שללא ספק יצרה פת/2200, ואתם
28 נמצאים במתחם 733 עם פוטנציאל ל-600%, ולקבל החלטה כרגע לקדם תכנית חדשה ולא
29 לבנות דבר. לא בגלל שלאותו בעלים ספציפי אין כסף או שיש לו העדפות סובייקטיביות
30 מסוימות, אלא בגלל שרציונלית זה מה שיביא בעלים סביר של הקרקע למיקסום רווחים.

31

גב' דור:

אתה יכול בתקופת הביניים לעשות שימוש בהתאם לתב"ע. הרי לעשות את האחסנה יש לך
עלויות התאמה, לוקח לך זמן להכשיר את השטח, לוקח זמן להוציא היתר. אתה יכול
לעשות אותו דבר ולהקים מבנה תעשייתי קטן. אתה לא צריך לממש את כל הזכויות בנייה.
דמ"ש של מבנה קטן יהיו שוות. אתה יכול לעשות שימוש תואם.

כב' היו"ר:

בסדר גמור. אם וככל שיוכח שמאית שניתן להקים מבנה תואם תב"ע תקפה, וזה אכן שווי
מיטבי, אז דברי גבירתי הגיוניים. רק שזה לא נבדק. השמאית הגיעה מטעם משפטי לתוצאה
שבמצב הקודם השימוש המיטבי הוא ניצול מלא של פת/1/2004 וזה לא מחויב בהכרח. ברור
ששימוש מלא לפי פת/1/2004 שווה כשלעצמו יותר משימוש חורג לאחסנה פתוחה לשלוש
שנים. אבל לא זו השאלה. השאלה היא האם השימוש המיטבי במצב הקודם כולל בנייה
מכוח פת/1/2004, או תקופת המתנה שבה הקרקע תיוותר ריקה ושבה תקודם תכנית
מפורטת. אלו החלופות הבסיסיות ואת צודקת שצריך לשקול גם אפשרות של בניה חלקית
לפי מה שמותר בתב"ע.

גב' דור:

ניצול חלקי שיהיה אפילו שווה יותר.

כב' היו"ר:

שוב, זה נושא שמאי שטעון בדיקה. אבל האמירה של גבירתי היא לא מה שכתבתם בתשובה
לערר. אם גם לדעתכם צריך להחזיר את התיק לשמאית המכריעה, לבדיקת שווי מיטבי
במצב קודם, עם זה אני מסכים אם זה מקובל עליכם?

עו"ד ישראל:

ממש לא, אני לא חושב שצריך להחזיר. היא עשתה את העבודה שלה נאמנה.

כב' היו"ר:

האמירה שלנו היא אמירה ערכית. תראה את ההליך שהלקוחה שלך נקטה בו. היא רוצה
לקדם תב"ע ובתקופת המתנה ביקשה שימוש חורג.

גב' דור:

1 היא לא רצתה לקדם תבי"ע.

עו"ד ישראל:

2 הכריחו אותנו. אמרו תנאי לזה תקדמו תבי"ע חדשה.

כב' היו"ר:

3
4
5
6
7
8 לבנות מכוח פת/2004/1 את כל הזכויות ובכלל בלי ליזום תבי"ע חדשה. זה יהיה השווי
9 המיטבי. במצב כזה לא תהיה השבחה. כי אין עיכוב אובייקטיבי. זה לא מניעה. מניעה נוצרת
10 גם כשאתה מחכה לתכנית מפורטת עד שתוכל לבנות. מניעה במובן הזה היא בעצם כוללת
11 עיכוב מטעם אובייקטיבי, שכדאי לחכות.

עו"ד ישראל:

12
13
14 אני לא מסכים אבל אני יורד לסוף דעתך. בדרך שאדוני נוקט כדי להחזיר את העניין
15 לשמאית, לטעמי, יש התערבות בקביעות מקצועיות של אותה שמאית ואין לזה סוף. ואנחנו
16 מוצאים את עצמנו מתי הדיון הסתיים. חזקה עליי גם אם זה לא נזכר באופן מפורש בפסיקה
17 שלה שזה העניין. אחרת תהיה הצפה של דיונים וכל פעם יגיע משיבה או עורר ויגיד הוא לא
18 בדק את זה ואת זה והדיון מיטלטל אנה ואנה ואיפה אנחנו באים. ברגע שהיא קבעה קביעה
19 מקצועית שזה השימוש המיטבי, חזקה עליה שהיא בחנה את כל האופציות, גם אם היא לא
20 פירטה אותם בעוד 40 עמודים. תמיד אתה תוכל לבוא ולחשוב על איזשהו עניין שלא נזכר
21 אולי בקביעה ואולי אפשר לעשות שווי מיטבי קצת יותר גבוה. היא גם לא לקחה בחשבון
22 את עלויות ההתאמה שלנו כי אז אי השבחה הייתה עוד יותר גדולה. עלויות התאמה
23 לשימוש חורג. היא לא בחנה את זה. זה כדי להראות לאדוני שאין מקום להחזיר, אין פה
24 השבחה. היא אחת השמאיות... יש שמאיות שאתה קורא אותן ואתה אומר רגע הבחור אולי
25 התרשל. זו שמאות שאתה רואה שהיא עשתה חריש עמוק, היא עשתה שומות לפני כן על
26 הקרקע, היא עשתה את עבודתה כמו שצריך. במקרה הספציפי הזה לא צריך כל דבר להפוך.

גב' דור:

27
28
29 ואם אתה מממש באופציה השנייה את הבניין בשלבים. אז אתה מממש את הזכויות של
30 הבנייה, אז זה השימוש המיטבי שלך. אתה בונה על חלק מהמגרש. אתה יכול לממש את
31 הזכויות.

1
2 **כב' היו"ר:**

3 יכולה להיות מסקנה שמאית, לא משפטית, שהשווי המיטבי במצב הקודם היה לא להותיר
4 את הקרקע ריקה. לבנות מכוח 1204/1 ואח"כ לשאת בעלויות ההתאמה שידרשו. אבל זה
5 משהו שטעון בדיקה. וזה לחלוטין שונה ממה שאומר מר ישראל, ולחלוטין לא מה נעשה פה.
6 הונחה מסקנה מטעמים משפטיים שגויים לטעמנו. לא קיימת מניעה למימוש הזכויות
7 המאושרות בנכס (מצטט מהשומה של גבי שיחור). אח"כ יש הפניה להחלטה בערר שמוחה
8 והסבר משפטי על עניין חניוני מאיה שנדרשת מניעה תכנונית מלעשות את השימוש המיטבי.
9 החלופות האפשריות במצב קודם לא נבדקו (מצטט). ניתן להוציא היתרים, השאלה אם זה
10 השווי המקסימלי וזה לא נבדק.
11

12 **גב' דור:**

13 כשיש לך את תכנית 5000 בתל אביב, זו תכנית שקופה. אתה לא מתייחס אליה בהיטלי
14 השבחה. יש לך את השווי ואח"כ אתה מדלג על תכנית 5000 ועושה את המצב החדש. נכון
15 להיום זו תכנית שקופה, אתה לא יכול להביא אותה בהערכת השווי.
16

17 **כב' היו"ר:**

18 היא שקופה מבחינת מדרגות המס, זה נכון. אבל היא לא שקופה לצורך קבלת החלטות לגבי
19 השימוש הטוב והיעיל בקרקע. כשאדם יקנה את המגרש, הוא לא יביא את התכנית בחשבון?
20 בערר של שמוחה אנחנו סברנו שתכנית פת/2200 היא תכנית ברמת קונקרטיזציה לא
21 מספקת ושאינה מקנה זכויות ושימושים ברמת המגרש כדי לאפשר גביית היטל השבחה.
22 לכן אמרנו שלטעמנו לא קמה בגינה חבות במס וזה כידוע תלוי בערעור במחוזי. אבל מכאן
23 לא משתמע שאין לה השפעה על מערך השיקולים של בעלים סביר.
24

25 **גב' דור:**

26 אנחנו בהיטל השבחה.
27

28 **כב' היו"ר:**

29 נכון אבל אנחנו לא בהיטל השבחה על פת/2200 אלא על שימוש חורג שהותר לבקשתכם. לא
30 ברור שכשאדם ישקול במצב הקודם אם לבנות או לא, הוא יביא בחשבון את הפוטנציאל
31 המוגדל לתכנית חדשה?

1 **גב' דור:**

2 זה כאילו אתה מביא את תכנית 5000.

3
4 **כב' היו"ר:**

5 זה בדיוק כמו שאני אביא תכנית אב, או תכנית ארצית או מסמך אחר שמשפיע על
6 השיקולים גם אם הוא כשלעצמו לא יוצר חיוב בהיטל. אם יש נניח תמ"א חדשה שהאזור
7 הזה מיועד לבנייה גבוהה, אני לא אביא אותה בחשבון לצורך קבלת החלטות אפילו שאין
8 חבות במס בגינה? אולי בגללה אחשוב ששווה לי להמתין ולא לבנות מכוח התכנית החלה?
9

10 **עו"ד ישראל:**

11 מה הוא אומר? אם אני עושה נפקות לאמירה הזאת, מכיוון שאתה מחכה, אז אתה בקביעות
12 של היטלי השבחה תעשה מימוש דחייה בזכויות ותוריד את השווי. הרי החברה שמכרו לפני
13 כן יגידו אני מפחית בשווי. זה לשני הכיוונים. הם יפגעו הרבה יותר מבחינת תשלומי היטל
14 השבחה. אם היום אני מכרתי את הנכס ואני רוצה לקבוע מה השומה על פי זכויות הבנייה
15 התקפות. ואני אומר יש לי מימוש בדחייה אז השווי של הנכס נמוך יותר. זה מה שהוא אומר.
16

17 **כב' היו"ר:**

18 השווי יותר גבוה.

19
20 **עו"ד ישראל:**

21 זה בדיון אחר. אדוני כל פעם מסתכל על זה בפריזמה אחרת. אני רוצה לתאר לאדוני שמדובר
22 בשיקולים סובייקטיביים שלא צריכים להילקח בחשבון. ההמתנה של בעל הקרקע לחלום
23 שיתממש לו או לזכייה בפיס או שיתנו לו 600% לא צריך לקחת בחשבון כשעושים שמאות
24 בהיטל השבחה, כשצריך לבחון את הקשר הסיבתי בין האקט התכנוני לבין עליית השווי,
25 צריך לבדוק מצב קודם, צריך לבדוק מצד לאחר מכן פס"ד בית הכרם אומר השופט חשין.
26

27 **כב' היו"ר:**

28 להמתין עם הבנייה בגלל שווי מיטבי זה לא שיקול אובייקטיבי?
29

30 **עו"ד ישראל:**

31 לא. אני לא רואה איך זה משיא את שווי השוק. כי מישהו אחר יפעל ויתחיל לבנות ויעשה

1 רק תא שטח אחד, ואח"כ יצמצם אולי אם יתנו 400-500-600 ינצל את יתרת הקרקע.
2 בנקודה הזאת אני אומרת מכיוון שהחיים לא שחור לבן והם צבעוניים ויש המון אפשרויות,
3 ואם השמאית נתנה קביעה אנחנו צריכים להגיד די, בזה סיימנו. כי חזקה עלינו שהיא עשתה
4 את העבודה שלה נאמנה ואם נבחן את כל החלופות לאיזה שווי אפשר לעשות עם הקרקע,
5 כמספר האנשים פה כך יהיה ריבוי האפשרויות שאפשר לעשות כאן.

6
7 **כב' היו"ר:**

8 תראה את מקדם הדחייה והסיכון שהעריכו מספר שמאים מכריעים.

9
10 **עו"ד ישראל:**

11 זה לא אומר שזה צודק.

12
13 **כב' היו"ר:**

14 ההערכה הזאת אומרת שזה מה שקונה סביר, להערכתם המקצועית, הדחיה שתדרש עד
15 שתאושר תכנית. אז 2-3-4 שנים. תיקח את שווי הקרקע, 1600-1700 ש"ח למ"ר, תביא בחשבון
16 שיש לך פי 2.4 זכויות ותגיד הגב' דור האם שווה לי היום לבנות ולשאת בעלויות ההתאמה
17 העתידיות או עדיף לי כרגע להמתין 2-3-4 שנים עם סיכוי בסוף הדרך להשיג את ה-600%
18 במגרש שלי.

19
20 **עו"ד ישראל:**

21 איך אתה מכמת את האקט הזה, מהציפיה הזאת לקבל 600% לקבל את השווי, אני לא
22 מסכים.

23
24 **גב' דור:**

25 יש פה גם איזשהו חוסר צדק. הם התחילו עם ההליך של השימוש החורג לפני שהתכנית עוד
26 התאשרה, פת/2200. החלטת ועדה הייתה שבועיים אחרי שהתכנית אושרה. אם זה היה
27 שבועיים לפני, השאלה הזאת בכלל כבר לא הייתה עולה. היא לא הייתה עולה כי לא הייתה
28 צריך להתייחס לתכנית הזאת. בגלל שבועיים שהם התאחרו, יש פה חוסר צדק. וזה מראה
29 שהכוונה שלהם הייתה לא לממש את הקרקע.

30
31 **עו"ד ישראל:**

1 אני חושב שאם אדוני יחזיר את העניין לשמאית כדי שתבחן את זה אני חושב שאין לדבר
2 הזה סוף. אני חושב שבעצם הקביעה שלה שזה השימוש המיטבי, זו קביעה מקצועית.

3
4 **כב' היו"ר:**

5 היא לא קבעה את זה בהחלטה. אם היא נבחנות החלופות הייתי חושב שאנחנו במצב אחר.
6 אבל בפועל כבוד השמאית קבעה מה שקבעה בגלל ההחלטה שלנו בעניין שמוחה, שצריך
7 כאילו להתעלם מפת/2200, כאילו שזו תכנית שלא באה במערך השיקולים של קונה סביר.
8 זה מוצדק?

9
10 **עו"ד ישראל:**

11 גם אני חושב כמוה.

12
13 **כב' היו"ר:**

14 זה נכון שקונה סביר יתעלם מהתכנית?

15
16 **עו"ד ישראל:**

17 זה שיקול סובייקטיבי.

18
19 **כב' היו"ר:**

20 תכנית היא משהו אובייקטיבי, זה דין.

21
22 **עו"ד ישראל:**

23 שוב אני חוזר לקשר הסיבתי. איך יש קשר סיבתי בין ההמתנה הזאת לבין עליית השווי.
24 ואיך אדוני מכמת את הסיכון שלא יאשרו לך?

