

מדינת ישראל
משרד הפנים - יחידת סמך
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

עררים רמה מס', 82084/0522, 82086/0522, 82085/0522

עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג, יו"ר הועדה
גב' נאוה סירקיס, שמאית מקרקעין
גב' יעל פרי, נציגת מתכנן המחוז

הרכב ועדת ערר:

1. פילו קטרינה

העוררים:

2. אנה הורסקי

3. תומאס פטר

שלושתם ע"י עוה"ד גיא פורר, תומר גור וגור קורן

- נגד -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון
ע"י ב"כ עו"ד יעקב בויער

המשיבה:

החלטה

עסקינן במקרה של פרויקט פיננוי בינוי רחב היקף בשכונת יוספטל ברמת השרון הנמצא בביצוע זה מספר שנים, לגביו ניתן לבעלי דירות, (הם העוררים הכלולים במתחם), צו פטור מהיטל השבחה על פי סעיף 19 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן – "התוספת השלישית לחוק"), כאשר עקב החלפת דירת התמורה המקורית בדירה אחרת שאינה בבניין המקורי שנהרס, (בשלה נחמתה תוספת להסכם פיננוי בינוי), קבעה הועדה המקומית כי מדובר במימוש זכויות במכר (חליפין) שאיננו חוסה תחת כנפי הפטור, ולכן הוציאה דרישת תשלום היטל השבחה לכל אחד מהעוררים.

השאלה העומדת לפתחנו בערר זה היא מהו מעמדה של התוספת השנייה להסכם (שתכליתה להחליף את דירת התמורה המקורית באחרת), האם היא מהווה "מימוש זכויות" המקיים חבות בהיטל השבחה או שמא לא, או לחילופין ולכל היותר מדובר במימוש החוסה תחת כנפי צו הפטור?

העובדות הצריכות לעניין כעולה מכתב הערר –

1. העוררת 1 היא הבעלים של דירה מספר 28 בחלקה 257 בגוש 6550, העוררת 2 היא הבעלים של דירה מספר 54 בחלקה 257 בגוש 6550 והעורר 3 הוא הבעלים של תת חלקה 66 בחלקה 258 בגוש 6650 (להלן – "דירות העוררים").
2. ביום 28.7.2010 פורסם צו התכנון והבניה (הכרזה על מתחמים לפינוי לשם בינוי), התש"ע 2010 (קובץ התקנות 6913) במסגרתו הוכרז מתחם "רמת השרון יוספטל מזרח" (להלן - "המתחם") בו מצויות דירות העוררים כמתחם פינוי בינוי (להלן – "צו וההכרזה"), תוקפו של צו ההכרזה הוארך עד ליום 12.12.2021 ובהמשך לתקופה נוספת עד ליום 12.12.2027.
3. ביום 10.6.2014 פורסם צו התכנון והבנייה (פטור היטל השבחה) (הוראת שעה) (מס' 5) התשע"ד- 2014 לפיו ניתן על ידי שר הפנים ושר הבינוי והשיכון מתוקף סמכותם על פי סעיף 19 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק, ובהסכמת עיריית רמת השרון, פטור מחובת תשלום היטל השבחה במתחם בגין רש/991. כך נקבע בהקשר זה בצו:

"בתקופת תוקפו צו זה לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל בנייה של דירת מגורים על מקרקעין שהיה קיים עליהם מבנה ערב תחילתו של צו זה, או הרחבה של דירת מגורים בגין תכנית רש/991 במתחם המתואר בתוספת לצו זה".
- בצו הפטור נקבע, כי הוא יהיה תקף במהלך תקופת ההכרזה לרבות בתקופה בה תוארך ההכרזה לתקופה אחת נוספת. בהתאם צו הפטור עמד בתוקף וחל על כל מימוש זכויות שארע עד ליום 12.12.2021.
4. כאמור, ביום 5.12.2011 אשרה הועדה המחוזית לתכנון ולבניה במחוז תל אביב את תכנית 991 (להלן – "תכנית 991"), ומועד תחילתה הוא ביום 26.7.2012, אשר נועדה לקבוע אזור פינוי בינוי במתחם בו יהרסו 189 יחידות דיור תוך ביצוע בניה ופיתוח מחודשים. מובהר כי תכנית זו לא כללה הוראות איחוד וחלוקה. בהתאם נקבע בסעיף 6.1 (י) לתכנית, כי תנאי למתן היתר במתחם יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה.
5. בזיקה לאמור, ביום 21.4.2013 אושרה על ידי הועדה המקומית תכנית נוספת על המקרקעין רש/מק/1093 (להלן – "תכנית 1093"), תכנית שכל מטרתה היא

קביעת הוראות איחוד וחלוקה ביחס למתחם בהתאם לתכנית 991 (ללא תוספת זכויות), מועד תחילתה של התכנית הוא ביום 1.8.2013.

6. במתחם היו בנויים מספר מבנים שיועדו להריסה ולבניה מחדש. מאז התקבל היתר הבניה הראשון במתחם בשנת 2015 נהרסו כבר 129 דירות, נבנו ואוכלסו שני מבנים חדשים ובסמוך להגשת הערר נבנה הבניין השלישי.

7. ביום 18.4.2019 הוגשה בקשה למתן היתר לביצוע עבודות הריסה חפירה ודיפון במקרקעין בהם היו בנויות דירות העוררים. ביום 22.9.2020 אושרה הבקשה הנ"ל בתנאים וביום 24.11.2021 התקבל היתר בהתאם לבקשה. בסמוך לפני הפקת ההיתר להריסה חפירה ודיפון נתבקש היזם לפצל את ההיתר לשני היתרים: היתר הריסה שנתקבל ביום 24.6.2021 והיתר חפירה ודיפון שהתקבל ביום 24.11.2021.

8. בחודש נובמבר 2021 נהרסו דירות העוררים.

9. ביום 14.10.2021 הוגשה בקשה להיתר לבניית המבנה החדש. ביום 22.2.2022 אושרה הבקשה הנ"ל בתנאים.

10. בסמוך לפני הריסת דירות העוררים נתבקש אישור עירייה לצורך העברת זכויותיהם של העוררים בדירות הקיימות ליזם. עקב כך הועדה המקומית הוציאה דרישות תשלום על פיהן נדרשו העוררים לשלם היטל השבחה בגין השבחה ככל שחלה עקב כניסתן לתוקף של תכנית 991 ו-1039 זאת כפי שנכתב בחוות הדעת השמאית מטעמה:

"בהתאם להנחיה שקבלנו מהועדה המקומית מאחר ובמקרה הנדון מדובר במימוש במכר (חליפין) של בעל דירה יחידני במתחם, המימוש הנדון אינו חוסה תחת הפטור".

11. עקב האמור הוגשו ביום 1.5.2022 העררים שבנדון, וביום 14.7.2024 התקיים דיון בפנינו, בתומו ציינו כי אחר שעיינו בכתבי הטענות ושמענו את הצדדים בהרחבה אנו רואים להמליץ לוועדה המקומית לבחון אפשרות לבטל את השומות מושא העררים, ולשם כך נתנה לוועדה המקומית שהות לבחון הצעתנו.

12. ביום 7.8.2024, הגישה הועדה המקומית הודעת עדכון לפיה היא שלחה לעוררים הצעה חליפית לפני משורת הדין ובהתחשב בנסיבות המיוחדות, לשלם היטל השבחה נמוך יותר המבוסס לטענתה על השדרוגים להם זכו כל אחד מהעוררים בתוספת להסכם שנחתמה. אלא, שהעוררים סרבו להצעת הועדה המקומית

שבפועל לא סברה שיש לבטל כליל את דרישות התשלום שהוצאו, ומשכך נדרשנו ליתן החלטתנו זאת.

