**מדינת ישראל**

**מחוז מרכז**

**ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטל השבחה**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

***בפני הוועדה:******יו"ר: עו"ד מאיה אשכנזי***

***חברת הועדה: גב' נאוה סירקיס, שמאית מקרקעין***

***נציג מתכננת המחוז: מר מוחמד נאטור***

***העוררים: דניאל זוברמן ו- 35 אח'***

*ע"י ב"כ עו"ד שמואל שוב, עו"ד ישראל אלתר ועו"ד אלון קריבצקי*

***-נגד-***

***המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון***

*ע"י ב"כ עו"ד עזרא קוקיא*

*וע"י השמאי מר גיא קנרק והשמאית גב' אור רחמים*

***גוש וחלקה: גוש 6456 חלקה 430 מגרש A1010 לפי תוכנית הר/מק/1302/א***

***תאריך הדיון: 4 באפריל 2023***

**החלטה**

רקע כללי

1. ערר שהוגש מכוח [סעיף 14(א)](http://www.nevo.co.il/law/91073/3T14.b.2) לתוספת השלישית ל[חוק התכנון והבנייה](http://www.nevo.co.il/law/91073), התשכ"ה – 1965 (להלן: "**החוק**") על שומת היטל השבחה שנערכה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון (להלן: "**הוועדה המקומית**") בעקבות החלטתה מיום 12.12.2021 לאשר בקשה להיתר בנייה במקרקעין הידועים כגוש 6456 חלקה 430, מגרש תמורה A1010 (להלן, בהתאמה: "**המקרקעין**", "**המגרש**" ו"**הבקשה להיתר**").
2. במוקד הערר שאלת זכאותם של העוררים - שהתקשרו יחד עם אחרים להקמת בניין בן 23 קומות ו- 136 יח"ד במגרש - לפטור מכוח סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק.
3. על המקרקעין חלה במצב הקודם תוכנית תג"פ 344, שפורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 24.7.1952, וייעדה את המקרקעין לחקלאי למחצה, מגורים א', חזית חנויות ובניין ציבורי (להלן: "**תג"פ 344**").
4. במצב החדש חלות על המקרקעין התוכניות הבאות:
   1. תוכנית הר/1302, הוגשה ביום 24.5.1999, הופקדה להתנגדויות ביום 5.5.2022 ופורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 30.4.2013 (להלן: "**תוכנית 1302**"). תוכנית 1302 שינתה את ייעוד המקרקעין לאזור מגורים ג', אזור למסחר, שפ"פ, שטחים לבנייני ציבור, שצ"פ, הרחבת דרכים והקמת דרכים חדשות, וקבעה תנאים למתן היתר בנייה, ובהם הכנת תוכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית.
   2. תוכנית הר/מק/1302/א, שפורסמה למתן תוקף ביום 16.11.2016, שהינה תוכנית מפורטת הכוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים (להלן: "**תוכנית 1302/א**"). בהתאם לתוכנית 1302/א, במגרש A1010 ששטחו 4,176 מ"ר יש זכויות בנייה עיקריות בהיקף של 15,640 מ"ר, וניתן להקים במגרש בניין בן 23 קומות מעל הכניסה הקובעת הכולל 136 יח"ד.

להלן סימון של מיקום החלקה בתחום מרחב התכנון המקומי של הוד השרון על רקע תצלום אוויר משנת 2020 שנלקח מאתר ה- GIS של הוועדה המקומית:



להלן תצלום אוויר של החלקה משנת 2005 מאתר המרכז למיפוי ישראל (www.govmap.co.il):



1. להלן תשריט תוכנית הר/1302 על רקע תצלום האוויר של החלקה מאתר המרכז למיפוי ישראל:



1. ביום 12.12.2021 אישרה ועדת המשנה של הוועדה המקומית בקשה להיתר בנייה מס' 20192418 במגרש A1010 להקמת בניין מגורים בן 23 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה עליונה חלקית, מעל שתי קומות מרתפי חניה, הכוללת 136 יח"ד, בתוספת מספר הקלות.
2. בעקבות ההחלטה בבקשה להיתר נערכה מטעם הוועדה המקומית ביום 1.5.2022 שומת היטל השבחה, שבה הוערכה ההשבחה שנוצרה במקרקעין בגין תוכנית 1302, תוכנית 1302/א וההקלות שאושרו כדלקמן:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| תוכנית | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
| הר/1302 | 15.5.2013 | 61,767,807 ₪ | 30,883,904 ₪ |
| הר/מק/1302/א' | 1.12.2016 | 20,749,767 ₪ | 10,374,884 ₪ |
| הקלות | 12.12.2021 | 1,013,850 ₪ | 506,925 ₪ |

1. לאחר קבלת שומת היטל ההשבחה הגישו העוררים לוועדה המקומית בקשה לפטור מהיטל השבחה בהתאם להוראות סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק, המתייחסות לבנייה או הרחבה של דירת מגורים ששטחה אינו עולה על 140 מ"ר (להלן: "**הפטור**").
2. לטענת העוררות, הוועדה המקומית לא הגיבה לבקשות הפטור ועל כן הוגש הערר למען הזהירות.
3. העוררים ציינו כי במקביל להגשת ערר זה פנו יתר בעלי הזכויות במגרש למועצת השמאים בבקשה למינוי שמאי מכריע, וזו מינתה את כב' השמאי מר דוד טיגרמן. העוררים ביקשו כי אם תידחה בקשת הפטור תוחל בעניינם ההכרעה שתינתן על ידי השמאי המכריע ולחילופין ימונה שמאי מייעץ. העוררים אף צירפו שומה אחרת מטעמם, שבה הוערכה החבות בהיטל השבחה כדלקמן:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| תוכנית | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
| הר/1302 | 15.5.2013 | 2,475 ₪ למ"ר | 1,237 למ"ר |
| הר/מק/1302/א' | 1.12.2016 | 0 ₪ | 0 ₪ |
| הקלות | 18.4.2019 | 0 ₪ / 243,681 ₪ | 0 ₪ / 121,840.5 ₪ |

1. טרם שנפנה לפירוט טענות הצדדים, נתאר את המסמכים והנתונים שהוצגו בפנינו.

**טענות הצדדים**

**הטענות והמסמכים שהוצגו על ידי הצדדים**

1. בכתב הערר לא פורטו נימוקי הבקשה לפטור, אלא עצם העובדה שהוגשה בקשה לפטור והוועדה המקומית לא הכריעה בה. לכתב הערר צורפו: שומת הוועדה המקומית, התוכניות המשביחות, החלטת הוועדה המקומית בבקשה להיתר, נסח לשכת רישום המקרקעין, מכתבי הבקשות לפטור, התצהירים שצורפו להם ושומה אחרת מטעם העוררים.
2. עמדת הוועדה המקומית בנושא בקשות הפטור הוצגה למעשה רק בתשובה לערר, ועל כן ניתנה לעוררים ביום 30.1.2023 הרשות להגיש תגובה לתשובה לערר, ובמסגרתה התמודדו העוררים לראשונה עם נימוקי הוועדה המקומית לשלילת זכאותם לפטור.

לתגובת העוררים לתשובה לערר צורפו מסמכים נוספים לאלו שצורפו לכתב הערר: הסכמי רכישה והסכמי נאמנות שמכוחם נרכשו זכויות בקרקע, תצהירי העברה ללא תמורה, הסכם השיתוף משנת 1997 וטבלת ההקצאה והאיזון של תוכנית 1302/א.

בהמשך התבקשה הגשתם של הסכמי מכר נוספים שאותרו על ידי העוררים. הגשת חלקם כבר אושרה בהחלטת יו"ר ועדת הערר, ולמען הסר ספק, הגשת שאר ההסכמים מאושרת בהחלטה זו.

בסופו של יום, זו התשתית העובדתית הנוגעת להסכמי המכר שהונחה בפני ועדת הערר:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **עורר** | **שם** | **השטח שנרכש** | **מועד הרכישה** | **מסמכים שצורפו** |
| 1 | דניאל זוברמן | 375 | 18.7.2021 | הסכם נאמנות מיום 18.8.2005 בין עו"ד ישראל גבל לבין קבוצת רוכשים הכוללת את דניאל זוברמן. זכויות העורר לא רשומות בטבלת ההקצאה והאיזון. שטח הממכר נלמד מנסח הטאבו שצורף לתשובת הוועדה המקומית לערר ובו נרשמה פעולת מכר ללא תמורה ביום 18.7.2021. |
| 2 | בנימין רענן | עסקה (1) - 250 מ"ר  עסקה (2) – 125 מ"ר | עסקה (1) –  16.8.2007  עסקה (2) – 4.7.2008 | עסקה (1) – הסכם מכר מיהונתן וחנה וינגרטן לאורית ובנימין רענן ואחרים  עסקה (2) - הסכם נאמנות מיום 3.7.2008 בין דוד גורן לקבוצת רוכשים, אליו צורף הסכם מכר בין דוד גורן לאבשלום ואטי רן |
| 3 | אורית שלו | 125 מ"ר | 3.1.2008 | הסכם מכר בין לילך אהרון לבין קבוצת רוכשים שכוללת את אורית וברוך שלו |
| 4 | ברוך שלו |
| 5 | שלומי פאלאנקין | 125 מ"ר | 15.4.2008 | הסכם מכר בין פרדי פוקס לבין קבוצת רוכשים הכוללת את שלומי פלנקין |
| 6 | בנימין ברנשטיין | 125 מ"ר | 17.4.2005 | הסכם מכר בין איל דוד לבנימין ברנשטיין ורות אלאונור שרו עבאדי |
| 7 | מרדכי דאודי | 125 מ"ר | 3.1.2008 | הסכם מכר בין לילך אהרון לבין קבוצת רוכשים שכוללת את מרדכי דאודי |
| 8 | רויטל חן | 250 מ"ר | 11.12.2001 | הסכם מכר בין ברג-הרן ייזום והשקעות לבין קבוצת רוכשים הכוללת את רויטל ואברהם חן |
| 9 | אברהם חן |
| 10 | דן אורלוב | 125 מ"ר | 15.4.2008 | הסכם מכר בין פרדי פוקס לבין קבוצת רוכשים הכוללת את דן אורלוב |
| 11 | רות אלאונור שרו עבאדי | 125 מ"ר | 17.4.2005 | הסכם מכר בין איל דוד לבנימין ברנשטיין ורות אלאונור שרו עבאדי |
| 12 | תמיר פלג | 250 מ"ר | 15.10.2006 | לא צורפו הסכמים. החלק בקרקע נלמד מטבלת ההקצאה והאיזון ומנסח הטאבו שצירפה הוועדה המקומית לתשובה לערר, ובו נרשמו ביום 15.10.2006 שתי עסקאות מכר. |
| 13 | דפנה שפרן | 125 מ"ר | 20.6.2007 | הסכם מכר בין בי. פסגות נדל"ן לבין דפנה שפרן טבח |
| 14 | ערן פרלמן | 250 מ"ר | 20.5.2021 | האם, תמר פרלמן, רכשה ב- 12.9.1997 והעבירה ללא תמורה לערן פרלמן ב- 20.5.2021 |
| 15 | צחי שוורץ | 125 מ"ר | 26.6.2007 | הסכם מכר בין בי. פסגות נדל"ן לבין צחי שוורץ |
| 16 | ליז שביב | 125 מ"ר | 11.4.2010 | לא צורפו הסכמים. החלק בקרקע נלמד מטבלת ההקצאה והאיזון ומנסח הטאבו שצירפה הוועדה המקומית לתשובה לערר, ובו נרשמה ביום 11.4.2010 עסקת מכר. |
| 17 | שלומי שביב |
| 18 | לאה אביגדורוב | 650 מ"ר | 6.11.1998 | הסכם נאמנות מ- 12.9.1997 בין חברת אתרי אלגד לבין אסתר שוורץ, תמר פרלמן ולאה אביגדורוב  שטר מכר מ- 6.11.1998 על העברה ללא תמורה מחברת אתרי אלגד לשוורץ, פרלמן ואביגדורוב |
| 19 | רמי דולברג | 1,000 מ"ר | 29.1.1998 | הסכם מכר בין חברת סמי ובניו לבנין והשקעות לבין רמי דולברג |
| 20 | אורלי חתוכה | 125 מ"ר | 12.11.2009 | הסכם מכר ממירון מיקי ושקד גליה לאורלי ואוריאל חתוכה |
| 21 | אריאל חתוכה |
| 22 | לילך לויט | 125 מ"ר | 3.1.2008 | הסכם מכר בין לילך אהרון לבין קבוצת רוכשים שכוללת את לילך לויט וגיא גבסו |
| 23 | גיא גבסו |
| 24 | נטליה טרנופולסקי | 125 מ"ר | 16.3.2011 | הסכם מכר מציגנוק דמיטרי לנטליה ואלברט טרנופולסקי |
| 25 | אלברט טרנופולסקי |
| 26 | לידיה רוזנפלד | 125 מ"ר | 12.3.2008 | לא צורפו הסכמים. החלק בקרקע נלמד מטבלת ההקצאה והאיזון ומנסח הטאבו שצירפה הוועדה המקומית לתשובה לערר, ובו נרשמה ביום 12.3.2008 עסקת מכר. |
| 27 | איתי בוקטוס | עסקה (1) – 300 מ"ר  עסקה (2) -  50 מ"ר | עסקה (1) - פברואר 1998  עסקה (2) -  30.4.2013 | עסקה (1) - הסכם מכר מחברת גוש 6439 חלקה 194 לאיתי בוקטוס ואחרים  עסקה (2) - תצהיר העברה ללא תמורה מסלביה בוקטוס |
| 28 | עמרי בוקטוס | 250 מ"ר | 30.4.2013 | תצהיר העברה ללא תמורה מאברהם בוקטוס |
| 29 | גלי ברק עדי (בוקטוס) | עסקה (1) – 200 מ"ר  עסקה (2) -  50 מ"ר | עסקה (1) - 30.4.2013  עסקה (2) -  30.4.2013 | תצהירי העברה ללא תמורה מסלביה בוקטוס ומאברהם בוקטוס |
| 30 | אסף בוקטוס | עסקה (1) – 300 מ"ר  עסקה (2) -  50 מ"ר | עסקה (1) - פברואר 1998  עסקה (2) -  30.4.2013 | עסקה (1) - הסכם מכר מחברת גוש 6439 חלקה 194 לאסף בוקטוס ואחרים  עסקה (2) - תצהיר העברה ללא תמורה מסלביה בוקטוס |
| 31 | אבי בוקטוס | עסקה (1) – 600 מ"ר (300 מ"ר כל אחד)  עסקה (2) -  500 מ"ר | עסקה (1) - פברואר 1998  עסקה (2) -  22.3.1998 | עסקה (1) - הסכם מכר מחברת גוש 6439 חלקה 194 לאבי וסלבי בוקטוס ואחרים  עסקה (2) - הסכם מכר מד"ר סמי יהושע לבוקטוס אברהם וסילביה |
| 32 | סלביה בוקטוס |
| 33 | רינה רינת טולדו | 250 מ"ר | 18.7.2021 | הסכם נאמנות מיום 28.8.2007 בין עו"ד ישראל גבל לעוררים. העוררים לא מופיעים בטבלת ההקצאה והאיזון. החלק נלקח מנסח הטאבו שצורף לתשובת הוועדה המקומית לערר ובו נרשמה פעולת מכר ביום 18.7.2021. |
| 34 | שלמה טולדו |
| 35 | יגאל לויט | 125 מ"ר | 25.10.2009 | לא צורפו הסכמים. החלק בקרקע נלמד מטבלת ההקצאה והאיזון ומנסח הטאבו שצירפה הוועדה המקומית לתשובה לערר, ובו נרשמה ביום 25.10.2009 עסקת מכר. |
| 36 | חיים טייכהולץ | 125 מ"ר | 3.1.2008 | הסכם מכר בין לילך אהרון לבין קבוצת רוכשים שכוללת את חיים טייכהולץ |