25
26 **כב' היו"ר:**

27 כפי שנעשה בשומות עד היום. אתה לוקח את השווי מכפיל במקדם ההפחתה, כל שמאי
28 כמיטב הבנתו המקצועית. זה שווי מיטבי מצב קודם. שווי מיטבי מצב חדש זה השימוש
29 חורג פלוס הזכויות שיאשרו בכפוף לתקופת המתנה וסיכון. ויש קשר סיבתי ישיר בין
30 ההשבחה לבין אירוע המס. במקום גרף של כרגע המתנה והיעדר הכנסה ל-3 שנים עד
31 לתכנית החדשה, יש גרף עם היוון הכנסות בגין שימוש חורג ובסוף אותה תכנית-

עו"ד ישראל:

1 אני כתבתי בכתב התשובה שלי בעמוד 7 ציטטתי בדיוק את העניין של שופט חשין. והוא
2 אומר את זה באופן ברור, מצוטט. לא תובא במניין אלא השבחה הקשורה בקשר סיבתי ישיר.
3 אני סבור שגם אם שמאים מכריעים אחרים לקחו את זה בחשבון כמו שאדוני אומר שאלה
4 שיקולים סובייקטיביים שלא צריך לקחת בחשבון. אין כאן שום מניעה לממש את זכויות
5 הבנייה על פי התכנית התקפה. כתוב את זה באופן הכי ברור, זה פס"ד המנחה היום. ופס"ד
6 בעניין סוניה אברמוביץ' איך מחשבים היטל השבחה. עם כל הכבוד לאמירות בפס"ד בקניוני
7 מאיה.
8

עו"ד ברכה:

9
10 אני חושב שיש כאן איזשהו פספוס של העיקר ואני רוצה להסביר.
11 אני שם רגע בצד את השאלה מה נכנס לגדר של מניעה אובייקטיבית וסובייקטיבית. יש פה
12 הרבה עניינים טרמינולוגיים, ויש לנו מחלוקת בנושא. פירטתי בהרחבה בכתב הערר, אני
13 חוזר על הדברים.
14 בפס"ד חניוני מאיה שזה פסק הדין שמדבר על נושא של שימוש ביניים נחות הוא פסק הדין
15 הרלוונטי לענייננו כי ברור ששימוש לאחסנה הוא נחות לעומת תעסוקה, אז יש לנו מקרה
16 מיוחד. בפס"ד מתוארת הסיטואציה. כתוב – מדובר במצב מיוחד שעקב מניעה זמנית
17 לניצול המקרקעין על פי ייעודם המיטבי – מגורים או מסחר וזאת עקב הצורך להמתין
18 לקבלת היתרים או גורמים אחרים כמו ליווי פיננסי וכו' מתבקש היתר לשימוש חורג
19 לתקופת ביניים כדי למקסם את ניצול המקרקעין בתקופת הביניים. זאת הסיטואציה. ז"א
20 פסק הדין משתמש בטרמינולוגיה מניעה זמנית. מה זאת מניעה זמנית? יכולים להיות כל
21 מיני סוגים של מניעות זמניים שתיארת אותם בערר בחמישה תרחישים מפורטים מאוד.
22 מניעה זמנית יכולה להיות הוראה בתכנית שאומרת לא ניתן להוציא היתרי בנייה עד שלא
23 יבנו מחלף בצומת. יבנה מחלף כולם סבורים בעוד 10 שנים. אז יש מניעה תכנונית שבכלל
24 אי אפשר להוציא היתר כי ידחו אותך על הסף. מניעה זמנית יכולה להיות גם מסוג אחר.
25 בוא נניח שיש לי תכנית שמאפשרת לי לבנות מגדל של 10 קומות, 20 קומות, לא משנה. ומחר
26 בבוקר התכנית אושרה ב-1.1.2020 וב-2.1.2020 אני יכול להגיש בקשה להיתר בנייה.
27 למחרת היום. כאשר אנחנו עוסקים בעולם של היטל השבחה, אנחנו כאילו מכניס את
28 הזכויות הללו כזכויות זמינות כי אנחנו לוקחים עסקאות שנעשו יום באמת אחרי המועד
29 הקובע וזה שווי המקרקעין. אבל למרות שאנחנו טרמינולוגית קוראים בעולם שלנו לזכויות
30 האלה כזמינות זה לא עולם שמחר בבוקר ב-2.1.2020 יום אחרי אישור התכנית אני יכול
31

1 להשיא תשואה מהמקרקעין הללו. ז"א יש עדיין מניעה זמנית רישויית.

2
3 **כב' היו"ר:**

4 יכול להיות שהליך של שימוש חורג יותר מהיר מאשר הליך שתואם תכנית?

5
6 **עו"ד ברכה:**

7 כן.

8
9 **כב' היו"ר:**

10 הליך עם פרסום להתנגדויות מהיר יותר מהליך בלי פרסום בהיתר תואם תכנית?

11
12 **עו"ד ברכה:**

13 אני אסביר. א' יכול להיות, זאת אפשרות. דבר שני, נניח בחרתי בחלופה של הליך של קבלת
14 היתר לשימוש חורג ולקח לי חצי שנה עד שביצעתי את הפרסומים וכל הדברים הללו. אבל
15 ערב אישור תכנית השימוש החורג, עדיין לא תלויה במערכת או במקביל בקשה לבנות את
16 המגדל. עדיין יש לי סיטואציה, יש איזושהי מניעה רישויית שאני לא יכול לבנות את הבניין
17 שלי במצב הקודם כי אין לי עדיין את ההיתר, כעניין עובדתי. כל בתי המשפט, עם כל הכבוד,
18 שדנו בפס"ד של חניוני מאיה לא קראו קודם כל את העובדות שהיו בו. אני מדבר על החלטות
19 ועדות ערר. אנחנו ניתחנו את העובדות שהיו בחניוני מאיה, את התכניות שהיו שם. הראינו
20 שבפס"ד חניוני מאיה לא הייתה איזושהי מניעה תכנונית במובן הזה שצריך לבנות מחלף.
21 היו תכניות למגורים שניתן היה לבנות אותן, ופס"ד בחניוני מאיה מדבר על מניעה זמנית
22 עקב הצורך לקבלת היתרים, שזה מה שנקרא מניעה אובייקטיבית, גם אם היא רישויית.
23 עוד אין לי היתר. מחר בבוקר אני לא יכול להתחיל לבנות. אז אני בינתיים עושה איזה שימוש
24 ביניים נחות, אלה היו העובדות בחניוני מאיה.
25 בחניוני מאיה בנוסף גם דיבר על ליווי פיננסי.

26
27 **כב' היו"ר:**

28 ליווי פיננסי אולי כי זה נדרש ברגיל בגלל סוג הפרויקט. נניח מגה פרויקט אתה צריך ליווי
29 פיננסי, לא בגלל שאדם אחד הוא מיליארדר והשני עני אלא כי זה הסביר. נניח יש תב"ע
30 מאושרת לבנות מבנה תעשייה של 10 קומות. לשיטת אדוני היתר לשימוש חורג יהיה משביח.
31 ולא כי במצב החדש צריך לנטרל את האלמנט הזה. כל הקושי פה, להבנתי, נובע מהעובדה

1 שיש את פת/2200. היא יצרה ציפייה שאולי מביאה לכך שבמצב הקודם שווה לא לבנות. לכן
2 כאן צומחת ההשבחה במצב החדש. העיקר הוא שאלת השווי המיטבי במצב הקודם. האם
3 כדאי לך לבנות או כדאי לך להמתין. בגישה שלכם אתה מביא לתוצאה אבסורדית שדווקא
4 שימוש חורג שאתה צריך פרסום הוא יותר מהיר מאשר הליך תואם תכנית.

6 **עו"ד ברכה:**

7 יכול להיות שמבחינה תוצאתית בתיק הזה המסקנה תהייה שבגלל תכנתי פת/2200 הייתה
8 מה שאדוני קרא מניעה אובייקטיבית ועדיף היה להמתין ולעשות את אותו שימוש ביניים.
9 יכול להיות שזו התוצאה ואני אגיע לתוצאה שאני רוצה להגיע אליה. דרכנו נפרדות ביני
10 ובינך למקרה אחר, רחב יותר. אנחנו הולכים עד שלב מסוים יחד ובשלב מסוים דרכנו
11 נפרדות. לשאלת הכב' היו"ר איפה, כאשר השמאית המכריעה בתחשיבים שלה הגיעה למצב
12 ששווי המקרקעין במצב החדש נמוך יותר משווי המקרקעין במצב הקודם, ז"א כביכול
13 שאישור הבקשה לשימוש חורג פגע במקרקעין. זאת המסקנה. כאשר בכל נק' זמן יום אחרי
14 אישור התכנית לו המקרקעין יוצאים למכירה, שווי המקרקעין לא כפי שקבעה השמאית
15 המכריעה.

17 **כב' היו"ר:**

18 היא סברה שזו איננה החלופה המיטבית.

20 **עו"ד ברכה:**

21 היא מגיעה בתחשיבים שלה למספר שבמצב החדש יותר נמוך מהמצב הקודם.

23 **כב' היו"ר:**

24 זו לא האמירה שלה. האמירה היא שזו לא החלופה המיטבית. ודאי שאין פה פגיעה.

26 **עו"ד ברכה:**

27 פסק הדין בעניין חניוני מאיה. לשאלת היו"ר איזה שימוש חורג הוא לא משבית, אתה יכול
28 לבנות מחר את מגדל עזריאלי וכשאתה תגיש בקשה להיתר בנייה לבנות את מגדל עזריאלי,
29 שזה יקח לך כמה שנים טובות.

31 **כב' היו"ר:**

1 למה? הליך תואם תכנית. 40 יום. למה יש לי פה השבחה? אם אני מבקש בקרקע שמאפשרת
2 לי לבנות את עזריאלי אחסנה פתוחה -

3
4 **עו"ד ברכה:**

5 מספר לי רמי שהם הגישו את הבקשה בינואר 2020, ובמאי 2020 כבר ניתן שימוש חורג.
6 מדוע? כי מדובר בבקשה פשוטה. כשאתה רוצה לבנות מגדל גבוה, למשל כמו במקרה שלנו,
7 אנחנו צריכים להיות ריאליים. שאדוני יראה לי מקרה אחד שבו במשך 4 חודשים הוציאו
8 היתר כזה. אין דבר כזה. אם אדוני חושב אחרת, שאדוני יראה.

9
10 **כב' היו"ר:**

11 זה קבוע חוק. לא כתוב בתקנות שלמבנה בן 10 קומות דרוש איקס זמן ולבניין 2 קומות וואי
12 זמן. כתוב תואם תכנית. אבל אצלנו יש את פת/2200 אז כל הדיון הזה עקר ותיאורטי. אתה
13 מבקש לגבות היטל השבחה על המתנה של נישום ולא על משהו שעשה מוסד התכנון. לכן
14 אני שם את זה כרגע בצד. יבוא יום ואולי עוד נתווכח על כך.

15
16 **עו"ד ברכה:**

17 עמדתי היא שלאור פס"ד חניוני מאיה, גם אם היינו בסיטואציה הכי קיצונית שבה בן אדם
18 כבר מחזיק בידיו היתר בנייה לבנות בניין של 10 קומות, ז"א מחר הוא כבר יכול לבנות, אבל
19 כדי לעשות את הדבר הזה הוא צריך להתקשר עם גורם פיננסי כי אין היום פרויקט שלא
20 מלווה בליווי פיננסי. אף אחד לא מוציא מהכסף 100 אלף ש"ח לבנות מגדל. והתהליך הזה
21 לוקח לו זמן, והוא החליט, תקרא לזה אובייקטיבית, סובייקטיבית, איך שאתה רוצה, הוא
22 החליט לבקש שימוש ביניים של אחסנה – למה? כי ייקח לו עכשיו עוד שנה שנה וחצי עד
23 שהוא יסגור את הליווי הפיננסי. זו סיטואציה שגם עליה מדבר פס"ד חניוני מאיה, וכבר יש
24 לו היתר ביד. וגם במקרה הזה פס"ד חניוני מאיה קובע שכשקובעים השבחה על חלופה בין
25 סיטואציה שבה הקרקע עומדת ריקה כי כבר אין לי ליווי פיננסי לעומת סיטואציה
26 שבינתיים אני אעמיד בה קונטיינרים.

27 הצורך לקבל ליווי פיננסי זה אובייקטיבי, אוקיי. אז אני אטען בהמשך לאמירה של אדוני
28 שבמצב הקודם, כדי לבנות בניין של 10 קומות היה צריך ליווי פיננסי. ובנוסף לכך גם היה
29 צריך להגיש בקשה להיתר שתיקח כמה שתיקח, ובד"כ במסגרת בקשות להיתר מבקשים
30 הקלות כלשהן, גם זה מחייב פרסום. אני כמעט לא מכיר בינוי שהוא במסלול ירוק. זה לא
31 תכנית קטנה שמאפשר לי לבנות מרפסת. אדוני יראה לי בקשה אחת להיתר שבנו במסלול

1 ירוק. וגם שם שאדוני יראה לי שבתוך 45 יום יצא היתר. דרכנו נפרדות, אני לא יודע איך
2 התיק יסתיים הזה. אדוני אמר שיחזיר לשמאית המכריעה, אני לא יודע מה ההנחיות ומה
3 תוצאות הבדיקה שלה. אז אני שומר על טענותיי המשפטיות. חלק מהויכוח שלנו של מה זה
4 סובייקטיבי ומה זה אובייקטיבי – דברים שאני כיניתי אותם סובייקטיביים ואמרתי שהם
5 נכנסים לתוך חניוני מאיה, אז אני קורא להם אובייקטיביים ונכנסים לחניוני מאיה. חשובה
6 לי המהות. אם ליווי פיננסי הוא אובייקטיבי, מצויין. השאלה החשובה פה היא המהות.

8 **כב' היו"ר:**

9 אמירה שמגה פרויקט, פרויקט מורכב שדרוש זמן לתכנן אותו ולהשיג ליווי פיננסי, זו
10 אמירה אובייקטיבית. היא לא תלויה בזהות הנישום אלא באופי הפרויקט, וזה הבדל.

12 **עו"ד ברכה:**

13 זה ענייניים טרמינולוגיים. הכוונה שלי היא מה שנקרא מניעה זמנית למה שנאמר בפס"ד
14 מאיה, מצטט. גורמים אחרים מכל מיני סוגים, לדוג' כמו ליווי פיננסי וכו'.
15 כב' השופטת ברק ארז דחתה בברה ואמרה כמה דברים באוביטר שלה ולא שינתה קביעות
16 שהיו בערכאות קודמות. אנחנו ניתחנו מה היו העובדות בשלושת המגרשים של פס"ד חניוני
17 מאיה דן בהם. שלוש החלקות שנידונו בפס"ד של חניוני מאיה הייתה תכנית שלא חיכו לשום
18 מחלף, לא היה היתר. אבל הייתה תכנית שמחר בבוקר תגיש בקשה להיתר בנייה. יקח זמן
19 להוציא את ההיתר בנייה, כמה שיקח. ועדיין באו וביקשו שם שימוש חורג לחניון ועל
20 הנסיבות האלה קבעו את מה שקבעו בחניוני מאיה. אין הבדל בנסיבות בענייננו. כי בכל
21 שלושת החלקות בפס"ד חניוני מאיה לא הייתה איזושהי מניעה במובן הזה שצריך להמתין
22 למחלף. היו תכניות זמינות בכפוף להליכי רישוי של מגורים וכו' – מחר בבוקר תגיש בקשה
23 להיתר בנייה. ועדיין בנסיבות הללו שהן דומות לנסיבות שלנו ביקשו שימוש בנייים נחות
24 לחניון מכוניות במקרה ההוא וקבעו את מה שקבעו. אז מה ההבדל בנסיבות בין חניוני מאיה
25 אלינו? אין הבדל.

26 התחושה שלי שכאילו נתפסו לחלק מהעניינים שאני קראתי להם סובייקטיביים ונכנסו
27 לחניוני מאיה אבל מבחינת התיאור המצב העובדתי של התרחיש זה אותו תרחיש. זו אותה
28 מניעה זמנית שלא מאפשרת לי לקבל באותו יום כבר תקבולים מהמקרקעין ואני מעדיף או
29 אין לי ברירה בנסיבות שנוצרו ללכת ובניתיים הרבה יותר מהר לשם שם כמה קונטיינרים,
30 4 חודשים לקח, שזה תקופה מקובלת בעולם הרישוי במדינת ישראל והעדיפו מיד לבוא
31 ולשים את הקונטיינרים ולפחות להנות באותה תק' בנייים מהכנסת בנייים. הדרך שנקבעה

1 בפס"ד חניוני מאיה איך מעריכים את אותה הכנסת ביניים זה היוון של התקבולים
2 העתידיים, המספר הזה כבר קיים בשומה. 2,780,000 ₪. בהיבט הזה אין לנו צורך.
3 ויש נק' נוספת שנוצרה כאן סיטואציה בעקבות הליך הרישוי שהרי היה פה איזשהו ערר על
4 הליך רישוי שההסכמה שבין הצדדים שיינתן היתר לשנה ואח"כ הוא יוקפא אם לא תוגש
5 בקשה לפת/2000 או משהו כזה ואז במקרה כזה כל שנה הייתי מחשב בנפרד, העובדה
6 שבסופו של דבר זה נעשה של שלוש שנים, היוונתי את אחורה את השנה-שנתיים-שלוש,
7 נעשה חישוב מיטיב בעקבות הניסוח של ההחלטה לעומת מה שנאמר בדיון, נוצר כאן שינוי
8 בניואנסים שגרם לחישוב מיטיב יותר בהיטל ההשבחה.