טענות העוררים -

13. היזם התקשר בהסכמי פינוי בינוי עם בעלי זכויות במתחם ובכללם העוררים, באופן שהעוררת 1 התקשרה עם היזם ביום 23.3.2010, העוררת 2 התקשרה בהסכם ביום 23.3.2011 והעורר 3 התקשר בהסכם ביום 28.7.2012 (לשם הנוחות ייקראו להלן – "הסכמי פינוי בינוי").

14. בשל גילם המתקדם של העוררים (נכון להגשת הערר לפני כשנתיים – העוררת 1 היתה בת 93, העוררת 2 בת 94 והעורר 3 כבן 70), היזם נאות לבקשתם והסכים לתת להם את דירות התמורה המגיעות להם חלף דירותיהם הישנות בדרך של "בינוי פינוי", באופן שהעוררים יוכלו לעבור מדירתם המיועדת להריסה, היישר לדירת תמורה באחד הבניינים במתחם שבנייתם הושלמה. בקשר עם כך נחתמה תוספת להסכם בין היזם לבין כל אחד מהעוררים יחד עם חתימת הסכם הפינוי בינוי, בה נקבע כי דירות התמורה תימסרנה לעוררים בדרך של "בינוי פינוי".

15. בהמשך ולאחר שהוקם הבניין במתחם שבו נכללו הדירות החדשות שהוקצו לעוררים, נחתמה עימם תוספת נוספת להסכם במסגרתה הובהר כי הדירות החדשות נמסרות להם כ"ברי רשות" ועם הריסת דירותיהם הקיימות הם יקבלו את הזכויות בדירות התמורה בהתאם לקבוע בהוראות הסכם הפינוי בינוי (להלן – "התוספת השניה" ו/או "התוספות להסכם").

16. העוררת 1 התקשרה בתוספת שניה להסכם ביום 15.9.2019, העוררת 2 התקשרה בתוספת שניה להסכם ביום 11.6.2019 והעורר 3 התקשר בתוספת השניה להסכם ביום 19.7.2021.

17. התוספות להסכם האמורות נעשו בלי לשנות את תנאיו המהותיים של הסכם הפינוי בינוי, לרבות תנאי הזכאות לדירות התמורה. כל ששונה בתוספות הוא מיקום דירת התמורה באותו מתחם ועיתוי מסירת דירת התמורה לעוררים כברי רשות (צוין בהקשר זה למען שלמות התמונה כי העורר 3 ביקש לשדרג את התמורה לה הוא זכאי בהתאם להסכם פינוי בינוי ועל כן שילם ליזם תמורה במזומן כנגד השדרוג כמפורט בתוספת להסכם).

18. בסמוך לפני הריסת דירות העוררים, נתבקש אישור עירייה לצורך העברת זכויותיהם של העוררים בדירותיהם הקיימות לזים.

19. בהמשך לכך, הוציאה הועדה המקומית לעוררים דרישות תשלום על פיהן נדרשו לשלם היטל השבחה בגין השבחה שחלה כביכול עקב כניסתן לתוקף של תכנת 991 ותכנית 1093 זאת עקב מימוש זכויות שלכאורה נובע מחתימת התוספת להסכם.

20. לטענת העוררים הועדה המקומית לא היתה ראשית להוציא את דרישות התשלום בהיותן חסרות בסיס ודין להתבטל וזאת ממספר טעמים:

21. **הסכם הפינוי בינוי קדם לתכניות** - אירוע ה"מימוש" בגינו הוצאה דרישת התשלום על פי האמור בו, הוא מכר זכויות מהעוררים לזים במסגרת הסכם פינוי בינוי, אלא שהסכם הפינוי בינוי קדם לתכניות, ולכן כאשר מימוש הזכויות חל לפני אירועי ההשבחה מושא דרישת התשלום כניסתן לתוקף של התכניות, לא ניתן לדרוש מהעוררים היטל השבחה בגין, זאת בהתאם לסעיף 7 (א) לתוספת השלישית. אלא, שבניסיון לחמוק מכלל בסיסי זה, הועדה המקומית מבקשת להיתלות בעובדה שנחתמה התוספת השניה להסכם בין הזים לבין העוררים ומדרישות התשלום עולה כי לטענתה מועד חתימת התוספת השניה להסכם הוא מועד המימוש אולם אין בכך כל ממש.

בפסיקה נקבע זה מכבר, כי תיקון של הסכם מכר אינו משנה את מועד המימוש שחל עם החתימה על הסכם המכר המקורי, למעט בנסיבות חריגות בהן השינויים שנעשו בהסכם משנים אותו מן הקצה אל הקצה.

בעניינינו טוענים העוררים, כי התוספת השניה שנחתמה בין הזים לעוררים לא שנתה את הסכם הפינוי בינוי באופן מהותי. כאמור ההסכמה לפיה הדירות החדשות תינתנה בדרך של בינוי פינוי נעשתה כבר בתוספת הראשונה שנחתמה יחד עם חתימת הסכמי הפינוי בינוי. התוספת השניה אינה, אלא, יישום של הסכמות הצדדים בתוספת הראשונה (לאחר שהבניין שבו הוקצו הדירות החדשות נבנה) והשינוי היחידי הוא הבהרה כי מיקומה של דירת התמורה לעוררים יהיה במעמד של ברי רשות עד להריסת דירותיהם הקיימות הא ותו לאו.

משכך, חתימת התוספת השניה לא היוותה מימוש זכויות נוסף או שינוי של מועד מימוש הזכויות המקורי וממילא הועדה המקומית אינה רשאית לדרוש היטל השבחה בגין תכניות שמועד תחילתן מאוחר למימוש הזכויות ולכן דין דרישות התשלום להתבטל.

22. העוררים אינם חייבים בהיטל השבחה נוכח הוראותיו של צו הפטור – לטענת

העוררים, הועדה המקומית מכירה את צו הפטור ופועלת על פיו ומבדיקה שערכו העוררים מול היזם עולה, כי עד למשלוח דרישות התשלום לעוררים לא הוצאה דרישת היטל השבחה כלשהיא בגין המתחם (הגם שנחתמו לגביו הסכמי פינוי בינוי של כל דיירי המתחם והוצאו היתרים רבים).

הטעם שבעטיו ראתה הועדה המקומית לשנות מהתנהלותה במקרה זה ולדרוש היטל השבחה זה "מאחר ובמקרה הנדון מדובר במימוש מכר (חליפין) של בעל דירה יחידני במתחם והשימוש אינו חוסה תחת כנפי הפטור". לטענת העוררים מדובר בדברים תמוהים, שכן כל עסקת פינוי בינוי היא עסקת "מכר חליפין" במסגרתה מוכר הדייר ליזם את זכויותיו בדירה הקיימת ובמקומה מקבל דירה חדשה.

העובדה שדירת התמורה של העוררים נכללה באחד הבניינים שבנייתם כבר הושלמה במתחם אינה מעלה או מורידה מכך שמדובר בעסקת פינוי בינוי.

לטענתם, גם צו הפטור אינו מתייחס למיקומה של דירת התמורה וכל שנדרש בו על מנת שיינתן פטור הוא שהמימוש ייעשה בקשר עם בניה על המקרקעין שהיה קיים עליהם מבנה ערב תחילתו של הצו. המקרקעין עליהם חל הצו הוגדרו בתוספת לצו כ"גוש 6550 חלקות 62 עד 71, 182,227 עד 233, 242, 245, 246 במתחם יוספטל, היינו כל מקרקעי המתחם.

תנאי זה לטענת העוררים מתקיים בעניינינו, מאחר וכל דירות העוררים כלולות במתחם והן נהרסו בתקופת הצו לשם הקמת בניין חדש תחתיהן, ובנוסף מאחר שדירת התמורה שנתנו לעוררים נבנו במתחם בתקופת הצו תחת מבנים שהיו קיימים בו ערב תחילתו של הצו.

