

מועד חתימת המסמך: 07.03.2024

בר"מ

בבית המשפט העליון

בשבתו כבית משפט לערעורים מנהליים

בעניין שבין:

המבקשת:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו

ע"י ב"כ משרד הררי טויסטר ושות' -

עו"ד אילנה בראף שניר מ.ר. 11149 ו/או יונתן הראל מ.ר. 68840 ואח'

ממגדל בס.ר. 1, רח' בן גוריון 2, רמת גן

טל: 03-7553800, פקס: 03-7553801

silvi@htlaw.co.il

וע"י ב"כ עוה"ד אירית יומטוב מ.ר. 10802 ו/או עו"ד הראל וינטרוב מ.ר. 67238

שפיגלמן, קורן, זמיר ושות' - משרד עורכי דין

מרר' לינקולן 20, תל אביב 67134

טל: 03-6254666; פקס: 03-6254669

office@skzlaw.co.il

- נ ג ד -

המשיבים:

1. לויטן אדיב שמואל (אדוויין סמואל), זרכון ארה"ב 501936420

המשיב תושב חוץ - לצרכי הליך זה אצל ב"כ ברח' הברזל 3 תל אביב

ע"י ב"כ עו"ד עוה"ד בנימין קרייתי ו/או נעם מ.זוכמן

טל: 03-6481234; פקס: 03-6481005

דוא"ל: bkiryati@gmail.com, zlaw.adv@gmail.com

2. היועצת המשפטית לממשלה

ע"י ב"כ מפרקליטות המדינה - מחלקת הבג"צים

רח' צלאח א-דין 29, ירושלים 9711052

טל: 02-6466194; פקס: 02-6467011

סוג ההליך: בקשת רשות ערעור מנהלי.

הערכאה עליה מערערים: בית המשפט המחוזי תל אביב - בשבתו כבית המשפט לערעורים מינהליים

(להלן: "במ"ק").

סוג ההליך ומספר התיק שבו ניתנה ההחלטה שעליה מוגש הערעור: עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' הועדה

המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו (להלן: "פסה"ד").

תאריך מתן פסה"ד שעליו מוגש הערעור: 8.1.2024

מועד המצאת פסה"ד שעליו מוגש הערעור: 8.1.2024

המוותב והסעיף המסמך: מותב יחיד, ס' 12 לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, תשי"ס-2000.

סכום אגרה: 1119 ₪ לפי פריט 26 לתוספת לתקנות בתי המשפט (אגרות), התשס"ז-2007.

סכום ערבות: 15,000 ₪ לפי פריט 27 לתוספת השלישית לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018.

מועד אחרון להגשת בקשת רשות ערעור: 10.3.2024 (ע"פ תקנה 33(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהלים

(סדרי דין), תשס"א-2000.

בקשת רשות ערעור

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (להלן: "הוועדה המקומית"), מתכבדת להגיש בקשת רשות ערעור על פסה"ד (מע/1) – במסגרתו התקבל באופן חלקי ערעור של המשיב 1 (להלן: "המשיב") אשר הוגש על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה – תל אביב בעררים תא/8291/1118-8290 מיום 18.8.2022 [מע/2/1] (להלן: "ועדת הערר", "החלטת ועדת הערר" בהתאמה) – עת שנקבע בפסה"ד כי בעת עריכת שומת השבחה להערכת השבחה בגין אישורה של תכנית תא/3616א' במימוש זכויות בדרך של מכר (להלן: "תכנית הרובע" או "תכנית רובע 3"), יש להתחשב בהשפעת תמ"א 38 (להלן: "תמ"א 38" או "התמ"א") על שווי המקרקעין במצב הקודם.

בית המשפט הנכבד מתבקש לקבל את הבקשה ואת הערעור לגופו – לבטל קביעה זו ולקבוע כי יש לנטרל לחלוטין את השפעת התמ"א על שווי המקרקעין במצב הקודם (ככל שהייתה).

נוסף על קבלת הערעור, יתבקש בית המשפט לחייב את המשיב בהוצאות הוועדה המקומית, לרבות שכ"ט ב"כ הח"מ ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין.

--הפניה לנספחי משנה תעשה בדרך של מע/3.X.

--הפנייה לסעיפים (בכתב הערעור, התשובה, פסה"ד או אסמכתאות) ייעשו ע"פ ההקשר ועל דרך ס'

--הפניה לאסמכתאות תעשה בדרך של [א].

--בצמוד לבר"מ מוגשת רשימת אסמכתאות.

--בקשת רשות ערעור זו נתמכת בתצהירו של מר אלדד שפיר, מנהל תחום בכיר השגות ועררים במינהל כספים, אגף הכנסות מבנייה – עיריית תל אביב – יפו.


הראל וינטרוב, עו"ד אירית יומטוב, עו"ד יונתן הראל, עו"ד אילנה בראף שניר, עו"ד

ב"כ המבקשת

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו

א. הקדמה ועיקרי פסק הדין

1. בקשת רשות ערעור זו מביאה לפתחו של בית המשפט הנכבד את אחת הסוגיות בעלת המשקל הרב ביותר בדיני היטל השבחה בשנים האחרונות, המשותפת לאלפי עררים תלויים ועומדים בפני ועדת הערר ועלולה להיות בעלת משמעויות כספיות (לפי אומדן) של עד מאות מיליוני שקלים - הכל רק בתחום תכנית הרובע (וכן תכנית רובע 4- תא/3729/א) במרחב התכנון של הוועדה המקומית; כאשר יובהר כי לפסה"ד השלכות ישירות על מרחבי תכנון רבים נוספים בכל הארץ.
2. המדובר בשאלה – האם במסגרת עריכת שומת השבחה למימוש זכויות בדרך של מכר בגין אישורה של תכנית שאושרה לאחר אישורה של תמ"א 38, במקרה שלנו תכנית הרובע – החלה על מרכז העיר ת"א ובו ערכי קרקע מהגבוהים במדינה, יש לקבוע את שווי המקרקעין במצב הקודם בהתחשב בתרומה של תמ"א 38. בעוד שעמדת הוועדה המקומית, היועצת המשפטית לממשלה (להלן: "היועמ"ש"), ועדת הערר (וכן ועדות ערר רבות נוספות ואף בית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה) היא כי יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על שווי המקרקעין במצב הקודם – בעיקר מן הטעם כי זכויות הבניה הכלולות בתמ"א, כפי שגם נקבע על ידי במ"ק, הן זכויות ערטילאיות ו-"מותנות" הכפופות להליך פרסום והתנגדויות לפי ס' 149 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") וכן לשיקול דעת רחב של הוועדה המקומית המתגבשות רק במתן היתר בניה מכוחה של תמ"א 38, וזכויות אשר תכליתן לתמרץ חיזוק מבנים בפועל (ולא להשביח נכסים ולהעשיר את בעליהם) – במ"ק קבע ההיפך ובכך הביא למצב בו בכל שומת השבחה במימוש בדרך של מכר בגין אישור תכנית שאושרה לאחר תמ"א 38 ושחלה על מגרש בו בניין קיים שנבנה לפני ה-1.1980.1 יובאו בחשבון במסגרת "המצב הקודם" זכויות בניה משמעותיות בהיקף ספקולטיבי וחסר כל ודאות או יכולת מדידה – אשר עלול להקטין ואף לאפס את ההשבחה - ככל שתתקבלנה בענין זה עמדות שמאי מקרקעין רבים.
3. נדגיש, כי פסה"ד עומד בסתירה לפסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה בפס"ד לביא [טז], אשר קבע כי יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על שווי המקרקעין במצב הקודם בתחשיב ההשבחה.
4. מדובר אפוא בפגיעה שעלולה להיות אנושה בקופה הציבורית ומקור מימון קריטי לפיתוח צרכי ציבור כמתחייב לפי ס' 13(א) לתוספת השלישית לחוק (להלן: "התוספת השלישית") ומכל מקום ובחשיבות לא פחותה- מדובר בתוצאה המסכלת את תכלית היטל השבחה ואת תכלית התמ"א.
5. אין צורך להכביר מילים על המשמעות הכספית האדירה שעשויה להיות להוספת הזכויות המשמעותיות שמאפשרת תמ"א 38 לוועדה מקומית לאשר (שכוללות, לפי התיקון המאוחר ביותר לתמ"א, תוספת זכויות בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות ולפני כן שיעור זכויות נמוך יותר אך עדיין בלתי מבוטל) למצב הקודם בכל שומת היטל השבחה בגין תכנית מאוחרת לה החלה על מגרש בו קיים בניין שנבנה לפני 1980, בכל רחבי הארץ, בין אם התוכנית המאוחרת היא מכוח סעיף 23 לתמ"א ובין אם מדובר בתוכנית אחרת.
6. הוועדה המקומית תמכה (ועודנה תומכת) עמדתה בשורת נימוקים כבדי משקל, לרבות (אך לא רק): (1) מארג הלכתי ופסיקתי ענף הקובע כי אין לראות באישור תמ"א 38, שהיא תכנית שכל כולה זכויות מותנות ו/או זכויות ערטילאיות שטרם התגבשו ביחס למקרקעין מסוימים עד לאישורן בהיתר בניה, משום אירוע מס המקיים חבות בתשלום היטל השבחה וכי היטל השבחה ייגבה במלואו רק במועד אישור בקשה להיתר למימוש הזכויות המותנות (ועל פי ערכי השווי במועד קובע זה); (2) ההלכה העקבית המחייבת שיצאה מפתחו של בית משפט נכבד זה שלפיה היטל השבחה בגין זכויות בתוכנית אשר קבלתן מותנה בשיקול דעת רחב ובהליך לפי סעיף 149 לחוק יוטל אך ורק בעת אישור הזכויות בהליך של ההיתר ולא ינתן להן משקל עד לאישורן כאמור; (3) שיקולי הוגנות, עת שלא ניתן לחייב בעלי זכויות בגין אישורה של תמ"א 38 (במימוש במכר) חרף הטענה לעליית שוויים בגין אישור התמ"א – כך גם יש לנטרל שווי זה מהמצב הקודם בעת מימוש זכויות בדרך של מכר בגין אישורה של תכנית הרובע; (4) העלאת שווי המקרקעין במצב הקודם בגין אישורה