9
10 **עו"ד ישראל:**

11 אני רוצה לחזק את העניין. לטעמי, הקביעות המקצועיות שלה הן פיקס. להמתין לשבת ולא
12 לעשות שום דבר ולהגיד שיש איזושהי מניעה כי אולי אני בעתיד אקבל איזושהי תכנית או
13 זכויות בנייה נוספות וכרגע לא לעשות שום דבר עם הקרקע לדעתי זה לא השימוש המיטבי.
14 מצאנו כבר 10 דברים שאפשר לעשות פה שהם הרבה הרבה יותר. חניה לכלי רכב, מביא
15 סככה, מעמיד אותה. הליך תואם תכנית ובזה גמרתי עניין. אז אין לדבר הזה סוף.

16
17 **גב' דור:**

18 אני שמאית של נס ציונה, יש שם אזור תעשייה חדש שעכשיו בונים אותו ואתה רואה שיש
19 היתרים שכתוב חניונים, בהיתר כבר הם עושים חניונים ואח"כ כשיהיו העצמת זכויות...
20 אתה יכול לממש בניין אחד בצד שלו עם החנייה שלו.

21
22 **עו"ד ישראל:**

23 לשאלת היו"ר למה מכול פת/2000 אפשר לעשות חניה פתוחה, כתוב אחסנה של רכבים.

24
25 **גב' דור:**

26 תסתכל בטבלת זכויות.

27
28 **כב' היו"ר:**

29 זה אחסנת רכבים, לא חניה. מה שנכתב בסעיף התכליות זה מה שיכולתם לעשות תואם
30 תכניות. אם אתה עושה איזשהו מפעל, זה חלק מהמפעל או המכון שאתה עושה.

1	עו"ד ישראל:
2	עדיין אני אומר שבהגיון ששימוש בזכויות בנייה.
3	
4	עו"ד ברכה:
5	תקופת השימוש החורג כבר פגה ועכשיו הם עושים שימוש לא חוקי בתב"ע. השימוש
6	הסתיים במאי 2023. הם עושים מה שהם רוצים.
7	
8	הפסקה
9	
10	עו"ד ישראל:
11	שוחחתי עם הלקוח, אין הסכמה להצעת הפשרה. אני מבקש מאדוני שתיתן לנו האפשרות,
12	אם אדוני מחזיר את התיק לשמאית כפי שהוא חשב אנחנו מבקשים שיתקיים דיון בפניה,
13	אנחנו מבקשים להציג לה את האפשרויות, החלופות למימוש זכויות בנייה קיימות. אנחנו
14	לא מסכימים להצגת החלופות של אדוני, אנחנו רוצים החלטה על כל המשתמע.
15	
16	כב' היו"ר:
17	תודה רבה רבותי.
18	
19	
20	
21	

החלטה

1
2 ראשית ההליכים שלפנינו בהחלטת העוררת-הוועדה המקומית, לאשר את בקשת
3 המשיבה לשימוש חורג מתכנית, לתקופה של שלוש שנים, מ"תעסוקה" במצב התכנוני-
4 סטטוטורי התקף, ל"אחסנה פתוחה עבור ציוד מכני הנדסי וכלי רכב". מחלוקות
5 שנתגלעו בין הצדדים בנוגע לגובה ההשבחה החייבת (ככל שקיימת) עקב השימוש
6 החורג שהותר, נתגלגלו לפתחה של כבוד השמאית המכריעה, הגב' דנה שיחור, אשר
7 בהחלטתה בנושא אימצה את עמדת המשיבה וקבעה כי השימוש החורג לא נשא
8 באמתחתו עליית שווי כלשהי. על כך הערר.

9 רקע

10 המשיבה, חברת קומסקו בע"מ, רשומה כבעלת הזכות במקרקעין בשטח של כ-11,655
11 מ"ר הידועים כחלקה 126 בגוש 6365, רחוב בזל 2, אזור התעשייה קריית אריה בעיר
12 פתח תקוה (להלן: "המקרקעין"). במועדים הרלוונטיים לענייננו, עמדו המקרקעין
13 ריקים ופנויים מבניה (השוו: סעיפים 3 ו-8 להחלטת השמאית המכריעה).

14 על המקרקעין הוחלו בעבר מספר תכניות מקומיות – שתיים מהן, הבסיסיות והרלוונטיות
15 לענייננו, הן אלו (לפי סדר אישורן הכרונולוגי):

16 הראשונה – פת/2004/1 (משנת 2007) (להלן: "תכנית 2004"). בתכנית 2004
17 מסומנים המקרקעין כחלק מ"אזור תעסוקה" (מגרש ת2) בו מותר השימוש למפעלים
18 עתירי ידע, מכונים ומעבדות מחקר, משרדים ושירותים פיננסיים, מסעדות ומזנונים
19 הבאים לשרת את העובדים במקום, ושטח פרטי פתוח (ראו: סעיף 13.1 להוראות
20 התכנית). לטובת שימושים אלו מאפשרת התכנית בניה בגובה של עד 10 קומות מעל
21 קומת קרקע, בשטח עיקרי של 250% משטח המגרש, וכן שטחי שירות, חניה ואחסנה –
22 הכול כמפורט בסעיף 10.2 לשומה המכריעה לגביו לא נחלקו הצדדים בטענותיהם.

23 השנייה – תכנית מס' 410-0411132 (פת/2200): "תכנית מתאר לאזור מטרופוליני

24 משני קרית אריה" (משנת 2020) (להלן: "תכנית המתאר" או "תכנית 2200").

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

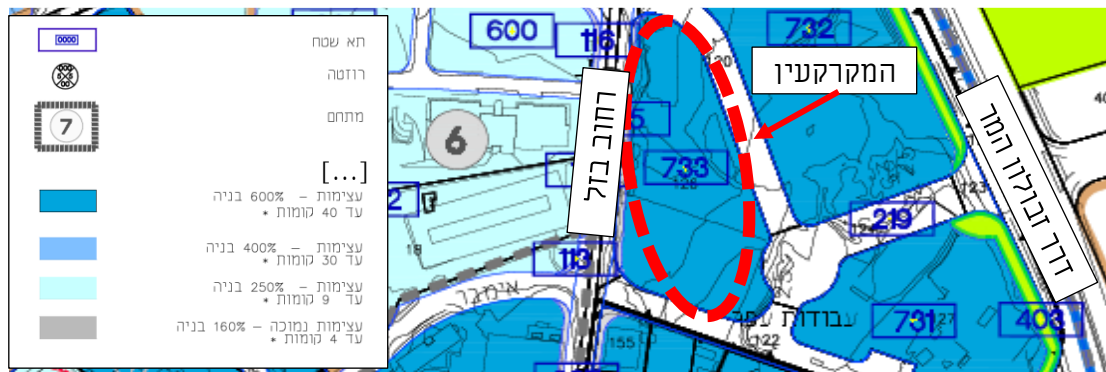
רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08-14: 30, ד' 30: 08-16: 30

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 בהוראותיה ובחלק מנגזרותיה של תכנית המתאר, הרחבנו לעסוק בעבר בקבוצת עררים
2 שנתבררו לפנינו במאוחד (ערר 8045/0821 יוסף שמוחה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
3 פתח תקוה [פורסם בנבו] (19.02.2023); ערעור על ההחלטה לפני כבוד בית משפט לעניינים
4 מנהליים, תלוי ועומד ב-עמ"נ (מרכז) 23-02-69444). למסקנותינו באותו המקרה – עליהן
5 עמדה גם כבוד השמאית המכריעה לטובת קביעתה שעל מדוכת הערר – נתייחס בהמשך.

6 לעת עתה נציין בקצרה, כרקע נחוץ נוסף, כי תכנית המתאר מתווה בתחומה, כ-2,236
7 דונם, "את עקרונות התכנון הראשיים אשר ימומשו במסגרת תכניות מפורטות" (מתוך
8 דברי ההסבר לתכנית), מכוחן יתאפשר ברמת המגרש הבודד לאשר את ציפוף הבניה,
9 הרווייתה, ובאופן כללי העצמתה לצורך ניצול מיטבי של משאב הקרקע. בהמשך לכך
10 וקונקרטי לגבי המקרקעין – אלו סומנו בתכנית המתאר כאזור תעסוקה הכלול בסל
11 זכויות ג', מתחם 6, תא-שטח 733, להעצמה ברמה גבוהה. נמחיש את הדברים
12 גראפית בקווקו אדום על רקע סגמנט מנספח "עקרונות התכנון" שצורף לתכנית המתאר:



13
14 ונחدد; באזור התעסוקה מאפשרת תכנית 2200 אישור תכניות מפורטות הכוללות מנעד
15 שימושים רחב ביחס לקיים, כדלקמן: "תעסוקה, לרבות תעשייה עתירת ידע, מעבדות
16 למחקר ופיתוח, משרדים, מסחר, מוסדות כספיים, שטחים לירידים ותערוכות, הסעדה,
17 תעשייה ושטחי לוגיסטיקה / אחסנה שאינם גורמים מפגעים סביבתיים, מכללות
18 מקצועיות וטכנולוגיות, שימושים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, שרותי בריאות,
19 שרותים רפואיים, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמי שמחות, מבני חניה לאופניים,
20 רחובות, דרכים, קוי תשתיות תת קרקעיים ותשתיות לתמיכה בשימושים המותרים, תחנות
21 תדלוק, מתח"מ וכו'." [...]

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז
רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד
קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08: 14-30, ד' 30: 08: 16-30
טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 ככתוך כך, בהיבט הבינוי הפיזי צופה תכנית המתאר תוספת שטחי בניה עיקריים עד כדי
2 600% משטח מגרש נטו, שלא יפחת משלושה דונם, להקמת מבנים בגובה של עד 40
3 קומות עיליות (ראו: סעיף 6.1 להוראות תכנית המתאר, פסקה 3.4; כן השוו: סעיף 10.3
4 לתכנית המתאר).

5 הנה אם כן, אין ספק כי ביחס לתכנון הבסיסי המאושר כיום בתחום המקרקעין, המומנט
6 התכנוני המסתמן במבט לעתיד לבוא – המגמה הכללית העולה והמהדהדת למקרא
7 הוראותיה ותשריטיה של תכנית 2200, היא של הרחבת והעצמת השימושים ומסת הבניה
8 המותרים. אך עוד חזון למועד, ועל כן ביני לביני ועד ליום בו אולי תקודם ותאושר תכנית
9 מפורטת כאמור, מאפשרת תכנית המתאר בגבולות ובסייגים המשך ניצול של שימושי
10 הקרקע וזכויות הבניה המוקנים במקרקעין מכוח תכנית 2004. ומתוך שנוגעים הדברים
11 במישרין ללב המחלוקת שבין הצדדים, נבארם להלן בפירוט מה:

12 בטבלה המפורטת בסעיף 1.6 להוראות תכנית המתאר, הוא סעיף היחס שבינה לבין
13 תכניות מאושרות קודמות, נקבע כי תכנית 2200 (המאוחרת) כפופה לתכנית 2004
14 (הקודמת), וככלל אינה פוגעת בהוראותיה. יחד עם זאת, על מנת שלא תסוכל מגמת
15 התכנון העדכנית ומטרותיה יגוועו עוד באיבן, הוספה בהערה שבתחתית הטבלה כי:
16 "תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שאושרו לפני יום תחילתה (להלן: 'תכנית תקפה'), ואינה
17 משנה שימושים אלא אם נאמר אחרת. הוראות תכנית זו באות להוסיף על התוכניות לעיל
18 ויחולו במקרה של בניה לפי תכנית זו ובכפוף לסעיף 6.2 ב'. פסקה קטנה ב' הנ"ל
19 עוסקת ב"היתרי בניה שלא על פי תכנית זו", ובגדרה נקבעו מספר תנאים, על פניהם לא
20 פעוטים, לצורך הפקת היתרים מכוח התכנון המקומי התקף, קרא לענייננו – תכנית 2004:

21 "ניתן להוציא היתר בניה ע"פ תכניות תקפות קודמות לתכנית
22 זו, בתנאים הבאים:

- 23 1. יש להראות היתכנות ניצול מלא הזכויות מכח תכנית זו.
- 24 2. עמידה בהקצאת שטחי ציבור, שטחים פתוחים, דרכים רשת
25 שבילים שנקבעו בתכנית זו על פי המסומן בתשריט ובנספח
26 עקרונות התכנון והבטחת מימושם.
- 27 3. היתרי בניה שיצאו מכח תכניות קודמות יעמדו בעקרונות
28 עיצוב אדריכלי כמפורט בתכנית.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 14-08, ד' 30: 16-08

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 4. במתחמים שאינם לאיחוד וחלוקה תותר תוספת בנייה למבנה
2 קיים [...] בהיתר בניה להקמת בניין חדש תידרש עמידה
3 בעקרונות העיצוב האדריכלי של תכנית זו."

4 בהמשכו של סעיף 6.2 לתכנית המתאר ובזיקה לתנאים האמורים בפסקה ב', הוספה פסקה
5 קטנה ד' שעיסוקה ב"חלוקת משנה" של מגרשים רחבי ידיים. לפי שנקבע בפסקה זו "לא
6 תותר חלוקה של מגרשים המופיעים בתכנית מאושרת למגרשים קטנים יותר, אלא רק
7 במסגרת תכנית מפורטת המביאה בחשבון עקרונות והנחיות תכנית זו.". זאת ועוד,
8 בסעיף 6.9 לתכנית המתאר, שעיסוקו נסוב על "הוראות בינוי" קונקרטיות למתחם 6
9 (מזרח גיסיין-אם המושבות) בו מצויים כזכור גם המקרקעין, הותוו מספר הנחיות נוספות
10 וביניהן הדרישה כי "רצועת הדרך של רחוב בזל תורחב ל-24 מ' ליצירת רחוב עירוני
11 פעיל ותכלול מדרכות ושבילי אופניים." (וראו בהקשר זה גם סעיף 6.3 פסקה קטנה 2).
12 לבסוף נפנה גם לסעיף 6.17: "חניה", הקובע כי "תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף
13 בעת מתן היתרי הבניה", כאשר "החניה תהיה תת קרקעית בלבד".

14 נסכם אפוא עד כאן ונאמר; תכנית המתאר ביקשה לקבוע מדיניות ראויה להתפתחות
15 השימושים והבניה במרחבי הקרקע החבוקים בתחומה, בהווה ובעתיד, תוך ראייה
16 מאוזנת וכוללת הן של צרכי הפרט והן של צרכי החברה, גם לטווח הקצר וגם לטווח
17 הרחוק. על כן, לצד הגנה מסוימת אשר ניתנה בתכנית לזכותם הקניינית של בעלי
18 הקרקעות בתחומה, להמשך פעולה בהיתרים כדין בהישען על התכנון השריר והתקף,
19 ביקשה התכנית לתת מעמד ומשקל גם לאינטרסים תכנוניים וציבוריים רחבים יותר,
20 בראשם הצורך במימוש פוטנציאל משאב הקרקע של אזור התעשייה קריית אריה,
21 המהווה אחד מששה אזורי תעסוקה מטרופוליניים משניים במחוז מרכז.

22 והנה, על רקע מצע סטטוטורי זה נמנעה המשיבה מלבקש היתר לבניה במקרקעין בהתאם
23 להוראותיה של תכנית 2004 ולסייגיה של תכנית 2200. תחת זאת הגישה היא בקשה
24 להיתר "לשימוש חורג לאחסנה פתוחה עבור ציוד מכני הנדסי וכלי רכב".

25 בחודש מאי 2020 נדונה הבקשה לשימוש חורג על ידי הוועדה המקומית, אשר החליטה
26 לאשרה בתנאים ביניהם "קליטת תב"ע למיצוי זכויות לפי פת/2200 [...]".