לכך הוסיפו העוררים פסיקה לפיה נקבע, כי צווים מסוג זה יש לפרש באופן "רחב" כך שכל פעולה שקשורה בבנייתו בפועל של פרויקט פינוי בינוי בתקופת הפטור, תחשב כמימוש החוסה תחת תחולת צו הפטור. וכי תוצאה זו מתחייבת גם בשים לב לשיקולי מדיניות ראויים, שעה שאם יקבע כי מתן דירת התמורה בדרך של בינוי פינוי שאינו מצריך מהדייר לעבור לדיור חלופי אינו חוסה תחת צו הפטור אזי יזמים ימנעו מלהסכים עם דיירים על הסדרים כאלו.

בנסיבות אלה גם אם היה ניתן לטעון כי נעשה מימוש זכויות הרלוונטי לתכניות, הוא היה חוסה תחת צו הפטור – כלומר, העוררים פטורים מתשלום היטל השבחה בגין התכניות וגם מטעם זה יש לבטל את דרישות התשלום.

23. גם אם צו הפטור לא היה חל (ואין זה המצב בעניינינו שכן חל הפטור) הועדה המקומית לא היתה רשאית לגבות בעת הזו היטל השבחה בשיעור של 50%. הטעם לכך טמון בתיקון מס' 133 לחוק (שנעשה במסגרת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישון המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021-2022 תשפ"ב 2021) בו נקבע לגבי תכנית פינוי בינוי לרבות כאלו שאושרו לפני כניסת התיקון לתוקף, כי במקרה שלא חל צו הפטור על מתחם הפינוי בינוי, יגבה היטל השבחה בשיעור של 25% אלא אם התקבלה החלטה אחרת על ידי מועצת הרשות המקומית. נטען כי למיטב ידיעת העוררים נכון למועד הגשת הערר, טרם התקבלה החלטה כזאת שאף יכולה גם לקבוע פטור מלא מהיטל השבחה.

24. לחילופי חילופין טענו העוררים כי גם אם הם לא היו חוסים תחת צו הפטור לא היה מקום לדרוש מהם היטל השבחה בגין התכניות כפי שנעשה בדרישות התשלום זאת, נוכח הוראת סעיף 19 (ג) (1) לתוספת השלישית לחוק, הואיל ובעניינינו תנאי הפטור מתקיימים שעה שדירות התמורה משמשות למגורי העוררים ושטחן אינו עולה על 140 מ"ר. לפיכך גם מטעם זה כטענה חליפית אין מקום לחיוב העוררים בהיטל השבחה כנדרש על ידי הועדה המקומית.

25. בנוסף טוענים העוררים כי חובת השוויון ואינטרס ההסתמכות מחייבים את המסקנה לפיה, הועדה המקומית לא היתה רשאית להוציא לעוררים את דרישות התשלום, זאת, נוכח התנהלותה בעבר. העוררים מכירים מספר רב של עסקאות מכר שנערכו במתחם במשך השנים שלאחר כניסת התכניות לתוקף בעניינם לא הוציאה הועדה המקומית דרישת תשלום היטל השבחה.

בנסיבות אלה חובת השוויון החלה על המשיבה כרשות מנהלית, כמו גם אינטרס ההסתמכות של בעלי הדירות במתחם, מחייבים שניהם את המסקנה כי הועדה המקומית, לא היתה רשאית לדרוש היטל השבחה דווקא מהעוררים. בטח שכן הם הדברים כאשר העוררים התקשרו בעסקת פינוי בינוי פטורה בעוד שהעסקאות האחרות שבעקבותיהם לא נדרש תשלום היטל השבחה היו עסקאות מכר רגילות.

26. לעוררים גם טענות שמאיות רבות ביחס לקביעות שבחוות הדעת השמאית שצורפה לדרישות התשלום ובקשו במסגרת הערר ארכה לעריכת חוות דעת שתצטרף לערר לתמיכה בטענותיהם ככל וטענתם לעניין עצם החבות/הפטור לא תתקבל.

27. לטענת הועדה המקומית בהתאם להסכמי פינוי בינוי, במקום דירות העוררים שאמורות להיהרס, היו אמורים העוררים לקבל דירות חדשות באותו מיקום בו היו הדירות הישנות. למעשה לא היה צורך בהסכמים נוספים, אולם, כנראה מחמת עיכוב בביצוע ההתחייבות, היזמים התעכבו בהריסה ובבנייה מחדש.

28. למעלה מ-10 שנים לאחר חתימת הסכמי הפינוי בינוי, חתמו כ"א מהעוררים על תוספת להסכם פינוי בינוי שלטענת הועדה המקומית, מדובר בהסכמים חדשים לפיהם יקבלו כל אחד מהעוררים דירה בבניין אחר במתחם ולא בבניין המקורי.

לטענת הועדה המקומית, העוררים מנסים להציג את ההסכמים החדשים כ"תוספת" לכאורה להסכמי הפינוי בינוי בתנאים המקוריים וכתוספת שלכאורה לא משנה את ההסכם. אולם, מבחינת ההסכמים ותנאיהם עולה בבירור כי לא מדובר בתוספת להסכמי פינוי בינוי, אלא, בהסכמים חדשים, בדירות חדשות, ובתנאים חדשים ובמיקום שאינו המיקום בו היו הדירות הישנות.

הועדה המקומית טוענת כי לא ניתן לראות בהסכם החדש כ"תיקון שאין בו כדי לשנות את מועד המימוש שחל עם החתימה על הסכם המכר המקורי" כפי שמנסים להציג העוררים בכתב הערר, שכן מהות ההסכמים החדשים איננה רק הקדמת מועד מסירות דירות העוררים, אלא, שינוי מהותי בין הדירות שהיו העוררים אמורים לקבל לדירות החדשות שאינן בבניין המקורי, בדרך של מימוש זכויות בהעברת בעלות.

לנוכח הסכמים אלה שאינם אלא מימוש זכויות מלא בדרך של מכר הנכס, הוצאה על ידי הועדה מקומית דרישת לתשלום היטל השבחה בגין התכניות כהגדרתן לעיל, שכן מדובר באירוע מימוש בר חיוב בהיטל השבחה כהגדרתו בסעיף 1 (א) (3) לתוספת השלישית לחוק.

סעיפים 1 (א) (1-3) לתוספת השלישית לחוק מגדירים שלושה אירועי מימוש. לעניינינו הרלוונטי מביניהם הוא סעיף 1 (א) (3) "העברתם...". בבניין המקורי הישן לא בוצעה עפ"י הסכמי הפינוי בינוי העברת זכות במקרקעין, בעוד שעפ"י ההסכם החדש ובקשת אישור העירייה שנשלחה ע"י העוררים בעקבות חתימות התוספות להסכם, דירות העוררים מועברות ע"ש היזם ובתמורה בעלי הדירות יקבלו בהעברת דירות בבניין שכבר הסתיימה בו הבנייה ולכן מדובר באירוע מימוש בהתאם לסעיף 1 (א) (3) לחוק.

ולראיה אף העוררים עצמם ציינו בתוספת להסכם בסעיף 2.10 כדלקמן: "הדיירת תישא בכל מס ואו תשלום נוסף שיחולו בגין החלפת דירת התמורה בדירה

המשודרגת, לרבות התמורה הנוספת. הדיירת תדווח לרשויות המס על החלפת הדירות בהתאם להוראות הדין".

גם בהסכם הפינני בינוי המקורי הובהר והוסכם כי רק בשדרוג ייתכן ותחול תוספת מס. כך נקבע בסעיף 8.9 מתוך החלק בהסכם העוסק בתמורה ואופן בחירת הדירה החדשה.