1. בדיון שהתקיים בערר ביום 4 באפריל 2023 ניתנה לצדדים הזדמנות להשלים את התייחסויותיהם לטענות. בתום הדיון הקצבנו לצדדים פרק זמן שיאפשר להם לבוא ביניהם בדברים, אך ביום 12.11.2023 הודיעה הוועדה המקומית כי המאמצים עלו בתוהו, וביקשה כי ועדת הערר תכריע בטענות.
2. על רקע זה ניתנת החלטה זו.

**עיקר טענות העוררים**

1. במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון של תוכנית 1302/א פוצלה הבעלות של העוררים ושל יתר בעלי הזכויות בחלקה 430 בגוש 6456, והוקנו להם זכויות במגרשי תמורה שונים, בהם מגרש 1010.
2. בעקבות אישור תוכנית 1302/א התאגדו העוררים יחד עם בעלי זכויות נוספים במגרש 1010 בהסכם שיתוף, שהחל להיחתם בשנת 2018, ומאוחר יותר הגישו את הבקשה להיתר בנייה.
3. לצורך בקשות הפטור מהיטל השבחה המציאו העוררים לוועדה המקומית את כלל המסמכים שנדרשו על ידה, לרבות הסכם השיתוף משנת 1997. עמדת הוועדה המקומית, הדוחה את בקשות הפטור, התגלתה רק במסגרת תשובתה לערר, שהוגש לאחר שלא ניתנה החלטה בבקשות הפטור.
4. העוררים אינם מהווים "יחידה כלכלית אחת" על סמך המבחנים שנקבעו לעניין זה בפסיקה:
   1. בפסק הדין ברע"א 7417/01 **צרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים** נקבע, שבני משפחה אחת אינם זכאים לקבלת מספר פטורים בגין אותם מקרקעין, ובכך להתעשר על חשבון הציבור.
   2. בדנ"א 6298/15 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקווה נ' שלום ירושלים דיבון** (פורסם בנבו, 29.6.2017) עמד בית המשפט העליון על כך, שנקודת המוצא בפסק הדין בעניין **צרי** הייתה, שבני משפחת אחת מהווים "יחידה כלכלית אחת". בעניין **דיבון** הובהר, שמספר מחזיקים במשותף במקרקעין אשר בונים יחד בניין מגורים, ואינם בני משפחה אחת, עשויים להיות זכאים למספר פטורים. במסגרת ההליך הוגשה לבית המשפט חוות דעת היועץ המשפטי לממשלה, אשר נטה שלא להחיל את הפטור על חברי קבוצות רכישה, אך בית המשפט הותיר את שאלת תחולת הפטור על חברי קבוצות רכישה להכרעה עתידית.
   3. אי תיקון החוק גם לאחר פסק הדין בעניין **דיבון** מעידה על כך שהמחוקק אינו מעוניין לקבוע שהפטור מהיטל השבחה לא חל על קבוצות רכישה.
   4. החלטת ועדת הערר בערר (י-ם) 481/16 **סגל יחיאל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** סויגה לנסיבות המיוחדות שהוצגו בפני ועדת הערר באותו עניין, ולא ניתן להקיש ממנה על מקרים אחרים. יתר על כן, בעמ"ן (י-ם) 47772-10-19 **סגל יחיאל מנחם דוד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מחוז ירושלים** נהפכה החלטת ועדת הערר, ונקבע כי העוררים יישאו בתשלום בשיעור של 3/4 מהיטל ההשבחה, ובגין 1/4 יינתן הפטור.
   5. נסיבות המקרה שלפנינו שונות מנסיבות המקרה שנדון בעניין **סגל**: העוררים לא ידעו איזו דירה יקבלו, מה יהיה התכנון של הבניין, מה המפרט הטכני של כל דירה. כל שנקבע הוא מנגנון שיסדיר את חלוקת הדירות לאחר שיהיה ידוע היקף זכויות הבנייה ועריכת טבלת איזון בתקנון שייקבע על ידי נציגות בעלי הזכויות.
5. לא מתקיימים בענייננו המבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין אי תחולת הפטור: קיומו של "גורם מארגן", רכישת זכויות ביחידות דיור עתידיות ובמספר מועדים בודדים:
   1. בערר (מרכז) 8107-08-18 **כהן מרים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה** עמדה ועדת הערר על הצורך להבחין בין מקרה למקרה, וכי רק כאשר ברור מראש שמדובר בהתקשרות לרכישת דירה מוגמרת באמצעות גורם מארגן תוגדר הקבוצה כקבוצת רכישה. קיומו של "גורם מארגן" נקבע כהכרחי גם בערר (מרכז) **דינה יציב ו- 99 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מצפה אפק**.
   2. במקרה זה, כל אחד מבעלי הזכויות חתם על הסכם השיתוף במועד שונה, ואין כל זכר בהסכם השיתוף לקיומו של גורם מארגן.
   3. נציגות בעלי הזכויות היא נציגות שנבחרת שנועדה לקבל החלטות לקידום ומימוש זכויות הבעלים במגרש. הבעלים רשאים להחליפה בהתאם לתנאים שבהסכם השיתוף. היא אינה פועלת כגון עצמאי כמו "גורם מארגן", לא מקבלת שכר, ותפקידה רק להוציא פרויקט מהכוח אל הפועל. הנציגות מחויבת לפעול בנאמנות עבור בעלי הזכויות.
   4. בהעדר גורם מארגן, העובדה שבעלי הזכויות התקשרו עם יועצים שונים, כגון עורכי דין, רואי חשבון, שמאי מקרקעין וחברת ניהול אינה הופכת את בעלי הזכויות לקבוצת רכישה או ל"יחידה כלכלית אחת".
   5. בעלי הזכויות בענייננו לא רכשו דירות מוגמרות או מסוימות, אלא זכויות בקרקע בייעוד חקלאי. הזכויות נרכשו על פני שנים רבות, זמן רב לפני אישור תוכנית 1302, והסכם השיתוף נחתם רק לאחר שהעוררים כבר היו בעלי זכויות במקרקעין.
   6. יזמית תוכנית 1302 ותוכנית 1302/א היא הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ולא בעלי הזכויות. תוכנית 1302/א אף קבעה הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וביצעה שינויים בגיאומטריה של המגרשים ובבינוי. צורפה לה טבלת איזון והקצאה שנערכה על ידי שמאי הוועדה המקומית.
   7. חלק מבעלי הזכויות קיבלו זכויות במגרשים אחרים, ולא במשותף עם העוררים. רק לאחר פרסום טבלת ההקצאה והאיזון של תוכנית 1302/א נועד לעוררים וליתר בעלי הזכויות המיקום המדויק של זכויותיהם.
   8. מכאן, שבמועד הרכישה לא הייתה לעוררים כל ודאות שהמקרקעין שרכשו יקבלו הקצאה לדירה או למיקום הדירה.
   9. הסכם השיתוף מ- 1997 לא קרם עור וגידים ובעלי הזכויות לא פעלו לפיו, שכן לאחר אישור תוכנית 1302/א בעלי הזכויות בחלקת המקור התפצלו ולא ניתן היה לממש את זכויותיהם לפיו. על כן בעלי הזכויות התאגדו וחתמו על הסכם שיתוף חדש החל משנת 2018. זהו ההסכם הרלבנטי היחיד לבחינת הפטור מהיטל השבחה.
   10. הסכם השיתוף החדש הכרחי על מנת שניתן יהיה להשיג את המימון הנדרש לבניית בניין של 136 יח"ד. מי שמעוניין לצאת מהסכם השיתוף יכול לעשות כן, בכפוף לחתימת הקונה ממנו על הסכם השיתוף. החתימה נדרשת כי יש מחויבות כלפי הבנק.
   11. ההקמה של הבניין כרוכה בעלויות רבות, במיוחד בעידן של ריבית גבוהה, לא ברורה הכלכליות של כל הפרויקט עבור מי שלא רוצה לגור במקום. לכן יש הצדקה לתחולת הפטור עבור מי שבחלוף כל השנים מעוניין להתגורר בדירה שרכש.
6. בלי לגרוע מן האמור לעיל, גם חברים בקבוצת רכישה זכאים לפטור. אין בסעיף הפטור החרגה לבעלי זכויות החברים בקבוצת רגישה או בקבוצת רוכשים. העוררים הפנו בהקשר זה לעמ"ן 39438-09-19 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה נ' לוי**, שם נדחתה הטענה לאי תחולת הפטור בנסיבות דומות: בעלי זכויות שרכשו קרקע בייעוד חקלאי עם ציפייה לשינוי ייעוד לבנייה למגורים, חתמו על הסכמי שיתוף מפורטים הכוללים התחייבויות חוזיות ומנגנוני ביצוע לחלוקת הדירות והזכויות, והקימו חברה שתנהל ותפקח על הוצאת הפרויקט אל הפועל, מינוי שמאי, יועצים ועוד. צוין בפסק הדין, כי אילו חפץ המחוקק להשוות את הדברים לחוק מיסוי מקרקעין היה יכול לתקן גם את הוראות חוק התכנון והבנייה והתוספת השלישית. בקשת רשות ערעור על פסק דין נדחתה ביום 14.4.2021 (בר"ם 2073/21 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה נ' טל לוי ו- 40 אח'**).
7. הפטור מהיטל השבחה עד לשטח של 140 מ"ר אינו פטור סוציאלי, והוא ניתן גם לבעלי ממון. בחינת הרציונל של הפטור לאור האמור בהלכת **דיבון** מחייבת את הענקתו לכל אחד ואחד מהעוררים שעומד בתנאי הפטור. טענת העוררת כי החלת הפטור תפגע בקופת הציבור לא נתמכה באסמכתאות. מדובר באלפי יחידות, והוועדה המקומית לא הראתה כי ניתנים אלפי פטורים.