- של תמ"א 38 – העלולה לצמצם, ואף לאיין, ההשבחה – חותרת תחת תכלית הפטור שנקבע בס' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לתמרוץ חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה **בפועל** (להלן: "**הוראת הפטור**"); (5) מבלי לגרוע מכלליות האמור הרי שביחס לתוכנית מכוח סעיף 23 כבעניינו, תמ"א 38 מהווה חלק מהליכי התכנון של התוכנית וכזו יש לנטרל את השפעתה על המצב הקודם מכח הלכת **לוסטרניק [ב]**.
7. במ"ק דחה את טענות הוועדה המקומית בעניין זה וקבע כי יש להתחשב בתמ"א 38 בהערכת שווי המקרקעין במצב הקודם וביסס קביעתו זו על הנימוקים הבאים:
- 7.1. שיקולי הגינות והיגיון מחייבים כי המתחם שבמסגרתו תיבחן ההשבחה יהא ריאלי (ס' 70).
- 7.2. בהתאם לאמור באמירת אגב של דן יחיד בהחלטת בית המשפט העליון בעניין **רבין [א]** יש לקחת בחשבון את תמ"א 38 בבחינת המצב הקודם, באופן חלקי, וחרף העובדה כי מדובר בתוכנית מתאר ארצית שאינה קובעת זכויות מוקנות (ס' 71 לפסק הדין).
- 7.3. בהתאם לקביעות בעניין **לוסטרניק** אין להתעלם מתמ"א 38 בבחינת המצב הקודם, כיוון שתמ"א 38 אינה חלק מהליכי התכנון הכרוכים בתוכנית רובע 3 (ס' 72). בית המשפט מצא כי עמדת היועמ"ש, שלפיה אין לנטרל השפעתה של תמ"א 38 בשווי השוק הכללי (להבדיל מנטרול השפעתה על שווי הבניין הספציפי) – תומכת בעמדתו (תוך שבית המשפט המכובד מוצא, כך להבנתו, סתירה פנימית בעמדת היועמ"ש).
- 7.4. בפסיקת בתי המשפט בדיני פיצויים לפי ס' 197 לחוק נקבע כי ניתן לבסס תביעה לירידת ערך על אובדן פוטנציאל תכנוני כגון תכנית מופקדת ובלבד שאין מדובר בפוטנציאל קלוש ורחוק אלא ודאי או שהוא לפחות בגדר ציפייה סבירה בנסיבות העניין. משכך, ולאור כך שהפסיקה רואה בשני ההסדרים החוקיים – דיני ירידת ערך מחד ודיני השבחה מאידך – כ"תמונת ראי", ניתן להחיל את עקרון ההתחשבות בפוטנציאל גם בעריכת שומת השבחה (ס' 73).
- בתוך כך נקבע בפסה"ד כי לא ניתן לקבוע קטגורית שהסיכוי לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38 הוא קלוש ורחוק. בשל כך, נקבע בפסה"ד כי מדובר במלאכה שמאית לבחון את הסיכוי לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38 תוך התחשבות בפרמטרים כגון: כדאיות לביצוע התמ"א במקרקעין הנדונים בהינתן מיקומם, אופי הבניין והאזור וכיוצ"ב. כמו כן, על פי פסה"ד, על השמאי המייעץ שמונה על פי החלטת ועדת הערר לבחון האם חלה עליית שווי של הדירות במועד תחולתה תמ"א 38 ובעטיה; וכיצד נהגה הוועדה המקומית בטיפול בבקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38. בית המשפט מדגיש כי יש לקבוע מקדמים ביחס לאותה עליית ערך ולא לחשבה במלואה ולהעניק מקדמים הן בפן הקנייני והן בפן התכנוני (ס' 74-75 ו-78).
- 7.5. על רקע דברים אלה, מבהיר ביהמ"ש כי העובדה שהזכויות הכלולות בתמ"א 38 הן זכויות מותנות, אינה סותרת את מסקנותיו, כי יש להתחשב בתרומתן לשווי המקרקעין במצב הקודם (ס' 77).
8. הוועדה המקומית תטען כי בפסה"ד נפלו שגגות רבות – החל בעצם בחירתו שלא לפסוק בהתאם למארג הפסיקתי בדבר התעלמות מזכויות מותנות בעת עריכת שומת השבחה ובפנייתו לבחינת הסוגיה על פי הלכת **לוסטרניק** ועל פי הלכת **דלי דליה [ג]** שניתנה בקשר לפיצוי ע"פ ס' 197 לחוק, עבור במתן פסק דין הסותר במישרין שני פסקי דין (לפחות) ושורה של החלטות של ועדות הערר השונות, וכלה בפרשנות שגויה של פסקי דין רבים העוסקים בסוגיית התחשבות בזכויות מותנות ו/או התחשבות בפוטנציאל תכנוני.
9. לעמדת הוועדה המקומית ובכל הכבוד, נוסף על שגגות שבדין המהותי, נפלו גם שגגות נוספות בפסה"ד ובהליך שעה שבמ"ק שלא דן במישרין ברבות מקביעות החלטת ועדת הערר (ובכך סטה מתפקידו כבית משפט **לערעורים**); פגע בזכות הטיעון של הוועדה המקומית והכריע כי תמ"א 38 אינה מהווה חלק מהתכנון של תכנית הרובע (קביעה שגויה עובדתית ומהותית) – וזאת מבלי לבררה כלל; ושעה שנמנע מקיום דיון לאתר שהוגשה עמדת היועמ"ש – וזאת לאור ההכרח לקבל הבהרות מטעם היועמ"ש, נוכח הסתירה והקשיים שלכאורה נמצאו בה; הכל כדי להגשים את תפקידו ולהגיע לחקר האמת.

10. יודגש כי הימנעות במ"ק מבירור עמדת היועמ"ש מוקשית ביותר, גם בשים לב לעובדה כי עמדת היועמ"ש [מע/7] מאמצת את סיכום הדיון שנערך ע"י המשנה ליועמ"ש (אזרחי), עו"ד כרמית יולס [מע/3/9] (להלן: "סיכום הדיון") ולאחר עבודת מטה והתייעצות ענפה עם גורמים רלוונטיים רבים (סי' 2-3 לסיכום הדיון).
11. לאור השגגות הרבות בפסה"ד ובהליך, במ"ק הגיע למסקנה קיצונית ובלתי סבירה בעליל אשר מובילה לתוצאות קשות ביותר, לרבות: הפחתת ההשבחה בגין אישור כל תכנית שחלה על מתחם למגורים ואשר אושרה לאחר תמ"א 38, גם אם אין מדובר בתכנית לפי סי' 23 לתמ"א (כתכנית הרובע) – בכל רחבי הארץ; הרחבת הפטור שניתן לפי הוראת הפטור בעת מימוש בהיתר בלבד; פגיעה בכוונת המחוקק להכווין התנהגות לטובת חיזוק מבנים בפועל, לנוכח האדישות שפסה"ד גורם לבחירה בין סוגי המימוש (מכר או בניה).
12. לאור כל זאת וכפי שיפורט בהרחבה להלן, יתבקש בית המשפט הנכבד לדון בבקשת רשות ערעור זו כבערעור גופו, לקבל את הערעור – ולבטל את קביעת במ"ק לפיה יש לקבוע את שווי המקרקעין במצב הקודם גם בהתחשב בפוטנציאל הנובע מתמ"א 38.
13. למען הסדר הטוב יצוין כי בפסק הדין **התקבלו לכאורה** טענות הועדה המקומית והיועמ"ש בסוגיות עקרוניות אחרות – בדבר אי תחולת הוראת הפטור (כהגדרתה להלן) על מימוש בדרך של מכר; בדבר אופיין המוקנה והוודאי של הזכויות במצב החדש מכוח תכנית רובע 3; ובדבר מעמדם של מסמכי המדיניות לאישור בקשות להיתר בניה מכוח תמ"א 38 כחלק מהליך התכנון של תכנית רובע 3 ובשל כך נטרולם משווי המקרקעין במצב הקודם. חרף קביעות אלה, כפי שיפורט להלן, קביעת במ"ק להתחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם עומדת בסתירה פנימית לקביעות בעניין תחולת הוראת הפטור וההתחשבות במסמכי המדיניות.