1 על תנאי זה שבהחלטת הוועדה המקומית השיגה המשיבה לפני ועדת הערר. כך, לטענתה,
2 כפי שפורטה בבהירות בכתב הערר מטעמה (שם, סעיפים 8 עד 11), משום ש:

3 "[...] תכנית פת/2200 היא מתאר מקומית לפיתוח קריית אריה
4 כאזור תעסוקה. גודל החלקה נשוא הערר הוא כ-12 דונם, יוצא
5 איפה, שמדובר בפרויקט בניה עצום, הכנה וקליטה של
6 תב"ע לחלקה בסדר גודל שכזה כרוכה במשאבים רבים. לא ניתן
7 לקלוט תב"ע מיד, נדרש לעשות זאת לאחר מחשבה ותכנון מדויק
8 לפי דרישה של לקוח קצה, נדרש לבחון, האם קיימת היתכנות
9 כלכלית? מה מתכננים? ובשביל מי מתכננים, האם יימצא דורש?
10 האם קיים צורך? לא ניתן לצאת לדרך מיד, ללא תכנון שמטבעו
11 נמשך על פני תקופת זמן לא קצרה. ברור שכדי לבנות
12 פרויקט בהיקף נרחב על חלקה של 12 דונם נדרשים מקורות
13 מימון ולא ניתן לצאת לדרך מבלי לדעת שאף עניין זה הוסדר."

14 עוד הוסיפה המשיבה (שם העוררת), ולו להנחת דעת הוועדה המקומית ו-ועדת הערר
15 המוסמכת לבוא בנעליה, כי הושקע על ידה "הון רב ברכישה של החלקה נשוא הערר
16 בייעוד תעסוקה, השימוש החריג המבוקש הוא נחות ביחס לשימוש תעסוקה, ברור שקיים
17 אצלה אינטרס החזק ביותר לקדם פיתוח של החלקה, השימוש המיטבי של המגרש הוא
18 אכן תעסוקה ובהתאם תפעל העוררת לקדם את תכניות הבניה, כוחות השוק החופשי
19 יפעלו לטובת העניין, ולכן אין כל צורך שתמריץ זה ייעשה במסגרת שיקולים של הוועדה
20 הנכבדה למתן שימוש חורג." (שם, סעיף 14 לכתב הערר).

21 בשונה מעמדה זו גרסה הוועדה המקומית בתשובתה לערר, כי השימוש החורג סוטה
22 משמעותית מהאופק התכנוני אותו ביקשה כבוד הוועדה המחוזית להתוות לגבי אזור
23 התעשייה קריית אריה, ו"לא זו בלבד שהשימוש החורג המבוקש לא מתאים עם
24 השימושים באזור, הוא אף לא מתאים לכל תכנית עתידית באזור, ועל כן הוא לא מהווה
25 גישור לתכנית עתידית." (שם, סעיפים 26 ו-27 לכתב התשובה). ואולם לשיטתה בכל
26 זאת אושרה על ידה הבקשה, לאחר ש"קיימה העוררת [המשיבה שלפנינו – ו.ע.מ.]
27 הידברות עם גורמי המקצוע של הוועדה המקומית, בהם היא ביקשה פתרון זמני בו
28 היא תוכל לנצל את הקרקע ולא להעמידה ריקה, וזאת באמצעות השימוש
29 החורג המבוקש." (שם, סעיף 34 לכתב התשובה; רק ההדגשה בקו תחתון במקור).

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז
רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד
קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08: 14-30, ד' 30: 08: 16-30

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 דיון בערר התקיים ביום 27.10.2020, ובהחלטה שניתנה בסיומו (ערר 1059/0620 חב'
2 קומסקו נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה [פורסם בנוב] (27.10.2020)),
3 הוחלט על דעת הצדדים כדלקמן:

4 "בכפוף למילוי כל יתר תנאי הוועדה המקומית בהחלטתה
5 (כנגדם לא הוגש ערר), יופק לעוררת היתר לשימוש חורג לשלוש
6 שנים. ואולם, היתר הבניה יפקע מאליו ללא צורך בהחלטה
7 נוספת תוך שנה מיום הפקתו, אלא אם במהלך תקופה זו תקלוט
8 הוועדה המקומית תכנית חדשה אותה תגיש העוררת הן לגבי
9 חלקה 126, והן לגבי חלקות 145 ו-146 גוש 6366 שבבעלותה,
10 לצורך מיצוי זכויות בניה אפשריות מכוח תכנית מס' 410-
11 0411132 (פת/2200). [...] עוד יקבע כתנאי בהיתר הבניה, כי
12 בתום תקופת השימוש החורג יפונה שטח חלקה 126 מהציוד
13 אשר אוחסן במקום. זאת, כמובן, מבלי לגרוע מזכות העוררת
14 לבקש את הארכת תוקף ההיתר, ומסמכות כבוד הוועדה
15 המקומית להיעתר לבקשה שכזו (אם תוגש), על פי שיקול דעתה
16 המקצועי."

17 בעקבות אישור השימוש החורג במקרקעין, ערכה הוועדה המקומית שומת השבחה עבור
18 העוררת. יצוין כי בשל חדוות הזריזות ועל מנת שלא לעכב את הליך הרישוי, נערכה
19 השומה כבר ביום 27.08.2020, לאמור עוד לפני שהושלם בירורו של ערר 1059/0620
20 הנ"ל. עם זאת, לא בכך נעוץ העיקר לענייננו כעת, ועל כן לא נרחיב בנושא. נפנה אפוא
21 למחלוקות שכן נתגלעו בין שומות הצדדים, ולהחלטת כבוד השמאית המכריעה לגביהן.

22 שומות הצדדים והחלטת השמאית המכריעה

23 שומת הוועדה המקומית נערכה בשיטת "הדלתא". השומה יוצאת מהנחת מוצא ולפיה
24 בהיעדר אישור לשימוש חורג ("המצב הקודם"), היו נותרים המקרקעין כאבן שאין לה
25 הופכין, ולא מנוצלים על כל פנים למצער בתקופת השימוש החורג שהותר. לפיכך ולפי
26 שהוסבר בעקרונות השומה (ביחס ל"מצב החדש"): "אישור הבקשה להיתר מאפשרת
27 לבעלים שימוש ביניים לתקופת התארגנות לבנייה עתידית. כמו כן, אישור הבקשה
28 מאפשר לגליזציה של שימוש ללא היתר שנעשה בחלקה." (שם, סעיף 8.3 לשומה).

1 עוד הניח שמאי הוועדה המקומית המלומד, כי "חלק ניכר מעלויות ההתאמה (גידור,
2 תאורה בגבולות השטח) ישמשו בעתיד את הבנייה" (שם, סעיף 9.4 לשומה), ומשכך
3 ובהינתן גובה דמי השימוש השנתיים המוערכים בנכס עבור הפעילות החורגת שאושרה,
4 הוערכה עליית השווי בסכום כולל של 2,100,814 ש"ח (למועד הקובע).

5 המשיבה חלקה על עמדת הוועדה המקומית. על בסיס חוות דעת שמאית מומחית
6 מטעמה, סברה היא כי "לא חלה השבחה עקב שימוש חורג" (סעיף 8, פסקה ראשונה
7 לשומה הנגדית). טעם הדבר נבע מכך ש"שימוש של אחסנה פתוחה הינו נחות ביחס
8 לשימוש המיטבי אותו ניתן לעשות בחלקה (תעסוקה עפ"י תכנית פת/1/2004), ושווי
9 החלקה ביעודה במצב קודם גבוה בשיעור ניכר משווי החלקה בשימוש לאחסנה
10 פתוחה." (שם, בהמשך סעיף 8, פסקה קטנה א.3).

11 מבחינת שימוש הביניים אליו התייחס שמאי הוועדה המקומית, כבסיס לעליית השווי
12 אותה העריך במקרקעין, הבהירה שמאית המשיבה כדלקמן:

13 "בשומת הועדה לא הובא בחשבון שווי במצב קודם. שומת
14 הועדה מתבססת על פסק דינו של בהמ"ש המחוזי בע"א-28793
15 07-12 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' חניוני
16 מאיה בע"מ. בעניין חניוני מאיה, אשר עליו מבקשת הועדה
17 המקומית להסתמך, היתה קיימת מניעה אובייקטיבית
18 למימוש מיידי של הזכויות הבלתי מנוצלות ולפיכך
19 נקבע כי המצב הקודם הינו שווי הקרקע בדחיה ובמצב החדש
20 יש להביא בחשבון שני מרכיבים- שימוש ביניים ושווי קרקע
21 בדחיה. מאחר ובשני מצבי התכנון (בפס"ד) ישנו מרכיב של
22 שווי קרקע בדחיה הרי שניתן להתייחס רק למרכיב שימוש
23 הביניים (הדלתא). במקרה הנדון אין מניעה תכנונית, משפטית
24 או אחרת לעשות שימוש בזכויות הבניה ביעוד לתעסוקה בהתאם
25 לתכנית פת/1/2004. כאשר לא קיימת מניעה למימוש
26 הזכויות אין להתבסס על פסק דין חניוני מאיה שהינו
27 מקרה חריג. יש לבחון את שווי הקרקע בשני מצבי התכנון,
28 כלומר, במצב הקודם יש להביא בחשבון את שווי הקרקע ביעוד
29 לתעסוקה ובמצב החדש שימוש הביניים לאחסנה ושווי קרקע
30 לתעסוקה בדחיה." (שם, סעיף 8.ב. לשומה הנגדית).

1 לאור דברים אלו, ומכיוון שערכי הקרקע כזמינה לניצול בייעוד לתעסוקה, גבוהים מערכי
2 הקרקע בשימוש החורג, הסיקה שמאית המשיבה כי השווי הכולל במצב התכנוני החדש
3 (שימוש חורג כעת וקרקע בשימוש לתעסוקה בדחייה), אינו עולה על השווי במצב הקודם
4 (שימוש מידי ורציף לתעסוקה). ומכאן המסקנה כי "השימוש החורג שאושר אינו משביח
5 את המקרקעין, ולכן אין לגבות היטל השבחה בגינו." (שם, סעיף 10 לשומה הנגדית).

6 בהתאם לסעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
7 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), הועברו מחלקות הצדדים לבירור אצל כבוד השמאית
8 המכריעה. בהחלטה מפורטת ומנומקת, לאחר עיון בטענות השונות בכתב ובעל פה,
9 קבעה השמאית המכריעה כי "אישורו של השימוש החורג בנכס לאחסנה פתוחה עבור
10 ציוד מכני וכלי רכב לתקופה של 3 שנים, לא השביח את הנכס הנדון." (סעיף 16 להחלטת
11 השמאית המכריעה). עמדה זו נסמכה בעיקרה על גישת המשיבה, ולפיה מארג התכנון
12 החל במקרקעין במועד הקובע, אפשר ולא מנע, כשלעצמו, המשך ניצול זכויות מוקנות
13 מכוח תכנית 2004. על כן, ומשאין חולק כי זכויות אלו כזמינות עדיפות בשווין על פני
14 שווי הקרקע בשימוש חורג, משתמע לכאורה מאליו כי שווי מצב קודם גבוה משווי מצב
15 חדש, ובמילים אחרות: אין השבחה. ובלשון החלטת כבוד השמאית המכריעה (שם, החל
16 מסעיף 15.4 להחלטה):

17 "אפתח ואומר כי אינני מקבלת את אופן בחינת ההשבחה בגין
18 אישורו של השימוש החורג ע"י שמאי המשיבה, אשר התמקד
19 בבחינת התשואה לאחסנה פתוחה בתקופת השימוש החורג
20 בלבד, תוך קביעת שווי אפס במצב קודם, בהתבסס על פס"ד
21 חניוני מאיה. ראשית, בהתאם להנחיות שנקבעו בפסיקה,
22 ההשבחה בגין אישורו של שימוש חורג תיקבע על ידי
23 בחינת שווי הנכס בשני מצבי התכנון כדלקמן: במצב
24 הקודם – שווי הנכס לתעסוקה. במצב החדש – ערכה
25 המצרפי של התשואה לתקופת הביניים בגין השימוש
26 החורג לאחסנה פתוחה והערך הדחוי של השווי
27 לתעסוקה עד לתום תקופת השימוש החורג. [...]. כלל
28 היסוד לחישוב ההשבחה בגין אישורו של שימוש חורג הוחרג
29 בפס"ד חניוני מאיה, עליו מתבסס שמאי המשיבה בתחשיבו,
30 תוך שנקבע כי כאשר קיימת מניעה אובייקטיבית לבצע

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08: 14-30, ד' 30: 08: 16-30

טלפון: 08-6143983-08 מקסט: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 את השימוש המיטבי במקרקעין, כי אז ייתכן ויהיה
2 ראוי לבחון את תרומת שימוש הביניים לעומת אי-
3 שימוש כלל בתקופת הביניים. אקדים ואומר, כי לאחר
4 בחינת מכלול נתוני האובייקטיביים והתכנוניים של הנכס, אני
5 בדעה כי במקרה הנדון, ובניגוד לנטען ע"י שמאי המשיבה, לא
6 קיימת מניעה למימוש הזכויות המאושרות בנכס, ערב
7 אישורו של השימוש החורג, ולפיכך לא מתקיימים
8 התנאים להחלת החריג שנקבע בפס"ד חניוני מאיה.

9 בהמשך הדברים ניתנה התייחסות נורמטיבית-עקרונית לטענת שמאי הוועדה המקומית,
10 ולפיה "מקום בו תכנית פת/2200 מאפשרת הגדלה של זכויות הבנייה עד לשיעור של
11 600%, תהיה זו טעות כלכלית לנצל זכויות בנייה מיידיות מכוח תכנית פת/2004/1
12 במקום ליזום תכנית מפורטת כנדרש מכוח תכנית פת/2200" (סעיף 15.9 להחלטת
13 השמאית המכריעה). טענה זו נדחתה על רקע החלטת ועדת הערר בעניין שמוחה הנזכרת
14 לעיל, ופסיקות דומות נוספות. הוסבר כי "תכנית פת/2200 אינה מהווה הליך תכנוני
15 קונקרטי ומובהק, במסגרתו מובטחת באופן ודאי הגדלה של זכויות הבנייה בנכס הנדון.
16 זאת בניגוד למשטר התכנוני התקף, קרי – תכנית פת/2004/1, העומד בעינו ללא שינוי,
17 חרף אישורה של תכנית פת/2200" (שם, סעיף 15.11 להחלטה).

18 על כן, ולסיכום עמדתה: "במקרה הנדון, ובניגוד לנסיבות המקרה בפס"ד חניוני מאיה,
19 אין מניעה בפועל, בין אם תכנונית ובין אם פיזית, לניצול זכויות הבנייה על-פי התכנית
20 החלה. לפיכך, ולצורך בחינת ההשבחה עקב אישורו של שימוש חורג בנכס, אין לצאת
21 מנקודת הנחה כי תוספת השימוש לאחסנה פתוחה השביחה בהכרח את הנכס אלא יש
22 לבחון את התרומה הכלכלית הנובעת מהשימוש החורג לעומת הפסק התשואה על-פי
23 ייעודה של הקרקע לתעסוקה בתקופת השימוש החורג, לגופו של עניין, בנכס הנדון. לאחר
24 שהוכח כי לא קיימת מניעה אובייקטיבית למימוש זכויות הבנייה לתעסוקה, במצב הקודם,
25 ובהתחשב כי השימוש לאחסנה פתוחה נחות משמעותית מהייעוד לתעסוקה, הרי
26 שמתקבלת המסקנה, כפי שתוצג באמצעות תחשיב כלהלן, כי לא חלה השבחה עקב אישורו
27 של השימוש החורג בנכס." (ראו שם, סעיפים 15.12 עד 15.15 להחלטת השמאית
28 המכריעה). טענות שני הצדדים מתמקדות בקביעה עקרונית זו, ולכך נעבור מכאן.

