

מר איל תיאודור שרון, עו"ד (יו"ר)	<u>בפני:</u>	1
מר אפרים שבח דחב"ש, עו"ד		2
גב' אביטל דדון (נציגת מתכנן מחוז)		3
		4
	<u>הצדדים:</u>	5
מיכאל צ'קצ'קוב	העורר:	6
		7
		8
		9
		10
		11
הוועדה המקומית פתח תקווה	המשיבה:	12
		13
כ"ד בניסן התשפ"ד (02.05.2024)	<u>תאריך הישיבה:</u>	14
		15
	<u>נוכחים:</u>	16
מר אריאל פל, עו"ד	מטעם העורר:	17
מר אלי וילצ'יק, עו"ד		18
מר מיכאל צ'קצ'קוב		19
גב' נדיה בודרוג		20
מר יעקב ברכה, עו"ד	מטעם המשיבה:	21
		22
גב' מורן יחיא	מזכירת הוועדה:	23
מר עמית פז	קלדן:	24
		25
		26
	<u>פרוטוקול</u>	27
	<u>כב' היו"ר:</u>	28
שלום לכולם, אנו נדון בעררים 8003+8004-0124 (סבב שמות). קראנו לעומק את כתבי		29
הטענות, אנחנו מבינים שמדובר בשתי חלקות 182 ו-184.		30
		31

עו"ד ברכה:

ממתינים לעמדת היועמ"ש.

כב' היו"ר:

ממתינים לעמדת היועמ"ש ולפסק הדין.

גב' דדון, נציגת מתכנן המחוז, חברת ההרכב:

עמדת מתכנת המחוז צינה כי בעניין שמוחה הוגש ערעור וכי אף התבקשה התייצבות יועץ בהליך. חשוב לציין כי תוצאות הערעור הן בעלות נפקות גם להליך זה.

עו"ד ברכה:

אדוני יתן החלטה, נגיש ערעור ונצרף אותו כמו בתיקים הקודמים.

עו"ד וילצ'יק:

בעצם ההחלטה תהיה שהחייב בטל והם יגישו על זה ערעור עם נימוקים שם. יש רק סוגיה אחת שאדוני לא החליט גם בתיק קודם, בשמוחה, שזו טענה שאנו מעלים שם ופה בחלקה הקטנה.

כב' היו"ר:

של ה-112 מ"ר?

עו"ד פל:

פחות ממגרש מינימאלי -

עו"ד וילצ'יק:

שהתכנית לא חלה עלינו, כמו בקזז שנאמר שם שאפשר לאחד דירות בת"א, שרק כשיהיה מימוש אפשר יהיה לראות והכל ספקולטיבי אבל האמירה של בית המשפט הייתה שהתכנית לא חלה עד שלא מבקשים את האיחוד, לא חלה על כל דירה בת"א אלא תחול, ההחלה של התכנית היא רק כשמבקשים לאחד. גם פה אני אומר שהתכנית הזו קובעת גודל מינימאלי של מגרש, גודל X, ומעבר לכל הטענות, איני יודע מה קווי הבניין, וכמה דירות, וכמה הפרשה לצורכי ציבור וכו', פה בעצם התכנית לעולם לא תחול במגרש הקטן

1 של ה-112 מ"ר, היא תחול על מגרש אחר אולי כשיהיה איחוד במגרש אחר, אז על המגרש
2 ההוא התכנית תחול, אין השבחה על המגרש הזה בתכונותיו אלה כל עוד יישאר בתכונות
3 אלה, וכשיהפך יהפך למשהו אחר ואז אולי תהיה שאלה אחרת האם התכנית תחול על
4 מגרש עתידי שעוד לא נוצר, כרגע אין מגרש שהתכנית הזו חלה, היא חלה על מגרשים מעל
5 3 דונם וזה לא מגרש של 3 דונם וההוראות שלה לא חלות עליו. אדוני לא התייחס גם
6 בשמוחה שם המגרש היה 800 מ"ר, הסכום הוא קטן, בסוף אם חלילה יקרה כמו בתיקים
7 אחרים, אם חלילה יתקבל הערעור, עדיין התיק שלנו גם בשמוחה וגם פה יש בו טענה
8 ייחודית שהוועדה הנכבדה לא החליטה בה.

9
10 -נשמעות הערות ועדת הערר שלא לפרוטוקול-

11
12 **עו"ד פל:**

13 גם צריך לשמור את זכותנו לגבי נושא נטל ההוכחה.