**עיקר טענות הוועדה המקומית**

1. פסיקת בתי המשפט שהרחיבה את תחולת הפטור אינה רלבנטית לקבוצות רכישה או לקבוצות רוכשים: בפסק הדין בעניין **דיבון** הוחרגה תחולת ההלכה במפורש, ונקבע שאינה חלה על קבוצות רכישה או על קבוצות רוכשים, כפי שצוין במפורש גם בפסק הדין.
2. גם לו הייתה זכאות לפטור במקרה של קבוצת רכישה או קבוצת רוכשים, מדובר בפטור אחד בלבד ולא ניתן להעניק את הפטור לכלל חברי הקבוצה. מסקנה זו נובעת מעמדת בית המשפט העליון בעניין **צרי**, שם נקבע שכל משפחה זכאית לפטור אחד בלבד. בפסק דין **חמאיסי** שונתה הלכת **צרי** בכל הנוגע לאפשרות החלת הפטור במקרה של מגרש ריק, אך לא בעניין מספר הפטורים האפשריים לקבוצה.
3. מתן פטור במקרה של קבוצות רוכשים או קבוצות רכישה יוביל למצב לא שוויוני ולפגיעה ברציונל שבבסיס החיוב בהיטל השבחה. אין כל הבדל עקרוני בין רוכשי דירות מקבלנים לחברים בקבוצת רוכשים או בקבוצת רכישה, וההבחנה ביניהם אינה צודקת. מתן פטור באופן גורף עלול להפר את האיזון בין הקהילה לאזרח, ובסופו של דבר לפגוע בקופת הקהילה שתחסר ממון על מנת להמשיך ולקדם את הצרכים הציבוריים הרלבנטיים.
4. יש לחייב קבוצות רכישה בהיטל השבחה כפי שהן מחויבות במיסי מקרקעין אחרים. תיקון מס' 69 לחוק מיסוי מקרקעין מיום 6.1.2011 השווה את חובת המיסוי המוטלת על קבוצות רכישה לזו שחלה על כלל הרוכשים. כך צריך להיות גם ביחס להיטל השבחה.
5. עמדת הוועדה המקומית נתמכת בהחלטות של ועדות הערר בערר (י-ם) 481/16 **סגל יחיאל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**; ערר (מרכז) 8097/14 **אגם גלית נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון**; וערר (מרכז) **דינה יציב ו- 99 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מצפה אפק**. העמדה נתמכת גם בפסק הדין בעמ"ן (ת"א) 58481-11-20 **עליזה זילברברג נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב**, עליה תלויה ועומדת בר"ם 6820/21 **גולדשטיין זאב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**.
6. בהתאם להחלטה בעניין סגל, עסקינן בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים כאשר ישנה קבוצת רוכשים הפועלים במשותף, מדובר בהתארגנות הן לרכישת מקרקעין והן לבנייה משותפת, קיימת מסגרת חוזית שמסדירה את ההתארגנות על כל שלביה, קיים "גורם מארגן" ויש עו"ד שמטפל ברישומים ובכל יתר הפעולות של הקבוצה, יש רו"ח, שמאי ונציגות.
7. במקרה זה, לא הוצגו לוועדה המקומית כלל המסמכים וההסכמים בין העוררים לבין בעלי הזכויות, וכן הסכם שיתוף משנת 1997, שקדם להסכם שיתוף משנת 2018 (לתשובה לערר צורף הסכם השיתוף משנת 2018). אי הצגת הסכם השיתוף משנת 1997 והסכמי הרכישה על ידי העוררים מקימה חזקה כי הם פועלים כנגד עמדתם בבקשת הפטור ובערר.
8. בכל מקרה, על בסיס המסמכים שמצויים בפני הוועדה המקומית, ותוך יישום עמדת ועדות הערר בעניין **סגל** ו**יציב**, מתבקשת המסקנה כי מדובר בקבוצת רוכשים או קבוצת רכישה, שחבריה אינם זכאים לפטור:
   1. ביום 18.2.1998, לאחר חתימת הסכם השיתוף בשנת 1997, נרשמו בטאבו זכויות בחלקה 430 של שלוש חברות בבעלות אדם בשם דן אהרון. אלו גם הצדדים להסכם השיתוף מ- 1997.
   2. תוכנית 1302 הוגשה בשנת 1999, ולאחר תהפוכות וגלגולים הופקדה בשנת 2002. מרבית הבעלים בקרקע כיום קנו את הזכויות שלהם לאחר ההפקדה של תוכנית 1302, והיא נזכרת גם בחוזי הרכישה שלהם.
   3. הסכם השיתוף מ- 2018 לא ביטל את הסכם השיתוף מ- 1997 אלא החליף אותו, כך שבשום שלב לא נוצר ואקום שאיפשר לרוכשים לחמוק מן המחויבות שלהם לקבוצה.
   4. מהסכם השיתוף משנת 2018 עולה, כי מדובר ברכישה במשותף והרוכשים מבקשים לפעול במשותף. לקבוצה יש נציגות, יועצי תכנון, מפקח ויש ניהול משותף לקבוצה, המהווה "גורם מארגן" (סעיפים 1.3 ו- 1.4 וכן סעיף ההגדרות).
   5. מהסכם השיתוף מ- 2018 עולה עוד, כי הצדדים רוצים לבנות יחד את הפרויקט, ומדובר בבנייה עצמית (סעיפים 4.5 ו- 6.1).
   6. בהסכם השיתוף נקבע שחברת הניהול אחראית על ניהול כל הדרוש להקמת הפרויקט (סעיף 9.1.5 להסכם השיתוף).
   7. הסכם השיתוף מקנה סמכויות ל"נציגות", שמחליטה באופן עצמאי על כל דבר, ויש מינוי של רו"ח, קבלן, שמאי עורכי דין שמטפלים גם ברישום, תשלום שכ"ט לעוה"ד של הקבלן ואף מימון משותף וחשבון בנק לפרויקט, כולל מנגנון שעבוד זכויות לטובת הבנק המלווה (סעיפים 9.2, 9.3 ו- 10 להסכם השיתוף).
   8. הסכם השיתוף מתייחס לבחירת קבלן מבצע אחד לבניית הבניין, באמצעות מכרז שתוציא הנציגות וכל הרוכשים אמורים לחתום עליו (סעיף 12.1 להסכם השיתוף).
   9. מדובר במכירה של דירות גמורות, כמו על ידי קבלן. יש מנגנון הגרלה לקבלת הדירות (סעיף 8 להסכם השיתוף).
   10. הסכם השיתוף אוסר על הרוכשים להגיש תביעה לפירוק השיתוף (סעיף 20 להסכם השיתוף) וכלל מנגנון בוררות (סעיף 18.1 להסכם השיתוף).
9. היטל השבחה אמור לממן את הפיתוח והתשתיות בשכונות חדשות, כמו זו. הרחבת תחולתו של הפטור להתארגנויות כאלו תגרום לגירעון בקופה הציבורית, בניגוד לכוונת המחוקק.

**דיון והכרעה**

**המסגרת הנורמטיבית להכרעה במחלוקת בין הצדדים**

הפטור מהיטל השבחה לדירת מגורים בשטח של עד 140 מ"ר

1. [סעיף 19(ג)](http://www.nevo.co.il/law/91073/3T19.c.1) לתוספת השלישית לחוק (להלן: "**סעיף הפטור**") קובע כדלקמן:

"(ג) (1) בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת."

(2) העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים; לענין זה, "גמר הבניה" – כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961.

(ההדגשות אינן במקור, מ.א.)

1. היקפו של סעיף הפטור ותחולתו במקרה של מספר מחזיקים במקרקעין נדונו בפסיקת בתי המשפט ובהחלטות ועדות הערר המחוזיות לפיצויים והיטל השבחה במהלך השנים.
2. בפסק הדין ב[רע"א 7417/01](http://www.nevo.co.il/case/6103277) **צרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים** (פורסם בנבו, 26.6.03) עמד בית המשפט העליון על תכליתו הסוציאלית של [סעיף 19(ג)(1)](http://www.nevo.co.il/law/91073/3T19.c.1) לתוספת השלישית לחוק, וקבע כי תכלית זו מצדיקה פרשנות מצמצמת של סעיף הפטור:

"12. תכלית הסעיף היא לאזן בין שתי מטרות אלה. מהצד האחד, מטרת הפטור היא לאפשר לאדם להגדיל את דירת מגוריו עבורו או עבור קרובו שדר בדירתו בלי שיוטלו עליו הוצאות כבדות. פטור זה נועד גם לתרום לשיקום אזורי מצוקה ולהקל על מצוקת הדיור. מהצד האחר, מטרת החיוב בהיטל – שיתוף חברי קהילתו של הפרט בהטבה שקיבל הוא לבדו מהרשות – אף היא חשובה. ציבור משלמי היטל ההשבחה ללא פטור מונה אף הוא נזקקים רבים כשברור כי כל פטור מביא להקטנת התקציב שעומד לרשות לטובת הקהילה כולה.

13. האיזון הראוי מחייב מתן פירוש מצמצם להטבות המתקבלות, שכן מההיסטוריה החקיקתית ברור כי תכלית הסעיף אינה להעשיר את הזוכה בהטבה על חשבון רווחת קהילתו, אלא אך לאפשר לו להרחיב את ביתו, אף אם אין ידו משגת לשלם את דמי ההשבחה."

(ההדגשה אינה במקור, מ.א.)

1. בהתאם לכך נקבע בפסק הדין בעניין **צרי**, כי מספר הבעלים, החוכרים או המחזיקים אינו יכולים להשפיע על מספר הפטורים שיינתנו להם, לבד או במצטבר (פיסקה 15 לפסק הדין).
2. מאוחר יותר, בפסק הדין ב[דנ"א 6298/15](http://www.nevo.co.il/case/20622780) **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה נ' דיבון** (פורסם בנבו, 29.6.2017), הובהר, כי התכלית הסוציאלית של הפטור מתיישבת גם עם פרשנות רחבה יותר של סעיף הפטור, שלפיה כל מחזיק במשותף בקרקע עשוי להיות זכאי לפטור משלו. עם זאת נקבע, בדעת רוב, כי מקום שהמחזיקים במשותף בקרקע הם קרובי משפחה, תחול הלכת **צרי**, המאפשרת להם לקבל פטור אחד בלבד בגין החלקה:

"34. התכלית הסוציאלית של הפטור, של שיפור תנאי הדיור, מתקיימת בכל אחד ואחד מהמחזיקים במשותף בקרקע העומד בתנאי הסעיף. מתן הפטור יקל על כל אחד מהם לשפר את תנאי הדיור שלו או של קרובו. מכאן שמבחינת תכלית זו, קיימת הצדקה ליתן את הפטור לכל מחזיק הזכאי לכך ולא להסתפק בפטור אחד לחלקה. בנוסף, בחירה בפרשנות זו מתיישבת גם עם התכלית של פיתוח המקרקעין. מתן מספר פטורים לדירות המצויות על חלקת מקרקעין המוחזקת בידי שותפים עשוי להגדיל את הסיכויים לפיתוח הקרקע, על התועלת האישית והחברתית הגלומה בכך. זאת, במיוחד במקרה הטיפוסי שבו מתעוררת השאלה שלפנינו, של מחזיקים במשותף בחלקה שניתן לבנות עליה מספר יחידות דיור. לעומת זאת, בחירה בפרשנות האחרת, שלפיה כל המחזיקים בקרקע יהיו זכאים יחד לפטור אחד בלבד, עלולה להוביל ל"דילול" הפטור. ככל שיגדל מספר המחזיקים המתחלקים בפטור, כך תפחת משמעותו הכספית מבחינת כל אחד מהם ותוגשם במידה פחותה התכלית של מתן תמריץ לפיתוח הקרקע. זאת, בפרט אם תתקבל טענת המבקשת כי הפטור המרבי שיתחלק בין כל המחזיקים הזכאים הוא פטור בשל דירה שגודלה 140 מ"ר (ראו פיסקה 55 לפסק דינו של בית משפט השלום ופיסקה 18 לפסק הדין המחוזי). יש לזכור שבבניין דומה בו לכל אחד הייתה דירה נפרדת, שלא בהחזקה משותפת, היה ניתן מספר רב של פטורים."

מסקנה זו נתמכה בפסק הדין גם בשיקולי יעילות, ודאות משפטית ושוויון במס בין נישומים שונים.