"מוסכם בזאת כי בכפוף לכל מגבלה על פי דין רשאי הבעלים להמיר את זכויות לבחירת הדירה החדשה, ביחידה בעלת שווי גבוה יותר או בעלת שווי נמוך יותר... תוספת מס רכישה ו/או מס אחר אשר יחול או ככל שיחול בגין הליך השדרוג ובין בגין הנכס המשודרג יחול על הבעלים המשודרג".

29. למעשה טוענת הועדה המקומית, כי אין מחלוקת כי עקב אישור התכניות מושא השומות חלה השבחה וכי השבחה זו מקורה גם לדירת העוררים, אך המחלוקת היחידה לכאורה היא, האם הדירות החדשות הן למעשה דירות התמורה המקוריות או תחליף מושבח בגינו ניתן לחייב בהיטל השבחה?

30. לטענת הועדה המקומית, מועד מימוש הזכויות קרי החתימה על התוספת השניה שהועדה המקומית רואה בה כהסכמים חדשים, לכל דבר ועניין, אירע שנים לאחר אירוע התכנית המשביחות (שכאמור אושרו בשנים 2011 ו-2013) ומכאן שיש מקום לדרישות היטל ההשבחה שהוצאו.

31. בנוסף, לטענת הועדה המקומית חרף טענות העוררים, מימוש הזכויות על ידם אינו חוסה תחת כנפי הפטור, הואיל וצו הפטור קובע במפורש כי הוא יינתן בשל בניה או הרחבה של דירת המגורים במבנה בו מצויה דירת המגורים המקורית. אין ספק כי הסכמי המכר בין העוררים ליזם אינם חוסים תחת הגדרות אלו, המהווים מימוש בדרך של מכר וכי לפיכך העוררים אינם זכאים לפטור בגין העברת זכויות.

32. יתרה מכך טוענת הועדה המקומית כי תכלית הפטור נועדה ליצור תמריץ ליזמים לבנות ולסיים את הפרויקט בהקדם האפשרי, ואף לועדה המקומית יש עניין לקדם את המוטיבציה של הצדדים שתזכה אותם בפטור, אך רק אם הם עומדים בקצב הנדרש מה שלא ארע בעניינינו.

33. בהתייחס לטענת העוררים כי היה על הועדה המקומית להמתין לחלוקת העיר לאזורים, הרי שדרישת התשלום יצאה קודם לכניסת תיקון 133 לחוק לתוקף. העוררים טועים, הואיל והודעת העירייה בדבר חלוקה לאזורים פורסמה ביום 15.6.2022 קרי, לאחר משלוח דרישות התשלום מיום 28.10.2021. בעניין זה

טוענת הועדה המקומית כי אם העוררים היו רוצים כי הרשות תשקול היבטים או אינטרסים אישיים שלהם, היה עליהם לפנות בבקשה בעניין זה ומשלא פנו למעשה אפשרו לרשות לקבוע לפי שיקו"ד שאינו תלוי באינטרסים שלהם. ולא הוכח כי שיקו"ד הרשות היה פגום בלתי סביר או שגוי.

עוד ציינה הועדה המקומית כי לפי הוראות המעבר (סעיף 37 (ג) (3)) במקרה של מימוש זכויות לפני המועד הקובע יגבה היטל השבחה לפי החוק בנוסחו ערב יום הפרסום, היינו 50%. מאחר ואין מחלוקת כי הזכויות במקרקעין מומשו לפני המועד הקובע, הרי שלא יכולה להיות מחלוקת כי התיקון לחוק לא חל על מימוש זכויות העוררים, ובכל מקרה גם לאחר התיקון גוש 6550 כולו (בו מצויים מקרקעי העוררים) הינו בשיעור 50%.

34. לעניין טענת העוררים לפטור לפי סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק, כי השדרוג נכלל בפטור הנזכר בסעיף לעיל בקשר עם הרחבה של המחזיק שהוא גם הבעלים, נטען שבעניין שבפנינו אין כל ספק כי בעל ההיתר כמו גם הדירות הינו היזם ולא העוררים, שכן זכותם האובליגטורית תתגבש לזכות קניין רק מכוח ההסכמים החדשים ולא מכוח ההסכמים הישנים, הרלוונטיים לבניין המקורי ולתחלופה המקורית שהייתה צריכה להתבצע. בהקשר לכך טוענת הועדה המקומית כי פסק הדין המאוזכר (בעניין אשדר) אינו רלוונטי, שכן לא מדובר במחזיקים בדירות המקור המרחיבים את דירתם, אלא, בהעברה קניינית בין היזם לבין הרוכשים ולא במסגרת התכנון והרישוי שהיתה יכולה להעניק להם דירה חליפית.

35. מכל האמור סבורה הועדה המקומית, כי לא נפל פגם בדרישה לתשלום היטל השבחה וכי בהתאם דין העררים להידחות.

דיון והכרעה

כאמור המחלוקת בעניינינו היא, האם הדירות החדשות שנמסרו לעוררים כדירות תמורה יחידות, הן למעשה חוסות תחת דירות התמורה המקוריות או תחליף מושבח בגינו ניתן לחייב בהיטל השבחה? אנו סבורים כי דין העררים להתקבל ועל הועדה המקומית לבטל את דרישות התשלום שהוצאו על ידה כלפי העוררים וזאת מהטעמים שיפורטו להלן.

36. כזכור, לטענת העוררים גם אם חלה השבחה אין לגבותה מהם, שכן, לסברתם התוספת השניה להסכמי הפינוי בינוי, אינה מהווה מימוש זכויות שכן, לדעתם מימוש הזכויות אירע לפני השבחה במועד חתימת הסכמי הפינוי בינוי. לחילופין טוענים העוררים, כי אין לגבות היטל השבחה נוכח הוראות צו הפטור, לחילופי

חילופין טוענים כי הם זכאים לפטור לפי 140 מ"ר וכן, נוכח חובת השיוויון בין נישומים והעובדה שהועדה המקומית לא גבתה היטל השבחה בפרויקט זה מאף אחד מהדיירים במתחם ואין ייחודיות לעוררים המצדיקה חיוב כלפיהם.

37. לטענת הועדה המקומית "התוספת השניה להסכם" על אף כותרתה, אינה, אלא הסכם "חדש" שאירע שנים לאחר אירוע ההשבחה שהינו אישורן של תכנית רש/991 ורש/מק/1093 (שכאמור אושרו בשנים 2011 ו-2013) בעוד, שמועד המימוש נשוא היטל השבחה הינו בשנים 2019-2021 במסגרת הסכמי המכר כהגדרת הועדה המקומית, שנחתמו ב"תוספת השניה" להסכם וכי העובדה שהעוררים מקבלים דירת תמורה שאינה בבניינם המקורי שנהרס הופכת אותה למעין עסקה חדשה המקימה חבות בהיטל השבחה.

38. ראשית, עובדה עליה לא חלקו הצדדים, היא כי כל אחד מהעוררים קיבל **דירת תמורה אחת** במסגרת הפרויקט פינוי בינוי באותו מתחם **בזמן שצו הפטור היה בתוקף**.

39. עיון בתוספת השניה להסכמי הפינוי בינוי, מעלה כי הסכם הפינוי בינוי המקורי ממשיך לחול, והשינוי העיקרי הוא **בהקדמת קבלת הדירות ומיקומן** (קרי החלפת דירה אחת באחרת). נציין כבר עתה, כי **העובדה שדירת התמורה ניתנה בבניין אחר שנבנה בפרויקט באותו מתחם ולא בבניין המקורי, לטעמנו אינה המדד לשאלה האם יש בכך כדי לייצר "אירוע מס" המהווה מימוש זכויות נוסף לפי התוספת השלישית לחוק המקיים חבות בהיטל השבחה**.

40. כזכור, צו הפטור עמד בתוקף וחל על כל מימוש זכויות שארע עד ליום 12.12.2021. הואיל והתוספת השניה להסכמים נחתמה בין 2019 ו-2021 הרי שהדבר נעשה בתוך הזמן שצו הפטור בתוקף.