ב. מתן רשות ערעור

14. לאור האמור לעיל וכפי שיפורט בהרחבה להלן, הוועדה המקומית סבורה כי יש הכרח ליתן לה רשות ערעור ולדון בערעור לגופו – ונפנה לעניין **אנגיל [יא]**, שם סוכמו העקרונות למתן רשות ערעור. ראשית, שאלת ההתחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם חורגת בהרבה מהמחלוקת בין הצדדים לבקשה זו. כפי שצוין בפתח הדברים – רק בקשר לתכנית הרובע (ותכנית רובע 4 המעוררת את אותה המחלוקת) תלויים ועומדים נכון להיום **כ-1900 עורים (בגין מימוש במכר)**, מספר ההולך וגדל מדי חודש, ודוק: לא בכדי תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז ת"א ובמחוזות אחרים אלפי עררים באותו עניין. עסקינן בסוגיה רוחבית שמתעוררת בתדירות גבוהה, בעלת משמעות כספית וחשיבות ציבורית רבה ורחבה, המשליכה באופן ישיר על הקופה הציבורית ועל הציבור הרחב, אשר הן הוועדות המקומיות והן הנישומים מתמודדים ונתקלים בה באופן יומיומי.
15. בנוסף, קביעת במ"ק אינה מתוחמת למרחב התכנוני של העיר תל אביב ואף אינה מתוחמת בהתחשבות בתמ"א 38 בעת עריכת שומה בגין תכנית לפי סי' 23 לתמ"א: פסה"ד מוביל לתוצאה כי בכל מקרה בו מבוצע מימוש זכויות בגין אישור תכנית שחלה על מבני מגורים ותיקים, **בכל אזור במדינה**, יחושב שווי המצב הקודם של **מאות אלפי נכסים** בהתחשב בתמ"א 38. מעבר להיקף ההשלכה של פסה"ד מבחינה מרחבית – מדובר בפסק דין בעל השפעה כספית אדירה לא רק על המבקשת, אלא גם על רשויות מקומיות אחרות. ראי גם בסי' 1-2 לסיכום הדיון, **מע/3/9**.
16. ולאור כל אלה ולאור שינוי וסטיה מההלכה הפסוקה – ברי כי לפסה"ד השלכות רוחב אדירות מימדים, במספר רבדים ומישורים.
17. זאת ועוד, גם לנוכח העובדה כי התגלעה מחלוקת ישירה ומהותית בין בתי המשפט המחוזיים (פסה"ד מחד ועניין **לביא וסטאר [יד]** מאידך) וכן מחלוקת משפטית ברורה בין ועדת הערר דלמטה ועדות ערר רבות נוספות

¹ סי' 16 לעמדת היועמ"ש.

לבין במ"ק והכל בניגוד לעמדת היועמ"ש – נדרשת הכרעה עקרונית של בית המשפט הנכבד לצורך קביעת הלכה ופרשנות אשר תחייב את כלל הערכאות.

18. לאור כל זאת, מדובר במקרה מובהק בו יש ליתן רשות ערעור לוועדה המקומית.

ג. שגה בית המשפט בבחינת הערעור לפניו שלא על פי ההלכה הפסוקה בעניין זכויות מותנות

19. כמוזכר לעיל, פסה"ד מתבסס גם על קביעותיו של בית המשפט הנכבד בהלכת לוסטרניק, שם נקבע, אליבא במ"ק, כי בעת בחינת היטל השבחה יש לנטרל "רק" את השפעת ההליך התכנוני שסופו תכנית משביחה, מהמצב הקודם של המקרקעין עליהם חלה התכנית המשביחה (וכאילו את יתר ההשפעות לא צריך לנטרל).

20. הוועדה המקומית תטען, ראשית לכל, כי שגה במ"ק שפנה לבחון את המחלוקת נשוא בר"מ זו, על פי הלכת לוסטרניק הוותיקה שעסקה בקרקע חקלאית, שעה שבה בבית משפט נכבד זה, בבתי המשפט המחוזיים וועדות הערר – נרקמה בעשור החולף לערך הלכה פסוקה וקוהרנטית עדכנית הדנה באופן ספציפי בסוגיות החיוב בהיטל השבחה בגין הכללת זכויות מותנות בתכנית ובגין אישורן בפועל (כאשר יובהר כי אין בפסה"ד מחלוקת בדבר אופיין המותנה והערטליאי של הזכויות הכלולות בתמ"א). נפרט להלן.

21. בעניין רון [ד] דן בית המשפט הנכבד במעמדן של זכויות בתכנית מתאר מקומית או מפורטת שאישורן תלוי בשיקול דעת נוסף של הוועדה המקומית, לצורך החיוב בהיטל השבחה – כאשר התכניות שנדונו הן התכניות כהגדרתן בס' 1 לפסק דין זה ("תכניות גבעתיים"). במסגרת פסק דין זה אובחנו שלושה סוגים של זכויות: (1) זכויות מוקנות אשר אל אישורן "עובר גשר של ברזל"; (2) זכויות "מעין מוקנות" שאישורן כרוך אך בהפעלת שיקול דעת נוסף של הוועדה המקומית; ו- (3) זכויות "מותנות" שאישורן כפוף לנקיטת הליך לפי סי' 149 לחוק ושיקול דעת רחב של הוועדה המקומית (להלן: "זכויות מותנות") (רא' גם סי' 12 בעניין ברקול [ה]). נקבע כי הזכויות בתכניות גבעתיים הן זכויות "מעין מוקנות" (סי' 30ג) ולפיכך נקבע כי אירוע מחולל ההשבחה והמועד הקובע הוא מועד אישור התכנית, אולם ההשבחה תחולק בין שני אירועי המימוש (מכר והוצאת היתר בניה). נקבע כי ככל שוועדה מקומית מבקשת להימנע "ממצב זה של השבחה שנגרמת עקב שילובן של הזכויות המותנות בתכנית, כל שעליה לעשות הוא לקבוע במפורש בתכנית כי הזכויות תינתנה בהליך של אישור הקלה לפי החוק" (סי' 47).

יודגש כי לנגד עיניו של בית המשפט הנכבד עמדו לדוגמא הזכויות המותנות הכלולות בתכנית הר/מק/543 אשר נידונו בעניין נויברגר (סי' 34 לעניין רון). כבר בכך הביע בית המשפט הנכבד עמדתו כי את מלוא עליית הערך במקרקעין יש לייחס למועד אישורן של הזכויות המותנות בפועל ע"י הוועדה המקומית בשלב אישור היתר בניה שהזכויות המותנות יאושרו במסגרתה. בשל כך, הוסיף והבהיר בית המשפט הנכבד בס' 55-56, המחוקק קבע את הפטור למימוש זכויות מכוח תמ"א 38 בעת מימוש בהיתר – כיוון שרק במועד זה תמ"א 38 התגבשה באופן ספציפי ביחס למקרקעין ורק אז התגבשה מלוא ההשבחה בגין התמ"א – ולצורך עידוד חיזוק מבנים בפועל, ניתן תמריץ כלכלי זה של הפטור מהיטל השבחה.

22. בטרם נפנה לפסקי דין נוספים בהלכה הפסוקה, נעצור בנקודה זו ונציין כי לאור האמור לעיל, ברי כי פרשנותו של במ"ק לעניין רון בס' 55 לפסה"ד שגויה בכל הכבוד; שכן אותה דוגמא מספרית שניתנה בס' 45 לעניין רון (ומובאת בס' 55 לפסה"ד) עוסקת בזכויות "מעין-מוקנות", רק לגביהן ניתן לגבות היטל השבחה "משלים". ככל שבמ"ק היה מנתח את הדין גם על המשך פס"ד רון, לרבות סי' 47 המצוטט לעיל (ושלא הוזכר בפסה"ד), לא היה יכול להגיע למסקנה המובאת בסיפא סי' 55 לפסה"ד – לפיה "ניתן להכיר בעליית שווי מקרקעין לצורך קביעת "מצב קודם", גם בזכויות מותנות- חרף העובדה שאינן מוקנות" [הדגשה במקור].

23. המסקנה – כי כאשר עסקינן בזכויות מותנות אזי ההשבחה תחושב במלואה למועד אישור הזכויות המותנות בפועל בדרך של היתר ורק לאחר שהתגבשו באופן קונקרטי למקרקעין – עולה מפסיקות רבות נוספות (רא' גם סי' 19 ל-מע/7).