- 1 טענות הצדדים
- 2 הוועדה המקומית גורסת, כי בעמדת כבוד השמאית המכריעה נפלה שגיאה יסודית
3 ומהותית המחייבת בהתערבות ועדת הערר.
- 4 הוטעם, לאחר ניתוח העובדות והשתלשלות ההליכים בערכאות השונות בפרשת חניוני
5 מאיה (משלב הדיון בפני כבוד בית משפט השלום, בואכה שלב הערעור אצל כבוד בית
6 המשפט המחוזי ולבסוף שלב בקשת רשות הערעור בבית המשפט העליון), כי העקרונות
7 הבסיסיים אשר נקבעו באותו המקרה, נכונים וישמים באופן גורף לגבי כל שומת השבחה
8 העוסקת בשימוש חורג מתכנית, ולא כעמדת כבוד השמאית המכריעה, כחריג אזורי
9 מקום בו מתקיימת במצב התכנוני הסטטוטורי החל "מניעה" אובייקטיבית למימוש
10 הזכויות המוקנות.
- 11 לתפיסת הוועדה המקומית בכלל האמור באים גם מקרים בהם אותה "מניעה" נובעת
12 מצורך להמתין לקבלת היתרים, "ויתר על כן – על מניעה הנובעת גם 'מגורמים אחרים'
13 כמו ליווי פיננסי וכיו"ב, שאין חולק שעניינם במניעה 'סובייקטיבית'". (סעיף 27
14 לכתב הערר; וראו ברוח דומה גם בהמשכו, בסעיף 38 ובסעיף 49).
- 15 זו אף זו; מעבר להיבטים סובייקטיביים התלויים במבקש השימוש החורג עצמו,
16 בהעדפותיו, ברצונותיו, ביכולותיו המימוניות והאחרות, ועוד כיוצא באלו קריטריונים
17 "פרטיים" בהם גורסת הוועדה המקומית כי נחוץ להתחשב, לשיטתה – תחשיבי שווי
18 השוק אינם עיוורים לתוספת זמינות הנוצרת במצב התכנוני החדש, עקב הליכי רישוי
19 שכבר הושלמו לטובת אישור השימוש החורג. על כן, במצב התכנוני הקודם יש להביא
20 בחשבון דחייה אינהרנטית בזמינות משאב הקרקע, כתוצאה מעצם הצורך לנקוט בהליכי
21 רישוי לטובת הפקת היתר בניה: "במצב הקודם – קיימת הייתה כאמור דחייה אינהרנטית
22 אובייקטיבית בה הקרקע תהיה ריקה עד לקבלת היתר בניה ובניית בניין לתעסוקה אשר
23 יניב תזרים הכנסות. הזמן הדרוש להוצאת היתר בניה במדינת ישראל אורך מספר שנים
24 לא מועט [...]". (סעיף 43.1 לכתב הערר).

1 להבדיל, במצב התכנוני החדש לאחר אישור השימוש החורג, כבר השלים בעל הקרקע
2 הליכי רישוי מטעמו. לפיכך, ולמצער בתקופת הדחייה המקבילה למצב התכנוני הקודם
3 (אותה תקופת "המתנה" הדרושה במחוזותינו לצורך הנפקת היתרים) – מתאפשר
4 במקרקעין שימוש ביניים מניב, בעטיו נוצרת פרמיית שוק החייבת בהיטל.

5 עד כאן תמצית טענות הוועדה המקומית.

6 עמדה שונה בתכלית הוצעה על ידי המשיבה. לדידה, הערר כולו משולל יסוד וחותר תחת
7 עקרונות בסיס בדיני היטל השבחה (פסקת המבוא לכתב התשובה). ראש וראשון בהיבט
8 זה הוא הצורך לבחון את שאלת עליית השווי באספקלריה אובייקטיבית, היינו: שווי
9 שוק, כאשר "הסיבות הסובייקטיביות של בעל המקרקעין שלא לעשות בהן שימוש אינן
10 רלוונטיות לבחינת ההשבחה שהיא תבחן באופן אובייקטיבי." (סעיף 24 לכתב התשובה;
11 והשוו גם סעיף 49).

12 "השמאית המכריעה קבעה כי השימוש המיטבי בנכס הוא מימוש זכויות הבניה המוקנות
13 לו על פי התכנית התקפה. היא בדקה ומצאה כי אין כל מניעה לממש את זכויות הבניה
14 הנותנות לנכס באופן מידי, וכי מימוש זה לתעסוקה, משיא את ערכו של הנכס, והוא
15 עולה מבחינה כלכלית על האלטרנטיבה של שימוש לאחסנה פתוחה עבור ציוד מכני וכלי
16 רכב לתקופה של 3 שנים ומימוש זכויות הבניה רק בתום אותן של[ו]ש שנים. ולכן אישור
17 השימוש החורג אינו מהווה מבחינתו של הקונה הסביר פרמטר המעלה את ערכו של
18 הנכס. [...] הטענה של העוררת כי שווי הזכויות 'התבעיות' מתקזז בין שני מצבי התכנון
19 מצב קודם מול מצב חדש הוא שגוי לחלוטין מפני שהיא מניחה באופן שגוי שהשימוש
20 החורג נוסף לשימוש המיטבי ולא כך הוא, השימוש החורג דחק החוצה את
21 השימוש המיטבי לתקופת הביניים [אפשר לקיים בנכס או תעסוקה או אחסנה]
22 ולכן אין כאן שום קיזוז אלא הפחתה." (רק ההדגשה בקו תחתון במקור; סעיפים 34 ו-
23 36 לכתב התשובה). בעיניים אובייקטיביות שווי המקרקעין בשוק החופשי במצבם
24 התכנוני החדש, אינו עולה על שווים בשוק החופשי במצב התכנוני הקודם. די בכך
25 לדחיית הערר.

1 בנוגע לפוטנציאל העצמת אפשרויות השימוש וזכויות הבניה במקרקעין, במצבם התכנוני
2 הקודם, בשל הוראות תכנית 2200, והאפשרות הנובעת מכך כי תחת מימוש הזכויות
3 המוקנות בתכנית 2004, בעל קרקע סביר "יעדיף לנסות לקבל זכויות נוספות מכח תכנית
4 מפורטת שתבוא מכח תכנית המתאר – טיעון העוררת שגוי לחלוטין מפני שמצבו
5 הסובייקטיבי של בעל המקרקעין, העדפותיו, מחשבותיו הלך רוחו אינן פקטור בהליך
6 ברור האם שווי המקרקעין האובייקטיבי בשוק החופשי עלה כתוצאה מאישור שימוש
7 חורג." (סעיף 39 לכתב התשובה).

8 מטעמים אלו סבורה העוררת כי דין הערר להדחות.

9 דיון והכרעה

10 האם ובאילו נסיבות תתכן השבחה במקרקעין בהם מאושר שימוש חורג מתכנית, כאשר
11 שוויו של שימוש זה, בעד עצמו, נחות ביחס לשווי השימוש הסטטוטורי המותר ממילא
12 מכוח התכנית התקפה (בהנחה שכבר שולם בעדה היטל השבחה מלא). זוהי ההכרעה
13 המרכזית שערר זה מצריך.

14 בשאלה זו סבורה הוועדה המקומית, הלכה למעשה, כי יהיו אשר יהיו הטעמים בגינם
15 נתבקש השימוש החורג, לרבות סובייקטיביים ופרסונאליים לגמרי התלויים ברצונותיו
16 ובהעדפותיו של בעל הקרקע הספציפי, עצם החלטת הוועדה המקומית לאשר את מבוקשו
17 מביאה בכנפיה עליית שווי, ולו בשל העובדה כי במצב התכנוני החדש זמינות ניצול
18 הקרקע – פרק הזמן הדרוש עד להפקת ההיתר הנכסף – עלתה.

19 כבוד השמאית המכריעה, ומחרה-מחזיקה אחריה המשיבה, גורסות אחרת. לפי שיטתן,
20 כאשר שווי השימוש החורג נחות ביחס לשווי השימוש הסטטוטורי המותר מכוח התכנית
21 התקפה, אזי השבחה עשויה לצמוח אך ורק בכפוף לקיום מניעה תכנונית
22 אובייקטיבית המסכלת לפרק זמן מסוים אפשרות הנפקת היתרים תואמי תכנית
23 במקרקעין. במהלך "תקופת המניעות" האמורה מהווה השימוש החורג ניצול זמני,
24 שימוש ביניים של משאב הקרקע, ובסיטואציה שכזאת אכן תתכן השבחה. אחרת לא.

1 השקפתנו בנושא, כפי שתבואר בהרחבה בהמשך, דומה ברובה להשקפת כבוד השמאית
2 המכריעה (ולהשקפת המשיבה). לעניות דעתנו מציגה הוועדה המקומית, בכל הכבוד,
3 פנים בתורה שלא כהלכה, ובחלקים ניכרים מהשגותיה עמדות נורמטיביות שאינן עולות
4 בקנה אחד עם אדני התוספת השלישית לחוק, תכליתה וההלכה הפסוקה בעניינה.

5 יחד עם זאת, בנקודה מהותית אחת: שאלת השימוש הטוב והיעיל במקרקעין, ומכאן
6 שווים בשוק החופשי בעסקה ממוכר מרצון לקונה מרצון – מתפצלת דרכנו מדרכה של
7 כבוד השמאית המכריעה. היבט זה מציף לטעמנו קושי בסיסי בשומה כפי שנערכה ועל
8 כן החלטתנו לקבל את הערר ולהשיב את התיק בצירוף הערותינו והנחיותינו אל כבוד
9 השמאית המכריעה, לצורך תיקון החלטתה ככל שיידרש. זהו העיקר. כעת נסביר.

10 המסגרת הנורמטיבית הכללית

11 המדרגה ראשונה – הדין והמסגרת החוקית הכללית המשמשת מצפן מכווין בדרך
12 הילוכנו: סעיף 196א לחוק התכנון והבניה קובע כי "ועדה מקומית תגבה היטל השבחה
13 בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בתוספת השלישית ועל פיה".

14 סעיף 1(א) לתוספת השלישית הנ"ל, הוא סעיף ה"פרשנות", מגדיר "השבחה" בתור
15 "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש
16 פורג"; וסעיף 2(א) לתוספת השלישית מוסיף וקובע כי: "חלה השבחה במקרקעין, בין
17 מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי
18 האמור בתוספת זו (להלן – היטל); [...]".

19 תכליתו העיקרית של היטל ההשבחה היא הגשמת עיקרון הצדק החלוקתי, כך שמי שנהנה
20 מפעולות התכנון שביצעה הרשות במימון ציבורי יחלוק את התעשרותו עם הקהילה
21 המקומית שבקרבה הוא יושב (ראו: ע"א 1341/93 סי אנד סאן ביץ' הוטלס בע"מ נ'
22 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, תל-אביב-יפו, פ"ד נב(5) 715, 719 (1998); דנ"א
23 3768/98 קרית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, פ"ד נו(5)
24 49, 62 (2002)).

1 לאור תכלית זו ובהינתן התיבה "עקב" המופיעה בהגדרת המונח "השבחה", נפסק להלכה
2 כי "על מנת שיוטל היטל השבחה, צריכים להתקיים שני תנאים מצטברים: עליית שווי
3 המקרקעין; העלייה בשווי באה בעקבות ביצוע אחת מפעולות התכנון המנויות בסעיף
4 1(א) לתוספת השלישית, היינו אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. על כן,
5 היטל השבחה לא ייגבה כאשר עליית שווי המקרקעין נובעת מסיבה שונה, כגון עליית
6 מחירים כללית בשוק החופשי (ראו: רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה
7 גבעתיים נ' רון [פורסם בנבו] פסקה 14 (15.7.2014))" (בר"מ 7255/17 הועדה המקומית
8 לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין, סעיף 12 [פורסם בנבו] (22.03.2021)).

9 במילים אחרות, הטלת חיובתשלום היטל השבחה מכוח חוק התכנון והבניה כרוך
10 בהתקיימותם של שלושה רכיבים מצטברים הכרחיים: רכיב תכנוני – אישור תכנית,
11 הקלה או שימוש חורג; רכיב כלכלי – עליית שווי כלומר "התעשרות"; רכיב
12 משפטי-נורמטיבי: קשר סיבתי ישיר בין הרכיב התכנוני לבין הרכיב הכלכלי. בהתקיים
13 שלושת רכיבים אלו כולם, ורק אז, קמה הצדקה לחיוב בעל הקרקע (או החוכר לדורות)
14 בתשלום היטל השבחה לקופתה של הועדה המקומית.

15 הרכיב התכנוני, הכלכלי והנורמטיבי במקרה של שימוש חורג

16 על מנת לאמוד את גובה ההשבחה במקרקעין יש להעריך את שוויים פעמיים. פעם בהתאם
17 לשווי לאחר אישור השימוש החורג (המצב החדש), ופעם בהתאם לזכויות שהיו קיימות
18 בהם אלמלא אושר השימוש החדש (המצב הקודם). את השווי שמתקבל "במצב הקודם"
19 מנכים מהשווי שמתקבל "במצב החדש", וזוהי אפוא ה"השבחה" (ההפרש), כאשר ביחס
20 אליה ההיטל הרגיל (ויש גם חריגים) עומד על שיעור של 50% (ראו: רע"א 4217/04 ציון
21 פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, פ"ד סא(3) 386, סעיף 8).

22 מבחינה זו בריח תיכון באופן הערכת עליית השווי מצוי בסעיף 4 לתוספת השלישית.
23 הסעיף קובע כי "על שומת השבחה יחולו הוראות אלה: [...] (7) השומה תיערך ליום
24 תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי הענין,
25 בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי";

1 הוראה קצרה ולכאורה פשוטה זו (ולא היא), כמוה בבחינת מועט המחזיק את המרובה,
2 ומתוך לשונה התמציתי נגזרו בהלכה פסיקות רבות מספור הגודרות ומתחמות את גדרי
3 פרישתו של היטל ההשבחה. תקצר היריעה מהכיל הרחבה במקשה כולה, ועל כן לעניין
4 שבפנינו נעמוד על שתי נגזרות בסיסיות רלוונטיות בלבד:

5 הנגזרת הראשונה – שווי אובייקטיבי מיטבי בשוק חופשי: סעיף 4(7) לתוספת
6 השלישית מדבר על עליית ערך מקרקעין בשוק חופשי. לא על עליית ערכם בעיניו
7 הפרטיקולאריות של בעלם. מכאן ששאלת ההשבחה אינה נבדקת לפי מבחן סובייקטיבי,
8 הנלמד ממחיר אפשרי בפריזמה אישית, כי אם לפי מבחן אובייקטיבי בעסקה בין קונה
9 אלמוני מרצון לבין מוכר פלמוני מרצון (תוך נטרול הציפיות לאישורו של אותו אקט
10 תכנוני). וראו בהקשר זה, בין רבים, בר"מ 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה
11 המקומית לתכנון ובניה שרונים, סעיף 7 [פורסם בנבו] (18.06.2019):

12 "הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, אשר ביסודו
13 הנחת שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת
14 את הערך האובייקטיבי של המקרקעין באותה נקודת זמן."

15 אדרבה, "קיימת תמימות דעים בפסיקה, כי המונח 'שווי' המקרקעין לצורך היטל
16 השבחה, הן למצב הקודם לאקט התכנוני והן למצב לאחר האקט התכנוני, הינו
17 מונח אובייקטיבי והוא אינו זהה בהכרח ל-'מחיר' הסובייקטיבי של המקרקעין." (עמ"נ
18 (ת"א) 39445-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים
19 בע"מ, סעיף 38 [פורסם בנבו] (16.05.2023)).

20 לצד תובנה זו יש להכיר בכך שבמגרשים מסוימים עשויה להתאפשר יותר מדרך פעולה
21 תכנונית לגיטימית אחת לניצול הנכס. במישור הכלכלי-עיוני קיומה של חלופה או
22 אלטרנטיבה משמעה משאב מוגבל אשר אינו יכול להשיג את כלל המטרות התכנוניות
23 האפשריות, ולכן מבחינת דיני היטל ההשבחה יש ונדרש לבחור "במסלול" התכנוני
24 המשיג את השווי המקסימאלי. ויודגש: כוונתנו למסלולי שימוש חלופיים הנוצריאים
25 זה את זה, כאשר אין בעל הקרקע רשאי להסב לשולחן אחד ובמקביל לשולחן אחר.