1. במסגרת ההליך שהתנהל בעניין **דיבון** הוגשה חוות דעת היועץ המשפטי לממשלה, אשר הצביעה על הקושי הטמון באימוץ פרשנות מרחיבה של סעיף הפטור, אשר תחיל אותו גם על קבוצות רכישה:

"10. היועץ המשפטי סבר כי הפרשנות שאומצה בפסק הדין אמנם אפשרית ומעוגנת בלשונו של סעיף הפטור, אך מוטב לפרשו בצמצום. זאת, נוכח החשש כי ההלכה שנקבעה, בצירוף הלכות קודמות שהרחיבו את תחולת הפטור, תגרום לתוצאות בלתי רצויות שספק אם עמדו לנגד עיני המחוקק, בדגש על פגיעה בתקציבי הרשויות המקומיות. הקושי העיקרי שעליו הצביע היועץ המשפטי נגע למקרים שבהם הקרקע נמכרה לקבוצת רכישה או לקבוצת רוכשים, ובפרט כאשר בעת המכירה הייתה ההשבחה ידועה וצפויה. הוא הזהיר כי מתן הפטור במקרים אלה עלול להוביל להרחבת היקפו בניגוד לתכליתו הסוציאלית, לפגוע בציבור הרחב ולהפלות לרעה רוכשי דירה מקבלן. לפיכך, סבר היועץ המשפטי כי ראוי להחריג מגדר פסק הדין את המקרים הנ"ל, אך הודה כי ייתכן ששאלות אלה כלל אינן מתעוררות בתיק דנא. לדידו, דרך המלך להגשמת מטרה זו היא באמצעות תיקון חקיקה ולדבריו נעשו מאמצים בהקשר זה, אך לאחרונה החליט שר האוצר שלא לקדם חקיקה בנושא בעת הזו. לפיכך, הציע היועץ המשפטי דרכים פרשניות שונות לפתרון הקשיים, למשל: ניתוק הזהות בין המחזיק בקרקע לבין החייב בהיטל במקרה של קבוצת רכישה; מיסוי "הגורם המארגן" בקבוצת רכישה; ופירוש מצמצם של סעיף הפטור מקום שההשבחה הייתה קרובה לוודאית בעת שנמכרו המקרקעין וכשכל מטרתם של הצדדים לעיסקה הייתה לחמוק מתשלום היטל השבחה.

(...)

31. חלק ניכר מטיעוני היועץ המשפטי, המבקשת והמבקשות להצטרף עסק בשאלה מה הדין מקום שהמחזיקים במשותף בקרקע הינם חלק מקבוצת רכישה או מקבוצת רוכשים והם קונים יחד זכויות במקרקעין לצורך בניית דירות לחברי הקבוצה (להגדרת "קבוצת רכישה", ראו [סעיף 1](http://www.nevo.co.il/law/72866/1) לחוק מס שבח). זאת, על רקע חששם כי פסק הדין יפורש באופן שיוביל למתן פטורים המוניים לגורמים אלה בנסיבות שיש בהן בראייתם משום הרחבת יתר של הפטור וניצול לרעה שלו."

(ההדגשות אינן במקור, מ.א.)

1. עם זאת, בית המשפט בעניין **דיבון** הבהיר, כי פסיקתו מוגבלת לנסיבות העניין ואין להקיש ממנה על תחולת הפטור ביחס לקבוצות רכישה או לקבוצות רוכשים:

"32. (...) מכאן, שחרף המקום הנכבד שהוקדש לנושא זה בטיעוני הצדדים בכתב ובעל פה, כלל לא מתעוררת בענייננו השאלה כיצד יש לפרש את סעיף הפטור במקרה של מחזיקים במשותף החברים בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים. בנוסף, אף התשתית הנחוצה להכרעה בנושא זה וכל הצדדים שעשויים להיות רלוונטיים אינם מצויים לפנינו. כידוע, בית משפט זה אינו נוהג להכריע בעניינים תיאורטיים שאינם נחוצים להכרעה (ראו, למשל, עניין איגוד הבנקים, בפיסקה 71 לחוות דעתי; [בג"ץ 6055/95 צמח נ' שר הביטחון, פ"ד נג](http://www.nevo.co.il/case/6047013)(5) 241, 250 (1999)). המקרה שלפנינו אינו מצדיק לחרוג מכלל זה ואיני רואה מקום להכריע בשאלה זו, שאינה מתעוררת בענייננו. מסקנה זו מתחזקת למקרא המתווים הפרשניים השונים שהציע היועץ המשפטי לפתרון אי-הבהירות. מבלי לחוות דעה לגופן של ההצעות שהועלו ולגבי מידת ישימותן, אציין כי ספק אם הן מספקות מענה כולל למגוון הסוגיות שעשויות להתעורר בהקשר של קבוצות רכישה וקבוצות רוכשים, כפי שציין היועץ המשפטי עצמו. לפיכך, שאלות הנוגעות לזכאותם לפטור של חברי קבוצת רכישה או רוכשים יוכלו להתברר בעתיד במקרים אחרים שבהם יצדיקו העובדות להכריע בכך.

סוף דבר

33. אשר על כן, אציע לחבריי לקבוע כי סעיף הפטור מאפשר ליתן פטור מהיטל השבחה לכל אחד מהמחזיקים במשותף בקרקע העומד בתנאיו, ובלבד שהם אינם בני משפחה אחת, שאז תחול הלכת צרי. קביעה זו נטועה בנסיבות המקרה שלפנינו ואין ללמוד ממנה לגבי נסיבות שלא עמדו בפנינו, כגון מקרה של מחזיקים בקרקע במשותף החברים בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים."

1. יצוין, כי בימים אלו תלויות ועומדות בפני בית המשפט העליון מספר בקשות רשות ערעור מינהלי על פסקי דין של בתי המשפט לעניינים מינהליים בסוגיית תחולת סעיף הפטור על חברים בקבוצות רוכשים או בקבוצות רכישה.
2. ב[עמ"ן (י-ם) 47772-10-19](http://www.nevo.co.il/case/26133404) **סגל יחיאל מנחם דוד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מחוז ירושלים** (פורסם בנבו, 20.5.2020) נדונה תחולת הפטור במקרה של תוכנית שאפשרה הקמת 20 דירות במקום 5 דירות קיימות, שגודל כל אחת מהן במקור היה קטן מ- 140 מ"ר. בפסק הדין נקבע כי:

"ב. (...) סעיף הפטור אינו מתייחס למהלך תכנוני הנוגע בהכרח לחלקה שלמה, אלא, בממוקד, לבנייה או הרחבה של דירת מגורים. ודוק: דירת מגורים, בלשון יחיד. לשון אחר: ביחס לכל דירת מגורים נתונה, כפי שהיתה בנויה על בסיס התוכנית המקורית, ניתן לאשר פטור, ככל שתורחב לדירה ששטחה עד 140 מ"ר.

(...)

ג. מאחר וב"כ המערערים הוסיף ועמד על ערעורו, נשאל הוא במהלך הדיון לדוגמת קיצון שנועדה ללבן את הסוגיה - האם לדעתו בהינתן חלקה עליה בנויות דירות בודדות ושהזכויות בה נתונות למספר רב מאוד של אנשים, ומאושרת ביחס לחלקה זו תכנית משביחה שמאשרת בנייה של עשרות רבות של דירות, האם יהיו בעלי זכויות אלה זכאים לפטור כללי מהיטל השבחה. לדבריו, ראוי לתשובה שתהא חיובית. יתר על זאת, משתמע מדבריו שאף אם אין דבר בנוי על החלקה, ובעל זכויות כלשהו מבקש לבנות עליה דירה ששטחה כנ"ל, ראוי להחיל עליו את סעיף הפטור. ברם, אין דעתי כדעתו. זאת, באשר, משמעותה של עמדת ב"כ המערערים הינה ריקון החוק מתוכנו במקרים רבים, שלבטח לא אליהם התכוון המחוקק כלל, לפחות ביחס לבניית דירות עד לשטח של 140 מ"ר. זאת, בשל כך, שלשיטתו די בכך שיהיה לכל מי שטוען לפטור, אחוז מזערי בשטח הקרקע, ומאותו שלב, פטור הוא, כמו גם כל עמיתיו ושותפיו לאותה חלקה, מהיטל השבחה. אך להבנתי, אין זו כוונת המחוקק שהיא על פניה סוציאלית ונועדה לאפשר הרחבה של דירת מגורים למי שמחזיק בה או לקרובו: הא ותו לא.

ד. תמונת המצב המהותית, לדידי, הינה, שביחס לחמש דירות שאכן היו על החלקה על פי התוכנית המקורית, ניתן, גם אם במעט לפנים משורת הדין וגם אם לא בלי ספקות - באשר עדיין יש ממש במסקנת הועדה שעל הפרק מיזם כלכלי ולא נסיבות המצדיקות תחולה לדין סוציאלי - להחיל את סעיף הפטור, אך לגבי 15 הדירות הנותרות, אין לכך כל אחיזה. דומני שניתוח זה של מצב הדברים עדיף על פני הדיון בשאלה האם צדקה ועדת הערר כאשר בחרה לבסס את פסיקתה על המסקנה שהמערערים הם – 'יחידה כלכלית אחת'."

(ההדגשות אינן במקור, מ.א.)

1. בעמ"נ 39438-09-19 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה נ' טל לוי** **ו- 40 אח'** (פורסם בנבו, 27.1.2021) נדונה שאלה שונה מזו הניצבת בפנינו: האם עריכת טבלאות הקצאה של דירות בין בעלי הזכויות במושע מהווה אירוע של מימוש זכויות. הטענות לגבי אי תחולת הפטור על השותפים במקרקעין עקב היותם קבוצת רכישה נדחו לאחר שלא הונחה בפני בית המשפט תשתית עובדתית מספקת, והטענות לא נטענו בהליך הערר (פיסקה 26 לפסק הדין). עם זאת, ראוי להביא את הדברים שנאמרו בפיסקה 22 לפסק הדין לעניין הציפייה של הצדדים בשלב חתימת הסכמי השיתוף:

"22. (...) כמשתמע מתוך הסכמי השיתוף, המשיבים ידעו, לא רק באופן רעיוני, כי עתידה המערערת לשנות את ייעוד המקרקעין מחקלאות למגורים, ולאשר את הבנייה שאכן אושרה. ההסתברות להתממשות ציפייתם, כפי שבאה לידי ביטוי כבר בעת ההתקשרות בהסכמי השיתוף, הייתה גבוהה, שעל כן, מהבחינה הכלכלית, ניתן להתייחס אליה כאל נכס. המכירה הצולבת, על אף שנעשתה לפני המועד הקובע, הייתה כפעולת מכר של נכסים כבר בשלב החתימה על הסכמי השיתוף."

על פסק הדין בעניין **טל לוי** הוגשה בר"ם 2073/21 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה נ' טל לוי** (פורסם בנבו, 14.4.2021). הבקשה התמקדה אף היא במועד מימוש הזכויות באותו מקרה, ונדחתה בנימוק של העדר עילה למתן רשות לערער.

1. בעמ"נ 58481-11-20 **עליזה זילברברג ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** (פורסם בנבו, 15.8.2021) הבחין בית המשפט בין השאלה העובדתית, אם המערערים היו חלק מקבוצת רכישה, לבין השאלה המשפטית, האם חברי קבוצת רכישה זכאים לפטור מהיטל השבחה.
   1. בשאלה העובדתית מצא בית המשפט, כי המערערים מקיימים את המאפיינים שהופכים קבוצת רכישה לכזו:
      1. המערערים נמנעו מלצרף את הסכם השיתוף ומסמכים נוספים שיכולים לשפוך אור על מהות ההתקשרות, אולם מן המסמכים שצורפו עולה כי רכישת הזכויות ל- 45 יח"ד נעשתה באופן מאוחד ובמספר מועדים בודדים. כל ההסכמים נחתמו על ידי גורם אחד בשל קבוצת נהנים, שמלכתחילה קיבל שירות ממשרדו של הגורם המארגן הסופי.
      2. המערערים רכשו זכויות ביחידות דיור עתידיות ולא במקרקעין, באופן המלמד כי מלכתחילה התארגנה קבוצה לשם בנייה משותפת.
      3. עוד במועד חתימת ההסכם הראשון, היה ברור כי מדובר ברכישה של דירה כחלק מפרויקט משותף.
      4. הסכם שיתוף המקרקעין מסדיר גם את ביצוע התכנון והבנייה, בדיוק כפי שנעשה בקבוצת רכישה. (...)
      5. המתווך שימש "הפנים" של הנהנים, עם מאפיינים של גורם מארגן. הוא הודה בתצהירו שקישר בין המערערים השונים לצורך הרכישה, ונשאר בתפקידו כ"נאמן" במשך שנים רבות. הדבר מעיד על מעורבותו הרבה בארגון הקבוצה, בשונה מתיווך גרידא.
      6. בייפוי הכוח שצורף להסכמים כל הנהנים מקובצים יחדיו כקבוצה, ואין ייפוי כוח נפרד לכל קונה.
      7. בהסכמי המכירה למערערים צוין כי המוכר הינו "נהנה אחד מתוך קבוצת נהנים", אשר רכש "זכות ליח"ד במקרקעין".
      8. בדוח התקופתי הציגה עצמה קבוצת חג'ג' כמארגנת של קבוצת רכישה במקרקעין.
   2. על רקע ממצאים אלו, ובהסתמך גם על פסק הדין בעניין **סגל**, קבע בית המשפט כי מדובר בקבוצת רוכשים:

"50. מהמקובץ עולה כי מדובר אפוא בקבוצת רוכשים, שהתארגנה על ידי גולדשטיין וקבוצת חג'ג', לרכישת זכות במקרקעין ולבנייה על הקרקע, כאשר הרוכשים בקבוצה מחויבים להסכם שיתוף מקרקעין (שלא גולה). אף אם לא מדובר בהתארגנות "קלאסית" של קבוצת רכישה, מדובר בהתארגנות משותפת, מתפתחת ומתגלגלת, שפעלה בתיאום יזמי, גם אם על ידי גורמים מארגנים שונים (וראו [עמ"נ (מינהליים י-ם) 47772-10-19](http://www.nevo.co.il/case/26133404) סגל נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים, פס' 6.א (20.5.2020) (להלן: "עניין סגל")). בהמשך, הקבוצה התאחדה עם קבוצות נוספות, וכך התגבשה לה קבוצת הרכישה במתכונתה דהיום. הלכה למעשה, כל הרכישות וההסכמים, בוצעו בסופו של דבר בקבוצה מסוימת, ולא הובאה ולו ראשית ראיה להתארגנות עצמאית של המערערים שלא במסגרת זו

51. (...) זאת ועוד, כדי שהמקרה ייפול ל-ד' אמותיה של קבוצת רכישה, אין צורך שכל ההסכמים ייחתמו באותו היום וכי יהיה קשר מוקדם בין הרוכשים; די בכך שישנו גורם מסוים, שמרכז ומאגד גורמים נפרדים מסוימים, אשר פועלים לאחר מכן בצוותא חדא לצורך קידום היוזמה.