24. כך בעניין גוזלן [נ], שם נקבע כי הרחבת קומת המרתף כתלות בהגדלת תכנית קומת הקרקע אשר יכולה להתבצע בתורה רק לאחר אישור תוספת זכויות מותנות בתכנית הר/2000א (להלן: "תכנית 2000א"), הכפופות להליך לפי ס' 149 לחוק ושק"ד של הוועדה המקומית, תחוייב בהשבתה רק במועד אישור תוספת הזכויות המותנות לקומת הקרקע והגדלת קומת המרתף בהתאם, בעת אישור בקשה להיתר בניה (ס' 31-32). בהתאם נקבע כי אין לייחס לאישור תכנית הר/2000מ השבחה כלשהי – למרות שבתכנית זו נקבע כי קונטור קומת המרתף יהיה כקונטור קומת הקרקע שמעליה (רא' בנוסף ס' 14 בעניין ברקול). בהמשך ישיר לכך, כך גם נקבע בעניין קוזניץ [טו] – שם נידונה שאלת התגבשות הזכויות המותנות בתכנית 2000א – וכיצד יש להטיל חיוב בהיטל השבחה בגין אישורה. בית המשפט המחוזי קבע בעניין קוזניץ כי את מלוא ההשבחה יש לייחס לאישור תוספת הזכויות המותנות בפועל בהיתר בניה, לאחר ההליך לפי ס' 149 לחוק.
25. בקשר לעניין קוזניץ חשוב לציין שתי נקודות: הראשונה – כי בית המשפט הנכבד דחה בקשת רשות ערעור על פסק דין זה [ז]. השניה – כי במ"ק מאמץ הלכה למעשה, אך מבלי לציין זאת, את החלטת ועדת הערר הוותיקה בעניין צין [כא] – אשר הנמקתה להתחשבות בזכויות מותנות בהערכת שווי המקרקעין במצב הקודם ואשר הייתה זהה במהותה להחלטתה בעניין קוזניץ – נדחתה על ידי בית המשפט בעניין קוזניץ! (ורא' ס' 139 להחלטת ועדת הערר בעניין לויתן). שתי עובדות אלה לא הוזכרו, ובהתאם לא נבחנו, על ידי במ"ק – והוועדה המקומית סבורה, בכל הכבוד, כי ככל שבמ"ק היה בוחן אותן – היה חייב להגיע למסקנה המתבקשת, כי יש לנטרל את תמ"א 38 מהמצב הקודם.
26. במ"ק קבע בס' 80 כי יש לאבחן את נסיבות עניין קוזניץ, כמו גם נסיבות עניין סטאר מענייננו – כאשר התייחס לכך שבכל אחד ממקרים אלה דובר על אותו "מהלך תכנוני" – הציפייה לקבלת הזכויות ואישור אותן זכויות בפועל. נזכיר כי בעניין סטאר קבע בית המשפט כי יש לנטרל את הציפייה לקבלת הקלה במצב הקודם, המבוססת על היתרי בניה שכללו את אותה ההקלה בסביבת המקרקעין הנדונים – כאשר עורכים שומת השבחה בגין אותה הקלה. במ"ק נימק עמדתו וציין כי בענייננו אין מדובר באותו אקט תכנוני – אלא ברבדים תכנוניים שונים: תמ"א 38 מחד ותכנית רובע 3 מאידך, ולכן אין ללמוד מפסקי דין אלה על חובת נטרול הציפיות הנובעות מתמ"א 38.
27. בכל הכבוד, הניסיון לאבחן את נסיבות ענייננו מנסיבות עניין קוזניץ וסטאר לא יכול לעמוד, שכן המשמעות המהותית של פסקי הדין סטאר וקוזניץ – היא כי לא ניתן לבסס ודאות של זכויות מותנות על בסיס היתרי בניה בסביבת המקרקעין הכוללים זכויות מותנות. קביעה זו אינה מוגבלת רק להשוואה בין שני מצבי התכנון – קודם מול חדש, אלא תקפה ומחייבת גם בתוך אותו מצב תכנון, שכן עסקינן בזכויות מותנות שאין כל ודאות כי תאושרנה (כלל או בהיקף שהתבקש) ביחס למקרקעין מסוימים. משמע, במצב הקודם – ובו בלבד – לא ניתן לבסס ודאות כלשהי לקבלת זכויות מכוח תמ"א 38 על בסיס היתרי בניה שניתנו על פי תמ"א 38; וזאת ללא קשר למהותו של המצב החדש. המשמעות הנוספת של פסקי דין אלה (וההלכה הפסוקה) היא כי עד שלא מאושר היתר בניה לזכויות מותנות, אין להעניק להן ערך כלשהו – ואין כל הצדקה שכלל הלכתי זה ישתנה במקרה בו בין אישור התכנית הכוללת זכויות מותנות לבין אישורן בפועל בדרך של היתר בניה, נוצר אירוע תכנוני אחר כגון אישור תכנית הרובע כבענייננו.
28. מסקנת ביניים – המצדיקה את קבלת הבר"מ וגם את הערעור, היא כי פסה"ד – אשר קובע כי מידת הוודאות של תמ"א 38 במצב הקודם תיקבע לפי היתרי בניה מכוח תמ"א 38 שאושרו בסביבת הנכס (ס' 75) – סותר במישרין את פס"ד סטאר וכן סותר את ההלכה הפסוקה לנטרול כל ערך שלכאורה קיים לזכויות מותנות כל עוד הן לא אושרו באופן קונקרטי ומסוים ביחס למקרקעין מסוימים בדרך של היתר בניה.
29. מכל מקום, במסגרת ההלכה הפסוקה והמארג הפסיקטי בעניין חיוב בהיטל השבחה בגין זכויות מותנות, הוועדה המקומית תפנה גם לעניין אופל קרדן [ח], שם דן בית המשפט הנכבד במקרה שבו תכנית מתאר

ארצית התירה ייעוד של תחנת תדלוק בכל המגרשים ברחבי המדינה שייעודם "תעשייה" או "שימוש משולב הכולל תעשייה" ונדון מהו האירוע מחולל ההשבחה – אישור תכנית המתאר הארצית או אישור בקשה להיתר לתחנת תדלוק. נקבע כי במקרה של תכנית מתאר ארצית שמעניקה זכויות למקרקעין שאינם מסוימים ואשר מותירה את שיקול הדעת למוסד התכנון המקומי – רק עם אישור היתר הבניה נצמחה ההשבחה (ס' 16). בהתאם לכך קבע בית המשפט הנכבד כי אירוע המס והמועד הקובע לחישוב ההשבחה הוא מועד הקונקרטיזציה של התמ"א למקרקעין מסוימים בדרך של היתר בניה וכי דחיית שומת ההשבחה למועד זה עולה בקנה אחד עם עקרונות יסוד של דיני המס – בין היתר ודאות ויכולת מדידה (ס' 17). על רקע קביעות ברורות אלה – ברור כי בעת חישוב השבחה בגין אישורה של תכנית הרובע, יש הכרח שלא להתחשב בתמ"א 38 במצב הקודם – שכן בהכרח יהיה מדובר בהתחשבות ספקולטיבית וחסרת ודאות, אשר תוביל בהכרח להשבחה ספקולטיבית – תוצאה בלתי רצויה אותה בית המשפט הנכבד דחה! לפיכך ובהקשר זה – שגויה מן היסוד גם מסקנת במ"ק (למשל בס' 77) כי אין סתירה בין אופיין המותנה של הזכויות בתמ"א 38 לבין הקביעה להתחשבות בהן. **הסתירה בין השניים ברורה וחזיתית!**

30. לצד האמור יוטעם עוד כי בסוגיה של התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם, ניתנה כאמור פסיקה הפוכה וסותרת מזו של במ"ק וזאת על ידי בית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה בפס"ד לביא ומשכך קיימות כעת שתי פסיקות סותרות באותה סוגיה כבדת משקל ממש. פס"ד לביא דן אף הוא באופן ישיר בשאלת ההתחשבות בתמ"א 38 בחישוב שווי המקרקעין במצב הקודם. בית המשפט קבע שם כי בהתאם להלכה הפסוקה ולאור אופיין המותנה והבלתי ודאי של הזכויות בתמ"א 38 – הרי שאין להתחשב בהן במצב הקודם. במ"ק אמנם אזכר את פס"ד לביא אולם בכל הכבוד, לא דק פורתא בהנמקות בית המשפט בעניין לביא (ס' 78) ואף התעלם מהעובדה כי בר"מ בעניין לביא [ט] נדחתה על פי המלצת בית המשפט הנכבד, ולאחר שהטענות לגופם של דברים נשמעו בפניו, ולרבות הטענה כי נטרול תמ"א 38 סוטה מהלכת לוסטריניק ולרבות העובדה כי במקרה שנדון שם קודמה תחילה בקשה לפי תמ"א 38 [מע/10].

31. לצד פסיקה זו נציין גם שורה ארוכה של החלטות ועדות הערר – גם בהן נקבע במישרין כי יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על שווי המקרקעין במצב הקודם: עניין בן דוד [כה], עניין לוי [כו], עניין זליג [כז], עניין פלישר [כח] ועניין יעקב כהן [כט].

32. מעבר לאלו, החלטת ועדת הערר בעניין לוי התבססה על פסיקה נוספת אשר הלכה בתלם אשר נחרש בפסיקות בית המשפט העליון בסוגית החיוב בהיטל בגין זכויות מותנות: עניין יצחק כהן [יח] שבו קבע בית המשפט כי כאשר מדובר בזכויות מוקנות בתכנית שלא ניתן לנצלן ללא הליך של הקלה – אין לשום אותן בטרם אושרה ההקלה. עניין דייניש [יט] – "המשלים הגיאומטרי" לעניין יצחק כהן – בו נקבע כי בעת חישוב ההשבחה כאמור בעניין יצחק כהן, אין להעריך את שווי המצב הקודם בהתחשב בזכויות המוקנות שלא היה ניתן לנצל אלמלא ההקלה. לאור פסיקה ענפה זו (ועוד) קבעה ועדת הערר בס' 319 כי "הגיונה של פסיקה זו מקורו בכך שאין למסות אלא זכות שהוקנתה.... וכשזו תאושר ותמוסה אין מקום לקחת מרכיב ספקולטיבי של נתינתה האפשרית בחשבון המצב הקודם, שכן הדבר יהיה בגדר ספקולציה לא מבוססת".