14
15 **כב' היו"ר:**

16 כל הטענות בעל הנושאים לרבות נטלי הוכחה, שמורות. כרגע זו טענה אקדמית. נניח ואתה
17 אומר אני לא חייב בהיטל השבחה כי לא הייתי בעלים במועד הקובע ושתיים כי חל סעיף
18 21 לתוספת השלישית. אנחנו לא צריכים כעת לדון בטענה החלופית אבל כמובן שהיא
19 תישמר לך.

20
21 **עו"ד וילצ'יק:**

22 בסדר.

23
24 **כב' היו"ר:**

25 הוגן?

26
27 **עו"ד וילצ'יק:**

28 כן, כן, מקובל.

29
30 **עו"ד ברכה:**

31 מדובר במקרקעין שבקו הכחול של התכנית, מסומנים במתחמים בקו הכחול של התכנית,

מדינת ישראל
ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז

מס' תיק: פת/8004/0124+8003
מס' ישיבה: 2024016
תאריך ישיבה: 02/05/2024

1 זה לא מגרש שלא עומד בגודל מגרש מינימאלי, יש שם עשרות מגרשים בתכנית ששטחם
2 כרגע לא 3 דונם ולכן לבוא ולהגיד שמתקין התכנית יצר תכנית שאחוזים נכבדים
3 מהמגרשים התכנית לא חלה עליהם כשהם בקו הכחול של התכנית זו טענה שלא יכולה
4 להתקבל, בוודאי בסיטואציה כשבעל מגרש כשיחליט לעשות תשריט איחוד יחליט מתי
5 תחול התכנית, נגיד בעוד כמה שנים יחליטו שני בעלים להגיש תשריט איחוד אז פתאום
6 תנחת התכנית מהשמיים ויחול מועד קובע חדש? למשל תכנית שמגדירה קרקע למגורים
7 וקובעת שטח מינימלי של 1,000 מ"ר ואחד המגרשים גודלו 990 מ"ר, ואז מה? ואז מה זה
8 אומר? שהתכנית לא חלה בכלל? ואין שווי לנכס הזה? זאת אומרת שמחר בהקלה אפשר
9 לתת הקלה לגודל מגרש מינימאלי ואם התכנית לא חלה אז אתה עושה הקלה על אין
10 תכנית? אתה לא יכול לסטות ממשוהו שלא חל. אז יש פה קשיים מתודולוגיים נכבדים
11 בטענת העורר.

עו"ד וילצ'יק:

12
13
14 השטח שהיא חלה זה לא אומר שחלה על כל מגרש, תכנית סוכות בבני ברק לדוגמה חלה
15 על כל בני ברק, והיא חלה רק על מבני מגורים בבני ברק, אז אם יש לי מבנה תעשייה בבני
16 ברק? כתוב שהיא חלה על כל זה. זה שהתכנית חלה-

כב' היו"ר:

17
18
19 זה מחוץ לשטח, שטחים שלא ביעוד מתאים-

עו"ד וילצ'יק:

20
21
22 כותבים את כל הגו"חים של בני ברק, התכנית מתארית וחלה על כל העיר, תכניות
23 נושאיות חלות על כל העיר, על חלק מהמגרשים חלה ועל חלק לא. היא חלה על כל העיר.
24 כמו תכנית בת"א שהיא חלה על כל העיר, לכן אני אומר זה שזה מופיע בתחום הקו הכחול
25 זה לא מספיק, צריך לראות שהוראותיה חלות, אתה לא לוקח תכנית שחלה, אתה לא
26 מודד כל תכנית שחלה בכל העיר, תכנית ג' חלה ולא תמיד מזכירים אותה בשמות השבחה
27 אם לא רלוונטית, היא לא רלוונטית, לא חלה, זו טענתי.

כב' היו"ר:

28
29
30 כלומר יש שטח בתכנית ובתוך השטח-

מדינת ישראל
ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז

מס' תיק: פת/8004/0124+8003
מס' ישיבה: 2024016
תאריך ישיבה: 02/05/2024

עו"ד וילצ'יק:

בתוך השטח יש הוראות ספציפיות, מי שיש לו בניין מגורים בבני ברק יכול לבנות סוכה,
היא לא אומרת שמגרש תעשייה מחוץ לתכנית, להפך. לשאלת עו"ד ברכה אגיד שני דברים,
אחד, לגבי השטח מגרש מינימאלי, מה ההבדל? נגיד הוא 990 מ"ר כמו שאדוני אמר,
יבקשו הקלה לסטיה מגודל מגרש מינימאלי, בסדר, המגרש אותו מגרש, מספרו אותו
מספר, פה במגרש הזה לא אהיה באותו מספר מגרש, אם יבקשו 600 אחוז זו תהיה שאלה
מעניינת אבל זה לא יהיה.