אין הבדל מבחינה זו בין קנייה מקבלן, לבין קנייה כחלק מהקבוצה. בשני המקרים מדובר ברכישה של יחידות דיור, ולא ברכישה של קרקע לבנייה עצמית.

לסיכום, אני סבורה כי המערערים מקיימים את המאפיינים שהופכים קבוצת רכישה לכזו."

(ההדגשות אינן במקור, מ.א.)

* 1. בשאלה המשפטית, קבע בית המשפט כי חברי קבוצת רכישה אינם זכאים לפטור לפי סעיף 19(ג), כפי שאין זכאות לפטור במקרה של רכישה מקבלן:

54. כעקרון, אני מקבלת את עמדת המערערים כי התכלית הסוציאלית שעומדת בבסיס הפטור יכולה להתקיים גם במקרים של קבוצת רכישה (וראו עניין דיבון, בפס' 17 לפסק דינה של כב' הנשיאה, השופטת נאור). עם זאת, אין בכך כדי להביא מיניה וביה לקבלת הערעור, שכן תכלית סוציאלית זו יכולה להתקיים גם ברכישה של דירה מקבלן, שכידוע, אינו זכאי לפטור והוא מגלגל את תשלום ההיטל על הרוכשים.

(...)

56. (...) אין כל טעם להבחין בין רכישה של דירה מקבלן, אשר מחויב בתשלום ההיטל, לבין רכישה באמצעות קבוצת רכישה. בשני המקרים מהות הרכישה היא זהה – רכישה של יחידות דיור. (...)

57. יודגש, כי לא מדובר בנסיבות המקרה דנן בבעלים "היסטוריים" של המקרקעין שבשלב מסוים אושרה תוכנית משביחה שאיפשרה להם לבנות, ורק לאחר מכן בוצעה התארגנות לשם הוצאת הבנייה אל הפועל, אם באמצעות עסקת ביצוע, אם באמצעות עסקת קומבינציה. מדובר בקבוצה שרכשה זכות עתידית במקרקעין, לאחר הפקדת התוכנית המשביחה, בציפייה לאישורה ולשם קבלת יחידות דיור. סבורני שהפסיקה לעניין [סעיף 19(ג)](http://www.nevo.co.il/law/91073/3T19.c) לתוספת השלישית, הרואה בתכלית הפטור כתכלית סוציאלית, מתייחסת לפטור הניתן לבעלים של מקרקעין המזמין שירותי בנייה על קרקע שנרכשה ללא תלות בתוכנית המשביחה, ולא למי שמבחינה מהותית מצבו דומה למי שרכש דירה מקבלן.

58. אין בידי לקבל את טענת המערערים כי אי-תיקון התוספת השלישית במקביל לתיקון מס' 69 ל[חוק מיסוי מקרקעין](http://www.nevo.co.il/law/72866) מלמד כי המחוקק נמנע במכוון מלהחיל את הגדרת המונח "קבוצת רכישה" בהקשר של היטל השבחה. אי-ההתייחסות בתוספת השלישית, אין משמעה בהכרח כי בענייננו המחוקק קבע אחרת. לא מדובר בהסדר שלילי, ואין כל מניעה להשוות בין קבלן בונה לבין קבוצת רכישה, גם בענייננו. לדידי מדובר בהגדרה עקרונית שחולשת על פני תחומים רבים ושאינה מתמצה במסגרת חוק אחד בלבד. אינני סבורה כי המחוקק נתן את דעתו באופן ספציפי לענייננו, וההכרעה בעניין דיבון, שנעשתה לאחר תיקון מס' 69, מלמדת על כך. אם אכן בית המשפט העליון היה סבור כי המחוקק נתן דעתו לנושא גם בתוספת השלישית, הוא לא היה משאיר את ההכרעה בסוגיה זו לעת הצורך, והיה קובע כבר באותו מקרה כי אין כל נפקות לשאלה האם מדובר בקבוצות רכישה לצורך מתן הפטור

60. נוסף על האמור, דעתי היא כי בנסיבות המקרה דנן אף התכלית הסוציאלית אינה מתקיימת. מדובר ברכישה צופה פני עתיד, שמטרתה העיקרית היא השקעה ורווח כלכלי. כל ההסכמים והרכישות נעשו בציפייה לאישור התוכנית ולאחר הפקדתה. לולא הייתה התוכנית מופקדת, לא היו נעשות הרכישות. כלומר, מדובר בניצול הזדמנות, ולא במקרה של בעל קרקע במצב נתון המעוניין להקים או להרחיב את ביתו (וראו למשל עניין סגל, בפס' 6.ג). העובדה כי חלפו שנים רבות מרכישת המקרקעין ועד להקמת הבניינים, רק מוכיחה כי לא מדובר במקרה הרגיל של בניית או הרחבת דירה, שנעשית באופן ודאי ומהיר יחסית, אלא בהשקעה לטווח ארוך, שאולי תניב פירות יום אחד.

(ההדגשות אינן במקור, מ.א.)

1. על פסק הדין בעניין **עליזה זילברברג** הוגשה בר"ם 6820/21 **גולדשטיין זאב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, אשר קבועה לדיון ביום 12.1.2025. במסגרת הליך זה הוגשה עמדת היועצת המשפטית לממשלה, שהתקבלה לאחר הדיון בערר ועיקרה יתואר לקראת סיום החלטה זו.
2. בעמ"נ 61706-09-22 **שחר קייקוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל** (פורסם בנבו, 8.6.2023) הגיע בית המשפט לעניינים מינהליים למסקנה, כי לא הוכח באותו מקרה קיומה של קבוצת רכישה. בית המשפט ביסס את קביעתו על יסוד כל אלו:
   1. אין די ב"סממנים" שעליהם הצביעה ועדת הערר, אלא נדרשה הוכחה בדבר רכישה של דירה מוגמרת באמצעות גורם מארגן.
   2. התחייבויות הרוכשים אינן שונות במהותן מהתחייבויות סבירות של בעלי זכויות בלתי מסוימות במקרקעין, המבקשים לקדם מטרה משותפת של השבחתם, קרי של 'קבוצת רוכשים'.
   3. העובדה שהרוכשים נמנעו מלמסור פרטים על נסיבות יצירת הקשר של כל אחד מהם עם עו"ד פרידמן ונסיבות ההתעניינות בזכויות שרכשו בסופו של דבר אינם מצביעות על היותו גורם מארגן. חסר ראייתי אינו בגדר ראייה פוזיטיבית.

על פסק הדין בעניין **קייקוב** הוגשה בר"ם 7163/23 **הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל נ' שחר קייקוב**. גם בהליך זה התבקשה הגשת עמדת היועצת המשפטית לממשלה. טרם נקבע מועד לדיון בתיק.

1. לסוגיית הפטור מהיטל השבחה על חברים בקבוצות רכישה נדרשו בעבר גם ועדות הערר המחוזיות לפיצויים והיטל השבחה. על חלק מן ההחלטות של ועדות הערר הוגשו הערעורים המינהליים שפסקי הדין בהם נזכרו לעיל, ולא נתעכב עליהן בהחלטה זו. נציין להלן שתי החלטות שניתנו בחודש יוני 2022 על ידי ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה במחוז מרכז בראשות כב' יוה"ר עו"ד רונית אלפר:
2. בהחלטה בערר (מרכז) 8107-08-18 **כהן מרים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה** (פורסם בנבו, 16.6.2022) קבעה ועדת הערר כך:
   1. ככל שרכישת הזכויות במקרקעין כוללת סממנים המצביעים על רכישה של דירה מוגמרת באמצעות גורם יזמי מארגן, המסקנה היא שמדובר בשותפות המהווה קבוצת רכישה שאינה זכאית לפטור מהיטל השבחה. מנגד, ככל שמדובר בהתארגנות פרטית של אנשים לטובת בניה והקמת מגורים, מדובר בסיטואציה של קבוצת רוכשים שחבריה רשאים ליהנות מן הפטור.
   2. במקרה זה, מרבית הנישומים רכשו את הזכויות בקרקע 10 שנים ויותר לפני שהתוכנית החלה את דרכה במוסדות התכנון. העוררים לא היו מחויבים זה לזה במסגרת חוזית והסכם השיתוף נולד רק אחרי אישור התוכנית המשביחה. התוכנית ניזומה על ידי הוועדה המקומית. מצב דברים זה אינו מאפיין, על פניו, התנהלות של קבוצת רכישה בעלת אופי יזמי שיש לראותה כיחידה כלכלית אחת, אלא דומה יותר למצב שבו קיימים בעלים "היסטוריים" אליהם הצטרפו במהלך השנים בעלים נוספים.

על כן הגיעה ועדת הערר המחוזית בעניין **מרים כהן** למסקנה, כי הפטור עשוי לחול על הנישומים, בכפוף לבחינת יתר התנאים לתחולתו על ידי הוועדה המקומית.

1. שבועיים ימים לאחר ההחלטה בעניין **מרים כהן** ניתנה החלטת ועדת הערר בערר (מרכז) 8/17 **אגם גלית נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון** (פורסם בנבו, 30.6.2022). בעניין **אגם גלית** הגיעה ועדת הערר למסקנה שונה מזו שאליה הגיעה בעניין **מרים כהן**, וזאת על יסוד נסיבות המקרה שהיו שונות:
   1. מהסכם השיתוף עולה, כי רכישת הקרקע נועדה למטרה של בניה משותפת במקרקעין ובמגרשי תמורה מסוימים. סעיפי ההסכם השונים מלמדים על מחויבותם של כל אחד מהרוכשים לקבוצה, למסגרת החוזית עליה חתמו ולבניה העתידית המשותפת. חברי הקבוצה אינם יכולים להחליט כי הם נשארים רק עם הקרקע, והם אף מתחייבים לדאוג כי במידה ויחליטו להעביר את זכויותיהם במקרקעין, הנעבר יבוא בנעליהם לכל דבר ועניין.
   2. גם אם אין מדובר בהתארגנות 'קלאסית' של קבוצת רכישה וגורם מארגן, כדברי ביהמ"ש בעניין **זילברברג**, מדובר ללא ספק בהתארגנות משותפת, מתפתחת ומתגלגלת שהחלה את דרכה לאחר שהתקבלה ההחלטה בדבר אישור התכנית בתנאים ופעלה בתיאום יזמי.
   3. כל ההסכמים משנת 2001 נערכו על ידי אותו עורך דין, שלקח על עצמו לטפל ולייצג בכל הנושאים שפורטו בהסכם השיתוף. תמורת פעולותיו קיבל שכר טרחה שנגזר ממחיר המכירה של הדירות הבנויות.
2. למען שלמות התמונה יצוין, שקיימות גם החלטות נוספות של ועדות הערר, המנתחות את התשתית העובדתית שהוצגה בכל מקרה על יסוד עקרונות דומים, ועל כן נימנע מלהאריך בנושא זה.