33. לעמדת הוועדה המקומית קביעה זו שרירה, קיימת ומתחייבת על פי ההלכה הפסוקה הענפה – אשר מרובה במ"ק התעלם בפסק דינו; כמו גם מהמפורט בס' 31-37 לסיכום הדיון [מע/3/9].

34. סיכום – שגה במ"ק כאשר ביקש להכריע בשאלה שהובאה לפתחו תוך יישום (שגוי, כפי שיפורט להלן) של הלכת לוסטריניק. את הכרעת ועדת הערר בעניין נטרול תמ"א 38 במצב הקודם היה על בית המשפט לבחון בהתאם להלכה הפסוקה המפורטת בהרחבה לעיל, ואשר פורטה בהרחבה בהחלטת ועדת הערר – אשר במסגרתה התפתחו דיני ההשבחה בהקשר הספציפי של מיסוי והתחשבות בזכויות מותנות. משלא עשה כן, נפלה שגגה יסודית בפסה"ד – המחייבת את התערבות בית המשפט הנכבד וביטול קביעותיו.

ד. שגה במ"ק באופן יישום הלכת לוסטרניק בנסיבות העניין

35. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הוועדה המקומית תוסיף ותטען כי אפילו היה מקום לדון בשאלת נטרול תמ"א 38 באספקלריית הלכת לוסטרניק, הרי שנפלו שגגות רבות בפסה"ד גם בכך.
36. המבקשת תטען, בכל הכבוד, כי לא ניתן משקל מספק ולא בוצע ניתוח מקיף בהתפתחות הפסיקה מאז ניתנה הלכת לוסטרניק. נזכיר כי את הלכת לוסטרניק ניתן לקרוא כאילו היא מנחה להתחשב בפוטנציאל כללי הנובע ממקורות מגוונים, עת שפסק הדין שם מפנה לספרו של המלומד רוטוביץ' – רא' הציטוט המובא בס' 48 לפסק הדין – על פיו ניתן לשייך עליית שווי, בין היתר, להצהרות אנשי ציבור, החלטות מנהל מקרקעי ישראל וכן אישורה של תכנית מתאר ארצית או מחוזית שמעוררות ציפיות לאישורן של תכניות מפורטות.
37. עוד נפנה לנסיבות המקרה בעניין לוסטרניק, שם השמאי המכריע לקח בחשבון גם תכניות לא-מאושרות; ואילו בית המשפט העליון דחה את טענות המערערת שם, גם כנגד כך (ס' 8 לפסק הדין בעניין לוסטרניק). היינו, מדובר בנסיבות ייחודיות ביותר של עניין לוסטרניק (מדובר היה בקרקע חקלאית בלב העיר ומשכך היתה בעלת פוטנציאל כללי). לצד דברים אלה חשוב לזכור את הנתון שלא היה חלק מנסיבות המקרה וההכרעה בעניין לוסטרניק – היעדרה של תכנית מתאר ארצית שלגביה נחלקו הצדדים והערכאות – האם לקחתה בחשבון בשווי המקרקעין. זו לא הייתה השאלה שאליה נדרש בית המשפט הנכבד, בוודאי שלא בהקשר הספציפי של תמ"א 38 שמהווה "כלי סטטוטורי חריג ויוצא דופן" (עניין אופקים [יב]).
38. מכל מקום, מאז נקבעה הלכת לוסטרניק שאלת נטרול הציפיות דויקה על ידי בתי המשפט השונים ובהקשרים שונים. למשל, בנסיבות עניין דלי דליה טענת בעלי הקרקעות שם הייתה כי הציפייה לשינוי ייעוד נבעה, בין היתר, גם מהצהרות בעלי תפקידים בעיריית הרצליה, תכנית האב להרצליה (שאיננה תכנית סטטוטורית) והקמת קניון "שבעת הכוכבים" (רא' ס' 121 בענין דלי דליה). בית המשפט הנכבד דחה כאמור טענות אלה מכל וכל. זאת ועוד, גם ההתחשבות בתכנית לא-מאושרת בעריכת שומת השבחה נדחתה על ידי בתי המשפט. רא' ס' 7 בעניין עופר [יז], ערר רייז [כג], פרידוולד [כד]. רא' גם ס' 41-39 לסיכום הדיון.
39. בהינתן העובדה כי בפסיקות השונות נקבע כי בהלכת לוסטרניק לא נקבע שיש לנטרל רק את הציפיות מהתכנית המשביחה ומשנמצא כי יש לנטרל גם ציפיות מהליך התכנון כולו, ובהינתן העובדה כי בכל פסיקת בתי המשפט (החל מבית המשפט העליון, עובר בבית המשפט המחוזי וכלה בוועדות הערר) נקבע, שוב ושוב, כי יש להשקיף על תמ"א 38 כעל תכנית "שקופה" בכל הנוגע להיטלי השבחה (וכן פיצויים לפי ס' 197 לחוק) – הרי שמתחייבת המסקנה כי נפלה שגגה בפסה"ד ובניסיון להתבסס על הלכת לוסטרניק לצורך גיבוש המסקנה לפיה יש להתחשב בתמ"א 38 במצב הקודם.
40. לצד דברים אלה יש להדגיש את הדברים הבאים: כפי שנקבע בעניין שטרית [ל], תמ"א 38 לא נועדה להשביח נכסים ברחבי הארץ או להעשיר את בעליהם. תכליתה המרכזית, שלא לומר הבלעדית, הייתה לחזק מבנים מפני רעידות אדמה ומיגונם מפני התקפות טילים. התמריצים שנכללו בה (כמו תמריצים נוספים בדברי חקיקה שונים) נועדו אך ורק לצורך יצירת מנגנון כלכלי שיוביל לחיזוק מבנים בפועל וניתנים אך ורק כנגד חיזוק מבנים בפועל – ובמקרה של התמ"א עצמה מתן תמריצי בניה שיאפשרו לבעלי הזכויות במקרקעין לסחור באותן תוספות, ולמעשה לבצע עסקת קומבינציה, אל מול יזמים וקבלני ביצוע תמורת שירותי החיזוק והמיגון; והכל מבלי שבעלי הזכויות יידרשו למימון הוצאות החיזוק והמיגון. על רקע תכלית זו, ובהינתן העובדה כי תמ"א 38 היא תכנית מתאר ארצית חריגה שאינה דומה לאף תמ"א אחרת, מתחזקת המסקנה כי נפלה בפסה"ד שגגה מהותית וכי יש לערוך שומות השבחה בהתאם לעניין לביא והפסיקה הענפה הרואה בתמ"א 38 כתכנית "שקופה". אחרת-נהנים הלכה למעשה בעלי קרקע מתמריצי תמ"א 38-מבלי שהם מבצעים חיזוק של הבנין, אלא רק מוכרים אותו! ברי כי לא לכך כיוון המחוקק – ונפנה בנוסף לעניין כהן [יג] שם נפסק כי שאלת נטרול ציפיות צריכה לסגת מפני שיקולים הנעוצים בתכלית החקיקה.