41. התוספת השניה נחתמה אמנם כעשור לאחר שנחתם הסכם הפינוי המקורי, אולם, הוא נעשה בסמיכות להוצאת היתר בניה, ודווקא סמיכות זאת אחר כל השנים, מחזקת את המסקנה שהתוספת השניה להסכם במקרה דנא, **נועדה בעיקר לעדכן התמורות לעוררים** (דירה חליפית במקום המקורית) בהתאם להיתר הבניה, ולא כדי לייצר הסכם חדש ועצמאי המהווה אירוע מימוש נוסף לפי התוספת השלישית לחוק.

במסגרת הדיון שהתקיים בפנינו ענה ב"כ העוררים לשאלת היו"ר (עמ' 13 לפרוטוקול) מדוע היה צורך לחתום על תוספת להסכמי מכר אם כולם קבלו אותו דבר?

עו"ד גור:

לשאלת היו"ר למה היה צורך לחתום על תוספות להסכמי אם כל הדיירים קיבלו את אותו דבר, אני משיב שראשית, כל דייר בפרויקט שהגיעה לו דירת תמורה של 90 מ"ר, הדירה הפכה ל-100 מ"ר. באופן רוחבי. זה לא ייחודי רק לעוררים. הסיבה שבגללה היה צריך לחתום על הסכמים חדשים היא שהמיקום של דירות התמורה השתנה. משלב מסוים לשלב אחר. לפרויקט היו מספר שלבים. זה פרויקט גדול וכמו כל פרויקט פינני בינוי גם הוא נעשה בשלבים. פה יש שלושה שלבים. וכאן דירת התמורה הוחלפה משלב איקס לשלב וואי. **ודבר כזה צריך להסדיר בהסכם.** לשאלת היו"ר אם יתר הדיירים שקיבלו 100 מ"ר במקום 90 מ"ר.

עו"ד קולין:

יש שלושה שלבים. הקשישות היו בשלב ג', ובגלל גילם המופלג ועוד נסיבות, העברנו אותם ל... שבשנים האחרונות יהיו שם. הם קיבלו את זה בזמן מוקדם יותר..."

(הדגשות אינן במקור – הח"מ).

42. על כן ניסיון הועדה המקומית להציג את המציאות בעררים שבפנינו ככזאת, שמדובר לכאורה ב"הסכם חדש עם שינויים מהותיים" המהווה מימוש בדרך של מכר כהגדרתו בתוספת השלישית בסעיף 1 (א) (3), שיש בהם לייצר השבחה, אינו יכולה לעמוד, שעה שהתוספת השנייה בעניינינו אנו מתייחסת במהותה לשינוי מיקום דירת התמורה, הקדמת מסירתה והגדלתה במספר מטרים (כפי שקבלו כל בעלי הדירות בפרויקט¹).

43. בעניינינו, מדובר בעדכון של הסכם המכר וכבר נקבע בפסיקה כי עדכון/תיקון הסכם מכר אינו משנה את מועד המימוש שחל עם החתימה על ההסכם המקורי (שבעניינינו אירע בשנים 2010-2012) למעט בנסיבות קיצוניות בהן העדכונים/השינויים שנעשו בהסכם משנים אותו באופן ניכר עד כדי הפיכתו להסכם חדש. ר' לעניין זה ע"א 8132/14 ורהפט נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים (נבו 10.4.2016) שם קבעה כב' היו"ר דאז עו"ד רונית אלפר בהתייחס למועד המימוש כדלקמן:

"לאחר ששמענו את הצדדים ועיינו במסמכים שהונחו בפנינו אנו בדעה כי המועד בו נחתם הסכם המכר המקורי, ביום 2.5.13, הוא

¹ למעט העורר 3 ששידרג דירתו ושילם לזים עקב השדרוג סך של 400,000 ₪ כפי שנתייחס בהמשך.

מועד המימוש כהגדרתו [בתוספת השלישית](#) לחוק ולא המועד בו נחתם התיקון להסכם, ביום 10.3.14.

בע"א [1321/02](#) נוה בניין בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית למגורים ולתעשייה מחוז מרכז (פורסם בנבו, 26.5.03) נקבע, כי מועד מימוש הזכויות הוא מועד כריתת הסכם המכר.

את הצידוק לקביעה זו השתית בית המשפט על כך שבעצם החתימה על ההסכם, מבצע מי שנהנה מהשבחת המקרקעין "פעולה שהיא מימוש התעשרות והוצאתה מן הכוח אל הפועל, וברי לצורך סעיף 7(א) לתוספת השלישית נבחנת נקודת המימוש באספקלריה של הנהנה לא באספקלריה של הקונה, או של מקבל הזכויות המוענקות."

כעולה מן האמור, בעצם החתימה על הסכם המכר, מממש המוכר את התעשרותו מכוח השבחת המקרקעין שבבעלותו ועל כן, קיימת הצדקה לראות במועד זה כמועד המקים את החבות התשלום היטל השבחה.

קביעה זו שבפסק הדין אמנם ניתנה בהקשר לשאלה האם מועד המימוש חל במועד חתימת ההסכם או במועד העברת הזכויות במקרקעין, אולם הרציונל העומד ביסוד קביעתו של בית המשפט העליון יפה גם לענייננו.

במועד בו חתמו העוררים על הסכם המכר המקורי, לא היה ספק מבחינתם כי הוראותיו מחייבות לכל דבר ועניין וגם לשיטתם, אלמלא היה מוכנס תיקון להסכם, היה מהווה מועד החתימה על הסכם המקורי את מועד המימוש, כהגדרתו [בתוספת השלישית](#). דא עקא, שלעמדתנו, ובניגוד לטענת העוררים, אין בתיקון הסכם המכר כדי לשנות את מועד המימוש, שחל עם החתימה על הסכם המכר המקורי.

ראשית נציין, כי אין בתיקון הסכם מכר כדי להשליך על תוקפו במועד כריתתו וברי, כי מבחינת הצדדים, עד למועד התיקון, ההסכם כפי שנחתם במקור, הינו מחייב לכל דבר ועניין. (ר' לענין זה ע"א [489/89 אלדר שרון נ' המנהל לענין חוק מס שבח מקרקעין, פ"ד מו\(3\), 366](#))

שנית, כל זמן ששינויים המוכנסים בהסכם אינם משנים את ההסכם המקורי מקצה לקצה באופן ההופך אותו, הלכה למעשה, להסכם חדש, הרי שאין סיבה לסטות מהכלל שנקבע בהלכת נוה

*בנין לפיו חובת תשלום היטל ההשבחה קמה עם כריתת ההסכם
בראשונה".*

44. כאמור, אירוע "מימוש הזכויות" בגינו הוצאה דרישת התשלום על פי האמור בו, הוא מכר זכויות מהעוררים ליזם במסגרת הסכם פינוי בינוי, אלא שהסכם הפינוי בינוי קדם לתכניות, ולכן כאשר מימוש הזכויות חל לפני אירועי ההשבחה מושא דרישת התשלום כניסתן לתוקף של התכניות, הרי שעל פניו לא ניתן לדרוש מהעוררים היטל השבחה בגינן, זאת בהתאם לסעיף 7 (א) לתוספת השלישית. אלא, שעל מנת להתגבר על קושי זה, הועדה המקומית מבקשת להיתלות בעובדה שנחתמה התוספת השניה להסכם בין היזם לבין העוררים ומדרישות התשלום עולה כי לטענתה מועד חתימת התוספת השניה להסכם הוא מועד המימוש אולם אין כך בעניינינו.