היבטי מיסוי של קבוצות רכישה

1. נושא קבוצות הרכישה מעורר אתגרים לא מבוטלים לא רק בהקשר של היטל השבחה, אלא גם בהקשרים אחרים של מיסוי מקרקעין. בעקבות זאת הוגש למנהל רשות המיסים בישראל בשנת 2010 דו"ח הוועדה לבחינת היבטי המס בקבוצות רכישה (להלן: "**הוועדה**").
2. הוועדה תיארה בדו"ח את הטענה, שמועלית לעתים, כי ההתארגנות במסגרת קבוצות רכישה מהווה מסלול שמאפשר את הוזלת עלויות רכישת דירה, ועל כן ראוי לברך על תופעה זו. עם זאת, הוועדה ציינה, כי אל מול טענה זו קיימת טענה הפוכה, והיא: שהחיסכון במחיר הדירה, שמתאפשר באמצעות ההתארגנות בקבוצת רכישה, מאפשר לשלם מחיר גבוה יותר על הקרקע לבעליה, ובכך גורמות קבוצות הרכישה דווקא לעליית מחירי הקרקעות, ובכך לעליית מחירי הדירות (עמ' 5 לדו"ח הוועדה).
3. בסעיף 14 לדו"ח הוועדה צוין, כי ישנם מקרים בהם בעל הקרקע לא מעוניין לחתום על הסכם מול כל קבוצת הרוכשים, ולכן הוא חותם על הסכם מול גורם אחד, שמשמש כ"נאמן" עבור חברי הקבוצה הנהנים. במקרה כזה ייחתם הסכם נאמנות המסדיר את היחסים בין הצדדים (עמ' 8 לדו"ח הוועדה).
4. בסעיף 16 לדו"ח הוגדר הסכם השיתוף כמסמך המרכזי שמגדיר את מערכת היחסים בין השותפים לבין עצמם ונועד להוביל את הצדדים למטרתם – ביצוע פרויקט הבניה עד לסיומו בקבלת הדירות ורישום הזכויות ע"ש קבוצת הרוכשים. צוין כי הסכם השיתוף כולל את חלקו של כל שותף בפרויקט, כשלעיתים חלוקת הדירות שייבנו בין חברי הקבוצה נעשית במועד מאוחר יותר בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם השיתוף (עמ' 8 לדו"ח הוועדה).
5. הוועדה ציינה בהמלצותיה, כי יש להמשיך ולבחון את מעמדו של הגורם המארגן בהתאם לנסיבות כל מקרה ומקרה. עוד המליצה הוועדה, לראות את החברים בקבוצת רכישה כמי שחתמו על מנגנון חוזי שנועד להוליך אותם למוצר המוגמר של דירה, ולחייבו במס בהתאם (עמ' 39 לדו"ח הוועדה).
6. בעקבות דו"ח הוועדה חוקק בשנת 2011 תיקון מס' 69 לחוק מיסוי מקרקעין, שכלל את ההגדרה הבאה של קבוצת רכישה:

"'קבוצת רכישה' – קבוצת רוכשים המתארגנת לרכישת זכות במקרקעין ולבנייה על הקרקע של נכס שהוא אחד המפורטים להלן, באמצעות גורם מארגן, ובלבד שהרוכשים בקבוצה מחויבים למסגרת חוזית: (1) נכס שאינו דירת מגורים; (2) נכס שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים; לעניין הגדרה זו – 'גורם מארגן' – מי שפועל בעצמו או באמצעות אחר לארגון קבוצת הרוכשים לצורך הרכישה והבנייה, לרבות הכנת המסגרת החוזית, והכל בתמורה בעבור פעולות הארגון כאמור; 'מסגרת חוזית' – מערכת חוזים הקשורים זה בזה שבאמצעותם תפעל הקבוצה לקבלת נכס בנוי; 'תמורה' – במישרין או בעקיפין, לרבות בשווה כסף."

1. הגדרה דומה לא נקבעה מעולם בחוק התכנון והבנייה לעניין החבות בהיטל השבחה.
2. עשור שנים לאחר דו"ח הוועדה, זכה נושא קבוצות הרכישה לניתוח מפורט במאמרם של מנאל תותרי ג'ובראן ושמעון דיין "לקראת רגולציה משפטית של תופעת קבוצות הרכישה" **עלי משפט טו** 157 (יוני 2020) (להלן: "**תותרי ג'ובראן ודיין**"). במאמר תיארו המחברים סוגים שונים של קבוצות רכישה: קבוצת רכישה למגורים, שנועדה - הן להוזלת עלות הרכישה, והן למגורים בקהילה "הומוגנית"; קבוצת רכישה "מסחרית", שנועדה להוזלת עלות הרכישה במטרה למכור את הדירה ברווח; קבוצת רכישה "פרטית", של קבוצת אנשים פרטיים המתארגנים יחדיו לבנייה משותפת על מקרקעין מסוימים, ומתנהלים ללא גורם מארגן (עמ' 164 – 165).
3. המחברים ציינו במאמרם, שקבוצות הרכישה הפרטיות שונות מקבוצות הרכישה המאורגנות - הן בעניין מעורבותו של גורם מארגן, והן בעניין מיסוי העסקאות. בכל הנוגע למעורבותו של גורם מארגן, צוין כי קיימים מתווים שונים. אחד המתווים הללו מכונה "שיטת המארגן", ובו הגורם המארגן הוא הגורם המוביל בתהליך עד מועד חתימת החוזים בין חברי קבוצת הרכישה למוכר הקרקע וחתימת הסכם השיתוף בין חברי הקבוצה לבין עצמם, ויוצא מן התמונה טרם בניית הנכס לשם הימנעות מתשלום מס (עמ' 167):

" המתווה השני מכונה "שיטת המארגן" – הגורם המארגן הוא הגורם המוביל בתהליך עד מועד חתימת החוזים בין חברי קבוצת הרכישה למוכר הקרקע וחתימת הסכם השיתוף בין חברי קבוצת הרכישה לבין עצמם. לאחר שלב זה הגורם המארגן מקבל את שכרו לפי ההסכמים הקודמים שבינו לבין בעל הקרקע וקבוצת הרוכשים ו"יוצא מן התמונה" מייד, כלומר טרם בניית הנכס, וקבוצת הרכישה ממשיכה להתנהל עצמאית עם הקבלנים השונים והבנק. כך, בשיטה זו המארגן הוא בבחינת גורם מתווך בין הצדדים ותו לא, לשם הדגשת ההפרדה בין רכישת הקרקע לבין עסקאות הקבלנות לשם הימנעות מתשלום מס כאמור לעיל."

1. במאמרם תיארו המחברים כיצד הובילה התפיסה - שלפיה קבוצות רכישה עשויות להפחית את מחירי הדיור - לעצירת קידומה של הצעת חוק, שנועדה להסדיר את תחולת הוראות חוק מס ערך מוסף על מכירת מקרקעין לקבוצות רכישה, ישירות או באמצעות נאמן (עמ' 175). המחברים צידדו אף הם במאמרם בתפיסה זו, בציינם (עמ' 189):

" עם זאת המשותף לשלל יוזמות החקיקה הוא שאין בהן התייחסות לשני היבטים של תופעת קבוצות הרכישה: הפוטנציאל הטמון בה לקידום דיור מוזל בישראל והיותה אמצעי לקידום דיור בעל אופי הומוגני (לטוב ולרע). (...)

נקודת המוצא שלנו היא שתופעה זו יכולה לשמש כלי חשוב בהתמודדות עם מצוקת הדיור ויוקר הדיור, שכן היא יכולה להיות דרך מהירה וזולה יותר לבניית בתי מגורים אם היא מוסדרת נכון וכראוי."

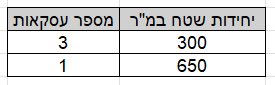
1. בהמשך מאמרם הציעו המחברים דרכים להבחין בין סוגי ההתארגנויות, על מנת לשמר את כדאיות ההתארגנות בקבוצות רכישה מבלי לפגוע יתר על המידה בקופת המדינה. אחת הדרכים הללו הינה התחייבות להתגורר במשך מספר שנים בדירה, המזכירה במידת מה את המגבלה הקבועה זה מכבר בסעיף הפטור (עמ' 190):

" כפי שכבר הוזכר לעיל, להצעה זו קושי מעשי הטמון בהבחנה בין פרט בקבוצת רכישה הבונה בית מגורים לשם דיור אישי לבין פרט בקבוצת רכישה הבונה בית מגורים לשם מכירתו ברווח. להבנתנו ניתן להתמודד עם בעיה זו בשתי דרכים: ראשית, ניתן להציע כי כדי שקבוצת רכישה תהיה זכאית להנחה במיסים עליה להתחייב במסמכי ההקמה כי הדירות ישמשו לדיור אישי ולא למכירה. ניתן להגביל התחייבות זו לכמה שנים כפי שמקובל בחוזים של "מחיר למשתכן". הבעיה העיקרית בשיטה האמורה היא הקושי הפוזיטיבי לאכוף התחייבות זו כמו גם האפשרות שיש בה פגיעה אפשרית בחופש הקניין והחוזים של הרוכשים. זאת ועוד, גם בהנחה שניתן לאכוף התחייבות זו, נראה כי ככל שמספר חבריה של קבוצת הרכישה יגדל, כך תקטן האפשרות להשיג התחייבות שכל חברי קבוצת הרכישה אכן יתגוררו בדירתם."

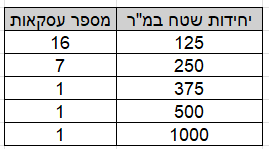
1. מכל מקום, מאז תיקון מס' 69 לחוק מיסוי מקרקעין לא בוצעו תיקוני חקיקה נוספים בהיבטי מיסוי מקרקעין או היטל השבחה על קבוצות רכישה.
2. על רקע כל האמור לעיל נבחן להלן את תחולת הפטור מהיטל השבחה בעניינם של העוררים, כאשר תחילה נבחן את השאלה האם הם חלק מקבוצת רכישה או קבוצת רוכשים ולאחר מכן נתייחס לשאלת תחולתו של הפטור במקרה כזה.

**יישום הוראות הדין והפסיקה בנסיבות המקרה שלפנינו**

1. מנסח לשכת רישום המקרקעין שצורף לתשובת הוועדה המקומית לערר עולה, כי הבעלים המקורי במקרקעין הייתה מרים שפירא (חיותמן).
2. ביום 29.9.1997 נחתם הסכם שיתוף בין שלוש חברות בע"מ: סמי ובניו להשקעות ובניין בע"מ (להלן: "**סמי ובניו**"), אתרי אל-גד (1986) לבנין והשקעות בע"מ (להלן: "**אתרי אל-גד**") וסמי (א) נכסים - חב' לבנין והשקעות בע"מ (להלן: "**סמי (א) נכסים**") (לעיל ולהלן: "**הסכם שיתוף 1997**" ו"**שלוש החברות**"). בדיקה במרשתת מעלה, כי סמי ובניו ואתרי אל-גד היו רשומות בדרך רמתיים 112 בהוד השרון והן בבעלות ו/או בניהול אדם בשם דני אהרן.
3. בהסכם שיתוף 1997 צוין כי שלוש החברות הן בעלים במשותף במושע של המקרקעין: אתרי אל-גד וסמי (א) נכסים כנאמנים וסמי ובניו כבעלים; ובכוונתן לפעול לשינוי ייעוד המקרקעין מקרקע חקלאית לקרקע לבנייה על מנת למצות זכויות בנייה מקסימליות במקרקעין.
4. בסעיף 2.3 להסכם שיתוף 1997 נרשם, כי "לכשתתבררנה זכויות ואפשרויות הבניה המדויקות בנכס עפ"י התב"ע שתאושר, ייערכו ויקבעו בין יחידי הצדדים לבין עצמם, חלוקה ויחוד כפי שיעור חלקם היחסי וקביעת החלוקה והייחוד תבוצע באופן ובשיטה אשר יפורטו להלן בהמשך הסכם שיתוף זה."
5. בסעיף 4.1 להסכם שיתוף 1997 מינו שלוש החברות כנציג מורשה מטעמן את עו"ד ברוך עמרמי ואת עו"ד דב פישלר "לפעול לקידום ולהשבחת הנכס כולל בדרך של שינוי יעוד והפשרתו לבניה בשם ועבור כל הבעלים המשותפים של הנכס וחליפיהם, וזאת עד חלוקת הנכס בעין בין הבעלים עפ"י חלקיהם" (ההדגשות אינן במקור, מ.א.).
6. לכל אורכו של הסכם שיתוף 1997 מובהר מעמדו הדומיננטי של הנציג המורשה: הנציג המורשה יתקשר עם היועצים ואנשי המקצוע, כגון אדריכל, מהנדס, מודד ועוד (סעיף 6.4); הצדדים וחליפיהם יהיו מנועים מלהתנגד לפעולותיו של הנציג המורשה (סעיף 6.5); ייחתם ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת הנציג המורשה (סעיף 6.7); הנציג המורשה יכין בסיוע מומחים הצעה לייחוד וחלוקה של המקרקעין לאחר השבחתם, ולאחר השגות יכריע בעניין סופית, והצדדים יפעלו לרישום הזכויות במקרקעין באמצעותו (סעיף 7.2).
7. בהסכם שיתוף 1997 מובהר עוד, כי תנאי מוקדם למכירת זכויות במקרקעין לצד ג' היא חתימתו על הסכם השיתוף ועל יפוי כוח בלתי חוזר לטובת הנציג המורשה (סעיפים 6.7 ו- 10.1) שיופקד בידי הנציג המורשה; וכי עד לאישור התוכנית החדשה והשלמת הבניה יהיו מנועים הצדדים מלתבוע את פירוק השיתוף (סעיף 10.2).
8. בסעיף 13 להסכם שיתוף 1997 נקבע כי אתרי אל-גד תשווק ותמכור את היחידות שייבנו במקרקעין בתמורה לעמלה בשיעור של 2% + מע"מ, גם אם נמכרה שלא כתוצאה מפעולת תיווך ושיווק שלה, גם אם נמכרה באמצעות אחר, וגם אם לא נמכרה כלל אלא נותרה בבעלות בעליה.
9. סעיף 15 להסכם כולל תניית בוררות, שלפיה הנציג המורשה יכריע בכל חילוקי דעות ו/או סכסוכים, אם וככל שיתגלעו בין הצדדים לו לבין עצמם בקשר עם הסכם השיתוף וכל הנובע ממנו ויחסי השיתוף ביניהם.
10. ביום 18.2.1998 נרשמו בלשכת רישום המקרקעין שלוש החברות כבעלים של חלקים שונים במקרקעין.
11. ביום 20.8.1998 נרשמה הערה על קיומו של הסכם שיתוף 1997 בלשכת רישום המקרקעין.
12. לאחר חתימת הסכם שיתוף 1997 ובכפוף לו החלו להימכר חלקים במקרקעין.
13. נעיר, כי אין זהות בין מספר העוררים לבין מספר העסקאות שייבחנו להלן. חלק מן העוררים הם בני זוג שביצעו עסקת רכישה אחת, וחלק מן העוררים ביצעו מספר רכישות במקרקעין. על כן ההתייחסות להלן תהיה למספר העסקאות ולא למספר העוררים.
14. כפי שצוין בפתח ההחלטה, תוכנית 1302 הוגשה ביום 24.5.1999 ופורסמה להתנגדויות ביום 5.5.2002.
15. במסגרת הערר נדון עניינן של 33 עסקאות שבוצעו במקרקעין בין השנים 1998 – 2021. שש עסקאות בוצעו בשנת 1998, עסקה אחת בוצעה בשנת 2001 ושאר 27 העסקאות בוצעו בין השנים 2005 – 2021:
16. ארבע מתוך שש העסקאות שבוצעו בשנת 1998 בוצעו על ידי בני משפחה אחת, משפחת בוקטוס (הורים ושני בניהם). שתי העסקאות הנותרות בוצעו על ידי שני רוכשים נפרדים נוספים.
17. רק ארבע מבין 33 העסקאות שבוצעו במקרקעין – כל הארבע בשנת 1998 - מתייחסות לחלקים מן המקרקעין שאינם ביחידות שטח של 125 מ"ר:



כל יתר העסקאות שנערכו במקרקעין משנת 1998 ואילך בוצעו ביחידות שטח של 125 מ"ר:[[1]](#footnote-1)



1. שתי מסקנות נובעות מן הנתונים המספריים: האחת - רוב רובן של העסקאות במקרקעין בוצעו לאחר הגשת תוכנית 1302 בשנת 1999, שביקשה לשנות את ייעוד המקרקעין למגורים; השנייה – העסקאות הללו בוצעו ביחידות שטח מוגדרות ואחידות של 125 מ"ר, או במכפלות של יחידת שטח זו.
2. מסקנות אלו מתחזקות כאשר צוללים לנבכי הסכמי המכר עצמם. העוררים צירפו 19 הסכמי מכר, ועוד 3 הסכמי נאמנות שאליהם צורפו הסכמי המכר לנאמנים. כל הסכמי המכר שצורפו, בלי יוצא מן הכלל, כפופים להסכם שיתוף 1997.
3. כמו כן, אחד עשר מהסכמי המכר של העוררים ושלושת הסכמי המכר לנאמנים מפנים לתוכנית 1302 כתוכנית שמיועדת לשנות את ייעוד הקרקע מחקלאות למגורים ועומדת ברקע העסקה.
4. הסכמי המכר עם העוררים 12, 14, 16 ו- 17, 26, 35 וחלק מהסכמי המכר עם העוררים 31 ו- 32 לא צורפו. ביחס לעורר 14, צורף תצהיר העברה ללא תמורה של הזכויות מאמו, אולם לא צורף הסכם המכר של האם עצמה, או הסכם המכר לאתרי אל-גד שעמה התקשרה האם בהסכם נאמנות. נעיר, כי אי צירוף ההסכמים הללו פועל לחובת העוררים שלא צירפו אותם, שכן עליהם מוטל הנטל להוכיח את זכאותם לפטור.
5. עיון בטבלת ההקצאה והאיזון של תוכנית 1302/א, שצורפה לתגובת העוררים לתשובת הוועדה המקומית לערר, מעלה, כי מרביתם המכרעת של בעלי הזכויות במושע במקרקעין הינם בעלי זכות ב- 125 מ"ר בלבד, המשקפים כ- 0.04% בלבד משטח המקרקעין.
6. במצב דברים זה, ברור כי לא ניתן לנתק את העסקאות לרכישת הזכויות במקרקעין מן התוכנית לשינוי ייעוד המקרקעין למגורים. גם במקרים הבודדים שבהם לא צוין קיומה של תוכנית 1302 במקרקעין בהסכמי המכר, ברור כי מטרת רכישת זכויות במקרקעין שבהם קיימים עשרות בעלי נכסים במושע, ביחידות שטח קבועות של 125 מ"ר, לא הייתה עיסוק בחקלאות.
7. זו ואף זו: מספרם הרב של בעלי הזכויות במקרקעין – 113 בעלי זכויות לפי טבלת ההקצאה והאיזון של תוכנית 1302/א - אינו מאפשר שיתוף פעולה יעיל ללא קיומו של גורם מארגן. מספר כזה של בעלי זכויות תואם קבוצת רכישה "מסחרית", ולא קבוצת רכישה של פרטים, שהתארגנו יחדיו לבנייה משותפת על מקרקעין מסוימים.
8. עיון בהסכם שיתוף 1997 מעלה כי הוא מהווה את אבן הרֹאשָה של מערכת היחסים בין בעלי הזכויות במקרקעין. גם בהעדר הצהרה מפורשת על זכות ליח"ד כזו או אחרת, ניכר שכל תכליתו של הסכם שיתוף 1997 היא הקניית זכויות ליח"ד במקרקעין לאחר שינוי ייעודה.
9. הסכם השיתוף כולל שורה ארוכה של תניות, שנועדו ללכד את כלל הרוכשים לכדי דבוקה אחת. הדבוקה מחויבת לפעול כגוף אחד לאישור תוכנית המשנה את ייעוד הקרקע ולהשלמת הבניה במקרקעין. לא ניתן לפרוש מן הקבוצה, המונה עשרות רבות, אולי אף מאות רוכשים,[[2]](#footnote-2) עד להשלמת התהליך.
10. הסכם שיתוף 1997 מחייב את הצדדים לו לשלם עמלת "שיווק" או "תיווך" לאתרי אל-גד גם אם זו לא הייתה מעורבת כלל בהתקשרות למכר יח"ד, גם אם גורם אחר היה מעורב ואפילו אם יחה"ד כלל לא נמכרה.
11. העובדה שחלוקת יחה"ד בין בעלי הזכויות אמורה הייתה להתבצע רק לאחר אישור התוכניות, כמו גם הזמן הרב שחלף מאז נכרת הסכם שיתוף 1997 ועד למועד מימוש הזכויות, אינם פוגעים במהותו המקשרת בין חברי הקבוצה.
12. אמנם, במהלך השנים נוספו לקבוצת הרכישה חברים נוספים, חלק מן החברים הוחלפו בחברים אחרים, ואפשר שגם בעלי מקצוע התחלפו; אולם, הסכם שיתוף 1997 צפה כל אלו כאשר דאג להחיל עצמו מראש על הבעלים או "חליפיהם", והבהיר כי העמלה לחברת ה"שיווק" תשולם בכל מקרה. אין בשינויים אלו שהתרחשו במהלך הזמן כדי לשנות ממהותו של הסכם שיתוף 1997.
13. בעקבות אישורה של תוכנית 1302/א בשנת 2016, אשר הקצתה לבעלי הזכויות במקרקעין זכויות ליח"ד במגרשים שונים, נחתם בשנת 2018 הסכם שיתוף ייעודי למגרש A1010 (לעיל ולהלן: "**הסכם שיתוף 2018**").
14. בהסכם שיתוף 2018 צוין כי הוא מחליף את הסכם שיתוף 1997, וחלק מבעלי הזכויות במקרקעין אף הוגדרו כנציגות של בעלי הזכויות.
15. מטרתו של הסכם שיתוף 2018 ברורה: להוציא מן הכוח אל הפועל בנייה של בניין בן 23 קומות ו- 136 יח"ד במגרש ההקצאה – מגרש A1010. אין מדובר בבנייה שאותה ניתן לבצע לבד, בדיוק כפי שאת מטרת ההתקשרות בהסכם שיתוף 1997 לא ניתן היה לבצע באופן עצמאי וללא גורם מארגן.
16. הצורך בחתימת הסכם שיתוף ייעודי למגרש A1010 אינו מייתר, גם לא בדיעבד, את הצורך שהתקיים בהסכם שיתוף 1997 טרם אישורה של תוכנית 1302/א. הסכם שיתוף 2018 אף לא פרם את הקשר שנוצר בין הצדדים בהסכם שיתוף 1997 – קשר שתכליתו היחידה הייתה התארגנות מהותית כקבוצת רכישה.
17. על כוחו ותוקפו של הסכם 1997 ניתן להתרשם גם מהליך שהתקיים בת"א (ת"א) 5870-03-19 **בוקטוס ואח' נ' מ.י.ב.מ המרכז לייזום וביצוע מוסדי בע"מ ואח'**. ממספר ההליך ומהחלטה שניתנה בו ביום 16.3.2020 עולה, כי בחודש מרץ 2019 הוגשה תביעה אזרחית לבית משפט השלום, שבה התבקשו סעדים של הצהרה על בטלות הסכם שיתוף 1997, מחיקתו מהמרשם ופירוק השיתוף במקרקעין. ההחלטה מיום 16.3.2020 ניתנה בבקשה לעיכוב התביעה בשל תניית הבוררות בסעיף 15 להסכם שיתוף 1997. בית המשפט דחה את הבקשה בנימוק שהתנייה לא נועדה לחול על תביעה לביטולו של הסכם השיתוף, תוך שציין בהחלטתו כך:

"2. עניינו של ההליך במגרש מקרקעין, אשר בהתאם לתוכנית מפורטת שפורסמה בשנת 2016 מיועד לבניית בניין מגורים בן 136 דירות ("**המגרש**"). ביום 29.9.1997, כאשר הייעוד של הקרקע היה חקלאי, נחתם הסכם שיתוף בקשר למגרש, בין מי שהיו רשומים כבעלי הזכויות במגרש - הנתבעים 18-17 (הנתבעת 18 תחת שם קודם), אשר שימשו כנאמנים של בעלי הזכויות, וחברת סמי ובניו להשקעות ובנין בע"מ, חברה שחוסלה בשנת 2017. הערה על הסכם השיתוף נרשמה במרשם המקרקעין.

(...)

5. (...) הוגשו שלושה כתבי הגנה. האחד מטעם הנתבע 16, אשר למעשה מסכים לפירוק השיתוף; השני, מטעם הנתבעות 18-17, אשר בשלב זה אין להן זכויות במגרש ועיקר עניינן באי מחיקת הסכם השיתוף, ובשימור הזכות המגיעה לנתבעת 17 לפיו לבצע את השיווק והמכירה של הדירות שייבנו ולזכות בעמלה; והשלישי, מטעם הנתבעים 1 ו-14-6 (להלן - "המבקשים"). המבקשים מתנגדים לתביעה מעיקרה, וטוענים כי יש לבצע את הבנייה והחלוקה בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם השיתוף.

(...)

7. (...) בענייננו, העובדה שהצדדים הסכימו על כך שהנציג המורשה יהיה הבורר, על רקע מכלול תנאי ההסכם, מלמדת לדעתי כי הכוונה הייתה להחיל את תניית הבוררות על סכסוכים הנובעים מהסכם השותפות עצמו, ולא על הליך כדוגמת זה הנוכחי, אשר תכליתו היא להביא לביטולו של הסכם השותפות ולביצוע החלוקה בדרך שאינה נשלטת על ידי ההסכם."