41. לצד דברים אלה, ומבלי לגרוע מהם – הוועדה המקומית תוסיף ותטען כי גם בקביעת במ"ק כי אין לנטרל את תמ"א 38 מההשבחה בגין תכנית הרובע – מהטעם כי התמ"א איננה חלק מההליך התכנוני של תכנית הרובע לכאורה – היא קביעה שגויה, עובדתית ומהותית. בהקשר לכך נפנה לעובדה כי תכנית הרובע היא תכנית לפי ס' 23 לתמ"א (מע/8 – דברי ההסבר לתכנית, ס' 1.6 לתכנית – יחס בין תכניות) (ורא' גם ס' 41 לסיכום הדיון); כי אחת ממטרותיה היא חיזוק מבנים בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 (שם, בס' 2.1 ג); כי קיימת חובת חיזוק מבנים למימוש תוספות בנייה חדשה על גבי בניינים קיימים, בהתאם לתקן 413 (שם, בס' 1.3.4.1.1); וכי יש הבחנה בין מבנים שהיתר לבנייתם ניתן עד ליום 1.1.1980 לעומת מבנים שהיתר לבנייתם ניתן לאחר מכן (שם, ס' 1.3.4.1.3 ג ו-1.3.4.1.3 ד) – באופן הדומה לתחולת תמ"א 38 רק על מבנים שהיתר לבנייתם ניתן עד ליום 1.1.1980; ולבסוף כי תנאי למתן היתר בניה לתוספת בניה לפי תכנית הרובע יהיה הוכחת עמידת המבנה בתקן 413 או הגשת תכנית לחיזוק המבנה (שם, ס' 6.5 א).
42. בנוסף לכך גם הוראת הפטור בתוספת השלישית לחוק – המחילה את הפטור מתשלום היטל השבחה גם על מימוש בהיתרים של תכניות לפי ס' 23 – מהווה לכשעצמה "חוליה" המקשרת בין שתי התכניות.
43. הנה כי כן, לא יכול להיות חולק כי תמ"א 38 בהחלט מהווה חלק מההליך התכנוני של תכנית הרובע וכי התמ"א השפיעה על מהותה והוראותיה של תכנית הרובע; ועל כן, ככל ששאלת נטרול התמ"א תיבחן על פי הלכת לוסטרניק – הרי שגם אז תתקבל המסקנה כי יש לנטרל את תמ"א 38 מחישוב המצב הקודם.
44. מעבר לשגגה המהותית של פסה"ד בעניין זה, הוועדה המקומית תוסיף ותטען לפגיעה בזכות הטיעון שלה, שעה שמדובר בסוגיה שלא עלתה במסגרת ההליך והצדדים לא נדרשו לה בכתבי טענותיהם או בדיון הבודד בפני במ"ק. הגשמת זכות הטיעון ומיצוי בירור סוגיה זו הייתה מביאה למסקנה לפיה יש קשר תכנוני הדוק בין תמ"א 38 לבין תכנית הרובע וכי התמ"א מהווה חלק מהליכי התכנון של תכנית הרובע המשביחה.
- ה. רציפות המס, עקרון ההתעשרות ושיקולי הגינות – תומכים בעמדת הוועדה המקומית, החלטת וועדת הערר ועמדת היועמ"ש**
45. עיון בפסה"ד מגלה כי שיקול ההוגנות הוא אחד מ"עמודי התווך" וכי הרצון להגיע לתוצאה הוגנת בעת החיוב בהיטל השבחה בעת מימוש במכר בגין אישורה של תכנית הרובע עמד כנר לרגלי במ"ק.
46. כפי שנטען פעמים רבות מספור במסגרת עררי היטלי השבחה בתחומי תכנית הרובע (ובמקרים רבים אחרים כמובן), הוועדה המקומית שותפה מלאה לתפיסת ההוגנות – ועל הצורך כי החיוב בהיטל השבחה יהיה הוגן והגון – כלפי כולי עלמא, לרבות הציבור הכללי שאת טובתו ורווחתו הוועדה המקומית משיאה, בין היתר באמצעות היטלי השבחה שמשולמים לקופתה הציבורית (נפנה שוב לס' 13 א) לתוספת השלישית).
47. ואולם, לעמדת הוועדה המקומית, שגה במ"ק בזיהוי התוצאה ההוגנת בנסיבות העניין, וזאת בין היתר תוך הסתמכות יתרה, על אמרת אגב כללית שניתנה על ידי דן יחיד בעניין רבין – בהקשר של קרקע חקלאית ושל תמ"א 31, שהיא תכנית מתאר ארצית השונה מהותית מתמ"א 38.
48. ראשית לכל, העובדה שבמ"ק בחר לבסס את הנמקתו על אמרת אגב של דן יחיד (כבי' השופט בדימוס רובינשטיין), לדעתנו מוקשית ביותר; וזאת במיוחד מקום בו במ"ק נפל לכלל טעות וראה באמרת אגב זו כאחד "מעקרונות הפסיקה" (ס' 67 ב) לפסה"ד). והא ראייה כי גישת המותב בעניין רבין – בהקשר של התחשבות בתרומת תכנית מתאר ארצית בהערכת שווי מקרקעין בעת עריכת שומת היטל השבחה – לא קנתה אחיזה בפסיקה ולא ניתן למצוא פסיקות שמאמצות ומפתחות גישה זו. למעשה, ההיפך הוא הנכון: ראשית, התייחסות מפורשת לעניין רבין, ניתן למצוא בסעי' 24 לפסק הדין בעניין סטאר שם נקבע כי אין לגזור מאמרת האגב בעניין רבין את הכוונה להעניק משקל כלשהו לצפייות הקיימות בשוק עקב הליכי תכנון.
49. זאת ועוד, חשוב לציין כי אותם שיקולי הגינות יושמו, באופן הפוך ואשר מחזק את העמדה לפיה יש לנטרל את תמ"א 38 במצב הקודם, על ידי בית המשפט העליון – בפסקי דין שניתנו בהרכבים של שלושה שופטים,

- וביניהם כב' השוי' (בדימוס) רובינשטיין. ודוק! שיקולי הוגנות הביאו את בית המשפט לקבוע כי כאשר מדובר בזכויות מותנות, אירוע מחולל ההשבחה הוא אישור הזכויות המותנות בפועל בדרך של מתן היתר בניה וכי ההשבחה במלואה תחושב למועד זה – ורא' עניין גוזלן לרבות פסק דינו של כב' השוי' רובינשטיין בעניין זה. נזכיר שוב כי (גם) על בסיס עניין גוזלן ניתן פסק הדין בעניין קוזניץ אשר קבע כי היטל השבחה מלא ייגבה בעת הוצאת היתר בניה הכולל את אישורן של תוספת הזכויות המותנות הכלולות בתכנית 2000א – וזאת גם כאשר לא הייתה מחלוקת בין הצדדים שם כי אותן זכויות מותנות אושרו כדבר שבשגרה [כב, עמ' 21].
50. אותם שיקולי הוגנות הובילו את בית המשפט העליון לקביעות דומות גם בהקשר של התגבשות תביעה לפי ס' 197 לחוק. בעניין מגן [י] קבע בית המשפט הנכבד מפיה של כב' השוי' ברק-ארז, כי פגיעה במקרקעין (כמשמעותה בס' 197 לחוק), לא תיתכן כתוצאה מאישור תכנית מתאר ארצית המאפשרת הקמת מתקני שידור סלולאריים. הפגיעה כתוצאה מהתקנת מתקן שידור במקרקעין גובלים עשויה להתקיים רק כאשר מאושרת הקמת המתקן בפועל, בדרך של אישור בקשה להיתר בניה – בקשה הכפופה לנקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק (ממש כמו בקשה להיתר ע"פ תמ"א 38).
51. בעניין מגן נקבע כי יש צורך במסוימות בהוראות התמ"א לשם קיומה של פגיעה קונקרטית במקרקעין מסוימים, ובהתאם לכך נקבע כי בנסיבות הוראות תמ"א 36 המסוימות והקונקרטיזציה שתקבענה רק בעת הוצאת היתר בניה (ס' 29-28, 33). כב' השוי' רובינשטיין הצטרף אל פסק דינה של כב' השוי' ברק-ארז משיקולי הגינות, הנדרשת כלפי כולי עלמא ובתוך כך גם כלפי הרשות.
52. נסכם עד כה ונאמר – כי אותם שיקולי הוגנות עליהם התבסס פסה"ד הובילו את בתי המשפט פעם אחר פעם דווקא למסקנה ההפוכה מזו שאליה הגיע במ"ק, על בסיסם נקבע כי השבחה (וכן פגיעה) חייבת להיבחר ולהיגבש במלואה רק כאשר עסקינן בזכויות ודאיות וקונקרטיות.
53. לפיכך, לדעתנו שגה בית המשפט בניסיונו להסתמך על עניין רבין בפסה"ד.
54. גם לגופם של דברים עמדתנו היא כי שיקולי הוגנות מחייבים את נטרולה של תמ"א 38 במצב הקודם. ודוק! אין מחלוקת כי אין לגבות היטל השבחה בגין תמ"א 38 בעת מימוש של מכר – וזאת מהטעם כי מדובר בזכויות מותנות, ערטילאיות וצפות – שאין כל ודאות כי אישורן יתבקש על ידי בעלי המקרקעין, או שהן יאושרו על ידי הוועדה המקומית וממילא עשויות להיות כפופות לאישורן של הערכאות הגבוהות יותר (ועדת הערר לתכנון ובניה, בית המשפט לעניינים מנהליים, בית המשפט העליון) (עניין רון; עניין צור מעוף [לד]). כל זאת חרף הנחה (שטעונה הוכחה לכשעצמה) כי אישורה של תמ"א 38 העלה את שווי המקרקעין שעליהם היא חלה (בהתאם לתנאי הסף של תמ"א 38). משמע, קיימת עליית שווי, הנובעת מהליכי תכנון – שאינה מחוייבת בהיטל השבחה.
55. אמנם מצב זה לכשעצמו עוגן בהלכה הפסוקה ואינו שנוי במחלוקת, אולם דווקא משום כך – משום ההנחה כי קיימת התעשרות שאינה ממוסה בהיטל השבחה – הרי שכחלק מעקרון רציפות המס יש הצדקה שלא להביא את תמ"א 38 בחשבון במצב הקודם – שכן במקרה זה, מעבר להיעדר המיסוי בגין ההתעשרות הנובעת מתמ"א 38, תבוצע הפחתה נוספת בגין תמ"א 38 מההתעשרות החייבת בהיטל (בגין אישורה של תכנית הרובע). מדובר אפוא בתוצאה שאינה הוגנת כלל ואשר מביאה לעשיית עושר ולא במשפט (ס' 26 בעניין גוזלן).
56. חוסר ההגינות מתעצם עוד יותר מקום בו המחוקק נתן דעתו באופן מפורש וקבע את הוראת הפטור בתוספת השלישית, הפוטרת את בעלי הזכויות מתשלום היטל השבחה בגין ההשבחה הנובעת מתוספת זכויות מכוחה של תמ"א 38² בעת חיזוק מבנים בפועל, בדרך של הוצאת היתר בניה. נציין בעניין זה, כי בפסה"ד, התקבלה עמדת הוועדה המקומית והיועמ"ש ולפיה סעיף הפטור הנ"ל אינו חל במימוש בדרך של מכר מכוחה של

² בהתאם להוראות סעיף הפטור והפסיקה בעניינו.