1 אי לכך, לצורך אומדן שוויים של נכסים שכאלו בשוק החופשי, בשונה ממחירם, מתחייב
2 בראש ובראשונה לפרט את מגוון השימושים התכנוניים החוקיים השונים, ומתוכם
3 לבחור את המסלול הספציפי המביא להשאת ערכם האובייקטיבי בשוק החופשי:

4 "לפעמים, ניתן לעשות בקרקע אחת מספר שימושים שונים,
5 והשאלה שאז תתעורר תהיה לפי איזה שימוש יהיה זה נכון
6 להעריך את הקרקע. לענין זה נקבע הכלל, כי יש להעריך את
7 הקרקע לפי השימוש החוקי שיניב את הערך הגבוה ביותר
8 לקרקע. יש לשום את המקרקעין לפי התכונות והשימושים
9 התכנוניים שיתנו להם את השווי הגבוה ביותר, ולא לפי
10 שימושים פחותים שיורידו את שוויים. השימוש המיטבי – the
11 highest and best use – ייקבע, כמובן, גם לפי מצבו הפיזי
12 והסביבתי של הקרקע, לפי המצב התכנוני ולפי התנאים
13 הכלכליים האחרים שלה. מבחן השימוש הטוב של הנכס קובע
14 כי יש לבחון את מכלול השימושים האפשריים של הקרקע
15 ולבחור את השימוש שיתן את ההנאה הכלכלית הגבוהה ביותר,
16 שממילא יתן גם את שווי השוק הגבוה ביותר לקרקע." (אהרון
17 נמדר, היטל השבחה, התשע"ב-2011 (להלן: "נמדר"), עמ'
18 (172).

19 וברוח דומה ראו ב-עמ"נ (מרכז) 47963-01-18 שרה יפת נ' הועדה המקומית לתכנון
20 ולבניה ראשון לציון [פורסם בנבו] (1.7.2019):

21 "הכלל בהערכת שוויים של מקרקעין הוא, שיש להעריך את
22 המקרקעין לפי התכונות והשימושים התכנוניים שייתנו את
23 השווי הגבוה ביותר. ההשבחה מחושבת "בהתבסס על נוסחת
24 שווי השוק, לאמור המחיר שהיה מתקבל כתוצאה מעסקה
25 המתבצעת בשוק החופשי בין מוכר מרצון לקונה מרצון
26 ובהתחשב בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס" (רע"א
27 10879/02 באולינג כ"ס נ' הועדה המקומית כ"ס, [פורסם בנבו
28 בפסקה 14]). מבחן השימוש הטוב והיעיל ביותר קובע, כי יש
29 לבחון את מכלול השימושים האפשריים, ולבחור את השימוש
30 שייתן את ההנאה הכלכלית הגבוהה ביותר, שממילא ייתן גם את
31 שווי השוק הגבוה ביותר למקרקעין."

1 כהיבט זה חשוב לחדד ; מבחן "שווי שוק" בין מוכר לקונה מרצון, מחייב בחינה והתייחסות
2 לא רק לאפשרויות תכנוניות ודאיות לגמרי, אלא גם לאפשרויות שימוש הצפוי
3 להתאשר בעתיד – ובלבד שסיכויי אמנם ריאליים. זאת שכן בכוחו של שימוש
4 עתידי אפשרי שכזה להשפיע באופן אובייקטיבי על החלטות בעל הקרקע כבר בעת הנוכחית:

5 "כלל הוא, כי שומה צריכה שתתבסס על השימוש החוקי שניב
6 את הערך הגבוה ביותר לקרקע, בהתחשב בתכונותיה, ואף יותר
7 מכך, נדרש שתיקח בחשבון אף שימוש מיטבי הצפוי
8 להתאשר בעתיד [...] 'נכון שציפיות שכאלו עשויות שלא
9 להתגשם בכלל, או שעשויות להתגשם בצורה נרחבת יותר ממה
10 שנחזה במועד השומה, אך דרכו של "שווי שוק" להתחשב בכל
11 הגורמים הקיימים במועד קביעת השווי, ואחד הגורמים החשובים
12 הפועלים בקביעת שווי זה הינו הפוטנציאל העתידי של הנכס'
13 [...] פוטנציאל זה הוא מטבעו חלק מתכונותיהם הרלבנטיות של
14 אותם מקרקעין. עם זאת, ציין השופט בך, כי 'על השמאי,
15 ובעקבותיו על בית המשפט, ליחס משקל משמעותי לפוטנציאל
16 העתידי של המקרקעין בתור קרקע אפשרית לבניה רק אם הסיכוי
17 לשינוי יעוד השטח, במובן של התרתו לצרכי בניה, הינו ודאי, או
18 שניתן לפחות לצפות למימושו בעתיד הנראה לעין' [...]
19 וגם זאת מצוות השכל הישר. "ע"א 3159/09 חברת רכבת ישראל
20 בע"מ נ' סבח בית עדה, פסקה ע"ה [פורסם בנבו] (28.04.2013).

21 למסקנה דומה ראו גם נמדר, עמ' 178 ו-179 : [...] שווים של מקרקעין במועד הערכתם
22 מושפע גם מציפיות עתידיות, שכן השימושים שעשויים להיעשות בהם משפיעים כבר
23 עתה, במועד הערכת שווים על שווי המקרקעין. מבחינה זו ציפיות ופוטנציאל עתידי
24 של נכס הינו נתון 'עכשווי'. נכון שציפיות שכאלו עשויות שלא להתגשם כלל, או
25 שעשויות להתגשם בצורה נרחבת יותר או פחותה יותר ממה שנחזה במועד השומה, אך
26 דרכו של 'שווי שוק' להתחשב בכל הגורמים הקיימים במועד קביעת השווי, ואחד
27 הגורמים החשובים הפועלים בקביעת שווי זה הינו הפוטנציאל העתידי של הנכס. [...]
28 עם זאת, בית המשפט קבע כי יש להתחשב בפוטנציאל עתידי של המקרקעין רק
29 אם הציפיות הינן סבירות, והסיכוי לשינוי יעוד של המקרקעין לשימוש מיטבי יותר
30 הינו הגיוני וסביר והוא עשוי להתרחש במועד הנראה לעין, אך לא כאשר הסיכוי הינו
31 קלוש ביותר והינו בבחינת ספקולציה."

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז

רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד

קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08: 30-14: 08: ד' 30: 08: 30-16: 08:

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 נרמוז כי לטעמנו בעניין זה אין מתחייב שנרחיק עדותנו והמקרה הנוכחי מלמד. קיומה
2 של תכנית מתאר עדכנית מאושרת (פת/2200), הצופה בסבירות מסוימת אישורה של
3 תכנית מפורטת עתידית במקרקעין, לא תעלם מעינם של מוכר וקונה סבירים, ובהינתן
4 שמכוחה יכול ותתאפשר הרחבה לא מבוטלת של סל השימושים המותר ומסת הזכויות
5 המוקנית, עשויה היא להשפיע כבר לעת אישורה על מסלול השימוש המיטבי הנבחר
6 בקרקע שבתחומה.

7 הנגזרת השנייה – המועד הקובע בו נחתכת שאלת השווי: התאריך הקובע בו
8 נבחנת סוגיית שווי השוק משתנה בהתאם לפעולת התכנון הרלוונטית המהווה את "אירוע
9 המס". כאשר עסקינן בעליית שווי מקרקעין עקב אישור תכנית, התאריך הקובע לבחינת
10 שווי השוק הינו ביום תחילת התכנית – על פי רוב 15 ימים לאחר פרסום ההודעה
11 ברשומות לפי סעיף 117 לחוק התכנון והבניה (ראו: סעיף 119(א) לחוק), ובמקצת
12 המקרים עם אישור התכנית על ידי מוסד התכנון המוסמך. לעומת זאת, בעליית שווי
13 מקרקעין עקב התרת שימוש חורג או מתן הקלה, התאריך הקובע הוא יום אישור
14 הבקשה בוועדה המקומית (או בערכאה מוסמכת אחרת). עמד על כך כבוד השופט
15 " עמית בעניין אליק רון הנזכר לעיל:

16 "תכליתו של סעיף 4(7) היא אפוא להעמיד את השומה על
17 תאריך מסוים, הוא התאריך הקובע הקשור לאירוע שיצר את
18 ההשבחה (אישור תכנית, מתן הקלה או שימוש חורג). אך לא
19 מדויק לזהות את התאריך הקובע ואת אירוע יצירת ההשבחה
20 כמושג אחד. האירוע שיוצר את החיוב בהיטל השבחה הוא
21 שמהווה את אירוע המס, הוא העילה לחיוב בהיטל ההשבחה
22 (ראו והשוו גיל ואלתרמן, עמ' 39-42), בעוד שה'תאריך קובע'
23 מגדיר את יום אירוע המס, להבדיל מ'אירוע המס' עצמו.
24 לסיכום, כאשר מקור ההשבחה הוא באישור תכנית הרי שבין
25 אירוע המס (אישור התכנית) לבין המועד הקובע (תחילת
26 התכנית) קיים פער זמנים קטן (15 יום מיום פרסום ברשומות של
27 אישור התכנית). כאשר מקור ההשבחה הוא הקלה או
28 שימוש חורג הרי שמועד אירוע המס והמועד הקובע
29 הם סימולטניים [...]"

1 נעיר כבר עתה כי בשוני זה שבין השבחה שמקורה בתכנית, לבין השבחה שמקורה בשימוש
2 חורג (או הקלה), נעוצה למעשה חלק מטענת הוועדה המקומית בערר. שכן, ייחודו של
3 השימוש החורג (וההקלה) מצוי בכך שביום בו מתאשרת הבקשה להיתר, חל מלבד אירוע
4 מס גם השלמה של שלב משמעותי בהליך הרישוי, קרא: התקדמות באפשרות ניצול משאב
5 הקרקע. מכאן קצרה הדרך לטענה בדבר תוספת פרמיה במצב התכנוני החדש, אותה יסכים
6 לשלם קונה סביר בשוק חופשי, וממילא חיוב נוסף (לתפיסתה) בהיטל השבחה.

7 מן הכלל אל הפרט

8 מצוידים בעקרונות היסוד עליהם עמדנו לעיל, נסיר תחילה מן הדרך את טענת הוועדה
9 המקומית בדבר השבחה "אישית" שמקורה בהיבטים סובייקטיביים של מבקש השימוש
10 החורג. טענה זו אין בידינו לקבל.

11 כפי שכבר הדגשנו, בדיני השבחה שאלת השווי מוכרעת לפי מבחן שוק חופשי
12 אובייקטיבי. לא לפי שיקולים סובייקטיביים של נישום ספציפי (מועילים או מזיקים),
13 לרבות צרכיו האישיים בליווי פיננסי, העדפותיו המיוחדות, יכולת או ידע אישי חריג,
14 וכל כיוצא בזאת. על כן, בעל קרקע החפץ מטעמיו, לרבות טעמים כלכליים-רציונאליים
15 אישיים, לעשות בשטחו שימוש או בינוי נחות בשוויו מהמותר ממילא על פי התכנון
16 התקף, אינו מתחייב מאליו מיניה וביה מעצם אישור בקשתו בתשלום היטל השבחה.

17 כך למשל, כדוגמא מוקצנת, חקלאי המעוניין לאחסן את תבואתו החקלאית בשטח מגורים
18 סמוך (נניח שבצל היעדר אלטרנטיבה זמינה אחרת), ולצורך העניין מבקש שימוש חורג
19 ממגורים בשווי גבוה לאחסנה חקלאית בשווי מופחת. וכך גם כאשר מבוקשת הקלה לניוד
20 שטח בניה על-קרקעי בשווי גבוה אל מתחת לקומת הכניסה בשווי מופחת. או לדוגמא
21 שלישית כאשר מבוקש לנצל שטח עיקרי כשטח שירות. בדוגמאות אלו, ורבות נוספות
22 שניתן להעלות על הדעת, שאלת ההתעשרות תבחן אך ורק לפי ערכם של המקרקעין
23 "בהתאם למבחן אוניברסלי המניח שוק משוכלל בו קונה סביר מוכן לשלם תמורה הולמת
24 המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה" (ערר 8023/0620
25 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה [פורסם בנבו]

26 07.04.2021)). לא לפי מחירם הסובייקטיבי בראייתו של בעלים כזה או אחר.

1 נעיר כי פרמטרים סובייקטיביים לגבי נכס מסוים, עשויים ללבוש מחלצות אובייקטיביות
2 לגבי נכס אחר. כזהו הוא המקרה אם מוכח שקיים ייחוד להגדרת השוק אליו
3 משתייך הנכס הנישום (להבדיל מהנישום עצמו), באופן שעשוי להשפיע על אפשרות
4 ניצולו הסבירה. הצדדים לא טענו בעניין זה ועל כן גם אנו לא נרחיב לגביו. ובכל זאת
5 נציין בקיצור, שמא תמצא החלטתנו חסרה, כי שווקים מסוימים של מקרקעין מאופיינים
6 באופן אובייקטיבי ברמת מורכבות גבוהה, בצורך בפיתוח מיוחד, בליווי פיננסי, בכורח
7 בתכנון ממושך, וגו' (ראו בהקשר דומה: עניין אטבליסמנט סמונד הנזכר לעיל).
8 לאלמנטים שכאלו בהחלט יש השפעה על פרק הזמן הנדרש טרם מתאפשר ניצול השטח
9 בפועל, ובאופן ישיר השלכה אובייקטיבית במבחן שוק חופשי על שאלת השווי.

10 כך או כך; איננו מקבלים את טענת הוועדה המקומית, כי לצורך החלטת השמאית
11 המכריעה היה עליה להתחשב בצרכים, באילוצים וברצונות סובייקטיביים של
12 המשיבה. אלו אינם חלק מיסודות הערכת השווי הקבועים בתוספת השלישית לחוק.

13 מכאן נעבור לטענתה הנוספת של כבוד הוועדה המקומית, ולפיה במקרה של היתר
14 לשימוש חורג (או הקלה), יש למסות את פער הזמינות ה"אינהרנטי אובייקטיבי" שבין
15 אפשרות ניצול הקרקע במצב התכנוני הקודם, לבין אפשרות ניצול הקרקע במצב החדש.

16 אכן-כן; על עצם קיומו של פער בזמינות הקרקע ערב המועד הקובע וביום שלאחריו קשה
17 לחלוק. אישור בקשה להיתר לשימוש חורג מביא לכדי סיום שלב משמעותי בהליך
18 הרישוי לקראת תחילת ניצול הקרקע. השלמת שלב זה בהחלט עשויה ללמד, במבחן
19 אוניברסלי שביסודו הנחת שוק משוכלל, שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת
20 את הערך האובייקטיבי של המקרקעין באותה נקודת זמן, על תוספת שווי. והרי דעת
21 לנבון נקל כי תחת הנחת תכנון סטנדרטי – התמורה שתקבל בעד מגרש בו כבר הושלמו
22 הליכי רישוי בהחלטת ועדה תקפה, צפויה לא אחת לעלות על התמורה שתקבל בעד
23 מגרש מקביל וזהה ביתר מאפייניו התכנוניים והפיזיים, זולת העובדה שהליך הרישוי בו
24 טרם החל. ובכל זאת, גם טענה זו בה אוחזת הוועדה המקומית נדחית על ידינו בשתי
25 ידיים. הסיבה לכך נעוצה בהעדר התקיימות יתר יסודותיו ההכרחיים של היטל השבחה:
26 הרכיב התכנוני והרכיב המשפטי-נורמטיבי. נבאר.

1 עליית השווי בה מדברת הוועדה המקומית בהקשר זה, אינה נובעת, כל שכן בקשר סיבתי
2 ישיר, מהשימוש החורג אותו התירו מוסדות התכנון. מקורה ביוזמת הנישום עצמו אשר
3 טרח וקידם את הליכי הרישוי. וכפי שהודגש בפרשת באולינג כפר סבא הנזכרת לעיל:

4 "היטל ההשבחה כולל רק את 'השבחת-התכנון', דהיינו, את
5 עליית השווי לה יש קשר סיבתי ישיר לפעולה התכנונית:
6 'היטל השבחה מוטל על השבחת-תכנון, ואך-ורק על השבחת-
7 תכנון... בחישוב השבחתם של מקרקעין לא תובא במניין
8 אלא השבחה הקשורה בקשר סיבתי ישיר לתכנית
9 המשביחה. על השמאי לחלץ ולבודד את המרכיב של
10 השבחת התכנון מכל יתר המרכיבים שהביאו לעליית
11 שוויים של המקרקעין, ורק השבחה זו תשמש נושא
12 להיטל השבחה" (דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ'
13 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים, פ"ד נו(5) 78, 49,
14 (2002) (השופט חשין), וראו גם בעמ' 118, שם (השופט אור)).
15 אכן, "ההשבחה, כל כולה, היא התוספת בשווי הקרקע הנובעת
16 מהחלטות גופי התכנון הציבוריים" (רע"א 7417/01 צרי נ'
17 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בגבעתיים (מיום 26.6.2003)
18 (להלן: ענין צרי)). דרישה זו היא "יסוד מהותי... הטבוע בהיטל
19 השבחה" (ענין פמיני, פס' 7). מכוח יסוד מהותי זה נפסק, כי
20 "אפילו הייתה עליית שווי כתוצאה משימוש חורג שנעשה בלי
21 היתר, אין היא באה בגדר השבחה כהגדרתה בסעיף
22] 1(א) לתוספת השלישית[כיוון שהיא איננה עקב הפעילות
23 התכנונית (ע"א 7210/01 עיריית נתניה נ' עזבון המנוחה
24 גלמבוצקי, פ"ד נח(5) 34, 41(2004)).".