45. באשר בעניינינו, התוספת השניה שנחתמה בין היזם לעוררים לא שינתה את הסכם הפינוי בינוי המקורי באופן שנולד הסכם חדש. כאמור ההסכמה לפיה הדירות החדשות יינתנו בדרך של בינוי פינוי נעשתה כבר בתוספת הראשונה שנחתמה **יחד** עם חתימת הסכמי הפינוי בינוי המקוריים. התוספת השניה לא היתה, אלא עדכון של הסכמות הצדדים בתוספת הראשונה (לאחר שהבניין שבו הוקצו הדירות החדשות נבנה) וגם העיתוי של החתימה על התוספות להסכם בסמיכות להיתר הבניה מעיד על הצורך לעדכן בתוספת השניה את התמורה החליפית חלף הדירה המקורית.

46. משכך, חתימת התוספת השניה לא יצרה הסכם חדש המקים אירוע מימוש, נוסף למימוש הזכויות המקורי, וממילא הועדה המקומית לא היתה רשאית לדרוש במקרה זה היטל השבחה בגין תוכניות שמועד תחילתן מאוחר למימוש הזכויות ולכן לטעמנו דין דרישות התשלום להתבטל.

47. זאת ועוד. גם אילו היה ניתן לראות במקרה זה בחתימה על התוספת השניה להסכם, כביכול כאירוע מס המהווה מימוש זכויות נוסף לפי התוספת השלישית לחוק (ולא כך הוא כמתואר לעיל) העוררים לא היו חייבים בהיטל השבחה נוכח הוראותיו של צו הפטור שהיה בתוקף גם במועד חתימה על התוספת השניה.

ודוק, גם אם "על הנייר" נחתמה תוספת להסכם, שמטרתה הובהרה לעיל, גם התוספת עצמה נחתמה בתוך התקופה בה צו הפטור היה בתוקף, ובהינתן העובדה שמדובר בהחלפת דירת תמורה אחת באחרת שנעשתה בסמיכות להוצאת היתר כחלק מפרויקט הפינוי בינוי היא עשויה לכל היותר להיחשב כ"מימוש" החוסה תחת צו הפטור.

כאמור, עסקינן במקרה הדומה בהיבטו התכליתי לרציונל שנקבע בעניין אחר שהגיע לוועדת הערר מחוז צפון בפני בראשות כב' היו"ר דאז עו"ד חגית דרורי גרנות, ערר צפון (885/14) עדיין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נהריה (נבו 19.5.2015) (להלן – "עדיין פיורה") שם נקבע, כי פרשנות לפיה, רק מימוש באמצעות הוצאת היתר בניה של פרויקט פינני בינוי מזכה בפטור מהיטל השבחה, משמעותה, שהפרויקט יחוייב בהיטל השבחה בעת ביצוען של עסקאות עם בעלי הדירות למימוש, וכך תסוכל מטרת החקיקה ליתן פטור (ולא דחיית תשלום) על מנת לעודד מימושים של פרויקטים מסוג זה².

בהתייחס לאמור לא נעלמה מעינינו טענת הועדה המקומית, כי לשון צו הפטור קובעת באופן ברור ומפורש כי הפטור יינתן רק בגין "בניה או הרחבה של דירת מגורים" זאת, להבדיל מחתימה על הסכם כבעניינינו ועל כן אין ליתן הפטור, ולחזוק טענותיה מפנה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים מפי סגן הנשיא כב' הש' חגי ברנר בעניין עמ"נ (ת"א) 60719-09-20 וויי בוקס החרש והאומן בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו (נבו 29.3.2021) (להלן – "ווי בוקס") נציין כי לטעמנו הוא אינו יכול לסייע בטענתה בנסיבות הקונקרטיות בעניינינו ונסביר.

פסק דין ווי בוקס דן בפרשנותו של צו פטור מכוח סעיף 19 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק ותכליתו להעניק פטור אך ורק למי שהתכנית שיוזם, הבשילה כדי מתן היתר בניה, להבדיל ממי שהגיע בסך הכול לשלב המקדמי של מכר זכויות, גם אם הסכם המכר הוא החוליה הראשונה בשרשרת פעולות ואירועים שנועדו להביא בסופו של יום לביצוע פרויקט של פינני ובינוי.

עוד קובע בית המשפט בפסק הדין, כי תכליתו של צו הפטור היתה ליתן תמריץ רק למי שהשכיל להביא את תכנית הפינני בינוי בתוך פרק הזמן הקצוב בצו הפטור לשלב המתקדם של היתר בניה, ולא כמו המערערת במקרה שהגיע לפני בית המשפט, שכל שעלה בידה בתום תקופת הפטור, הוא להגיע אך ורק לשלב המוקדם והראשוני של הסכם מכר מותנה, כאשר הוצאת ההיתר בפועל הושגה לאחר כמה שנים שהצו פקע.

בנוסף, במסגרת פסק דינו התייחס בית המשפט בין היתר להחלטה בעניין "עדיין פיורה" שאוזכר לעיל שם ציין בית המשפט בין היתר כדלקמן:

² נציין כי באותו מקרה שהגיע לוועדת הערר התוצאה האופרטיבית היתה שלא ניתן הפטור מאחר ומימוש פרויקט הפינני בינוי, לא נעשה בתקופת הפטור ולכן קבעה ועדת הערר כי באותן נסיבות לא ניתן לראות בפעולת מכר הדירות הקיימות, פעולה "בשל בניה" של דירות מגורים (אלא אם יוכח בעתיד כי זו תמומש בתוך תקופת הפטור ואם כך הרי שהפטור יחול). עם זאת, הקביעה העיקרית היא שהמילים "בשל בניה" יכול להכיל כל פעולה הקשורה בבנייתו בפועל של פרויקט פינני בינוי בתוך תקופת הפטור.

"זאת ועוד, בענין עדיין נקבע כי חיוני להמתין למימושה של הבניה בפועל, ורק ככל שזו תיעשה בתוך תקופת הצו, תקום הזכות לפטור, קביעה שמשקפת תפיסה לפיה עריכת הסכם טרם בקשה למתן היתר לא תסכל את האפשרות לקבלת הפטור ולמעשה את תכליתו של הפטור, ובתנאי שהפרייקט יתממש בדרך של היתר בעת שצו הפטור עומד עדיין בתוקפו. על כן, אף אם היה ניתן למצוא עיגון לשוני לפרשנות שנקטה בענין עדיין (בניגוד לעמדתה של ועדת הערר בענייננו), הרי שלכל הפחות יש לדרוש כי הפרייקט יתממש בתקופת הפטור שנקבעה בצו, מה שלא אירע כאן".

דא עקא, שבפסק דין "ווי בוקס" אינו רלוונטי לעניינינו ממספר טעמים פשוטים:

א. ראשית נסיבות המקרה של "ווי בוקס" שונים מעניינינו שכן, ההסכם המדובר שם קדם בכלל לביצוע פרויקט הפינוי בינוי וגם היתר הבניה הוצא כשלוש שנים לאחר שצו הפטור פקע, להבדיל מעניינינו שהסכם הפינוי בינוי לרבות התוספות וגם הוצאת ההיתרים נעשתה בתוך התקופה שבו צו הפטור היה בתוקף.

ב. בעניינינו הגענו למסקנה כמפורט לעיל, כי התוספת השניה אינה אלא עדכון התמורות ביחס להסכם הפינוי בינוי המקורי שנחתם באופן שאינו מוביל לטעמנו למימוש זכויות נוסף המקיים חבות לפי התוספת השלישית.

ג. אף התוספת השניה שתכליתה היתה החלפת דירה אחת באחרת באותו מתחם שבנייתו הושלמה, נעשתה בעת שצו הפטור היה בתוקף (וברור שגם ההיתר שמכוחו הושלמה הבניה הוצא בעת שצו הפטור היה בתוקף). כלומר דירת התמורה החליפית נמסרה בעת שצו הפטור היה בתוקף.