תכנית הרובע. יחד עם זאת, מהותה, הלכה למעשה, של פסיקתו של בית המשפט ולפיה יש להביא בחשבון ולהתחשב בתמ"א 38 בקביעת שווי המצב הקודם בתחשיב ההשבחה – היא כי במימוש במכר בעל הנכס ייהנה מפטור, למצער חלקי, בפועל – שכן היטל ההשבחה יקטן נוכח ההתחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם. ראה גם עמדת היועמ"ש (ס' 20 למע/7 וכן ס' 43 לסיכום הדיון) בנוסף, חוסר הוגנות בין נישומים ובעלי נכסים, כאשר האחד יהנה מהפטור רק לאחר שעבר את כל תהליכי התכנון והרישוי המורכבים על פי תמ"א 38, ואילו השני יהנה מאותו הפטור (ולמצער חלקו הגדול) ללא כל מאמץ לחיזוק המבנה בעת מימוש במכר (השווה לסי' 61-55 בעניין בולקינד [כ]).

57. לדעתנו, מדובר בחוסר הוגנות משווע אשר נוגד את תכלית תמ"א 38, תכלית הוראת הפטור וכוונת המחוקק. 58. לצד זאת חשוב להזכיר שתי נקודות חשובות: הראשונה – כי תכנית הרובע מעניקה תוספת זכויות בעלת ערך כלכלי רב, עת שמדובר בתוספות שטחים משמעותיות באזורים עם ערכי שווי מהגבוהים ביותר במדינה. השנייה – כי תכניות הרובעים מוסיפה עשרות אלפי יח"ד בתחומי הרובעים, בהתאם לגידול אוכלוסיה רחב היקף. על הרשות המקומית מוטלת החובה לספק את צרכיה הציבוריים-עירוניים של אותה אוכלוסייה ההולכת וגדלה – והדבר מחייב את גביית היטלי השבחה בגין תכניות הרובעים, במלואם וללא ביצוע הפחתות מלאכותיות וספקולטיביות, כגון העלאת שווי המקרקעין במצב הקודם עקב אישורה של תמ"א 38. ההגינות כלפי הציבור הכללי מחייבת זאת!

59. ממכלול דברים אלה עולה גם כי פסה"ד מביא לחריגה מאופן ההשקפה על הזכויות מכוח תמ"א 38 כעל זכויות "שקופות" בכל מה שנוגע להיבטים כלכליים הנובעים מהליכי תכנון. ודוק! אין מחלוקת כי לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין אישורה של תמ"א 38 (במימוש במכר) משמע, תמ"א 38 "שקופה" בבחינת המצב החדש (עניין רון ועניין צור מעוף). גם אין מחלוקת כי אין מקום לפצות לפי ס' 197 בגין אישורה של תכנית "המצמצמת" את הזכויות שניתן היה לקבל מכוח תמ"א 38 – ובכלל זה אין לבחון את שווי המקרקעין ערב אישורה של התכנית הפוגעת לכאורה גם על בסיס תחולתה של תמ"א 38 (עניין שטרית). נפנה גם לחוות דעתו של עו"ד בנימין ארביב מהלשכה המשפטית במינהל התכנון – בה הוצגה עמדת מינהל התכנון, לפיה אין זכות תביעה בגין "אובדן" לכאורה של זכויות הכלולות בתמ"א 38 [מע/11] (כאשר סיכום הדיון ועמדת היועמ"ש בהתאם נערכו גם בהתאמה לחו"ד ארביב – ראי' ס' 35 לסיכום הדיון). לפיכך, מתחייבת אפוא השקפה אחידה על "שקיפותה" של תמ"א 38, גם כאשר בוחנים את שווי המקרקעין במצב הקודם לתכנית המשיבחה. 60. לסיכום פרק זה – שיקולי הוגנות, רציפות ואחידות המס וכן תכליות תמ"א 38 והוראת הפטור – מחייבים עריכת שומת השבחה בתחום תכנית הרובע ובתחום כלל התכניות החלטת על מגרשים שחלה עליהם תמ"א 38, תוך נטרול תמ"א 38 מהמצב הקודם – וזאת בהתאם להלכה הפסוקה. ולפיכך – גם לאורם של שיקולים אלה והחובה להגשמתם, יש להורות על ביטול קביעת פסה"ד להתחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם.

1. פרשנות ויישום שגויים של הלכת דלי דליה

61. הוועדה המקומית תוסיף ותטען כי קביעות פסה"ד בהקשר של דיני ירידת ערך – מובילים לסתירה חזיתית של דינים אלה, כפי שנקבעו בהלכה הפסוקה, ולא בכדי במ"ק הגיע למסקנותיו על בסיס פרשנות ויישום שגויים של ההלכה הפסוקה בנוגע לפיצויים לפי ס' 197 לחוק. נזכיר בקצרה כי פסה"ד מבוסס לכאורה גם על הלכת דלי דליה – שם, אליבא במ"ק, הוכרה האפשרות להגיש תביעה על אובדן פוטנציאל תכנוני (ס' 65). 62. בכל הכבוד, לא כך נקבע בהלכת דלי דליה – להמחשת הדברים נפנה לסי' 91 (וכן ס' 109) בעניין דלי דליה שם קבע בית המשפט הנכבד, בניגוד גמור לקביעות במ"ק, כי אין די בהצבעה על תכנית מופקדת ועל הטוען לפגיעה בפוטנציאל תכנוני להצביע על "דבר מה נוסף" המעיד על היעדר מניעה לאישור של התכנית ואשר מציב אותה "בנקודת אל חזור". מדובר אפוא בתנאים מצטברים!

63. לאמור, בשום פנים ואופן לא ניתן להשקיף על הזכויות המותנות, המרחפות והבלתי קונקרטיים מכוחה של תמ"א 38, כעל זכויות שאישורן מצוי בנקודת "אל חזור".

64. על רקע פערים מהותיים אלה בין הלכת דלי דליה לבין פרשנותה בפסה"ד, ברור לכל כי אופן התבססות במ"ק עליה – שגויה, ולמעשה היה צריך להוביל לתוצאה ההפוכה. ודוק! נזכיר כי הזכויות המותנות בתמ"א 38 כפופות הן לנקיטת הליך לפי סי' 149 לחוק, והן לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית – ובהתאם לכך אישורן כפוף להתנגדויות, לעררים, עתירות מנהליות וכן הלאה – עת זכויות אלו הופכות לקונקרטיים רק במתן היתר בניה. זאת ועוד – מדובר בזכויות זמניות, לאור הוראת פקיעת התוקף של תמ"א 38. משכך, וככל שיש מקום לבצע את ההקבלה בין הלכת דלי דליה לענייננו, בשום פנים ואופן לא ניתן להשקיף על הזכויות המותנות בתמ"א 38 כעל זכויות שאישורן מצוי בנקודת "אל חזור". ההיפך הוא הנכון – מדובר בזכויות חסרות ודאות אשר בינן לבין אישורן אף לא עובר "גשר של ברזל" כלשון פסק הדין בעניין רון.

65. לפיכך, ככל שפסה"ד מבקש לבסס מסקנותיו על הלכת דלי דליה ועל הדין החל בתחום דיני הפיצויים לפי סי' 197 לחוק – הרי שהלכה זו דווקא מחזקת את ההכרח לנטרל את תמ"א 38 משווי המקרקעין במצב הקודם.

66. לסיכום – בהתאם להלכה הפסוקה והענפה בסוגיית מיסוי ונטרול ציפיות לקבלת זכויות מותנות ו/או לפוטנציאל תכנוני, לאור הקשר התכנוני ההדוק בין תמ"א 38 לבין תכנית הרובע ובהתאם לשיקולי הוגנות והגשמת תכלית תמ"א 38 והוראת הפטור – יש לבטל את קביעת במ"ק מושא בקשה זו.

לחלופין בלבד, וככל שייקבע כי ראוי וניתן לקבוע מידת ודאות כלשהי של תמ"א 38 במצב הקודם, הרי שהלכה למעשה מדובר בקביעה להתגבשות התמ"א באופן קונקרטי – ובמקרה זה יש להורות על חיוב בהיטל השבחה בגין התגבשות תמ"א 38, לפי שיטת המדרגות.

ז. קשיים ביישום פסה"ד וסתירה פנימית שבתוכו

67. נוסף על כל האמור לעיל, ומבלי לגרוע הימנו, דין פסה"ד להתבטל בהקשר ההתחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם – גם בגלל קשיים יישומיים ממשיים, המביאים את הערכת הוודאות של תמ"א 38 במצב הקודם – לכדי שרשרת ספקולציות חסרות בסיס עובדתי או מתודי. לצורך טיעון זה נפנה תחילה לסי' 74 ו-75 סיפא בפסה"ד, שם נקבעו העקרונות והשיקולים לגיבוש הוודאות לקבלת היתר ע"פ תמ"א 38. בכל הכבוד, קשה להלום בין המשימה התכנונית-רישויית שהוטלה על השמאי לבין מומחיותו ותפקידיו. ודוק! השמאי נעדר כישורים, וממילא סמכות, להיכנס "בנעלי" הוועדה המקומית לבחון במקומה את האפשרות להוצאת היתר בניה לפי תמ"א 38 – החלטה המבוססת על מכלול שיקולים שאינם בידיעת, או מומחיות השמאי, לרבות: התנגדויות לבקשה להיתר, שיקולים תכנוניים עקרוניים, קיומן של תשתיות ציבוריות תומכות בהגדלת הצפיפות (כבישים, חניות, שצ"פים, מוסדות ציבור וכו'). בכל הכבוד, כל קביעה של השמאי באשר לסיכוי בקשה להתאשר (בכפוף לזכות ערר ועתירה לפי דין) – אינה אלא השערה וספקולציה בלבד. לצד זאת חשוב להדגיש כי בחינת אישור בקשות שהוגשו איננה חזות הכל ולכאורה יש גם לבחון את מס' הבקשות שהוגשו אל מול פוטנציאל הבקשות שניתן היה להגיש בסביבת הנכס.