25 מסקנה שונה עלולה להביא לכדי תוצאות לא נכונות ולא מוצדקות, לפיהן גובה ההשבחה
26 עקב אישור תכנית יהא נמוך מגובה ההשבחה עקב אישור בקשה לשימוש חורג או הקלה
27 (בהתעלם מרכיב ההתכלות). טול כמשל שני מגרשים זהים עליהם הוחלה תכנית מפורטת
28 המאפשרת הקמת בית מגורים בכפוף לשמירת מרווח פנוי של 5 מ' לחזית צדדית. במגרש
29 האחד מקודמת ומאושרת תכנית להקטנת המרווח ל-4.5 מ', ובמגרש השני בקשה להיתר
30 הכוללת הקלה להקטנתו ל-4.5 מ'. אימוץ עמדת הוועדה המקומית יביא להשבחה גדולה
31 יותר לעת אישור בקשת ההקלה (כאמור, בהתעלם מרכיבים שמאיים נוספים), שכן במגרש
32 זה כבר הושלם הליך הרישוי ולכאורה בשל היבט הזמינות שוויו במצב החדש גבוה יותר.

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז
רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד
קבלת קהל: א-ג, ה' 30: 08: 14-30, ד' 30: 16-30: 08:

טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il

1 אדרבה; על פי גישת הוועדה המקומית, השוואת המצב התכנוני הקודם ערב החלטתה
2 בבקשה להיתר (ובנטרול עליית שווי הקשורה בה), לעומת המצב התכנוני החדש ביום
3 שלאחריה, תצביע לעולם על תוספת זמינות; ובמשמע: רק בשל עצם ההחלטה לאשר את
4 הבקשה להיתר וללא כל קשר למהות ושווי השימוש החורג או ההקלה, עלול הבעלים
5 להתחייב בהיטל. זאת אף אם בפועל לא נהנה הוא ולא התעשר מהשבחה תכנונית.
6 לטעמנו לא זהו הדין.

7 היטל השבחה מוטל בגין ובעקבות אירוע משביח כמוגדר בתוספת השלישית. לכן, בעת
8 עריכת שומת השבחה, יש לתת את הדעת רק ל"השבחת-תכנון" הנובעת בקשר סיבתי
9 ישיר מהחלטת הפעולה התכנונית על המקרקעין (וראו גם: רע"א 147/14 הוועדה המקומית
10 לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ [פורסם בנבו] (31.12.2014)). דרישת
11 הוועדה המקומית לחיוב בהיטל בשל תוספת זמינות הנובעת מהתקדמות הליך הרישוי,
12 חוטאת ליסוד מהותי זה הטבוע בדיני השבחה, ועל כן נדחית היא בזאת.

13 ואף גם כל האמור, מצאנו לקבל את הערר. זאת משום שאומדן שווי המקרקעין כפי שנערך
14 בהחלטת כבוד השמאית המכריעה, שעון על הנחת בסיס שלא נבחנה, שאינה מחויבת
15 המציאות ושאינה נותנת כל משקל להשפעתה "בשוק החופשי" של תכנית המתאר.

16 ודוק היטב; תכנית המתאר יוצרת מסגרת תכנונית עדכנית לפיתוח מתחם קריית אריה,
17 כחלק מהותי במערך אזורי התעסוקה של מדינת ישראל בכלל ושל מטרופולין תל אביב
18 בפרט. ככתוך כך מקימה התכנית פוטנציאל חדש להרחבה של סל הזכויות והשימושים
19 המותרים במקרקעין, וממילא בכוחה להשפיע על חלופות הפעולה האפשריות והכדאיות,
20 בעיניים אובייקטיביות, להמשך ניצול משאב הקרקע. במילים פשוטות: התכנית משפיעה
21 על התנהגות החברות והפרטים – בעלי הזכות בקרקעות שבתחומה.

22 אי-לכך ובמנותק ממסקנתנו בפרשת שמוחה, שם סברנו בעיקר מנימוקים נורמטיביים
23 שאין לראות בתכנית המתאר כיוצרת "אירוע מס" במובנו של היגד זה בדיני השבחה,
24 הרי שבשאלת השווי המיטיבי הנדרש לצורך עניינינו כעת, בהחלט נחוץ להכריע בהתחשב
25 בפועלה של תכנית זו, ולא כפי שנעשה בהחלטת כבוד השמאית המכריעה בהתעלם ממנו.

1 משמעות הדבר היא, כי לא נבחנו ולא הוכחו במישור השמאי שוויים המיטבי של
2 המקרקעין (בשני מצבי התכנון), ולכן איננו רואים מנוס זולת השבת ההליך אל כבוד
3 השמאית המכריעה לצורך תיקון החלטתה. נסביר עמדתנו ביתר פירוט.

4 ציינו לעיל כי שומת השבחה דורשת לשום את ערך המקרקעין פעמיים: פעם אחת לפי
5 "מצבם החדש", דהיינו לפי מצב הזכויות בהם לאחר הפעולה התכנונית המשביחה,
6 ובענייננו השימוש החורג שהותר בהחלטות הוועדה המקומית ו-ועדת הערר; ופעם
7 שנייה לפי "המצב הקודם", דהיינו לפי מצב הזכויות במקרקעין עובר לפעולה זו. עוד
8 עמדנו על כך שבעולם המציאות קורה לעיתים שהזכויות במקרקעין מאפשרות יותר מדרך
9 ניצול לגיטימית אחת, ועל כן מביין שלל החלופות הסבירות יש להעריך את שוויים
10 במשעול הצפוי להניב את הערך האובייקטיבי הגבוה ביותר.

11 כבוד השמאית המכריעה הדגישה בהחלטתה, כי תכנית 2200 "אינה מהווה הליך תכנוני
12 קונקרטי ומובהק, במסגרתו מובטחת באופן ודאי הגדלה של זכויות הבנייה בנכס הנדון.
13 זאת בניגוד למשטר התכנוני התקף, קרי – תכנית פת/1/2004, העומד בעינו ללא שינוי,
14 חרף אישורה של תכנית פת/2200". בהדבק זה הוסף על ידה, כי במקרה הנוכחי "בניגוד
15 לנסיבות המקרה בפס"ד חניוני מאיה, אין מניעה בפועל, בין אם תכנונית ובין אם
16 פיזית, לניצול זכויות הבנייה על-פי התכנית החלה". מכאן המסקנה שנגזרה כי: "לאחר
17 שהוכח כי לא קיימת מניעה אובייקטיבית למימוש זכויות הבנייה לתעסוקה, במצב
18 הקודם, ובהתחשב כי השימוש לאחסנה פתוחה נחות משמעותית מהיעוד לתעסוקה, הרי
19 שמתקבלת המסקנה [...] כי לא חלה השבחה עקב אישורו של השימוש החורג בנכס."

20 דא עקא, למרות שמסכימים אנו כי אין בתכנית המתאר כדי ליצור "מניעה" מוחלטת להמשך
21 ניצול הזכויות הקבועות בתכנית 2004 (אלא סייגים ומגבלות שונים), הרי שלדידנו בהחלט
22 נפתחו בעטיה דרכי פעולה ריאליות נוספות, היכולות להשפיע – והדבר מחייב בדיקה
23 והוכחה שמאית – על אפיק הניצול המיטבי-רציונאלי של המקרקעין, בכדי למקסם את
24 הנאת המשיבה מהם. ניתן דעתנו ונשמור בדבר; תכנית המתאר מאפשרת במקרקעין תוספת
25 שימושי תעסוקה חדשים, שטחי בניה עיקריים (עד 600% משטח מגרש במקום 250%),
26 גובה ניכר (עד 40 קומות במקום עד 10 קומות) ועוד. בהחלט לאו מילתא זוטרתא היא.

1 טול כדוגמא קרקע ביעוד תעשייה בה מותרת במצב התכנוני הקיים הקמת בית מלאכה
2 בכינוי מצומצם. על קרקע זו מאושרת תכנית כוללנית חדשה (שאינה חייבת בהיטל),
3 מכוחה מתאפשר, במבט לעתיד לבוא, קידום ואישור תכנון מפורט להקמתו של בניין
4 מגורים גבוה. בנסיבות שכאלו כלל אין זה ברור כי השימוש המיטבי, ומכאן שווי השוק,
5 יגזרו מהזכויות הזמינות להקמת בית המלאכה, ולא מהאפשרות והפוטנציאל הריאלי
6 להקמה בעתיד של בניין מגורים. על כן ובהמשך לאמור, דומנו כי ערב התרת השימוש
7 החורג במקרקעין, לבקשת המשיבה (בשנת 2020), עמדה לפני ברירה בין שלוש
8 חלופות פעולה עיקריות, כדלקמן:

9 האחת, היא החלופה על פיה ערוכה החלטת כבוד השמאית המכרעת – מימוש מידי
10 בהיתר, ללא דחייה, של הזכויות המוקנות מכוח תכנית 2004, בכפוף לסייגים שנקבעו
11 בתכנית 2200. בחלופה זו אין כוונת ניצול של הפוטנציאל התכנוני הגלום במקרקעין
12 בעקבות אישור תכנית המתאר, שיוותר אפוא כעננה שלא נתגבשה.

13 השנייה – הותרת הקרקע ריקה ללא שימוש לתקופת ביניים זמנית, במהלכה תוגש
14 ותקודם תכנית מפורטת חדשה לאור האפשרויות התכנוניות הנוספות שנקבעו בתכנית
15 2200, לצורך מימושה העתידי בהיתר בניה. בחלופה זו אין למעשה ניצול של הזכויות
16 הקבועות בתכנית 2004, על כל המשתמע לטוב ולרע (ומיד נסביר).

17 השלישית, מעין חלופת ביניים – מימוש מידי בהיתר, ללא דחייה, של אחד השימושים
18 וחלק מהזכויות המוקנות בתכנית 2004, ובמקביל ייזום תכנית מפורטת חדשה לאור
19 האפשרויות התכנוניות הנוספות שנקבעו בתכנית 2200, לצורך מימושה העתידי בהיתר
20 בניה נפרד.

21 לשלמות הדברים נציין, כי קידום תכנית מפורטת חדשה בסמכות ועדה מקומית (באפשרות
22 השנייה והשלישית), על-מנת להוציא מהכוח אל הפועל את הפוטנציאל התכנוני הגלום
23 במקרקעין לאור אישור תכנית המתאר, כרוך מטבע הדברים באלמנטים של דחייה, חוסר
24 ודאות, סיכון, ועוד כהנה וכהנה מורכבויות הנובעות מכך שמדובר בציפייה ובפוטנציאל
25 עתידי שאל גיבושו אין "גשר ברזל" (ובנושא זה הרחבנו בהחלטתנו בעניין שמוחה).

1 כך גם נוסף, כי בנייה על מגרש ריק אינה בהכרח זהה בעלויותיה לבניה על מגרש בנוי.
2 לעלויות אלו נדרש לתת את הדעת, כלומר לכך שבניה כעת לפי תכנית 2004, וקידום
3 במקביל של תכנית מפורטת חדשה שתמומש בעתיד בהיתר נפרד (האפשרות השלישית),
4 יכול ותחייב עלויות נוספות שאינן רלוונטיות ולא היו מנת חלקן של הבעלים הנוקט
5 באיזו משתי החלופות האחרות. אלמנטים אלו ואחרים מחייבים בחינה שמאית מעמיקה,
6 על מנת להכריע בסופו של יום – מהי החלופה המיטבית המשיאה את שווי המקרקעין.

7 העיקר נעוץ בכך שלכל אחת מהאפשרויות יתרונות וחסרונות שונים, ובכוח הבחירה
8 ביניהן להשפיע גם על סוגיית היטל ההשבחה עקב התרת השימוש החורג. ונדגים: אם
9 למשל יתחוויר, מבחינה שמאית, כי מבין שלוש החלופות השונות האפשרות
10 האובייקטיבית המיטבית היא השנייה (לדוגמא), אזי בתקופת הביניים במהלכה נעתרה
11 הוועדה המקומית לבקשת המשיבה לשימוש חורג לאחסנה פתוחה (במצב החדש), נוצרה
12 אפשרות חדשה לניצול סחיר של משאב הקרקע.

13 מכיוון שהנושא כלל לא נבחן בהחלטת כבוד השמאית המכריעה, נצמצם בשלב זה את
14 התייחסותנו לגביו. ואולם נזכיר שוב בקצרה כי בערר הרישוי מטעמה, הדגישה המשיבה
15 ש"גודל החלקה נשוא הערר הוא כ 12 דונם, יוצא איפה, שמדובר בפרויקט בניה עצום,
16 הכנה וקליטה של תב"ע לחלקה בסדר גודל שכזה כרוכה במשאבים רבים. לא ניתן לקלוט
17 תב"ע מיד, נדרש לעשות זאת לאחר מחשבה ותכנון מדויק לפי דרישה של לקוח קצה,
18 נדרש לבחון, האם קיימת היתכנות כלכלית? מה מתכננים? ובשביל מי מתכננים, האם
19 יימצא דורש? האם קיים צורך? לא ניתן לצאת לדרך מיד, ללא תכנון שמטבעו נמשך על
20 פני תקופת זמן לא קצרה. ברור שכדי לבנות פרויקט בהיקף נרחב על חלקה של 12 דונם
21 נדרשים מקורות מימון ולא ניתן לצאת לדרך מבלי לדעת שאף עניין זה הוסדר."

22 לטעמנו, דברים אלו המובאים מפי המשיבה-עצמה אומרים דרשני, ונכון שיעמדו נגד
23 עניינו גם לעת הכרעה בסוגיית השימוש המיטבי. אם וככל שבמהלך פרק הזמן הנדרש
24 לצורך קידום, אישור ומימוש התכנון העדכני במקרקעין – בדיוק כפי שטענה המשיבה
25 בהליך הרישוי – אפשרה הוועדה המקומית ניצול ביניים רווחי במקרקעין, וניצול זה לא
26 היה מתאפשר אלמלא השימוש החורג שהותר, אזי לא מן הנמנע כי שווי המקרקעין אכן
27 האמיר ועל כך יש מקום לחיוב בהיטל.

1 כמובן זה סבורים אנו, בשונה מעמדת כבוד השמאית המכריעה, כי פסק הדין בעניין
2 חניוני מאיה אינו עוסק דווקא, אך ורק, ב"מקרה חריג" של "מניעה תכנונית, משפטית
3 או אחרת" לניצול זכויות מוקנות במקרקעין. כך גם איננו סבורים כי פסק הדין מציע
4 מתודולוגיה שמאית שונה ומיוחדת ("מוחרגת" בלשון ההחלטה), להערכת השבחה בנכס
5 מקרקעין בו הותר שימוש חורג.

6 פסק הדין הולך בעקבות החלטות רבות אחרות שניתנו בסוגייה דומה או משיקה, ומהווה
7 יישום של עקרונות משפטיים ושמאיים מקובלים: קביעת השימוש המיטבי מבין מספר
8 שימושים אפשריים, לצורך הערכת השווי בשוק החופשי שבו קונה סביר מוכן לשלם
9 תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין באותה נקודת זמן.

10 תחולתו של עיקרון זה רחבה היא, ועוברת כחוט השני גם במקרים דוגמת ענייננו בהם
11 אותה "מניעה" עשויה לנבוע משיקולים כלכליים-אובייקטיביים-רציונאליים של בעל
12 הקרקע, המעוניין בניצולם המיטבי לטובת השאת רווחיו. ואחת היא שתכנונית או
13 משפטית או אחרת עדיין מתאפשר לנצל את הזכויות המוקנות מכוח התכניות התקפות.