עו"ד ברכה:

אתה לא יכול לבקש הקלה מתכנית שלא חלה לשיטתך.

עו"ד וילצ'יק:

אם יש הקלה אתה יכול להגיד שהתכנית חלה, כי אפשר לבקש הקלה, אבל על 112 מ"ר
התכנית לא חלה.

כב' היו"ר:

זו שאלה בינארית, אם חלה או לא חלה, לא אם זה 950 או 990.

עו"ד וילצ'יק:

אדוני מכיר את הנושא בתלמוד עם הציפור ועם הסילוק מבית המדרש, נכון שיש שאלה
אם זה 990 או משהו אחר, אני אומר שעל ה-112 מ"ר האלה לעולם לא תחול התכנית,
אלא אם תבוקש הקלה מגודל מגרש מינימאלי, הטענה שלי טובה.

מר צ'קצ'קוב:

אני מצטער, שמיעתי לא כל כך טובה.

כב' היו"ר:

השאלה העיקרית, ועדת הערר סבורה שאדוני צודק בטענה שלו בתיק הזה. אבל הוועדה
המקומית לא חושבת כמו ועדת הערר והיא ציינה שבכוונתה ללכת עם זה לביהמ"ש
המחוזי, כפי שהיא עשתה בתיקים דומים אחרים. אז כרגע זה לא סוף פסוק ויהיה לנושא
עוד המשך. תודה רבה לכולם.

החלטה

1
2 העררים שלפנינו הוגשו מכוח סעיף 14(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון
3 והבניה, התשכ"ה-1965, כנגד שתי שומות השבחה ודרישות תשלום אותן ערכה כבוד
4 הוועדה המקומית עבור העורר – מר מיכאל צ'קצ'קוב, לבקשתו טרום מימוש זכויותיו
5 במקרקעין הידועים כחלקה 182 בגוש 6364 (ערר 8003/0124), וכחלקה 184 בגוש
6 6364 (ערר 8004/0124), עליהם הוחלה בשנת 2020 תכנית 410-0411132 (פת/2200):
7 "תכנית מתאר לאזור מטרופוליני משני קרית אריה" (להלן: "תכנית פת/2200").

8 משורת טעמים שונים, ביניהם כאלו אשר פורטו בהכרעתה העקרונית של ועדת ערר זו
9 בערר 8045/0821 יוסף שמוחה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה [פורסם
10 בנבו] (19.2.2023), סבור העורר כי יש "להורות על ביטול דרישות התשלום וההשבחה
11 אשר נקבעה בשומת הוועדה המקומית עקב אישורה של תכנית פת/2200". ואמנם,
12 בפרשת שמוחה הנ"ל נדונה והוכרעה על-ידי ועדת הערר סוגיית אפשרות הטלת חיוב
13 בהיטל השבחה בגין אישור תכנית פת/2200. בסופו של דבר הוחלט באותם הליכים כי:

14 "בתכנית המתאר אין לראות 'אירוע מס' כמובנו בדיני
15 ההשבחה. ביחס למגרשים שבתחומה, שאינם ביעוד ציבורי
16 ואינם במתחמי איחוד וחלוקה (בהם החלטה זו אינה עוסקת),
17 לא נקבעו בתכנית המתאר, בוודאות מספקת, זכויות מוקנות או
18 מעין-מוקנות שהדרך המוליכה לנתינתן היא 'גשר של ברזל'.
19 נקבעה מסגרת תכנונית כללית, בגבולותיה ובכפוף לשיקול
20 דעת רחב יתאפשר לקדם תכניות מפורטות חדשות. רק בתכניות
21 מפורטות אלו ניתן יהא להסדיר באופן קונקרטי וודאי, ביחס
22 למגרש נתון, זכויות ושימושים חדשים – יתכן משביחים.
23 מהלך שכזה לו יאושר הוא-הוא שיהווה 'אירוע מס' המאפשר
24 הטלת חיוב בהיטל (בכפוף ליתר התנאים שבחוק), כאשר נשוב
25 ונדגיש כפי שכבר ציינו מקודם: לצורך אומדן עליית הקרקע
26 בעטיו, תופחת במלואה ב'מצב הקודם' פרמיית שוק (ככל
27 שנוצרה) עקב אישור תכנית המתאר. אי לכך, מבוטלים
28 החיובים בהיטל השבחה אשר הופקו לכלל העוררים בגין
29 אישור תכנית פת/2200."