68. זאת ועוד, וכפי שנקבע בעניין בולקינד (סי' 41-43) לא די בעובדה כי מבנה מסוים נבנה על פי היתר שניתן לפני 1.1.1980 (כאמור בסי' 4.1 לתמ"א 38 – מע/9), אלא שעל מנת שניתן יהיה לקבוע את תחולתה של התמ"א על המבנה, יש לעמוד גם בתנאי סי' 8-9 לתמ"א בדבר הוכחת הצורך בחיזוק המבנה וכן בהוראות סי' 25.3 לתמ"א הקובעות את חובת קבלת אישורו של מהנדס הוועדה המקומית כי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים מעידים כי המבנה הקיים מצריך חיזוק וכי המבנה במצב הסופי, לאחר ביצוע עבודות החיזוק, מקיים את מקדמי הבטיחות הנדרשים על פי תקן ישראל 413 ועומד בעומסים הסיסמיים על פי דרישותיו של מהנדס הוועדה המקומית. רא' בנוסף עניין שטרן ועניין בי.די.אל [לב-לג].

עניין זה כלל לא נבחן על ידי במ"ק וממילא ובכל הכבוד לשמאי המקרקעין, אין בסמכותה או במומחיותם לקבוע האם בניין פלוני טעון חיזוק והאם יינתן אישור מקצועי של מהנדס הוועדה המקומית.

69. מכל מקום, עצם ההנחיה לבחון מחד את הוודאות על פי היתרי בניה ועצם הקביעה כי אין להתחשב במסמכי המדיניות (ס' 86-82) מאידך, מהווים **סתירה פנימית** בפסה"ד – שכן היתרי בניה שניתנו בתחום הרובע על פי תמ"א 38 (בטרם אושרה תכנית הרובע) אושרו על פי מסמכי המדיניות. מכל מקום, כיוון שאין מחלוקת כי אין לבחון את הוודאות על פי מסמכי המדיניות וכיוון שבעניין **סטאר** (התואם את ההלכה הפסוקה) נקבע כי אין לקבוע וודאות או ציפייה סבירה לפי אישור הקלות (קרי זכויות מותנות) בסביבת הנכס – הרי שבפועל אין לשמאי כלים לקבוע ודאות כלשהי לקבלת התמ"א במצב הקודם.

70. סתירה פנימית נוספת נובעת מהמוסבר לעיל – כי לפי פסה"ד, בפועל גם בעל נכס המממש זכויותיו בדרך של מכר יהנה מפטור, למצער חלקי, מתשלום היטל השבחה שנצמחה בגין אישור תמ"א 38 – בעוד שבפסה"ד נדחתה הטענה לתחולת הוראת הפטור בתוספת השלישית על מימוש בדרך של מכר (פרק ה').

ח. פגמים בהליך ובהפעלת סמכות במ"ק כערכאת ערעור

71. נוסף על הטעויות החמורות שבדין המהותי שנפלו בפסה"ד, וכפי שצוין בפתח הדברים – הוועדה המקומית תוסיף ותטען כי בניהול ההליך דלמטה נפלו שגגות – התומכות בקבלת הערעור. ראשית, נקל לראות כי פסה"ד לא ניתן על פי אמות המידה להתערבות בית המשפט לעניינים מנהליים בערעור על החלטת ועדת הערר (רא' עמ' 24 בעניין קוזניץ) – ואין בפסה"ד כל נימוק המצדיק את התערבות במ"ק בהחלטת ועדת הערר. למעשה, בפסה"ד אין כמעט התייחסות לרבות מקביעותיה של ועדת הערר. בהקשר זה חשוב לציין כי הגם שהחלטת ועדת הערר ניתנה במאוחד ב-10 עררים, טרם מתן ההחלטה קיימה ועדת הערר דיונים בעשרות עררים ולאחר שהובאו לפני שומות מכרעות רבות ומגוונות. שנית, וכאמור לעיל, בקביעות פסה"ד לאי תחולת הלכת **לוסטרניק** מהטעם כי התמ"א ותכנית הרובע אינם אותו מהלך תכנוני – נפגעה באופן חמור זכות הטיעון של הוועדה המקומית, שעה שעניין זה לא עלה מכתבי הטענות ולא נידון בדיון. כפי שהוכח לעיל, ככל שזכות הטיעון הייתה מוגשמת והיה מבוצע בירור ממצה של עניין זה – במ"ק היה צריך להגיע למסקנה כי גם ע"פ הלכת **לוסטרניק** יש לנטרל את תמ"א 38 במצב הקודם. שלישית, בפסה"ד מועברת ביקורת רבה על עמדת היועמ"ש. במ"ק סבר כי עמדת היועמ"ש טומנת בחובה סתירה פנימית וכן קושי שמאי-פרקטי לא מבוטל (ס' 76) ואף מתנגשת עם כללים שמאיים בסיסיים (שם); כן סבר במ"ק כי עמדת היועמ"ש מביאה לתוצאה לפיה ניתן לגבות היטל השבחה בעת מכר בגין תכנית מופקדת (ס' 79). בכל הכבוד, ובעיקר בשל מעמדה של היועמ"ש כפרשנית הדין מטעם הרשות המבצעת, אך גם לאור העובדה כי עמדה זו גובשה לאחר בחינה מעמיקה במיוחד של הסוגיה (ס' 2-3 לסיכום הדיון) ובמיוחד מקום בו ברור כי במ"ק סבר שעמדתה מעוררת קשיים משפטיים ושמאיים מהותיים ביותר – אך התבקש כי במ"ק יזמן את הצדדים ואת היועמ"ש לדיון נוסף בפניו – על מנת שהיועמ"ש תוכל להבהיר את עמדתה וטענותיה. הימנעות במ"ק מלעשות כן פגעה בהליך שהתנהל בפניו ובזכות הטיעון של הצדדים וגם פגם זה מצדיק את קבלת הערעור.

לאור כל המפורט בהרחבה לעיל, יתבקש בית המשפט הנכבד להורות על קבלת הבקשה, לקבל את הערעור לגופם של דברים ולהורות על ביטול החלטת במ"ק להתחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם, להשיב את החלטת ועדת הערר בעניין לזכות על כנה ולקבוע כי בהתאם להלכה הפסוקה יש לנטרל את תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין ולהשקיף על תמ"א 38 כעל תכנית "שקופה".

תצהיר

הווי הח"מ אלדר שפּלר, נושא ת.ז. 025697368 לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. הנני משמש כמנהל תחום בכיר השגות ועררים במחלקת שומה והשבחה רועדה המקומית תל אביב-יפו.
2. הנני עושה תצהירי זה כתצהיר תמיכה בעובדות המפורטות בסעיפים 1 ו-14 לבקשת רשות ערעור מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב המוגשת כנגד פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים (ת"א) עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (להלן: "פסק הדין") האומדן כמצויין בסעיף 1 לבר"מ, נערך לפי מיטב הבנתי המקצועית. אבהיר כי מדובר באומדן בלבד להשפעה שעלולה להיות לפסק הדין על עררים תלויים ועומדים ביחס לחיובי היטלי ההשבחה על תוכניות רובע 3 ורובע 4 במימושים בדרך של מכר, כאשר ברור כי סכום האומדן יגדל כתלות במימושים עתידיים בתחום הרובעים 3 ו-4 בעיר תל אביב.
3. האומדן כמצויין בסעיף 1 לבר"מ, נערך לפי מיטב הבנתי המקצועית. אבהיר כי מדובר באומדן בלבד להשפעה שעלולה להיות לפסק הדין על עררים תלויים ועומדים ביחס לחיובי היטלי ההשבחה על תוכניות רובע 3 ורובע 4 במימושים בדרך של מכר, כאשר ברור כי סכום האומדן יגדל כתלות במימושים עתידיים בתחום הרובעים 3 ו-4 בעיר תל אביב.
4. מספר העררים התלויים ועומדים בעניינה של תכנית רובע 3 (כהגדרתה בבר"מ; וכן תכנית רובע 4) הוא בידיעתי האישית.
5. הריני לאשר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.


אלדר שפּלר

אישור

אני הח"מ גלית פקס גוטליב עריד, עו"ד, מאשר כי ביום 6/3/24 הופיע בפניי מר אלדר שפּלר, המוכר לי אישית ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירו לעיל וחתם עליו בפניי.


גלית פקס גוטליב עריד
גלית פקס גוטליב עריד, עו"ד
סגנית ליועמ"ש