ד. כפי שנטען בפנינו בדיון על ידי העוררים, הגם שמדובר בפרויקט רחב היקף הוא קודם במהירות האפשרית, ולכן גם מטעם זה וככל ומטרת צו הפטור כאמור בפסק הדין "ווי בוקס" הינה תמרוץ יזמים לקדם את הפרויקט בקצב מהיר ובתוך תקופת צו הפטור, הרי שהם עמדו ב"דרישה" זאת (ר' עמ' 9 ש' 28-34 ועמ' 10 ש' 1-2 לפרוטוקול הדיון):

עו"ד גור

...."

לשאלת היו"ר אם אדוני רצה להתייחס למה שטען עו"ד בויאר לגבי חלוף הזמן, אני משיב שאני לא כ"כ מבין את הרלוונטיות של חלוף

הזמן חוץ מזה שאני יכול להגיד שלהבנתי הוועדה המקומית רמת
השרון עוררה כל קושי אפשרי".

עו"ד קולין:

"אני אגיד מהצד הפוזיטיבי. אני חושב שאחד הפרויקט פינני בינוי
היותר מהירים זה הפרויקט הזה. תב"ע שאושרה ב-2013- היתר
ראשון ב-2015- היתר שני ב-2016- איכלוס מגדל ראשון ב-2019-
איכלוס מגדל שני ב-2020- ואז במגדל שלוש היה לנו ויה דולורוזה עם
הוועדה המקומית, אנחנו בקומה 20 במגדל השלישי. אחד מהפרויקטי
פינני בינוי המהירים. להגיד שמשכנו את הזמן...".

48. ר' עוד החלטות ועדות ערר לפיהן הוענק הפטור שעה שנמצא כי הוא מגשים את
תכלית החקיקה בהענקתו, גם ערר (ת"א) 85061/17 הועדה המקומית לתכנון
ולבניה תל אביב נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ (נבו, 26.2.2019), באותו
מקרה נדון הסכם יזם בעלים להקמת פרויקט במסגרת תכנית מכוח סעיף 23
לתמ"א 38, ונקבע כי יש לתת פטור מהיטל השבחה גם לזכויות היזם וגם לדירות
שנמכרו לאחר אישור התב"ע הואיל ומדובר בשני רכיבים (העסקה וההיתר)
הקשורים באופן הדוק אחד לשניה.

49. ר' גם ערר (ת"א) 81015-02-22 סיגייט נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון
ובניה תל אביב ע"י ועדת הערר בראשות כב' היו"ר דאז נורית טביב מזרחי (מיום
5.6.2024) שם נקבע בין היתר, כי "כריתתם של הסכמים המותנים בקבלת היתר
בנייה, איננה מאיינת את הפטור הניתן בגין בניית ממ"דים לפי סעיף 19(ב)(9)
לתוספת השלישית לחוק".

אמנם באותה פרשה דובר על פטור ממד"ים אך הרציונל ברעיון זהה לעניינינו אף
מ"קל וחומר", שכן גם שם, דובר על חתימת הסכמים והוועדה המקומית סברה
שאין ליתן פטור על אותן יחידות לגביהן נעשתה עסקה עם היזם, הואיל, ולא
מדובר בהוצאת היתר בניה שרק מימוש בדרך זו על פי חוק מקנה פטור. אלא,
שועדת הערר באותו מקרה, ובצדק, ראתה את הדברים מ"מעוף הציפור" באופן
כזה שגם היחידות שנמכרות בטרם הוצאת ההיתר כחלק מהפרויקט, אינן, אלא,
שלב מקדים וכתנאי להתקיימותן הוא בניית יחידות הדיור עם ממ"ד. לפיכך
ולבסוף המטרה של הקמת ממ"ד אמורה להתקיים ולכן גם הפטור שהמחוקק
ביקש להעניק מיושם.

על כן המסקנה היתה כי אבחנה מלאכותית והסתכלות "צרה" על העובדה כי היה מימוש בדרך של מכר כביכול, במקום לראות את הפרוייקט כמכלול כשלב מקדים להוצאת ההיתר אינה במקומה.

50. האמור בהחלטות ועדת הערר הינו מ"קל וחומר" שכן בעניינינו הגענו למסקנה כי התוספת השנייה אינה מהווה הסכם חדש.

51. זאת ועוד. אין ספק כי פרויקט פינוי בינוי מטיבו וטבעו אורך זמן, ועל דירת התמורה המקורית זכאים היו העוררים לפטור, וכל "חטאם" הוא בכך שהחליפו את דירת המקור לדירת אחרת באותו פרויקט ובאותו מתחם, כאשר התוספת להסכם שלטעמנו אינה מהווה מימוש זכויות בדרך של מכר במקרה זה, אף היא נעשתה בתוך התקופה שצו הפטור היה בתוקף.

52. בזיקה לאמור נציין כי ככלל וכידוע עסקת פינוי בינוי היא עסקת מכר "חליפין" במסגרתה מוכרים הדיירים ליזם את זכויותיהם בדירה הקיימת ובמקומה מקבלים הם דירה חדשה. בדרך כלל מקדמים במתחם תכנית איחוד וחלוקה ובדרך זו מבטלים את חלקות המקור ויוצרים תכנון חדש תוך שנקבעים מגרשי תמורה. העובדה שבעניינינו דירת התמורה של העוררים נתנה בבניין "אחר" שבנייתו כבר הושלמה באותו מתחם, אינה מעלה או מורידה במקרה זה לעצם העובדה שעסקינן בעסקת פינוי בינוי החוסה תחת צו הפטור.

53. יתרה מזאת, גם צו הפטור עצמו בעניינינו אינו מתייחס למיקומה של דירת התמורה וכל שנדרש על מנת שיינתן הפטור הוא שהמימוש יעשה בקשר עם בניה על מקרקעין שהיה קיים עליהם מבנה ערב תחילתו של הצו, כאמור המקרקעין עליהם חל הצו הוגדרו בתוספת לצו כגוש 6550 חלקות 62-71, 182, 227-233, 242, 245-246 במתחם יוספטל היינו כל מקרקעי המתחם.

גם טענת ב"כ העוררים בדיון (עמ' 9 ש' 3-4 לפרוטוקול הדיון) כי בצו הפטור נכתב בין השאר כי "לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל בנייה של דירת מגורים ולא דירת תמגורים..." ב-ה הידיעה, יש כדי לחזק את המסקנה שלא היתה כוונה לייחס לדירה ספציפית אלא דירה כללית במתחם.

כאמור תנאי זה מתקיים בעניינינו, הן מאחר שדירות העוררים המקוריות כלולות במתחם והן נהרסו בתוך תקופת הצו לשם הקמת בניין חדש תחתיהן והן מאחר שדירות התמורה הסופיות שנתנו לעוררים נבנו במתחם בתוך תקופת הצו תחת מבנים שהיו קיימים בו ערב תחילתו של הצו.

ברוח הדברים וכאגב אורחא לחיזוק מסקנתנו נציין, כי ביום 29.7.2018 פורסם תיקון 6 התשע"ח-2018 לחוק פינוי בינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 שתכליתו

היתה בין היתר להפחית את אי הוודאות ואי הנוחות בקרב קשישים שנדרש מהם לפנות את דירותיהם, כאשר במסגרת התיקון הטיב המחוקק לקבוע הסדרים המיטיבים עם הקשישים המתגוררים בבניינים המיועדים לפינוי והריסה בן שיתאפשר להם לבחור מתוך מספר חלופות לפינוי ודירת תמורה לרבות דירה חליפית אף בפרויקט אחר.