1. על כן סבורים אנו, כי מבחינה מהותית יש לראות בעוררים חלק מקבוצת רכישה, ששורשיה נטועים היטב בהסכם שיתוף 1997.
2. משזו המסקנה שאליה הגענו, נותר לנו רק לבחון את טענת העוררים, כי יש הצדקה לתחולת הפטור גם במקרה של קבוצת רכישה. גם בהיבט זה איננו תמימי דעים עם העוררים, כפי שנבאר כעת.
3. רבות נכתב על תכליתו הסוציאלית של הפטור מהיטל השבחה ב[סעיף 19(ג)(1)](http://www.nevo.co.il/law/91073/3T19.c.1) לתוספת השלישית לחוק, לרבות בפסיקת בית המשפט העליון שאליה הפנתה הוועדה המקומית. לא נרחיב בנושא, ונציין רק כי תכליתו הסוציאלית של הפטור באה לידי ביטוי בתנאיו: הפטור מתייחס לבנייה או הרחבה של דירת מגורים; שטח הדירה לאחר ההרחבה או הבנייה לא יעלה על 140 מ"ר; המחזיק במקרקעין או קרובו נדרשים להשתמש בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים במשך 4 שנים לפחות.
4. העובדה שבמקרים מסוימים עשוי נישום בעל ממון ליהנות מתחולתו של הפטור אינה מקעקעת את תכליתו הסוציאלית של הפטור, כפי שניסו העוררים לטעון. אין זה המקרה היחיד שבו בעלי יכולות כלכליות יוצאים נשכרים מהטבות מס שמטרתן העיקרית היא סוציאלית; ואין בעצם העובדה, שמן הפטור עשוי ליהנות גם מי, שאולי, אינו זקוק לו, כדי לעמעם את עיקר תכליתו של הפטור.
5. אכן, כפי שצוין בעניין **זילברברג**, תכלית סוציאלית עשויה הייתה לתמוך גם בתחולה רחבה יותר של הפטור, במקרה של קבוצות רכישה או במקרה של רכישה מקבלן. אולם, פרשנות רחבה שכזו אינה עולה מלשונו של סעיף הפטור.
6. יתרה מכך, גם תכליתו של סעיף הפטור אינה מתיישבת עם פרשנות רחבה שכזו, כפי שנראה להלן.
7. כידוע, בבסיס דיני היטל ההשבחה עומדת תכלית של צדק חלוקתי וחברתי. הרעיון המונח בבסיס החיוב בהיטל השבחה הוא, שעל בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור את ההתעשרות שנוצרה כתוצאה מפעולתה המשביחה של הרשות המקומית. הכספים מיועדים אף הם לכיסוי הוצאות במישור המקומי. ראו: [בר"ם 1621/18](http://www.nevo.co.il/case/23751453) **סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים**, פסקאות 4 – 7 (פורסם בנבו, 18.6.2019); [ע"א 1341/93](http://www.nevo.co.il/case/5762959) **סי אנד סאן ביץ' הוטלס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו**, פ"ד נב(5) 715, 718 (1999).
8. ביסוד סעיפי הפטור עומד הרצון לאזן בין תכליתו המרכזית של ההסדר לבין הצורך החברתי בקידומן של מטרות חשובות נוספות. ראו: [בר"מ 9231-20](http://www.nevo.co.il/case/27285167) **הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה** נ' **הכנסייה האוונגלית האפיסקופלית בירושלים** פיסקה 54 (פורסם בנבו, 13.8.2023) והאסמכתאות הנזכרות שם.
9. החלת הפטור מהיטל השבחה על כל דירת מגורים, ששטחה עד 140 מ"ר ובעליה מצהיר על כוונתו להתגורר בה בארבע השנים הקרובות, עלולה לשלול מקופת הוועדה המקומית את כספי היטל ההשבחה הנדרשים למימון הפיתוח של שכונות חדשות המוקמות מן היסוד.
10. הדברים באים לידי ביטוי מוחשי במיוחד במקרה דנא, שבו מדובר בשכונה חדשה, המוקמת על מה שהיה בעבר קרקע חקלאית, כפי שניתן לראות גם בתמונות שצורפו לעיל.
11. בניגוד לטענת העוררים, אין צורך להוכיח באסמכתאות את העובדה, שמתן פטור מתשלום היטל השבחה יגרע מקופת הוועדה המקומית. ברור מאליו שמתן פטור יפחית את גביית היטל ההשבחה. מספר הפטורים שיתבקשו ויאושרו ישפיע בהכרח על סכומי ההיטל שייגבו; וכאשר מדובר במתחם חקלאי לשעבר, שבו מוקמות אלפי דירות מגורים חדשות, סכומי הפטור עשויים לגרוע סכומים משמעותי מאוד מכספי הקהילה המקומית.
12. משכך, אימוץ פרשנות רחבה לסעיף הפטור - המחילה אותו גם במקרה שבו מתבקש הפטור על ידי מי שרכשו פיסות זעירות של קרקע חקלאית, בציפייה שביום מן הימים ייהפכו הן ליחידות דיור למגורים - אינה מתיישבת עם תכליתו של הפטור.
13. בה במידה, אין הצדקה להבחין בתחולת הפטור מהיטל השבחה בין מי שרכשו זכויות ביח"ד באמצעות קבוצת רכישה, לבין מי שרכשו זכויות ביח"ד ברכישה מקבלן, ובתוך כך נשאו בסכום היטל ההשבחה כחלק ממחיר הדירה, ונסביר:
14. מדו"ח **הוועדה** וממאמרם של **תותרי ג'ובראן ודיין** עולה, כי אפשר, שאי השלמת המהלך החקיקתי בנושא מיסוי קבוצות רכישה קשור בשאיפה, שהתארגנויות כאלו יביאו להפחתת מחירי הדיור. ברם, גם אם יש ביכולתן של קבוצות רכישה לגרום בפועל להפחתת מחירי הדיור – ובדו"ח הוועדה צוין כי קיימת גם טענה הפוכה - ספק אם ניתן לראות מטרה זו כתכלית רלבנטית לבחינת סעיף הפטור מהיטל השבחה.

קשה לקבל, כי קופת השלטון המקומי היא שאמורה לשאת על גבה את נטל הפחתת מחירי הדיור באמצעות צמצום גביית היטל השבחה. בהקשר זה שונה היטל ההשבחה משאר מיסי המקרקעין הנגבים לקופת המדינה.

לעניין פרשנות תכליתית של היקף הפטור מהיטל השבחה בשים לב לאופיו המקומי של התשלום נפנה גם להחלטתנו בערר (מרכז) 8107-11-22 **גבעת שמואל החדשה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל** (פורסם בנבו, 22.7.2024).

1. אשר על כל העולה מן המקובץ, סבורים אנו, כי אין להחיל את סעיף הפטור במקרה של קבוצת רכישה.
2. לפני סיום נציין, כי מאז נשמעו הצדדים בפנינו בדיון הוגשה, ביום 20.3.24, לבית המשפט העליון עמדת היועצת המשפטית לממשלה בעניין **גולדשטיין**, שבה הובהר כך בפיסקאות 38 – 39 (ההדגשות במקור, מ.א.):

"38. לגישת היועצת המשפטית לממשלה, **כאשר עסקינן בהתארגנויות לצורך רכישת דירה הדומות במאפייניהן למצב בו הפרט רוכש דירה מקבלן**, האיזון הנדרש בין הצורך להקל על בעל המקרקעין בנטל ההשבחה, לבין הצורך לחלוק בנטל זה עם הקהילה, מוליך למסקנה כי **אין מקום להחיל את הפטור**. בחינה זו, הנוגעת למאפייניה של ההתארגנות, צריכה להתבצע על פי **מהותה הכלכלית האמיתית של ההתארגנות, בשים לב לתכליות הפטור**."

39. בנוסף, גם באותם מצבים שאינם דומים מבחינה כלכלית לעסקת מכר מקבלן, בחינת התכלית אינה מסתיימת ויש להוסיף ולהתחקות אחרי מטרתה של רכישת הזכויות ויצירת השיתוף בקרקע. ככל שהמניע לרכישת הזכויות נובע מקידום התכנית המשביחה והציפיות לאישורה אין מקום להחיל את הפטור. היועצת המשפטית לממשלה תומכת בעמדת בית המשפט קמא בהקשר זה, כך שיש לפרש את הפסיקה לעניין סעיף 19(ג) לתוספת השלישית, על תכליותיו כפי שפורשו בפסיקה, ככזאת המתייחסת לפטור הניתן **לבעלים של מקרקעין, שזכותו במקרקעין נרכשה ללא תלות בתוכנית המשביחה**.

1. היועצת המשפטית לממשלה הוסיפה ופירטה בפיסקה 48 לעמדתה רשימה לא ממצה של שיקולים שיכולים לסייע בקביעת מהות התארגנות הקבוצה, והאם המניע לרכישה מבוסס על תכנית משביחה המקודמת במוסדות התכנון: הימצאות של גורם מארגן בתמורה, מספר הרוכשים, בחינת הזכויות המועברות במסגרת עסקת המכר, קיומה של תוכנית המקודמת במוסדות התכנון ומועד רכישת הזכויות על ציר קידום התוכנית.
2. לצדדים לא ניתנה הזדמנות להתייחס לעמדת היועצת המשפטית לממשלה שהוגשה לאחר הדיון בעניינם, ועל כן נימנע אף אנו מלנתח את העובדות שהוצגו בפנינו על יסוד העקרונות שהוצגו בעמדה זו.
3. יחד עם זאת, על פני הדברים, ובזהירות המתבקשת, נציין כי דומה, שהחלטתנו בערר זה מתיישבת גם עם העמדה שהוצגה מטעם היועצת המשפטית לממשלה בעניין **זילברברג**.

**סיכום**

1. אשר על כן הטענה לתחולת הפטור מכוח סעיף 19(ג)(1) על העוררים בענייננו נדחית.
2. על מנת להכריע בטענות השמאיות שהעלו הצדדים יש מקום למינוי שמאי מייעץ. עם זאת, בהתחשב בטענת העוררים בדיון, לפיה ירצו להחיל על עניינם שומה מכרעת שכבר נערכה במקרקעין, אנו מאפשרים לצדדים לפעול לגיבוש הסדר דיוני מוסכם לבירור הטענות השמאיות שבמחלוקת ביניהם. הצדדים יעדכנו בתוך 14 ימים ממועד מתן החלטה זו אם עלה בידם לגבש הסדר דיוני מוסכם כאמור, ואם כן - יגישו אותו לעיון ולאישור ועדת הערר.
3. ככל שלא יעדכנו הצדדים את ועדת הערר בתוך 14 ימים על כך שהגיעו להסכמות בהיבטים השמאיים, ויגישו הסכמות אלו לעיון ואישור ועדת הערר, ימונה על ידי ועדת הערר שמאי מייעץ, אשר זהותו תיקבע על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין.
4. השמאי המייעץ יערוך שומה מייעצת שבמסגרתה יישום את ערך המקרקעין לפני ואחרי אישור תוכנית 1302 ותוכנית 1302/א, וכתוצאה מכך את הפער בין הערכים ככל שקיים.
5. השמאי המייעץ יתייחס בחוות דעתו לשומות מכריעות אחרות שנערכו בתחום תוכניות אלו, וינמק כל סטייה מהערכים שנקבעו באותן שומות.
6. הצדדים יהיו רשאים להגיש לשמאי המייעץ כל מסמך מטעמם, לרבות שומות מקרקעין, תוכניות, היתרים וכל מסמך אחר, כולל מסמכים שלא הוגשו לוועדת הערר, ובלבד שמסמכים אלו יוגשו במועדים הקבועים בתקנות הרלוונטיות.
7. השמאי המייעץ ינהל את הדיון ויקבע את שכר טרחתו בהתאם לתקנות הרלוונטיות.
8. השומה המייעצת תועבר למזכירות ועדת הערר ועותק ממנה יישלח לצדדים במקביל.
9. לאחר קבלת השומה המייעצת, יהיו רשאים הצדדים להגיש השגותיהם על השומה המייעצת וזאת בתוך 30 יום מיום ששומת השמאי המייעץ הומצאה אליהם. במסגרת ההשגות יוכלו הצדדים לבקש פסיקת הוצאות לטובתם. ההשגות יומצאו לצד שכנגד בד בבד עם הגשתן לוועדת הערר.
10. לכל אחד מן הצדדים עומדת הזכות להתייחס להשגות הצד שכנגד לשומה המייעצת בתוך 21 ימים נוספים. ההתייחסויות להשגות יומצאו לצד שכנגד בד בבד עם הגשתן לוועדת הערר.
11. בחלוף המועד תבחן ועדת הערר את השומה המייעצת, ובשים לב ליתר המסמכים אשר יוגשו על ידי הצדדים תשקול האם לתת לה תוקף ותכריע בערר.
12. נושא החיוב בהוצאות יוכרע בתום ההליך כולו, ובשים לב לאופן ניהולו על ידי הצדדים ותוצאותיו.

**ההחלטה ניתנה פה אחד ביום: ‏ט' אב תשפ"ד, ‏13 אוגוסט 2024.**

**‏‏‏‏‏**

|  |  |
| --- | --- |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **נורית גור** | **מאיה אשכנזי, עו"ד** |
| **מזכירת ועדת ערר** | **יו"ר ועדת ערר** |
| **ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה** | **ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה** |
| **מחוז מרכז** | **מחוז מרכז** |

1. אנו מתייחסים בכך גם לשלוש עסקאות העברה ללא תמורה מיום 30.4.2013, שבהן העבירו ההורים במשפחת בוקטוס שברים של הזכויות שרכשו בשנת 1998 לשני ילדים נוספים שלהם, באופן שהקנה לכל אחד מהילדים, בסך הכל, זכויות ב- 250 מ"ר של המקרקעין. [↑](#footnote-ref-1)
2. לא הוצג בפנינו נתון בדבר מספר החברים בקבוצה: אולם בטבלת האיזון וההקצאה רשומים 113 בעלי זכויות במגרש, והעוררים עצמם טענו כי בעלי זכויות נוספים במקרקעין קיבלו זכויות במגרשי תמורה אחרים. [↑](#footnote-ref-2)