14 לשלמות הדברים נדגיש, כי בהחלטתנו בעניין שמוחה לא התכוונו ולא החלטנו לסטות
15 מכלל בסיסי זה. אמנם ציינו, בעיקר משיקולים נורמטיביים שנזכרו בהחלטה, כי:

16 "ממסגרת הדין ומתכלית דיני ההשבחה ניתן אפוא לסכם
17 ולקבוע, כי אירוע מס המצית חבות בהיטל מכוח הוראות
18 התוספת השלישית, ימצא מקום שבו הוקנתה בתכנית באופן
19 ודאי או קרוב לוודאי (שחצייתו אפשרית על-גבי 'גשר של
20 ברזל', ללא כפיפות להליכי פרסום והתנגדות נוספים), תכונה
21 חדשה ומיטיבה במקרקעין. במקרים שכאלו בהם מדובר בתכנית
22 מקומית הכוללת זכויות מוקנות או מעין-מוקנות, מועד
23 ההשבחה יהא מועד אישור אותה התכנית. לעומת זאת, כאשר
24 מדובר בתכנית הכוללת זכויות חדשות שאינן מוקנות בפועל,
25 אלא לכל היותר מותנות בהליכי תכנון נוספים בשיקול דעת רחב
26 (כגון אישור הקלה וביתר שאת אישור תכנית נוספת) – מועד
27 ההשבחה יהא מועד אישור הזכויות מהלכה למעשה באותו הליך
28 תכנוני עתידי."

1 לכן באותו המקרה, הן לפי לשונה והן לפי מטרתה של תכנית 2200, מסקנתנו הייתה כי:

2 "[...] בקרקעות העוררים מושא שומות ההשבחה טרם אושרו
3 שימושים חדשים וטרם הוקנו זכויות בניה נוספות (מוקנות או
4 מותנות מעין-מוקנות). למעשה עדיין לא נקבעו פרטי תכנון
5 ספציפיים או למצער הנחיות מחייבות לתכנון עתידי, אשר אולי
6 כן ואולי לא יבוא ביום מן הימים. כל שנקבעה היא מסגרת
7 כללית – פירוט מגמה תכנונית עתידית הכפופה לשיקול דעת
8 מלא ורחב של מוסדות התכנון אשר ידונו ויכריעו, לאחר הליך
9 שיתוף ציבור, בתכניות מפורטות חדשות אשר תוגשנה (שרק
10 לאחריהן ניתן יהיה להגיש בקשות להיתר). במכלול נסיבות אלו
11 ובמנותק מכותרתה של תכנית 2200 כ'תכנית כוללנית' או
12 כ'תכנית מתארית' שאינה כוללנית, השקפתנו היא שהתכנון
13 המופשט שהוסדר בגדרה אינו יכול להתכנות בשום צורה ואופן
14 בכתר 'ודאי'. תכנון זה אינו מצמיח, כשלעצמו, טובת הנאה
15 ממשית לבעלי הזכויות שבתחומו, באופן הקשור בקשר סיבתי
16 לתכונה קרקעית שכבר הוקנתה, ומכאן שאין בכוחו להצית
17 חיוב בהיטל השבחה. [...] עמדתנו לגבי תכנית 2200, נעוצה
18 בראש ובראשונה בעובדה שעצם הקניית הזכויות הנוספות
19 מכוחה, כפופה להליכי קונקרטיזציה בדמות אישורה
20 של תכנית נוספת."

21 אך מכאן, ומעמדתנו עליה למיטב הבנתנו גם הוועדה המקומית אינה חולקת, לפיה תכנית
22 המתאר אינה מבטיחה "באופן ודאי הגדלה של זכויות הבנייה בנכס הנדון" (ראו: סעיף
23 15.11 להחלטת כבוד השמאית המכרעת), אין משתמע כלל וכלל כי המוכר והקונה הסביר
24 בשוק החופשי יתעלמו מהוראותיה כלא היו לצורך בחירת חלופת הפעולה המיטבית
25 במקרקעין. כהיפוכו בגולם: סביר כי יתחשבו בתכנית המתאר ובפוטנציאל הנוצר
26 מכוחה, כגורם בעל משקל העשוי להטות את טיב ומהות השימוש הרצוי בהם כבר ממועד
27 אישורה.

28 אשר על כן; מאחר שבהחלטת כבוד השמאית המכריעה הוחלט אפרוירית שלא לבחון
29 את שווים המיטבי של המקרקעין בשים לב להוראותיה של תכנית המתאר אלא בהתעלם
30 מהן, סבורים אנו כי נפלה בהחלטה שגגה יסודית המחייבת את התערבותנו.

1 מבחינה זו נוסף כי לכל אורך ניהול ההליך שיווינו נגד עינינו עקרונות יסוד בדבר מידת
2 התערבותה של ועדת הערר בהחלטות שמאית מכריעה, בתורתה כגורם נייטרלי ומקצועי
3 (ראו: בר"ם 3644/13 משרד התחבורה נ' גלר דוד וארורה ואח' [פורסם בנבו],
4 (23.4.2014)). ואולם, כאמור, כדעת הוועדה המקומית כך גם להשקפתנו המדובר
5 בשגיאה מתודולוגית מהותית המחייבת בחינה חוזרת ובמידת הצורך תיקון (והשוו,
6 בנוגע למידת התערבותה של ועדת הערר במקרים שכאלו: עמ"נ (ת"א) 24829-03-22
7 נתנאל גרופ בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב, פסקה 30 [פורסם בנבו]
8 .((31.08.2022

9 לפיכך, הערר מתקבל והתיק יוחזר אל כבוד השמאית המכריעה לצורך תיקון החלטתה
10 וקביעת גובה ההשבחה החייבת (ככל שקיימת) ביחס לשימוש החורג שהותר. זאת
11 בהתאם למבחן אוניברסלי שביסודו הנחת שוק משוכלל בו קונה סביר מוכן לשלם תמורה
12 המשקפת את הערך האובייקטיבי המיטבי של המקרקעין באותה נקודת זמן, "כאילו
13 נמכרו בשוק חפשי".

14 לצורך קביעת שווי המקרקעין תתבקש כבוד השמאית המכריעה להתייחס להשפעתה של
15 תכנית המתאר על יסוד הציפיה והפוטנציאל של ניצול הקרקע במועד הקובע, וכפועל
16 יוצא לקבוע מה מבין שלוש חלופות הפעולה העיקריות אותן סקרנו לעיל (או חלופה
17 אחרת ככל שתעלה בדעתה), היא החלופה האובייקטיבית המיטבית. כן תתבקש היא ליתן
18 משקל מתאים למגבלות שנקבעו בתכנית 2200 לגבי אפשרות ניצול הזכויות שנקבעו
19 בתכנית 2004. טרם תגבש כבוד השמאית המכריעה מסקנותיה הסופיות, ותערוך
20 החלטתה המתוקנת, תתבקש היא לשמוע פעם נוספת את הצדדים בהסדר דיוני עליו תורה.

21 ויודגש, לבל בטעות יובן אחרת – עמדתנו לעיל אינה עוסקת ב"פן השמאי" שבהחלטת
22 השמאית המכריעה, ואין להסיק מדברינו, ולו במשתמע, כי סבורים אנו שהיעדר השבחה
23 כפי שנקבע על ידה נכון או שגוי (שכן בשלב זה אין בידינו די כלים בכדי לחוות דעה בנושא).
24 לשמאית המכריעה שמורה פרוגטיבה מקצועית מלאה לבחון פעם נוספת, בלב פתוח ונפש
25 חפצה, את העמדות והנתונים השונים, ולקבוע לאורם את סך ההיטל הנכון להבנתה – בין
26 זהה, בין גבוה ובין נמוך מהערכתה בהחלטה הנוכחית, ובלבד שתנמק ותסביר קביעותיה.

1 משאמרנו דברים אלו רואים אנו בכל זאת להעיר הערה אחרונה לפני נעילה: בהחלטתנו
2 לעיל חזרנו והדגשנו כי שאלת השווי נחתכת לפי פרמטרים אובייקטיביים. חריגה מכלל
3 זה מוכרת רק במקרים מוגדרים ומתוחמים, משיקולים משפטיים שונים, כבניה או שימוש
4 בלתי חוקיים, נטרול עליית שווי שנגרמה מהליכי התכנון המשביח עצמו, ועוד דוגמאות
5 ותרחישים שאינם מענייננו בערר דנא (להרחבה, ראו והשוו: ערר 8010/0222 הוועדה
6 המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ, שם בעמ' 22
7 ו-23 והמובאות שנזכרו [פורסם בנבו] (31.08.2022).

8 מכאן גם נגזרת האמירה הידועה והנשנית בעולם דיני ההשבחה, כי התרת שימוש חורג
9 או מתן הקלה מהווים תנאי הכרחי לקיומו של אירוע מס עצמאי, אך לא תנאי מספק. אלו,
10 בפני עצמם, אינם מוכיחים עליית שווי – "השבחה" אובייקטיבית במקרקעין, ובהיבט
11 זה על כל מקרה להיבחן שמאית לגופו ולגווניו.

12 אמירה זו מקובלת עלינו וגם לדידנו שומה להיזהר פן דרישת תשלום היטל השבחה תבסס
13 עצמה על הנחת מוצא של עליה בשווי מקרקעין, רק בשל כך שנתבקש ואושר בהם שימוש
14 חורג (או תכנית או הקלה), ולא על הוכחת עליה בשוויים בשוק החופשי.

15 אך לטעמנו – וכאן הדגש: זהירות זו יפה ונחוצה גם בכיוון ההפוך. מסקנה כי בעל קרקע
16 נקט מטעמים סובייקטיביים-אישיים בהליך תכנוני יקר ו"לא יעיל" – the road less
17 traveled by, כלשונו של המשורר רוברט פרוסט – אינה מסקנה פשוטה. בוודאי
18 כאשר מדובר בשימוש חורג בקרקע סחירה בשטח נרחב עם פוטנציאל ניצול משמעותי.

19 יובהר כי לא על "השכל הישר" וניסיון החיים לבדם מבוססים הדברים; שהרי ידוע כי
20 בעולם השמאות ניתן לבצע הערכות שווי בשיטות שמאיות שונות. בין השיטות הנהוגות
21 כיום מעמד בכורה נתון על-פי-רוב לשיטה ההשוואתית, או כפי כינוייה לעיתים שיטת
22 שווי השוק, לה מיוחסת רמת הדיוק הגבוהה ביותר (ראו והשוו: עמ"נ (מרכז) -15039
23 10-16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון נ' אורי וינהבר [פורסם בנבו],
24 ((22.03.2017)).

1 על-פי השיטה ההשוואתית, שווי המקרקעין נאמד בזיקה לסכומים אשר שולמו בפועל
2 בעסקות בעלות מכנה משותף רחב ככל האפשר ביחס לנכס הנישום; כלומר: עסקאות
3 בשוק חופשי, בנכסים בעלי תכונות קרקעיות דומות, אשר נערכו בסביבת המקרקעין
4 בסמוך למועד הקובע (ראו: ע"א 6132/12 ח'ג'אזי נ' מדינת ישראל [פורסם בנבו]
5 (07.01.2014); ע"א 738/10 דבאח נ' מדינת ישראל [פורסם בנבו], (17.11.2013)).

6 ממילא ברור הדבר, כי עסקת ההשוואה בעלת המכנה המשותף הדומה ביותר היא זו אשר
7 נערכה לגבי המקרקעין עצמם. לפיכך, הכלל הוא שבהיעדר אינדיקציות ברורות
8 המלמדות כי מדובר בעסקה מוטה (בשגגה או במכוון), הכוללת תמורה אשר אינה
9 משקפת נאמנה את תכונות הקרקע, הרי שמדובר בנתון כבד משקל לצורך הערכת שווי
10 הנכס. וכפי שחודדו הדברים בערר (חי') 8061/10 רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה
11 2006 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון [פורסם בנבו] (16.5.2011):

12 "אין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת
13 ההשוואה [...] וכשידוע כי שיטת ההשוואה הינה השיטה
14 הבכירה, מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה
15 בנכס נשוא השומה עצמו? לטעמנו, כאשר קיימת עסקת
16 השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר
17 ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה
18 משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה
19 מרצון. כמובן, כי ייתכן כי העסקה שנעשתה מוטה מבחינה זו או
20 אחרת, ויש לבחון כי אכן מדובר במוכר מרצון לקונה מרצון,
21 אולם כאשר אין ראיות מיוחדות לעניין המוכר או הרוכש בהחלט
22 ראוי להסתמך על העסקה שנעשתה בנכס נשוא השומה."

23 עוד ראו באותו הקשר: ערר 8-17/13 נוף ילדות בעמ' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה
24 ירושלים [פורסם בנבו] (20.5.2013).

25 ומהתם להכא; במהות הדברים ספק לטעמנו אם ניתן להצביע על שונות עניינית בין
26 תמורה בכסף המשולמת עבור נכס נתון, לבין דרך פעולה תכנונית ספציפית בה בחר
27 בעליו לנקוט. זו גם זו עשויות ללמד במידה רבה על השווי ו/או דרך הפעולה המיטביים
28 אובייקטיבית באותו נכס, ועל הטוען אחרת, במיוחד הבעלים, להסביר מדוע אין הדבר כך.

1 במקרה שלפנינו ביקשה המשיבה – חב' קומסקו, אישור לשימוש חורג במקרקעין. זאת
2 תוך שהיא מדגישה כי "ברור שקיים אצלה אינטרס החזק ביותר לקדם פיתוח של החלקה",
3 וכי "הכנה וקליטה של תב"ע לחלקה בסדר גודל שכזה כרוכה במשאבים רבים". נכון
4 שעובדה זו לבדה אינה מוכיחה כי מדובר בניצול מיטבי ויעיל של המקרקעין. אך לא
5 אלמן ישראל וגם מסקנה כי מדובר בניצול לא יעיל ולא מיטבי, כפי שעולה מהחלטת
6 כבוד השמאית המכריעה, מחייבת משנה זהירות.

7 לסיכום

8 החלטת כבוד השמאית המכריעה אינה בוחנת ואינה מביאה כדי חשבון אפשרויות לניצול
9 המקרקעין עקב אישור תכנית המתאר. מכאן שההחלטה לוקה בהערכת שוויים המיטבי
10 בשוק החופשי, ולפיכך אינה יכולה היא לעמוד.

11 הערר אפוא מתקבל (בחלקו) והחלטת כבוד השמאית המכריעה מבוטלת. התיק יוחזר אל
12 כבוד השמאית אשר תתבקש תחילה לשמוע פעם נוספת את הצדדים בהסדר דיוני עליו
13 תורה, ולאחר מכן לתקן החלטתה בהתאם לעקרונות ולהנחיות עליהם עמדנו לעיל. בכך
14 מסתיים הטיפול בערר דנא כאשר על ההחלטה המתוקנת שתינתן זכות ערר נוספת
15 במגבלות הדין.

16 לאור קבלתו החלקית של הערר תישא המשיבה בהוצאותיה של הוועדה המקומית בסכום
17 של 6,000 ש"ח. סכום ההוצאות יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק החל מהיום ועד
18 למועד התשלום בפועל.

19 ההחלטה התקבלה פה אחד על דעת שלושת חברי ועדת הערר.

20 ניתנה היום, י' באלול התשפ"ג (27.08.2023).



איל תיאודור שרון, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז מרכז



חופית שטינברגר, עו"ד
מזכירת ועדת ערר
מחוז מרכז

מס' תיק: פת/8014/0323
מס' ישיבה: 2023028
תאריך ישיבה: 08/08/2023

מדינת ישראל
ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז

1

ועדת ערר לתכנון ובניה - מחוז מרכז
רח' יודפת 1, קומה 1, בניין אלון, לוד
קבלת קהל: א-ג, ה' 30:14-08, ד' 30:16-08
טלפון: 08-6143983 פקס: 077-6070122 מייל: Arrmerkaz3@iplan.gov.il