מדינת ישראל
ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז

מס' תיק: פת/8004+8003
מס' ישיבה: 2024016
תאריך ישיבה: 02/05/2024

1 קביעה זו ברורה וידועה גם לכבוד הוועדה המקומית. ואולם בתשובתה לעררים שבכותרת
2 הובהר על ידה (ולא לראשונה), כי מתקשה היא, בכל הכבוד, להסכים עם עמדתה
3 העקרונית של ועדת הערר, אשר אינה חלוטה ונבחנת כיום לגורלה במספר ערעורים
4 מנהליים התלויים ועומדים. לפיכך, ומכיוון ש"טרם נקבעה הלכה בסוגייה ע"י ערכאות
5 הערעור" (סעיף 7 לכתב התשובה), עומדת הוועדה המקומית גם במקרה דנא על חיוב
6 העורר בהיטל, קרא: בעל הזכות במקרקעין במועד הקובע בו אושרה תכנית פת/2200.

7 במצב הדברים האמור, משלא מצאנו בעצמנו ואף בעלי הדין אינם סבורים, כי ההליך
8 דנא מייסד עצמו על נסיבות ענייניות שונות המצדיקות אולי תוצאה אחרת מהכרעתנו
9 בעניין שמוחה, וכן בהינתן שאותם ערעורים מנהליים טרם הוכרעו, אין לנו אלא לחזור
10 ולאמץ, מאותם טעמים, את המסקנה אליה הגענו בעבר. על כן העררים מתקבלים
11 וכפועל יוצא מבוטלות דרישות התשלום ושומות ההשבחה שערכה הוועדה המקומית.

12 מבחינה זו נבקש להוסיף, כי לאור עמדתנו העקרונית בסוגיה שבמחלוקת, והכרעתנו
13 בהתאם גם בתיק הנוכחי, למותר שנערום מילים בנוגע לטיעונים פרטיקולאריים נוספים
14 אותם העלה העורר ספציפית באשר למקרקעיו. כך לדוגמא, בין היתר, בנוגע לעמדתו
15 בדבר היעד תחולת תכנית פת/2200 על חלקה 184, לנוכח שטחה הכולל הנמדד
16 בכ-112 מ"ר בלבד, בעוד שעל פי תכנית פת/2200 עצמה, אפשרות העצמת הזכויות
17 והשימושים בחלקה "תחייב מגרש מינימאלי 3 ד'" (ראו: סעיף 6.1 לתכנית פת/2200,
18 פסקה 3.4); לאמור: פער דרמטי של אלפי אחוזים בין שטח החלקות שבחזקת העורר
19 לבין השטח המינימאלי הדרוש.

20 לדידנו, בין שתכנית פת/2200 כלל אינה חלה על חלקה 184 (כעמדת העורר), ובין שכן
21 (כעמדת הוועדה המקומית), וכאמור לצורך החלטה זו איננו מכריעים בסוגיה, נראה
22 אפוא שאין ולא ניתן לחלוק על כך שאפשרות העצמת הזכויות בחלקה מכוח התכנית,
23 הינה במקרה הטוב תיאורטית לחלוטין. אי לכך, ומבלי לגרוע ולמצות מטענות העורר
24 בנושא התחולה, השמורות לו במלואן, נבהיר כי על רקע נסיבותיו הקונקרטיות של ערר
25 8004/0124, לא משנו מדעתנו העקרונית בעניין שמוחה, אלא אדרבה – נתחזקנו בה.

מס' תיק: פת/8004/0124+8003
מס' ישיבה: 2024016
תאריך ישיבה: 02/05/2024

מדינת ישראל
ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז

1 כבתוך כל זאת נחזור ונבהיר לשלמות הדברים, כפי שהדגשנו גם בתיקים אחרים אשר
2 הונחו לפנינו בנושא, כי אם וככל שבאיזו מביין חלקות העורר (182 ו/או 184) תאושר
3 ביום מן הימים תכנית מפורטת, ותכנית מפורטת זו תביא בשעריה תוספת זכויות ו/או
4 שימושים משביחים כמותר מכוח תכנית פת/2200, אזי מבעלי הזכות במקרקעין באותו
5 מועד קובע עתידי רלוונטי, ייגבה מלוא ההיטל המתחייב כדין, כלומר: תוך הפחתת
6 פרמיית שוק אם וככל שנוצרה עקב אישור תכנית פת/2200.

7 בכך מסתיים טיפולנו בעררים. אין צו להוצאות.

8 ניתנה היום, כ"ז בניסן התשפ"ד (05.05.2024).

9


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



מורן יחיא
מזכירת ועדת ערר
מחוז מרכז

10