54. כמו כן נתייחס אפוא גם לטענת הועדה המקומית כי התוספת השניה להסכם עם הדיירים כללה "שדרוגים" בעטיים יש לגבות היטל השבחה. הננו סבורים כי בטיעון זה נפלה הועדה המקומית לכלל טעות ונסביר:

ראשית, במסגרת הדיון שהתקיים בפנינו (עמ' 13 לפרוטוקול) ענה ב"כ העוררים לשאלת היו"ר מדוע היה צורך לחתום על תוספת להסכמי מכר אם כולם קבלו אותו דבר?

עו"ד גור:

לשאלת היו"ר למה היה צורך לחתום על תוספות להסכמי אם כל הדיירים קיבלו את אותו דבר, אני משיב שראשית, כל דייר בפרויקט שהגיעה לו דירת תמורה של 90 מ"ר, הדירה הפכה ל-100 מ"ר. באופן רוחבי. זה לא ייחודי רק לעוררים. הסיבה שבגללה היה צריך לחתום על הסכמים חדשים היא שהמיקום של דירות התמורה השתנה. משלב מסוים לשלב אחר. לפרויקט היו מספר שלבים. זה פרויקט גדול וכמו כל פרויקט פינוי בינוי גם הוא נעשה בשלבים. פה יש שלושה שלבים. וכאן דירת התמורה הוחלפה משלב איקס לשלב וואי. ודבר כזה צריך להסדיר בהסכם. לשאלת היו"ר אם יתר הדיירים שקיבלו 100 מ"ר במקום 90 מ"ר.

עו"ד קולין:

יש שלושה שלבים. הקשישות היו בשלב ג', ובגלל גילם המופלג ועוד נסיבות, העברנו אותם ל... שבשנים האחרונות יהיו שם. הם קיבלו את זה בזמן מוקדם יותר. העורר בן 70 הוסיף 400,000 על מה? אני משיב שהוא שידרג לאחר מכן".

הנה כי כן, בהתאם להסכמי הפינוי בינוי המקוריים היו זכאים העוררים לדירת תמורה בהיקף שלא יפחת מ-90 מ"ר ולבסוף קבלו דירה של 100 מ"ר וכן מרפסת 12 מ"ר כמו כל יתר הדיירים בפרויקט שגם הם זכו לקבלת פטור וכפי שצינו

בפנינו העוררים במהלך הדיון ולא נסתר על ידי הועדה המקומית³ אף אחד מהדיירים במתחם (למעט העוררים) לא קיבל דרישת תשלום היטל השבחה בגין המתחם, אלא כולם קבלו פטור מהיטל השבחה עם שטח דירה זהה- (ר' עמוד 7 ש' 10-5 לפרוטוקול הדיון) כך שה"שדרוג" הלכאורי בעטיו טוענת הועדה המקומית המקיים כביכול חיוב, אינו נהיר ואף מוביל להעדר שיווין בין נישומים בפרויקט זה.

55. נציין ונדגיש את המובן מאליו והוא, כי אין להסיק מהחלטתנו זו כי בכל מקרה בו נחתם תוספת להסכם פינני בינוי אין לראות בו כמימוש זכויות המקיים חבות בהיטל השבחה לפי התוספת השלישית לחוק, שכן ברור הדבר שכל מקרה ייבחן לפי נסיבותיו הוא, אולם, בנסיבות קונקרטיות שבעניינינו אנו ובחינת התוספת השנייה להסכם כמו גם העיתוי בו היא נחתמה מובילים אותנו למסקנה לפיה, אין בה משום שינוי מהותי מההסכמי הפינני בינוי המקוריים שנחתמו המהווים הסכם חדש שיש בו משום מימוש זכויות המקיים חבות בהיטל השבחה.

56. יתרה מכך, העורר 3 ביקש לשדרג את התמורה לה הוא זכאי בהתאם להסכם פינני בינוי ועל כן, שילם ליזם תמורה במזומן בסך של 400,000 ₪ כנגד השדרוג, כמפורט בתוספת להסכם. הועדה המקומית בתשובתה לערר (פסקה 42.1) טענה כי "לא מדובר במחזיקים בדירות המקור המרחיבים את דירתם. בעניינינו, מדובר כאמור בהעברת קניינית בין היזם לבין הרוכשים ולא במסגרת התכנון והרישוי שהיתה יכולה להעניק להם דירה חליפית".

אי לכך נתהה כיצד טוענת הועדה המקומית כי "שדרוג" זה מהווה "מימוש זכויות" המקיים חבות בהיטל השבחה, שעה שהדרישה נשלחה לעוררים?!? הלא לפי טענת הועדה המקומית בעצמה השדרוגים הם מהיזם לעוררים, כך שלמעשה בנקודה זו ניתן לומר כי העוררים הם בכובע של "קונים" ולא ה"חייבים על פי דין". כמו כן וככל שניתן היה לטעון כי "שדרוגים" של דירה עשויים להוות "מימוש זכויות" (והכל כמובן תלוי נסיבות) במקרה זה, החיוב ככל וקיים היה מתייחס כביכול "ליזם", ועל כן, מעבר לכך שדרישות התשלום לא הופנו אליו, המימוש של היזם היה כבר בעת הוצאת ההיתר שממילא קיבל פטור במקרה זה.

יתרה מכך, אף שומת הועדה המקומית שצורפה לערר לא התייחסה להעברה שבין היזם לעוררים (היינו דירת התמורה) והיא אף אינה מתייחסת ל"מאפייניה של דירת התמורה" כפרמטר לעניין החיוב בהיטל השבחה.

³ למעט אמירה של שמאי הועדה המקומית מר נער כי יש 4 דירות ששילמו היטל השבחה אולם זאת עקב מכירת דירות לצדד ג' החוצה" עמ' 11 ש' 34 לפרוטוקול הדיון.

57. משהגענו למסקנה אליה הגענו, לפיה איננו רואים את התוספת השניה להסכם הפינוי בינוי כהסכם חדש המהווה מימוש נוסף המקים חבות בהיטל השבחה ולפיכך, דין דרישות התשלום להתבטל, נראה כי מתייטר הצורך לדון בטענותיהם החליפיות של העוררים ביחס לשאלת הפטור 140 מ"ר לפי סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק; לשאלת שיעור ההיטל שרשאית הועדה המקומית לגבות נוכח תיקון 133 לחוק; וכן ביחס לטענות השמאיות העולות משומות הועדה המקומית, שכן עצם טענת החבות התקבלה.

58. הגם שאלו לא השיקולים שעמדו בפנינו, כן ראינו לנכון לציין בסוף החלטתנו וברקע לדברים שנרשמו כי עסקינן בעוררים קשישים, שנכון להיום צריכים להיות בגילאי 95, ו-96 ו-72, שייחלו לקבל את **זירת התמורה היחידה שלהם** והיום במסגרת התוספת השניה להסכם, ניאות להקדים להם המסירה בדירה אחרת באותו פרויקט ובאותו מתחם בבניין שבנייתו הושלמה, ובטיעונה ה"יצירתית" יש לומר, קבעה הועדה המקומית כי מדובר בהסכם חדש לגמרי המצדיק חיוב בהיטל השבחה. מוטב היה אילו היתה הועדה המקומית עושה אצלה בדק בית קונקרטי בטרם מוציאה דרישות תשלום היטל השבחה בנסיבות שבאו בעררים שבפנינו שהיו יכולים להתייטר.

59. בנסיבות אלה, דינם של העררים להתקבל, דרישות תשלום היטל השבחה מושא העררים שהוצאו לכל אחד מהעוררים מבוטלות. הועדה המקומית תישא בהוצאות העוררים בסך של 9,000 ₪, (3,000 ₪ לכל אחד מהעוררים) אשר ישולמו בתוך 30 יום מהיום. לאחר מועד זה ההוצאות יישאו ריבית והצמדה כדין.

החלטה נתנה פה אחד.

ההחלטה נתנה ביום ראשון י"ב אלול ה'תשפ"ד, 15 ספטמבר 2024

עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב

דינה בסירטמן
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב