

מספרי עררים: לו/8036/0724  
לו/8037/0724  
לו/8038/0724  
לו/8039/0824  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

עו"ד מאיה אשכנזי	יו"ר הוועדה:	<b>בפני:</b>	1
			2
גב' נאוה סירקיס, שמאית מקרקעין	חברות הוועדה:		3
גב' אביטל דדון, נציגת מתכנתת המחוז			4
			5
	העוררת בעררים: לו/8036/0724		6
	לו/8037/0724		7
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד	לו/8038/0724:		8
			9
שרה שמש	העוררת בערר לו/8039/0824:		10
			11
-נגד-			12
			13
עמית גל	המשיב בערר: לו/8036/0724:		14
שרה שמש	המשיבה בערר: לו/8037/0724:		15
אופק שלו	המשיבה בערר: לו/8038/0724:		16
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד	המשיבה בערר לו/8039/0824:		17
			18
<u>05/11/2024</u>	<u>תאריך הישיבה:</u>		19
			20
	<u>נוכחים:</u>		21
עו"ד אן ברלוביץ, שמאי מקרקעין אשר בן ישי, שמאי	מטעם הוועדה המקומית לוד:		22
מקרקעין צבי וקשטוק, עו"ד חן גור, טל פרי שמאית			23
הוועדה, לינוי צברי מתמחה			24
	מטעם העוררת בערר 8039/0824		25
שרה שמש, עו"ד מיכל מימון ושמאי מקרקעין גלעד	והמשיבה בערר לו/8037/0724:		26
המאירי			27
אין התייצבות	מטעם המשיב בערר לו/8036/0724:		28
עו"ד מיכל מימון	מטעם המשיב בערר לו/8038/0724:		29
עו"ד אן ברלוביץ, שמאי מקרקעין אשר בן ישי, שמאי	מטעם המשיבה בערר 8039/0824:		30
מקרקעין צבי וקשטוק, עו"ד חן גור, טל פרי שמאית			31
הוועדה, לינוי צברי מתמחה			32
			33

ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 לוד בניין אלון קומה 1 כניסה B

קבלת קהל: א' - ג', ה' 8:30 - 14:00, יום ד' 8:30 - 16:30

טלפון: 08-9156125 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz4@iplan.gov.il

מספרי עררים: 8036/0724/לו  
8037/0724/לו  
8038/0724/לו  
8039/0824/לו  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

1	<b>מזכירת ועדה :</b>	נורית גור
2	<b>עוזרת משפטית :</b>	עו"ד ליאור קלנג בולץ
3	<b>קלדנית :</b>	גל לוי ארבל

## פרוטוקול

4	
5	
6	<b>יו"ר :</b>
7	עקב שירות מילואים של השמאי סופר, הצדדים מסכימים שעו"ד מימון תקרא התייחסות מטעמו
8	של אופק גל.
9	הטענות של הוועדה המקומית היא כנגד מקדם הדחייה שנקבע בשומות של הגבי גלן, אתם חושבים
10	שהיה צריך להיות 7 ולא 10 שנים, הצדדים האחרים טוענים שאין מקום להתערב בזה, שיקול דעת
11	מקצועי, המצוי בליבת העשייה השמאית וכו'.
12	בערר של שרה שמש הנקודה העיקרית היא הטענה שהחישב בשומה המכרעת מתעלם מהיעדר יחס
13	בין היטל ההשבחה שהיא חויבה לעומת היטלים שאחרים חויבו בהם, ובעיקר אתם טוענים שיש פער
14	לא מתקבל על הדעת בין מחיר העסקה לבין השווי שיוחס למקרקעין במצב החדש אחרי שהתכנית
15	אושרה ונכנסה לתוקף. אתם מבקשים לתת משקל מאוד גבוה לעסקה בנכס הספציפי, ואולי במידה
16	רבה תוך סטייה מהלכת אשדר. אתם מציעים תזות חדשות עם הזכויות המעין מוקנות של אליק רון.
17	הטענות של הוועדה המקומית זהות בכל שלושת העררים. תטענו אתם תחילה, לאחר מכן הנישומים
18	ישיבו לטענות הוועדה המקומית והגבי שמש תטען את טענותיה בערר שלה. הוועדה המקומית תשיב
19	לתשובה ותשיב לטענות שרה שמש, ולבסוף שרה שמש תשיב לתשובת הוועדה המקומית.
20	
21	<b>עו"ד ברלוביץ :</b>
22	לגבי הקביעה של השמאית המכריעה לגבי מקדם הדחייה לשווי במצב החדש, כפי שאנחנו יודעים
23	המקדם הזה נקבע לעשר שנים. אני מבקשת כבר להדגיש מראש. הערר פה הוא בעצם מופנה כלפי
24	הקביעה של השמאית המכריעה בעסקת מכר. אבל אנחנו רוצים להדגיש בתחילת הדברים שלנו
25	שלמעשה יש פה השלכות רוחב. אותו מקדם הוא גם זה שייקבע לגבי המימוש בהיתר של היזם וכאן
26	לא נדבר על עשרות אלפי שקלים אלא מיליוני שקלים.
27	
28	<b>יו"ר :</b>
29	כל הסוגיות שנדונות פה היום מכל בחינה שהיא, ברור לנו שאנחנו מדברים על המתחם, זה לא רק
30	עניין נקודתי של נישום.

ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 לוד בניין אלון קומה 1 כניסה B

קבלת קהל: א' - ג', ה' 8:30 – 14:00, יום ד' 8:30 – 16:30

טלפון: 08-9156125 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz4@iplan.gov.il

מספרי עררים: ל/0724/8036  
ל/0724/8037  
ל/0724/8038  
ל/0824/8039  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

1	<b>עו"ד ברלוביץ:</b>
2	יכול להיות שאם זה היה מקרה בודד אחד לא היינו מגיעים לכאן בנקודה הזאת. אנחנו מודעים
3	להלכה הקיימת ואנחנו מודעים להלכת גלר.
4	בהחלטתה מזכירה השמאית המכריעה את החלטתה לגבי מתחם גולדברג, וזה הנימוק העיקרי עליו
5	היא מבססת את הקביעה שלה לדחייה של עשר שנים. וגם למעשה נפלו בעינינו כמה פגמים. הפגם
6	הראשון שאין הנמקה. כלומר אם משווים דבר לדבר, אני הייתי מצפה מהשמאית המכריעה שתבוא
7	ותשווה אכן בין שני המתחמים. ולו הייתה עושה זאת הייתה מגלה שבעצם יש שוני מאוד גדול בין
8	שני המתחמים האלה, כשבעצם אנחנו מדברים כאן על מתחם שנמצא במרכז העיר, מתחם
9	אטרקטיבי במיוחד לעומת כל יתר המתחמים בלוד. לשאלת היו"ר אם מתחם גולדברג הוא חדש
10	לגמרי, אני משיבה שהוא בפינוי בינוי. 2002/א זה גם פינוי בינוי. אם אנחנו משווים בין שני המתחמים
11	האלה, המתחם שלנו הרבה יותר אטרקטיבי והראיה לכך זה שאותה שמאית מכריעה קבעה שווי
12	למ"ר מבונה בתחום תמ"ל 2012 כמעט פי 2 משווי מ"ר מבונה מתחם לאה גולדברג. מצד אחד אם
13	משווים את שתי השומות אפשר לראות שהשווי למ"ר מבונה הרבה יותר גבוה, כמעט פי 2 מהמתחם
14	שלנו.
15	
16	<b>יו"ר:</b>
17	אולי בתמל 2012 יש הרבה פלישות ובניה לא חוקית?
18	
19	<b>עו"ד ברלוביץ:</b>
20	זה קשור גם לאטרקטיביות ובוודאי שפלישות קשורות למקדם הדחייה.
21	
22	<b>מר וקשטוק:</b>
23	פה אין. ב-2012 פלישות?
24	
25	<b>יו"ר:</b>
26	כן.
27	
28	<b>עו"ד ברלוביץ:</b>
29	ב-2002/ב יש פלישות.
30	
31	<b>מר וקשטוק:</b>
32	אין פה פלישות.
33	

מספרי עורים: לו/8036/0724  
לו/8037/0724  
לו/8038/0724  
לו/8039/0824  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

- 1 **יו"ר:**
- 2 הנה, תסתכלו בדברי ההסבר של התכנית.
- 3
- 4 **מר וקשטוק:**
- 5 זה הרחבות בקומות הקרקע.
- 6
- 7 **יו"ר:**
- 8 הרחבות בקומות הקרקע זה כינוי עדין מצדכם. גם בנייה בלתי חוקית בחצרות, לפעמים גם יותר
- 9 מזה, היא גורם שהמון פעמים מעכב פינוי כי אנשים לא מקבלים בהכרח בתמורה את השטח שהיה
- 10 להם קודם וזה גורם שעשוי לעכב.
- 11
- 12 **עו"ד ברלוביץ:**
- 13 ביחס לפינוי של פולשים ובנייה של גורמים עבריינים – לא ניתן לאשר בכלל.
- 14
- 15 **מר וקשטוק:**
- 16 אפשר לבחון את היחס בין לאה גולדברג ל-2012.
- 17
- 18 **יו"ר:**
- 19 היום אני לא מציעה את זה, זה משהו ששמאית הייתה אמורה לעשות.
- 20 אני רק אומרת שהנושא של אטרקטיביות מבחינת שווי מ"ר, הוא לא הפרמטר היחיד לחישוב דחייה.
- 21
- 22 **עו"ד ברלוביץ:**
- 23 אם משווים בין שני מתחמים קודם כל צריך לנמק ולא להגיד הצהרה כללית.
- 24
- 25 **יו"ר:**
- 26 אתם טענתם 7, שלושת הנישומים – אחד טען ל-9, אחד ל-10 ואחד ל-12. היא קבעה 10.
- 27
- 28 **מר וקשטוק:**
- 29 זאת שאלה מצויינת כי הפערים במקדמי הדחייה לא אקוטיים, רק כשבוחנים את מבחן התוצאה
- 30 נוצרת תוצאה אקוטית. ולא בגלל הרוחביות. זו נקודה שאולי תעלה בהמשך, הנושא של דחייה בפינוי
- 31 בינוי זה גולם שקם על יוצרו. החטא הקדמון נוצר מזה שדוחים את המצב החדש. אם היינו בעולם
- 32 אמיתי שדוחים את ההשבחה, ז"א אתה אומר יש לי מוצר ישן ששווה מיליון ₪, מוצר חדש של 2
- 33 מיליון ₪, יש לי השבחה של 200 אלף ₪. תקבל את ההשבחה עוד 10-7-5 שנים, הפערים היו סבירים.

מספרי עררים: 8036/0724/לו  
8037/0724/לו  
8038/0724/לו  
8039/0824/לו  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

- 1 ההבדל הוא עוד 10%, זה לא מעניין. לא מתעסקים בדברים כאלה.
- 2 יש פה איזושהי מתודה שהיא מוטעית אבל היא השתרשה.
- 3
- 4 **יו"ר:**
- 5 לא טענתם נגד זה.
- 6
- 7 **מר וקשטוק:**
- 8 אני מסביר למה שנה לפה ושנה לשם יוצר לנו מהפך, ולכן בהיבט הזה כן מצופה משמאית שתעשה
- 9 מחקר עומק. אני גם אתן דוג' לסוג של מחקר. יש בלוד היום חמישה מתחמים פעילים של פיננסי בינוי.
- 10 רק תבחן מתי אושרה התכנית ואיפה זה עומד מבחינת רישוי, כבר יש לך אמות מידה למחקר לשיעור
- 11 הדחייה. יש פה שמאית מכריעה שפעם מונתה על ידי ועדת ערר לבחון מקדם דחייה. כשאתה זורק
- 12 סתם בדגש שהמקדם פה הוא מקדם שהוא יכול להפוך תוצאה, זה מקרה
- 13 המתודה של פיננסי בינוי יצרה משהו הזוי שיכול להיות שמקדם הדחייה יביא מהשבחה חיובית
- 14 להשבחה שלילית. בעולם מתמטי זה לא יכול לקרות. ברגע שיש השבחה, דחייה לא יכולה לאיין
- 15 השבחה. בגלל שאנחנו עובדים עם כלי מעוות צריך לבחון אותו מאוד ברגישות.
- 16
- 17 **עו"ד ברלוביץ:**
- 18 הדבר הנוסף שממנו ניתן לראות כי באמת מדובר במתחם יותר אטרקטיבי, כלומר השוואה בין שני
- 19 מתחמים איננה נכונה או לא מביאה לכך ששני המתחמים זהים היא העובדה שיש התקשרות עם
- 20 יזמים עוד לפני אישור התכנית. גם לפי מה שהחברה הכלכלית מוסרת, הצפי להוצאות היתרי בנייה
- 21 זה בין 2023 ל-2027 בעוד שהתכנית אושרה בדצמבר 2022. וניתן לראות את הדברים האלה מהודעות
- 22 של החברות היזמיות לבורסה שהצפי הוא צפי של מימוש מאוד מאוד קרוב, אנחנו מדברים על הודעה
- 23 של חברת רוטשטיין, אחת מהחברות הקבלניות הכי גדולות בארץ.
- 24
- 25 **יו"ר:**
- 26 מבדיקתי אף אחת מהחברות שהוציאו הודעות כאלו לא פועלת בתת-המתחם הספציפי לשומות.
- 27
- 28 **מר וקשטוק:**
- 29 נכון.
- 30
- 31 **יו"ר:**
- 32 ז"א יכול להיות לכאורה שיש הבדל, בין דחייה של תת-המתחם הספציפי לבין תתי מתחמים אחרים?
- 33

מספרי עררים: לו/8036/0724  
לו/8037/0724  
לו/8038/0724  
לו/8039/0824  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

- 1 **מר וקשטוק:**
- 2 יכול להיות? המבחן הזה צריך להבחן במידת האטרקטיביות של המתחמים.
- 3
- 4 **יו"ר:**
- 5 לא רק. יש שלביות בתכנית?
- 6
- 7 **מר וקשטוק:**
- 8 לא. אבל הנחנו בתחילת הדיון שזה יהיה מקדם גורף. אם לא, אני הייתי בוחן את זה לפי מספר
- 9 הדיירים בכל מתחם, לפי רמת הכדאיות ולבחון האם יש סוגיות ייחודיות למתחם ספציפי.
- 10
- 11 **יו"ר:**
- 12 היא כותבת בסעיף 11.2.1 לאחת השומות, הן כולן זהות – מצטטת. רק אח"כ היא מציינת שזה גם
- 13 בהתאם לקביעה שלה במתחם גולדברג.
- 14
- 15 **עו"ד ברלוביץ:**
- 16 זה נכון אבל האימרות האלה הן כלליות. זה כמו להגיד שווי קשור לעסקאות בשוק.
- 17
- 18 **מר וקשטוק:**
- 19 אני רוצה להפנות לתגובה שלה. צריך להסתכל במבט הזה.
- 20
- 21 **יו"ר:**
- 22 מה קונה סביר רואה לנגד עיניו בפרויקט פינני בינוי?
- 23
- 24 **מר וקשטוק:**
- 25 את מדברת על דירה מוכנה, לא על התחלת הליכי רישוי. התחלת הליכי רישוי – 7 שנים. אנחנו רוצים
- 26 להשוות לדירה ריקה פנויה. עסקאות השוואה זה ברובע הבינלאומי שמאז ששילמו עד שהחלו הליכי
- 27 רישוי לקח שנה וחצי.
- 28
- 29 **יו"ר:**
- 30 ובכל זאת, עד ההיתר יש לך הרבה יותר מתכנית רגילה. מה עם הסכמות דיירים?
- 31
- 32 **מר וקשטוק:**
- 33 יפה, מועד אישור התכנית עד תחילת הליכי רישוי, זה מה שאנחנו צריכים לבחון.

מספרי עררים: לו/8036/0724  
לו/8037/0724  
לו/8038/0724  
לו/8039/0824  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

1	יו"ר:
2	אני מסכימה.
3	
4	מר וקשטוק:
5	המבחן של משך זמן מאישור תכנית עד התחלת הליכי רישוי בעיר, יש לי כמה דוג', אנחנו מדברים
6	על 1.5-2-3 שנים. בתמ"ל 2012 עצמו יש שני מתחמים, 1 ו-3 שהחלו הליכים.
7	
8	עו"ד ברלוביץ:
9	אם אנחנו בודקים את הדברים האלה לאור המבחנים של הלכת גלר, אנחנו רואים התעלמות ממסד
10	עובדתי שהובא בפניה לגבי הבדלים בין שתי התכניות 2012 ו-2002/א, שתיים איזושהי נק' השוואה
11	אוטומטית ללא הנמקה וללא ירידה לפרטים של ההבדלים בין שני המתחמים. מדובר גם בהנמקה
12	שלוקה בחסר, גם במסד עובדתי חסר/לא נכון, וזה הביא להכרעה שמבחינתנו היא גם לוקה בחוסר
13	סבירות, שזה שלושת הנימוקים להתערבות של ועדת הערר בקביעות של שמאית מכריעה.
14	
15	גב' פרי:
16	אנחנו לא סתם זרקנו את המספר 7. עשינו עבודה מעמיקה מאחורי הנושא הזה. בדקנו מול הרישוי
17	כמה זמן זה לוקה, מול החברה הכלכלית, המינהלת שאחראית על כל הנושא, בדקנו אם יש הסכמים
18	עם יזמים, לא סתם זרקנו את המספר 7 ולכן זה באמת חשוב להבין. אנחנו מדברים פה על תיק אחד
19	אבל זה יצור לנו הפסד של מיליונים הדחייה הזאת של ההפרש של ה-3 שנים, בגלל זה חשוב לנו בפני
20	הוועדה ולהציג את זה.
21	אין השבחה בשתי עיניים.
22	
23	יו"ר:
24	אשדר אמר בדיוק את זה.
25	
26	מר וקשטוק:
27	כמו שהיא אומרת, יש לנו מימושים פנימיים.
28	
29	יו"ר:
30	השאלות בנוגע לחישוב ויישום הלכת אשדר ואיבחונה הן מעניינות מאוד ולא המקרה היחיד שהובא
31	בפנינו. עוד לא נתנו החלטה בנושא הזה.
32	מר וקשטוק:
33	כמו שטל אמרה, ברגע שיש לנו הליכי רישוי שהחלו, לא הגיוני שיבוא יזם שמממש ב-2025 ואני אגיד

מספרי עררים: לו/8036/0724  
לו/8037/0724  
לו/8038/0724  
לו/8039/0824  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

- 1 לא, הדחייה שלך עד 2023. זה פשוט אבסורד.
- 2
- 3 **חברת ועדה:**
- 4 כשהתחיל הפינוי בניוי היו ועדות שלא חייבו בהיטל השבחה בעת העברות הפרטיות האלה, הן חיכו
- 5 למכר.
- 6
- 7 **מר וקשטוק:**
- 8 אם היה לנו כלי חוקי לעשות את זה שאחרי זה היזם לא יבקש לגרוע את זה, היינו שמחים לעשות
- 9 את זה. יש אי נוחות.
- 10
- 11 **גב' פרי:**
- 12 אנחנו מחפשים איך אפשר לעשות, לא מצאנו דרך.
- 13
- 14 **מר המאירי:**
- 15 תכף נראה לכם.
- 16
- 17 **עו"ד ברלוביץ:**
- 18 יש פה קושי אמיתי וסיכון אמיתי לקופה הציבורית. אנחנו לא יכולים לאשר דבר כזה, זה סיכון.
- 19
- 20 **מר המאירי:**
- 21 אני רוצה משהו אחד להציף. עסקת המכר שבוצעה לא עסקה חריגה, היא נעשתה במחירי שוק. היא
- 22 לא עסקה מיוחדת ולא נטען כך כלפיה לא על ידי הוועדה ולא על ידי השמאית המכריעה ככלל בתיק
- 23 כולו. זה לא המקרה שיש עסקה שיתכן שלא מייצגת את שווי השוק של הנכס במונחי שוק.
- 24 אני נדהם מעצם הדיון על נושא מקדם הדחייה כשכל הבעיה בתיק הנדון היא הדילמה, "כאב הבטן"
- 25 שקיים מהאילוץ, לכאורה, להשתמש במודל הכלכלי שהתוותה לנו הלכת אשדר שמביא לתוצאה
- 26 שלא חיה בשלום בכלל עם מחירי השוק בפועל ועם ההשבחה וההתעשרות שנוצרה לבעלים בפועל.
- 27 אני תכף אדגיש את זה יותר, הוועדה המקומית נעה באי-נוחות ואומרת אין לי ברירה, החוק מכריח
- 28 אותי לנקוט בגישה כזאת אז אני נוקטת ככה.
- 29 אחרי שאנחנו יודעים שהגישה מעוותת לנו את המציאות הולכים ומוסיפים עליה עוד פרמטר שיעוות
- 30 אותה עוד יותר? אני לא מצליח להבין, יש כאן ממש פיצול אישיות בוועדה בתחושות.
- 31 בנושא מקדם הדחייה, הטענה של הוועדה המקומית היא טענה של שמאות מכרעת סבב ב'. אני גם
- 32 לא מצליח להבין את הטיעון שצריך מחקר מלומד. בשומת הוועדה המקומית הנימוק היחיד, הייתה
- 33 שורה אחת – דחינו בשבע שנים על הצד הזהיר. זה הכל. לא מחקר, לא ביסוס, לא הפניה לשומה



מספרי עררים: 8036/0724/ל  
8037/0724/ל  
8038/0724/ל  
8039/0824/ל  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

1 מכרעת אחרת, החלטה בנושא אחר, שום וכלום. אני לא מצליח להבין את הא-סימטריה בין הדרישה  
2 מהשמאית המכריעה לבצע מחקר מקיף. הוועדה המקומית הראשונה שאומרת תביאו לי כסף. אני  
3 לא ראיתי מחקר מצד הוועדה המקומית בשום שלב של הדיון.  
4 הטענה היחידה שיכולה להעלות לוועדה המקומית היא שהשמאית המכריעה לא מספיק נימקה. לא  
5 מספיק הסבירה. אולי גם לא מספיק התעמקה. שתבוא ועדת הערר, תשלח לשמאית המכריעה  
6 ותראה תשובתה. אני גם לא הצלחתי להבין למה הנושא של פינוי בינוי ומקדמי הדחייה בהם הוא  
7 נושא ייחודי לעומת היטלי השבחה אחרים. אנחנו מכירים עשרות אם לא מאות תכניות מתאר  
8 מקומיות שלא זמינות לבנייה, "תכניות כתמים" שהמודל להעריך אותם בד"כ הוא ע"י מודל של  
9 דחייה, וזה באותה מידה בעייתי. גם בכל תכנית מתאר אחרת מקומית כאשר עושים דחייה לזכויות  
10 שיידרשו או תכנית מפורטת או תכנית איחוד וחלוקה, דוחים ב-15-7-5 שנה, מה שמחליט השמאי  
11 המכריע. וכל אחוז דחייה, בין אם זה אחוז היוון או שנה עושה הבדל גדול, ועם זה חיים. לא מוצא  
12 את ההבדל בין זה לבין תכנית פינוי בינוי. זו אותה בעיה ואותה רגישות.

13  
14 **יו"ר:**

15 מה לגבי הטענה שלהם שעלתה פה שאי אפשר להשוות למתחם גולדברג?  
16

17 **מר המאירי:**

18 מתחם גולדברג, בסך הכל היה עוד הפניה של השמאית המכריעה היא יכולה היתה להגיד על פי מיטב  
19 ניסיוני המקצועי במקרים דומים שנתקלתי – אלה השנים הסבירות שדוחים. ויותר מזה, עם כל  
20 הכבוד לכל המומחים שיושבים כאן. אנחנו צריכים להיכנס לנעליו של הקונה בשוק החופשי או  
21 בצורה הכי ליברלית של היזם בשוק החופשי. הוא עושה מחקרים, הוא הולך ובוחן את כל המתחמים  
22 שהיו, הוא אומר אני יודע מניסיוני שסדרי הגודל יכולים להיות כך וכך ומן הסתם הוא ייקח את זה  
23 לצד החמור עסקה בצורה הזאת. אז לעשות מדענות טילים זה יהיה קצת מוגזם כאן לגבי שנות  
24 הדחייה. אם היית המחלוקת דיכוטומית בין שנתיים לעשר שנים, מישהו כאן צודק ומישהו כאן  
25 טועה. המחלוקת היא בגבולות כאלה שאף אחד לא מחזיק בהן את המוחלטת. ושמאית מכריעה  
26 קבעה משהו סביר שגם אנחנו לא מסכימים אותו. אבל אין לנו מה לדון על זה. זה שיקול דעת מוחלט.  
27 אני גם לא יכול להגיד שהיא טועה באופן מוחלט. אנחנו חושבים שהיא צריכה היתה לעשות קצת  
28 אחרת.

29 אני אתייחס עכשיו לערר שלנו.

30 מסגרת המחלוקת בערר הנוכחי – אופן יישום של פסי"ד אשר. זה התיק. ואם אני אחדד, האם ניתן  
31 לחשב את ההשבחה לא במודל כלכלי תיאורטי אלא במודל שוק רגיל של עסקאות לפני ואחרי.  
32 הטענה שלנו המרכזית בשומה הנגדית ובערר היא לא הטענה להתחשב בעסקת המכר – זה הכלי.  
33 הטענה היא להתחשב במחירי דירות לפני ומחירי דירות אחרי. מחירי דירות אחרי – יש נתוני שוק

ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 לוד בניין אלון קומה 1 כניסה B

קבלת קהל: א' - ג', ה' 8:30 - 14:00, יום ד' 8:30 - 16:30

טלפון: 08-9156125 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz4@iplan.gov.il

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

מספרי עררים: 8036/0724/ל  
8037/0724/ל  
8038/0724/ל  
8039/0824/ל  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

1 בראש ובראשונה עסקת המכר, אבל גם אם היא לא הייתה היינו הולכים לשוק ובוחנים מחירי דירות  
2 ומצב קודם – ועל זה אין לנו מחלוקת גם לא בערר ולא עררנו זה שווי הדירה בשוק החופשי לפני  
3 התכנית השמאית המכריעה קבעה מה שקבעה, לא כדעתנו, קבעה שווי נמוך יותר מדעתנו אבל על  
4 זה לא חלקנו. השאלה היחידה במצב החדש האם בוחנים מחירי דירות או מודל תיאורטי והאם על  
5 פי פס"ד אשדר זה אפשרי בכלל.

6 לדעתנו, גם הוועדה וגם השמאית המכריעה יישמו והבינו את פס"ד אשדר לא נכון, כאילו שללה את  
7 גישת ההשוואה הישירה. ביום 19.8.24 ניתנה החלטת ועדת הערר בראשות יו"ר הוועדה הלל גלקופ  
8 בעניין ועדה מקומית ת"א נ' אברהם כספי, מספר תיק תא/81077/0721, במסגרתה נותח פס"ד אשדר  
9 לעומקו. והמסקנה היתה חד-משמעית כי לא רק שאין מניעה על פי אשדר ליישם את גישת ההשוואה  
10 הקלאסית, אלא כך צריך לנהוג על פי דין ובעיקר במצב של חישוב השבחה מצד בעלים פרטיים  
11 שמוכרים דירה ולא יזם שמבקש היתר לפרויקט. אני קודם שמעתי קצת שיח בין חברות הוועדה  
12 האם ייתכנו שני שווקים. אני סבור שהעניין לא שני שווקים. אני רוצה לתת כיוון מחשבה אחר.  
13 הנקודה היא לא שני שווקים אלא שני אירועי מימוש שונים. אנחנו מכירים בין היתר את ההחלטה,  
14 אפילו המדיניות של עיריית ת"א שניתנה לאחרונה באה לידי ביטוי בהחלטה בערר נירה גל שאמרה  
15 כאשר בונים לפי תכנית ג/1 עליות גג, יש הבדל אם אנחנו גובים במכר או בהיטל. אם זה במכר אמרה  
16 הוועדה המקומית אני אגבה 90% מההיטל כי אני לא בטוחה עד כמה המימוש יצליח בניצול המלא  
17 שלו. אם יבואו אליי במימוש בהיטל ואני אראה שמנצלים 100%, אני אגבה את ה-100%. ולכן אנחנו  
18 כן רואים שמדיניות של סכום ההיטל יכולה להשתנות על אותה תכנית בהתחשב בסוג המימוש. אני  
19 אחזור על זה בסוף לגבי ההצעה שלנו בעניין אליק רון.

20  
21 **יו"ר:**

22 הנושא של הפרדה באירועי מימוש זה משהו שבאופן אינטואיטיבי יותר קל לי איתו, כי כולנו חשים  
23 חוסר נוחות המון פעמים בכך שמחייבים בהיטל השבחה כבר בשלב המכר, על כל ההנחות שכרוכות  
24 בכך.

25  
26 **מר המאירי:**

27 אני רוצה לחדד עד כמה המצב כיום אבסורדי. לא רק שתוצאת השומה המכרעת לא נמצאת במתאם  
28 למחיר העסקה לשווי השוק ולהתעשרות האמיתית של הבעלים, אלא גם הוועדה המקומית סבורה  
29 כך. אני מפנה לפרוטוקול הדיון אצל השמאית המכריעה ומצטט את דבריו של שמאי הוועדה  
30 בפרוטוקול, עמוד 4, מצטט. ההיטל בין 65 ל-150, כאשר השמאית המכריעה קבעה 308, רק פי שלוש.

31  
32 **יו"ר:**

33 יש הבדל מאוד גדול בין שטחי הדירות בשתי השומות.

מספרי עררים: ל/0724/8036  
ל/0724/8037  
ל/0724/8038  
ל/0824/8039  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

- 1 **מר המאירי:**
- 2 הדירה גדולה ב-70% יותר ואין לנו מחלוקת..
- 3
- 4 **יו"ר:**
- 5 וגם ההקצאה שהיא קיבלה?
- 6
- 7 **מר המאירי:**
- 8 אני אתייחס לדברים.
- 9
- 10 **יו"ר:**
- 11 יכול להיות שהעסקה הספציפית הזאת לא משקפת. אנחנו מודעים להשלכות הרוחב של הדיון היום.
- 12 קיים קושי לגזור את שווי המתחם על בסיס עסקה בנכס ספציפי, כשאתם מציינים בתחילת הערר
- 13 שגב' שמש רצתה לשפר את תנאי הדיוור שלה ולעבור למקום אחר עקב קשיי נגישות.
- 14
- 15 **חברת הוועדה:**
- 16 יש פה שתי עסקאות של 36 מ"ר 1,100,000 ש, יש עסקה אחת של פי 2 בשטח הדירה, ואתה הקדמת
- 17 ואמרת שהעסקה הזאת מייצגת שווי שוק. צריך הבהרה איך דירה בשטח כפול המחיר שלה כזה?
- 18 **מר המאירי:**
- 19 אומר שמאי הוועדה וממשיך – כפי שכבר יצא בשומות אחרות... ממשיך בציטוט.
- 20 אנחנו רואים שגם הוועדה וגם השמאית מכריעה טעו לחשוב שידיהם כבולות והם חייבים לנקוט
- 21 במודל הכלכלי התיאורטי, גם כשהתוצאה לא תואמת בכלל את המצב בפועל בשוק.
- 22 המונח בחוק כאילו נמכרו בשוק החופשי בוטל על ידם. הם נפלו לקונספציה שגויה.
- 23 אני רוצה להתייחס לעניין של הפער בין התמורות שרואה לנגד עיניו היזם מבחינת היקף סך
- 24 הזכויות בפרויקט לבין שווי השוק בפועל במכר והדיון שלנו הוא לא בהכרח על עסקת המכר הזו,
- 25 אלא על הגישה העקרונית האם צריך ללכת למחירי השוק של העסקאות שנמכרות במצב חדש, וכל
- 26 זה אל מול הבעייתיות של טבלת האיזון שמקנה יותר זכויות בנייה לאותה דירה.
- 27 החוק והפסיקה לא עוסקים בספירת מטרים של זכויות בנייה, ספירת יח"ד בטבלאות הקצאה וכו'.
- 28 זו יכולה להיות חלק מטכניקה של הערכת שווי אבל החוק מאוד ברור. מה זאת השבחה? לא רשום
- 29 זאת תוספת זכויות. לא רשום זאת תוספת מטרים. רשום – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור
- 30 תכנית. ובהמשך כאילו נמכרו בשוק החופשי. יש לנו רק שני תנאים מצטברים. הראשון שתאושר
- 31 תכנית. והשני שהשווי יעלה. זהו.
- 32 בכמה הוא אמור לעלות? יש הנחיה. תבחנו את השוק החופשי. זה אומר שגם אם יש לי טבלת
- 33 הקצאות שבעלים אחד מקבל זכויות איקס והשני מקבל שני איקס, אני צריך לבחון את המכלול.

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

מספרי עררים: 8036/0724/ל  
8037/0724/ל  
8038/0724/ל  
8039/0824/ל  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

1 הטבלה היא לא חזות הכל, היא חלק מהתכנית. יש כאן תכנית שמוגדרת כתכנית פינני בינוי. בתכנית  
2 כזו ידוע וברור לכל הגורמים, כולל הרגולטוריים, שאין שום קורלציה בין טבלת ההקצאות שנערכת  
3 על פי תקן 15 לבין התייחסות השוק לטבלה. אני מפנה לסיכום דיון שנערך עם השמאי הממשלתי  
4 הראשי ושמאי מינהל התכנון בסוגיות איחוד וחלוקה בתכניות להתחדשות עירונית, סיכום הדיון –  
5 הדיון נערך ב-22.3.22, פורסם ב-24.3.22. וכך כתוב. אנחנו כרגע לא עוסקים בחו"ד כלכלית אלא  
6 בהיטל השבחה ומעמדן של טבלאות האיזון בהקשר הזה, ומציינים בסיכום כך, מצטט.  
7 מה בסוף ההחלטה שניתנת? בתכניות ללא הסכמת בעלים המסגרת החוקית הקיימת אינה מאפשרת  
8 ויתור... מצטט. ולכן ההחלטה אמרה תמשיכו לעשות את הטבלאות כי חייבים אותן למרות שמדובר  
9 במילא בעסקה שתבוצע ולא בשינוי ייעוד קרקע שכל אחד מוכר את המגרש. אתם לא יכולים לעשות  
10 איזשהו מתאם שקושר בין ההקצאה בטבלה לבין המציאות בפועל מול יזם כי תקן 15 לא יצר.  
11 לשאלת היו"ר גב' שמש מכרה את דירתה לאדם פרטי שנכנס בנעליה. אין זה משנה אם הוא משקיע  
12 או לא, וגם אי אפשר לדעת. כל בן אדם פרטי שקונה – כולם אומרים אני קונה להשקעה וגם לעצמי.  
13 ראינו את ההסכם פינני בינוי.  
14 באה הוועדה והשמאית המכריעה ורואה עצמה מחויבת להיצמד להקצאה הטכנית בטבלה, למרות  
15 שאנחנו יודעים שזה טכני לחלוטין ואנחנו יודעים בהיגיון בריא כולל כל הגורמים הרגולטוריים אנחנו  
16 יודעים שאין קשר בין מה שיקבל הדייר לבין מה שיוקצה לו בטבלה, ולמרות שברור שהטבלה לא  
17 משקפת את מה שיקבלו הבעלים, זאת העובדה, אין עליה חולק, הבעלים לא יקבלו את ההקצאה  
18 שהטבלה קובעת להם והשמאית המכריעה מתעלמת מהעובדה הזו וממשיכה להיצמד לנוסחה  
19 כלכלית כי לדידה זו חובתה על פי פס"ד אשדר. היא אפילו לא ניסתה להתמודד עם החלופות האחרות  
20 שהצגנו לה. היא לא פוסלת אותן או מגיבה עליהן אלא מתעלמת ומציינת בפשטות שהגישה של  
21 המודל הכלכלי...  
22 אנחנו הצגנו 3 חלופות שהן חלופות שוק. חלופה אחת הייתה ניתוח שוק לפני ואחרי בלי קשר  
23 לעסקאות השוואה. עסקאות מכר של דירות.  
24  
25 **יו"ר:**  
26 אי אפשר לגזור את כל המסקנות מעסקה אחת שיכולה להיות מושפעת מגורמים ספציפיים. מה עוד  
27 שזו לא עסקה בנכס של צדדים מתוחכמים. כשיש עסקה בנכס של צדדים מתוחכמים, נניח חברות  
28 שעוסקות בכך, יש לזה יותר משמעות. יכול להיות שהדירה נמכרה במחיר נמוך.  
29  
30 **מר המאירי:**  
31 אין לנו בעיה להגיד למבחן האם המחיר שבה נמכרה הדירה היה במחירי השוק. זה נבחן. הצגנו, וכמו  
32 שאמרתי, אנחנו לא יכולים לעשות את העבודה ב-360 מעלות בכל הכיוונים. הרי אנחנו הצגנו את  
33 החלופה. הוועדה המקומית לא טענה לרגע שמחיר העסקה לא משקף את מחירי השוק של דירה

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

מספרי עררים: 8036/0724/ל  
8037/0724/ל  
8038/0724/ל  
8039/0824/ל  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

1 כזאת. השמאית המכריעה גם לא טענה וגם לא אמרה כדבר הזה. זאת גישה השומה שאנחנו מציגים.  
2 מפנה אצלנו בעמוד 16 לשומה הנגדית. הצגנו נתוני קבוצה B משקפים שווי חדש. הבאנו שלוש  
3 עסקאות שנעשו באותן תקופות, אחת מהן זו העסקה הנדונה. עוד שתיים הן עסקאות בתתי חלקות  
4 נוספים. ניתחנו את המחיר למ"ר. אנחנו מצפים למ"ר יהיה קצת שולי. את רואה שהעסקה הראשונה  
5 היא 39 מ"ר והמחיר למ"ר 20,500 ש"ח, העסקה השנייה 30,500 ש"ח והמחיר... והעסקה שלנו על  
6 36.5 והמחיר הוא 19,000 ש"ח למ"ר? זה ממש תרגיל לשוליות. הדירה הגדולה שלנו שהיא בכל זאת פי  
7 שתיים המחיר היה 19,000 ש"ח. זה למבחן בשמאות. הוכחנו שמחיר העסקה תואם את מחירי השוק.  
8 השמאית המכריעה לא ניסתה להתמודד עם החלופות האחרות. היא גם לא מנסה להבין כיצד השווי  
9 שהיא קובעת במצב החדש שמביא ל-1, ... יכול לגור בכפיפה אחת עם 1,335,000. גם אם יגידו  
10 שהעסקה נמוכה, מכרו בלחץ – 10% יותר. אין קשר בין המספרים. אין לי הגדרה לזה חוץ מעיוורון  
11 מקצועי מוחלט. אם כבר הוועדה המקומית והשמאית המכריעה מעלים על נס את טבלת האיזון ככזו  
12 שאין לסטות ממנה, מדוע הם לא מאמצים את השווי שנקבע בטבלה? שם נקבע ששווי ההקצאה  
13 כזמינה לבנייה מיידית הוא 1,778,000 כזמין. ואם נפחית בגין דחייה בהתאם לשומה המכרעת,  
14 נקבל שעל פי טבלת האיזון השווי במצב החדש הוא 993,000 ש"ח לא 1,778,000 ולא 1,335,000 כמחיר  
15 העסקה או פחות.

16  
17 **יו"ר:**

18 טבלת איזון נועדה בעיקר לשמור על השווי היחסי.

19  
20 **מר המאירי:**

21 האם מישוה בוועדה המקומית או השמאית המכריעה נתנו את הדעת לכך והסבירו למה לא לפעול  
22 כך? מפנה לאושרי נ' ועדה מקומית לתו"ב שומרון ע"מ 13-10-41505. מצטט. יש כאן סטייה עצומה.  
23 מישוה ניסה לנמק את זה? להתמודד עם זה באיזושהו שלב? כפי שקבעה ועדת הערר בעניין כספי,  
24 בכלל לא חייבים להיצמד למודל כלכלי. אבל גם אם משום מה רוצה שמאי כלשהו להיצמד למודל,  
25 לא ייתכן שהמודל יסתור את המצב בשוק. וכמובן בכך הוא גם יסתור את הדין שקובע שיש למסות  
26 על ההתעשרות בפועל, שלא לומר שזה סותר את כללי הצדק הפשוטים.  
27 אומרים ששמאות זה לא מדע מדויק. זה נכון. זה ענף של כלכלה. כלכלת נדל"ן, חלק ממדעי החברה.  
28 זה לא מדע מדויק. אבל זה כן מדע. ומדע, כל מדע, עובד ככה – יש תיאוריה. מגבשים נוסחה ואז  
29 מבצעים ניסויים. בדיקה אמפירית בפועל. אם הבדיקה בפועל תומכת בתיאוריה, תומכת בנוסחה,  
30 זה אומר שהנוסחה נכונה. אבל אם התוצאה בשוק בפועל לא תואמת את התוצאה בנוסחה, לא השוק  
31 הוא זה שטועה אלא הנוסחה שגויה. ואפשר לתקן אותה כפי שחצינו בשומה אחרת וגם בערר. יש  
32 פרמטרים בנוסחה שאם נתקן אותם נראה שגם בנוסחה, גם בשיטת בית שמאי שרואה עצמה מחויבת

מספרי עררים: לו/8036/0724  
לו/8037/0724  
לו/8038/0724  
לו/8039/0824  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

- 1 כזה ראה וקדש לנאמר בפס"ד אשדר, זה יכול להצליח.
- 2
- 3 **יו"ר:**
- 4 אשדר אומר אנחנו לא קובעים מתודולוגיה אחת מחייבת. אנחנו רוצים להבטיח את הרציונאליים
- 5 שביסוד היטל השבחה.
- 6
- 7 **מר המאירי:**
- 8 היד של הוועדה המקומית ושל השמאית המכריעה היתה צריכה לרעוד כאשר היא באה וביודעין
- 9 מוציאה השבחה שהיא יודעת שלא מתקיימת לנישום בפועל. רק בגלל שהיא רואה עצמה מחויבת
- 10 להנחיה של פס"ד שכפי שגבירתי אמרה למעשה לא מנחה בצורה חד משמעית לנהוג ככה אלא אומר
- 11 זו עוד דרך.
- 12
- 13 **יו"ר:**
- 14 אולי תוכל להתמקד בפערים שנוצרים פה בין המחיר של העסקה שמשקף שווי לבין מנגנון החישוב
- 15 הכלכלי?
- 16
- 17 **מר המאירי:**
- 18 מה שמציק לוועדה אלה אותם כספי ציבור שלכאורה הולכים לאיבוד כאשר נוקטים בגישה של
- 19 מחירי השוק. אז דבר ראשון, זה לא דבר חדש. אנחנו מכירים הרבה מאוד תכניות שיש בהן נושאים
- 20 של אי-ודאות, של דחיות, של רחוק לא ברור, של הרבה פרמטרים שהחוק כובל אותנו ואומר תבחן
- 21 את ההשבחה במועד אישור התכנית, במונחי שוק ובהכרח קיים הפסד עתידי.
- 22 בפס"ד בעניין כספי גם הנושא הזה נידון כי עלתה שם הטענה שצריך לבחון את המחירים כמה שנים
- 23 לאחר מכן כאשר השוק כבר יטמיע לתוכו ואז נראה את ההבדל.
- 24 אני סבור מעבר לזה שהשוק מטמיע כבר היום הראשון וכך גם נותח בהחלטת ועדת הערר, תמיד
- 25 יהיה הבדל בתכנית פינני בינוי כי אנחנו יודעים שההקצאה שמקבלים האנשים לא תואמת להקצאה
- 26 של היום.
- 27 ובמקרה הספציפי אצלנו, אני כן חושב שהלכת אליק רון במקרה נתנה לנו פתרון. כי התכנית הנדונה
- 28 יש בה תנאי מתלה, התכנית הנדונה מציינת בתקנון בתכנית שטבלאות האיזון יכנסו לתוקף רק
- 29 כאשר יבוקש היתר הבנייה הראשון ועל מנת שניתן יהיה לתת היתר בנייה, הוועדה המקומית צריכה
- 30 לאשר תכנית בינוי ופיתוח. רוצה לומר – אין חולק שבתכנית יש תנאי שאומר הטבלאות עדיין לא
- 31 תקפות, ייכנסו לתוקף רק כשייכנס תנאי. ואין חולק שהתנאי הזה הוא החלטת רישוי. מה זה אם לא
- 32 אליק רון? זכויות מוקנות מעין מותנות. אנחנו יודעים שהן לכאורה מוקנות, אנחנו יודעים שיש תנאי
- 33 מסוים ושהוא משתחרר בהחלטת רישוי.

מספרי עררים: לו/8036/0724  
לו/8037/0724  
לו/8038/0724  
לו/8039/0824  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

- 1 אנחנו מנסים לתת לוועדה המקומית או לוועדת הערר קונסטרוקציה להיבנות עליה כדי לא לאבד  
2 היטל עתידי אבל נצטמצם למיינסטרים – הדיון אמור להיגמר בעסקה. כשקוראים גם את פס"ד  
3 אשרד וההתייחסות של ועדת ערר בכספי, רואים שאין מניעה להשתמש גם במחירי שוק, גם אם  
4 נשים בצד את תיאורית שני השווקים.  
5  
6 **יו"ר:**  
7 אני לא מצליחה עדיין להתגבר על מה שמוצג על ידכם ככשל בתרגום פוטנציאל הדירה למחיר שלה  
8 היום.  
9  
10 **מר המאירי:**  
11 מחיר הדירה, והראינו את זה במחיר למ"ר, גם אף אחד לא חלק על זה והתקבל מס שבח, אף אחד  
12 לא חולק באופן שמאי שזה שווי השוק שלה. מעלה גבירתי תהיה – הכיצד שווי השוק של דירה שעל  
13 פניו אמורה לקבל יותר שטחים מדירות אחרות נמכר רק במחיר הזה?  
14 ועל כך אני אומר בפשטות – אין לנו צורך להתעמק כי ככל שאנחנו יודעים שזה מחיר השוק שלה –  
15 לשאול את עצמנו למה השוק נוהג ככה? או אם אני אתבטא בגסות – למה השוק מטומטם? זה לא  
16 ענייננו.  
17  
18 **יו"ר:**  
19 אני מנסה להבין את מקור הפער.  
20  
21 **מר המאירי:**  
22 השוק אדיש?  
23  
24 **עו"ד מימון:**  
25 יש לנו שלוש עסקאות נשוא השימוש אנחנו עוסקים בהן אז את רואה שההסבר נעוץ במקדם שוליות.  
26 לא יכול להיות שדירה שהיא פי שתיים תימכר באותו מחיר למ"ר.  
27  
28 **יו"ר:**  
29 זה לא יכול להיות רק עניין של מקדם שוליות בגדלים האלו.  
30 **עו"ד מימון:**  
31 דירה של 40 מ"ר לפי 20500 ושל 70 נמכרה לפי 19,000. גם אם ניקח את הרף הכי גבוה אנחנו עדיין  
32 רחוקים.  
33

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

מספרי עררים: 8036/0724/ל  
8037/0724/ל  
8038/0724/ל  
8039/0824/ל  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

1 **מר המאירי:**

2 שהשמאית המכריעה תרים את הכפפה עוד יותר ותביא סקר עוד יותר גדול מחירי הדירות בשכונה  
3 ותנתח אותו. הדיון שלנו הוא על הגישה, לא על שווי מ"ר.  
4 אנחנו תוקפים את הגישה בגלל שלא משנה איפה נפיל את הסיכה במתחם ואיזו עסקת השוואה שלא  
5 ניקח וננתח שוק נראה שאין שום קורלציה בין השווי במצב החדש כפי שבאר לידי ביטוי בכלל מחירי  
6 השוק לבין המודל הכלכלי. והטענה שלנו היא א' אין בכלל חובה למודל כלכלי, ו-ב', אם בחרת במודל  
7 כלכלי אתה לא יכול לעצום עיניים למצב בשוק ואם אתה רואה שהתוצאה לא מסתדרת אז תבדוק  
8 במה צריך לשנות את המודל. אולי בדחייה, במקדמי הסיכון, אולי בכל מיני דברים וזו הנקודה.

9  
10 **יו"ר:**

11 אפשר שיש איזשהו חוסר אמון של השוק או חוסר יכולת להמתין עד להשלמת התכנית ולכן הדירות  
12 נמכרות במחיר נמוך שלא משקף את הפוטנציאל האמיתי?

13  
14 **חברת הוועדה:**

15 הסיבה היא שהקונים הפרטיים אדישים לזכויות הבנייה שהיזם מקבל. הם רק רואים מה שהם  
16 יקבלו. דירה מורחבת עם תשלום שכירות עד לגמר הבניה.

17  
18 **מר המאירי:**

19 גם אם נצטמצם ונגיד אשדר אומר תעשה מודל כלכלי רק ככה. אי אפשר לזרוק לפח את כל הגישה  
20 שאומרת בחן עליית שווי. זה אומר תבחן את כל הנתונים וכל הפרמטרים כולל ההיבט התכנוני  
21 והטבלאות וכל מה שיש, ובעולם רגיל אידיאלי אתה אומר כאשר אני בטבלה קיבלתי שני איקס  
22 ואתה איקס אני שווה פי שתיים ממך. אני רואה את זה בטבלאות איזון בתכנית פינני בינוי.  
23 כאשר בא שמאי מקרקעין ובא כל קונה וכל יזם ופותח את התכנית שבעקבותיה עלה שווי המקרקעין  
24 הוא רואה בכותרת – זה תכנית פינני בינוי אז עכשיו אני יודע איך אני קורא את טבלאות האיזון כאן.  
25 בכתב התשובה בצדק באו וטענו כלפינו שיש הרחבת חזית כאשר אנחנו בכתב התשובה מבקשים  
26 להתחשב בעוד שלושה פרמטרים במודל של ניקוי דמ"ש בתק' הפרויקט, של ניכוי שטחי ממדים ושל  
27 מחיקת תרומת שימוש הביניים במודל, וכל אלו תלו כהרחבת חזית. אני רק רוצה להסביר. ובצדק  
28 טענו שלא ציינו את זה בכלל בשומה הנגדית.

29 אני רוצה להבהיר, וזה גם כתוב בשומה הנגדית, את המודל הצגנו בתוך חלופה ד'. חלופה ד', וטענו  
30 את זה, היא החלופה מבחינתנו הלא נכונה. כל חלופת המודל לגישתנו היא לא חלופה שהיה צריך  
31 בכלל לנקוט בה. אבל באנו וכמענה אמרנו גם אם ניקח את החלופה של המודל כפי שקבעה הוועדה  
32 המקומית, ז"א אנחנו לא מוסיפים עליה עוד היבטים עקרוניים נוספים שמצויים במחלוקת בפסיקה  
33 אלא לוקחים אותה כמו שהיא כעוד תגובה ואומרים בואו תקחו את מה שכתבתם כוועדה מקומית



מספרי עררים: לו/8036/0724  
לו/8037/0724  
לו/8038/0724  
לו/8039/0824  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

1 לפי העקרונות שלכם אבל בואו נתקן את הדברים הטכניים – משך הדחייה, מקדם סיכון, פרמטרים  
2 טכניים לא עקרוניים, תראו שמגיעים לתוצאה רצויה מול השוק. לכן לא התייחסנו לשאר הדברים  
3 כי המודל זה לא התייחסות ולא מצופה שנבוא לשמאית המכריעה ונגיד יש חלופה א ב ו-ג' שהן  
4 הנכונות. יש גם גישה ד' שהיא לדעתנו לא נכונה לחלוטין אבל בואי נתייחס אליה וכאשר תעשי את  
5 זה לפי חלופה ד' שהיא בכלל לא נכונה תביאי עוד פרמטרים כאלה וכאלה.

6  
7 **יו"ר:**

8 אם מציגים חלופה ורוצים לנכות ממנה עוד דברים צריך להציג את הכל.

9  
10 **מר המאירי:**

11 לפחות לגבי ניכוי שטחי הממ"דים זה לא צוין כי זו פסיקה חדשה שנולדה רק לאחרונה. וגם לגבי  
12 אליק רון, זה לא צוין כי אני חושב שהמקום היחיד להשתמש בזה זה אם כן הולכים לגישה של המודל  
13 הכלכלי. אליק רון אומר בואו נבחן מה ההשבחה שנוצרה במכר ואת השאר נגבה בהיטל.

14  
15 **יו"ר:**

16 אני מבחינה בין הצגת מודל משפטי לבין דברים כמו שימוש ביניים ודמ"ש, ממ"דים, את זה לדעתי  
17 היה צריך לטעון.

18  
19 **עו"ד מימון:**

20 אני רוצה להשלים בעניין אופק שלו. אני כמובן מפנה לכל מה שכתבנו בכתב התשובה ובמיוחד סעיף  
21 8 ערר זמורה שממש מציין שמקדם דחייה זה בלב השומה המכרעת ואין להתערב בעניין הזה.  
22 אבל אני רוצה להגיד עוד שתי נקודות. כל הזמן הוועדה המקומית אומרת שהיא צריכה להגן על  
23 הקופה הציבורית ועל הציבור אבל גם אופק שלו ושרה שמש הם חלק מהציבור של לוד ואי אפשר  
24 להתייחס רק לצד אחד של המשוואה. והנק' השנייה אני חושבת שדווקא בגלל זה, בגלל שמדברים  
25 על הרחוביות שהמקדם הזה יצור ואיך זה יפגע בהם בעתיד כשהיזמים... אז יש להם דרך לבסס את  
26 המצב החדש על בסיס גישת ההשוואה ולא הגישה הכלכלית ולהימנע מלקבוע היום מקדם דחיה.  
27 בסוף אנחנו מסתכלים על מעין מאזניים. מצד אחד יש לנו את הגישה הכלכלית ומצד שני את גישת  
28 ההשוואה, זה אמור להיות אקו, פחות או יותר להגיע לעמק השווה. במקום לרדד לרזולוציה  
29 שתשפיע עליהם גם בעוד 10-12 שנים אז הם יכולים היום במקרים הפרטניים.

30 **יו"ר:**

31 את יכולה להתייחס רק לגבי מקדם הדחייה בעניין אופק שלו. התשובה שלו לערר הוועדה המקומית.

מספרי עררים: לו/8036/0724  
לו/8037/0724  
לו/8038/0724  
לו/8039/0824  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

- 1 **עו"ד מימון:**
- 2 הוא ביקש לציין את הנושא שהוא חייל משוחרר ומה שהוועדה המקומית עשתה אחרי שהשומה
- 3 התקבלה היא התנתה את קבלת ההיטל בהפקדת ערבות והכסף עדיין מוחזק אצל הוועדה המקומית
- 4 למרות השומה המכריעה והוא מבקש שזה יילקח בחשבון. שרה שמש עוד לא שילמה את ההיטל.
- 5 אופק שלו שילם את ההיטל והוא מוחזק בקופת הוועדה.
- 6 זו אותה התנהלות. ההתנהלות היא שאנחנו הגשנו ערר שאנחנו אומדים בסכום מסוים.
- 7
- 8 **מר המאירי:**
- 9 עיריית ת"א תמיד משיבה גם אם מגישה עררים בסיטונאות.
- 10
- 11 **עו"ד ברלוביץ:**
- 12 את התשובה של אופק שלו קיבלנו אתמול ורק לבקשתי. הערה למערכת.
- 13
- 14 **עו"ד מימון:**
- 15 אני מקריאה מהודעה של אור סופר. מצטטת.
- 16
- 17 **עו"ד ברלוביץ:**
- 18 אנחנו מתנגדים לכל התייחסות שאיננה מהווה תשובה לטענות שהעלינו מכיוון שלא הוגש ערר, לכן
- 19 לא ניתן לתת תוספות מעבר לדברים שהועלו.
- 20 אנחנו קודם כל נתייחס לתשובה שלהם לערר שלנו. אני מפנה לפרוטוקול הדיון בעמוד 94 לערר, שם
- 21 במסגרת הדיון בפני השמאית המכרעת שמאי הוועדה אכן התייחס להבדלים בין המתחמים השונים.
- 22 זה לא מתחמים. המילה מתחם לא נכונה. זה בין תחומי התכניות השונות ולכן הדברים הועלו
- 23 במסגרת הדיון.
- 24
- 25 **מר וקשטוק:**
- 26 אמר חברי שגם אנחנו לא נימקנו. זה נכון שבשומה אין נימוק אבל בתגובה לשומה הנגדית יש
- 27 הנמקות. חברי שאל למה הדחייה בתכנית פינני בינוי המשמעות של שנה לפה לשם יותר אקוטית מכל
- 28 תכנית אחרת שאנחנו נותנים דחייה. אני אמרתי קודם, אני אחזור על זה שוב. במתודה שנהוגה אצל
- 29 רוב השמאים לדחייה בתכניות פינני בינוי יכולה לצאת תוצאה מאוד אבסורדית שיש השבחה. שווי
- 30 המצב החדש כזמין גבוה משווי המצב הקודם נכון לנק' זמן מסוימת, אבל בגלל הדחייה ייווצר מצב
- 31 של השבחה שלילית. ומבחינה מתמטית, שמאית, הרי לא יכול להיות מעולם שאם המוצר החדש
- 32 שאתה מקבל שווה יותר מהמוצר הקודם – תדחה אותו תגיע למינוס. תגיע עם השבחה של 200, תגיע
- 33 ל-100,50. והסיבה שנקבעה מתודה מעוותת שאת ההשלמה לדחייה במקום הזה שרגע אתה לא

מספרי עררים: 8036/0724/ל  
8037/0724/ל  
8038/0724/ל  
8039/0824/ל  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

- 1 במקום בינתיים.
- 2 יש מוצר של מצב קודם שזה דירה. נוצר מצב חדש שזה זכויות בקרקע להקמת 6 יח"ד. ההפרש בין
- 3 השווים בין שני המוצרים זה מיליון ₪. אומרים ההחלפה תתבצע עוד 10 שנים. אז אתה צריך לקחת
- 4 את המיליון ולזרוק אותו עשר שנים קדימה. אנחנו דוחים רק את המצב החדש ומנסים להשלים את
- 5 הפער באמצעות טכניקה מסוימת שנידרש לזה אם ועדת הערר תרצה שנתייחס לטענות האלה כי הן
- 6 בעצם הרחבת חזית, ולכן במקרה הזה כל שנה לפה ולשם מגדיל את העיוות. בניגוד למקרים אחרים
- 7 של זכויות בקרקע שאני דוחה אותן אבל לא יכול לאיין.. המתאם בין שיעור הדחיה להפחתה
- 8 מהשבחה הוא ליניארי. אם דחיתי בעוד שנה – הורדתי מהשבחה שיעור של דחיה לשנה. כאן אני
- 9 דוחה לשנה והורדתי מהשבחה יותר מ-20-30% השבחה. לכן כאן זה אקוטי יותר. זה בתשובה
- 10 לשאלה למה זה שונה מכל דחייה אחרת.
- 11
- 12 **חברת הוועדה:**
- 13 אני חושבת שההפחתה היא בעיקר בגלל המורכבות הקניינית ופחות בשל העניין התכנוני.
- 14
- 15 **מר וקשטוק:**
- 16 אני אומר שאם הינו משלימים את הדחייה על ההשבחה לא היינו פה כי הפער היה סביר.
- 17
- 18 **עו"ד ברלוביץ:**
- 19 נחזור לטענה הראשונה של העוררת – הטענה לאפליה.
- 20 אין בסיס לטענת האפליה מכיוון שבעצם מדובר באותה שמאית מכריעה שהחילה בדיוק את אותם
- 21 עקרונות, ערכים, שווים. היא מכניסה את כל הנתונים לאותה קופסה שהקופסה היא תהליך, היא
- 22 מוציאה את המוצר.
- 23
- 24 **יו"ר:**
- 25 היחס בין ההיטלים שונה לעומת היחסים של השטחים והתמורות.
- 26
- 27 **עו"ד ברלוביץ:**
- 28 יש פה הבדלים אבל הם נובעים מהנתונים.
- 29
- 30 **מר וקשטוק:**
- 31 ההבדלים בין הדירה לתמורות יוצרות את הפער אחד לאחד. לעמית גל ולאופק שלו יש הקצאה של
- 32 3 ומשהו יח"ד ולגבי שמש יש 6 יח"ד מה לעשות.
- 33 זו לא הטענה לאפליה.

מספרי עררים: לו/8036/0724  
לו/8037/0724  
לו/8038/0724  
לו/8039/0824  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

1 עו"ד ברלוביץ:

2 כל הנושא הזה יש הפניה לערר לדלסקי, ברור שאנחנו לא שם כיוון ששם היו מס' שמאים שהתייחסו  
3 לקרקעות סמוכות. זה נושא שונה לגמרי מערר לדלסקי.  
4 לגבי הלכת אשר, גם אם אנחנו נגיד ונסכים לזה, בהנחה שכולנו נסכים לכך שמדובר בשיטה שמאית  
5 שלרוב זו השיטה היום השמאית הנפוצה ביותר והמיושמת ביותר בנושאי התחדשות עירונית. גם אם  
6 אנחנו נגיד שזו שיטה, אז בוודאי שזו שיטה מקובלת. אז בעצם יש לנו פה עוררת שטוענת שיש שיטה  
7 אחרת והיא בעצם מבקשת שלהחיל שיטה אחרת. למיטה זיכרוננו, הלכת גלר קובעת במצבים האלה  
8 כשיש שיטה מקובלת - ועדת הערר עם כל הכבוד לא מתערבת. ככל שהיא סבורה שההלכה הזאת  
9 יצרה שיטה שהיא מקובלת אין עילה להתערבות.

10  
11 מר וקשטוק:

12 ברגע שזה שיטה שנתקפה שמאית אין מקום להתערב, זה בדיוק ההחלטה בכספי.

13  
14 עו"ד ברלוביץ:

15 כשאנחנו בודקים את הלכת אשר, גם שם יש התייחסות למה שקורה בשוק ונדמה לי, אם יורשה לי  
16 לנסות לפרש את ההנמקה, את הרציונל העמוק שמאחורי ההלכה הזאת, בעצם זו בדיוק הבעייתיות  
17 והבעייתיות שהשמאי מטעמנו העלה בזמן הדיון. הפער בין השווי האובייקטיבי של הזכויות האלה  
18 זה 5 או 6 דירות תמורה לבין אותו שווי, אותו מחיר שמתקבל בעסקה בשוק החופשי. הרבה פעמים.  
19 ויש פה אימרה - אני מצטטת מפס"ד אשר - היטל השבחה איננו... מצטטת. למשל אם המוכר  
20 איננו מצוי בשוק, אם המוכר יש לו כוח מיקוח יחסית נמוך, אם המוכר לחוץ למכור מסיבה זו או  
21 אחרת... ממשיכה לצטט. כמובן שהדברים האלה מעוגנים בסעיף 7.4 לתוספת השלישית לפיו בודקים  
22 את השווי לפי הערך האובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי.  
23 לדעתנו זה מה שנעשה פה והדבר נעשה כדין וזו השיטה שנבחרה ולכן אין מקום פה להתערב.

24  
25 מר וקשטוק:

26 נתחיל מהסוף. אפילו הניסיון ללכת בגישת ההשוואה הוא מוכרח שיהיה השוואה באותו מתחם.  
27 המתחם של עמית גל ואופק שלו המכפיל שלו הוא 3.3-3.4 והמתחם של שרה שמש מכפיל 6 כמעט.  
28 אז קודם כל פרופורציות. שנית, במתחם 12 אין שום עסקה חוץ מהעסקה של שרה שמש. הוצאנו  
29 כמה שומות פרה-רולינג שם. לשאלת היו"ר אם אין שם שום עסקה, אני משיב שום עסקה לא בוצעה  
30 החל ממועד אשר התכנית ועד למועד זה. הוצאנו כמה שומות פה-רולינג. כל דייר יודע מה יש לו ביד,  
31 בא לבדוק מה השלכות של היטל השבחה. גם גב' שמש עשתה אותו דבר. השלכות רוחב אלה לא  
32 מכירות אחרות אלא אם. הנדסה שיבואו לממש בעוד שנה או שנתיים. השאלה היא משפטית מה  
33 הפרשנות על אשר. אשר אומרת אני לא מוכנה לראות את ההשבחה רק בראי של תמורות לדיירים.

ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה- מחוז מרכז

רחוב יודפת 1 לוד בניין אלון קומה 1 כניסה B

קבלת קהל: א' - ג', ה' 8:30 - 14:00, יום ד' 8:30 - 16:30

טלפון: 08-9156125 פקס: 08-9216467 מייל: arrmerkaz4@iplan.gov.il

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

מספרי עררים: לו/8036/0724  
לו/8037/0724  
לו/8038/0724  
לו/8039/0824  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

1 אני רוצה לראות את ההשבחה למקרקעין ולכן אני מבקשת קודם כל לדון על השבחה למתחם.  
2 כשיהיה לי את ההשבחה למתחם אז אשוב איך אני מחלקת את זה בין בעלי הזכויות. מה שמציע  
3 חברי זה להסתכל נקודתית על 1 2 3 4 בלי המאה אחוז. חישובתי את זה עכשיו תוך כדי, ייצא ש-50%  
4 מהזכויות לא ימוסו. וזה בדיוק מה שבא לפתור אשדר. הוא אומר אני רוצה השבחה למקרקעין. איך  
5 אתה מחשב? אני לא קובע. אבל ברגע שאנחנו מסכימים שהעסקה של שרה שמש לא מגלמת את ה-  
6 דירות שהוצעו לה, רק 3. אם עכשיו כל בעלי הזכויות יממשו את הזכויות יממשו רק מחצית  
7 מהדירות ואיך נמסה את המחצית האחרת? לכן קודם כל ננסה להבין מה ההשבחה למתחם. אם  
8 אנחנו מסכימים ששווי קרקע ליח"ד, השמאית המכריעה קבעה 530,000 ש"ח, אנחנו אמרנו 580,  
9 אנחנו מאמצים את ה-580. על כל המתחם אנחנו מדברים על 370 יח"ד. נכפיל אותו ואז נראה מה  
10 שווי המתחם ואז נשאל מה החלק היחסי של שרה שמש. אני לא עומד על כך שזה חייב להיות דווקא  
11 לפי טבלאות ההקצאה, אין מניעה שזה יהיה חלק ברכוש המשותף.  
12 אבל צריך להציע איזושהי דרך לחלק את כל המאה אחוז בין בעלי הזכויות.  
13 יש פה למעשה סתירה פנימית בזה שאנחנו אומרים שאשדר מאפשר לקחת כל שיטה שהיא ומצד שני  
14 לומר שבעיניי של הצדדים לעסקה עומדת רק דירת התמורה. ברגע שאמרנו שבעיניי של הצדדים  
15 של העסקה ... אתה חוזר בדיוק לאותה שיטה שהשופטת... פסלה. אתה אומר שמה שיש לבעלת  
16 הדירה זה רק את דירת התמורה וזה בדיוק מה שהיא אומרת שאתה לא יכול לעשות כי יש שכבת  
17 שומן, יש סל זכויות שלא נמצא בעסקה הזאת. היא מצביעה ואומרת - אתה עו"ד זלמנוביץ' יצאת  
18 מנק' הנחה שהשוק נמצא בשיווי משקל ואנחנו רואים שזה לא נכון. עובדה שיש מישהו שקיבל 6  
19 דירות ולא מתמחר את זה נכון מול היזם. אנחנו הראינו בהליך עמוד 4 לתגובתנו, הם סגרו 3 עסקאות  
20 בכל תמ"ל 2012. אנחנו סקרנו 8 עסקאות מלבד העסקה הזאת ובמקום לחלק במטר הדירתי חילקתי  
21 בהקצאה. ואז קיבלתי ממוצע של בערך 400,000 ₪ ליח"ד. זה נמצא בפני ועדת הערר. לקחתי עסקה  
22 שנמכרה ב-1,220,000...

23  
24 **יו"ר:**

25 אתה מסכים שבעלי הזכויות במתחם פינוי בינוי מקבלים את הדירה שהיתה להם פלוס 25 מטרים?  
26

27 **מר וקשטוק:**

28 כן אני מסכים.  
29

30 **יו"ר:**

31 אז למה צריך לחייב עכשיו את המוכרת במשהו שהיא לעולם לא תראה?  
32

32 **מר וקשטוק:**

33 כי היא מכרה. אם היא מכרה 6 יח"ד.

מספרי עררים: לו/8036/0724  
לו/8037/0724  
לו/8038/0724  
לו/8039/0824  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

- 1 **חברת הוועדה:**
- 2 היא מכרה את זה ליזם לפני התכנית.
- 3
- 4 **מר וקשטוק:**
- 5 אז מה זה, מימוש?
- 6 על הפלונטר הזה מדברת הלכת אשדר.
- 7
- 8 **חברת הוועדה:**
- 9 למעשה הזכויות האלה שהיא אדישה להן הן של היזם.
- 10
- 11 **מר וקשטוק:**
- 12 האמירה שהסכם בין דיירים ליזם זה אירוע מס זה בוננזה לוועדה המקומית.
- 13 אני אשמח שנגיד שהסכם פינני בינוי מהווה אירוע מס. זה הסכם מותנה, אנחנו לא רואים בו אירוע.
- 14 זה הואיל והואיל והואיל. לשאלת חברת הוועדה אם רשומה הערת אזהרה, אני משיב שאני חושב
- 15 שכן. אם אנחנו נעשה דבר כזה אנחנו נעשה רעידת אדמה.
- 16 כשההסכמים נחתמים אחרי אישור התכנית אני אראה בזה מימוש?
- 17
- 18 **יו"ר:**
- 19 צריך לחשוב על זה.
- 20
- 21 **עו"ד ברלוביץ:**
- 22 וכמה פעמים זה לא מתממש?
- 23
- 24 **מר וקשטוק:**
- 25 ההסתכלות שהדייר מקבל רק דירת תמורה זו השיטה שנפסלה על ידי בית המשפט וזה יוצר מצב
- 26 שיש שכבה עבה של זכויות שלא ממוסות.
- 27 לגבי טבלאות האיזון, נקבע שווי מצב קודם 700 ומשהו אלף ש.
- 28 **מר המאירי:**
- 29 זה לא היה לפי שווי שוק.
- 30
- 31 **עו"ד ברלוביץ:**
- 32 אנחנו עוברים לנושא הבא שמדובר בטענה לזכויות מותנות כביכול להחלת פס"ד אליק רון. מדובר
- 33 בתכנית שכוללת איחוד וחלוקה ולכן לפי סעיף 124 לחוק התו"ב תחילת תוקפה של החלוקה החדשה

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

מספרי עררים: לו/8036/0724  
לו/8037/0724  
לו/8038/0724  
לו/8039/0824  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

1 היא הביום תחילת תוקפה של התכנית. לפי סעיף 119א תחילת תוקפה של התכנית היא תוך 15 יום.  
2 לא מדובר בזכויות מותנות. ברור שלוועדה המקומית אין שום סמכות להחליט מחר, אין שיקול דעת  
3 ואין לה סמכות מחר להחליט שבמקום 100 מ"ר יוכלו לבחור רק 80 מ"ר. ברור שמדובר בזכויות  
4 שהן מוקנות וההוראה שבסעיף 6.8(2) לתכנית זו מעין הוראת שלביות שבעצם נועדה לדעתנו למנוע  
5 אנדרלמוסיה ברישום. אם רושמים תצר ורושמים את החלוקה החדשה מה יקרה לאותם אנשים  
6 שירצו למכור בינתיים דירות? איך ימכרו את הדירות כשנסח הטאבו כבר ישקף זכויות במקום אחר?  
7 יש פה בעייתיות מאוד גדולה. שוב הפערים כמו שאמרה השמאית הנכבדה – יש פה פער בין העניין  
8 הקנייני לתכנוני ולכן ההוראה הזאת נרשמה אך לא מדובר באליק רון או בזכויות מותנות.  
9 אנחנו חוזרים על זה שלגבי כל יתר הטענות שהועלו מדובר בהרחבת חזית אסורה. אכן, במסגרת  
10 השומה האחרת הוצגה חלופה ד' שהיא חלופה שמחילה את העקרון, את שיטת הלכת אשדר. ככל  
11 ששמאי העוררת רצה להעלות טענות אחרות, שונות, בין אם מדובר בשווי שימוש בתק' הביניים ובין  
12 אם מדובר בניכוי דמ"ש לדיירים ובין אם מדובר בפטור מממדים ובין אם מדובר בכל טענה אחרת,  
13 הוא היה צריך לעשות זאת במסגרת אותה שומה ולמצער להעלות את זה בדיון בפני השמאית  
14 המכריעה. משלא נעשה אנחנו חוזרים על כך שמדובר בהרחבת חזית אסורה ומבקשים לדחות את  
15 כל הטענות הללו על הסף.

16 לגבי הפטור מממדים, הבנתי שהעוררת טוענת שמדובר בהחלטה חדשה. אם הוועדה תחליט נתייחס  
17 לזה. בכל אופן זה די ברור שמדובר בנסיבות אחרות לחלוטין. כשאנחנו מדברים על מכר מותנה על  
18 ידי היזם כשבעצם היתר הבנייה נמצא כבר בתהליך ולא במכר שבעצם המוכרת בעצמה טוענת  
19 שהמימוש יהיה בעוד כעשור, ועל כל פנים למיטב ידיעתי מדובר בהחלטה שאיננה חלוטה.

**מר המאירי:**

21 בעניין אליק רון, לי לא ברור מה זה משנה התנו את תוקף הטבלאות לאותה החלטת ועדת רישוי.  
22 הטבלאות מותנות והן לא בתוקף עד שתתקבל אותה החלטת רישוי בהיתר בנייה. אני גם חושב  
23 שהניסיון שאני לא יודע אם הוא נמצא בכתובים, הוא נאמר בעלמה, שהסיבה שזה נעשה שלא תהיה  
24 בלאגן ברישום זה קורה בכל תכנית איחוד וחלוקה. כשבאים לבניינים קיימים או לחלקות קיימות,  
25 חצי מת"א נמצאת בסוג של בלאגן כזה שעושים באזורים חדשים תכנית איחוד וחלוקה ובמשך  
26 שנים אין התאמה בין הרישום בטאבו לטבלאות. זה לא איזה חידוש.  
27 אני רוצה להציע פתרון על אותה הבעיה שאנחנו אומרים לאן יעלם ההיטל העתידי. אנחנו תמימי  
28 דעים שאנחנו יודעים שהבעלים יקבלו רק את המטרים הנוספים בעתיד שלפי ההסכם זה 12 מ"ר.  
29 אנחנו יודעים שיש לפני אישור התכנית הסכם עם יזם.

**חברת הוועדה:**

32 ב-27.4.22 נרשמה הערת אזהרה לטובת היזם.

מספרי עררים: לו/8036/0724  
לו/8037/0724  
לו/8038/0724  
לו/8039/0824  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

- 1
- 2 **מר המאירי:**
- 3 אם אנחנו מחפשים סולם לרדת מהעץ, הרי אפשר בהחלט להגיד שמה שנמכר כרגע לקונה החדש,  
4 לבעלים הפרטי שקנה זה זכויות ל-12 מ"ר. זה מה שנתנו לו, זה מה שקיבל. הוא לעולם לא יבוא  
5 בטענה למוכר למה לא קיבלתי את מה שכתוב בטבלת ההקצאה שאגב לא בתוקף. וזה אומר  
6 שבפעימה הבאה כשיבוא היזם, את מה הוא מממש? מן הסתם את המטרים שלא נמכרו, אחרת  
7 מאיפה יש לו אותם. היזם בונה מטרים שבידיו. הם לא אצל הקונה, ז"א הם לעולם לא נקנו. ואז יש  
8 לנו מימוש חלקי. מומשו 12 מ"ר כי זה מה שהקונה מקבל ועל זה הוא משלם ולא מומשו עוד עשרות  
9 מטרים שאת זה היזם ינצל בעתיד וזה בידיו.
- 10
- 11 **מר וקשטוק:**
- 12 איך אני יכול לגבות את זה מהיזם?
- 13
- 14 **יו"ר:**
- 15 מה יהיה מועד המימוש של הזכויות האלה?
- 16
- 17 **מר המאירי:**
- 18 היתר הבניה. או אם היזם מחר יחליט שהוא מוכר ליזם אחר ואז לא מאבדים שקל והכל נסגר יפה.  
19 זה בעצם מימוש חלקי.
- 20 נניח שלא היינו דנים בהיטל השבחה. סתם בצד הקנייני. המוכר מכר לקונה את הדירה ואומר לו  
21 תקשיב אתה תקבל דירה חדשה ועוד 12 מ"ר. איך זה נרשם? שאני אגיד מגיע לי את הטבלה. אני גם  
22 אענה. הרישום בטאבו זה עניין של איך מסתיימת העסקה ואיך היא נרשמת ואיך הטכניקה של  
23 הרישום. אבל העסקה היא כפופה גם להסכם היזם.
- 24 אולי בסוף זה יצטרך להירשם בצורה אובליגטורית, בהערות אזהרה, בהפניה להסכמים אחרים.  
25 אנחנו עוסקים כאן כרגע באילו זכויות מומשו.
- 26 להערת חברת הוועדה שרשומה הערת אזהרה אני מציין שזו לא העברת זכויות.  
27 דווקא בגלל שבמצב כיום יש לנו עסקה בודדת שהעלתה קושי ושניים לא היה מכר זה היה רק סעיף  
28 4.4.
- 29
- 30 **עו"ד מימון:**
- 31 היה מכר פשוט לא הגשנו ערר. באופן ועמית גל אנחנו דנים רק על המקדם.
- 32 **מר המאירי:**
- 33 אפשר לפתור נקודתית ולא לקבוע מסמרות על המודל ועל הדחייה. אלא יש לי עסקה אני רואה



מספרי עררים: לו/8036/0724  
לו/8037/0724  
לו/8038/0724  
לו/8039/0824  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

1 שההתעשרות היא כך וכך...  
2 כל הזמן מפנים לטבלת ההקצאות ואני אומר שזה מעוות. וגם לגבי עניין האפליה בין נישומים. אנחנו  
3 חושבים שכן יש אפליה, היא נובעת מזה שמסתכלים על טבלת האיזון ככה ראה וקדש ואנחנו  
4 מבינים שזה לא המצב. ראינו שיש אבסורד. ההקצאה בטבלת האיזון היא בערך פי 2 וההיטל הוא פי  
5 7. יש כאן איזשהו עיוות.  
6 ואם אני נתפס לגלר ולפס"ד אשר, אנחנו לא סתם טוענים שיש עוד שיטה. אנחנו הראינו שהשיטה  
7 האחרת המודל הכלכלי הביאה לעיוות וסותרת התעשרות וכל מיני דברים יסודיים ולכן אנחנו  
8 אומרים בשיטה שנקטה השמאית המכריעה יש פגם חמור ולכן יש ללכת לשיטת ההשוואה שנאמר  
9 שהיא השיטה המובילה, השיטה על פי הדין כאילו נמכרו בשוק החופשי וכו'. זה לא סתם נבחר בין  
10 שתי שיטות. אנחנו רואים שיש פגם חמור בשיטה.

11  
12 **דיון מחוץ לפרוטוקול**

13  
14 **לאחר הפסקה**

15  
16 **ב"כ הצדדים:**

17 לאחר ששמענו את הערות ועדת הערר, אנחנו מסכימים שגב' שרה שמש תשלום היטל השבחה בסך  
18 של 140,000 ₪ נכון להיום, וזאת לאור הנסיבות המאוד מיוחדת של המקרה שלה, ובכפוף לכך שיינתן  
19 בהחלטה ביטוי להערות ועדת הערר בדיון, הן לעניין מקדם הדחייה (בכל התיקים) והן לגבי שיטת  
20 החישוב.  
21 אנו מסכימים על השבה מיידית של הערבויות הבנקאיות שהופקדו או הסכומים ששולמו תחתיה על  
22 ידי הנישומים בעררים שבכותרת.

23  
24  
25 **החלטה**

26  
27 1. בפנינו ארבעה עררים, אשר שלושה מביניהם הוגשו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד  
28 (להלן: "הוועדה המקומית") כנגד שלוש שומות מכריעות שנערכו ביום 4.6.2024 על-ידי כב'  
29 השמאית המכריעה גב' אורית גלן, אשר מונתה בהתאם לסעיף 14(ב)2 לתוספת השלישית לחוק  
30 התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), להכריע במחלוקות בנוגע לחיובים בהיטל  
31 ההשבחה החלים על המקרקעין הבאים בעקבות אישור תוכנית מועדפת לדיוור תמל 2012

מספרי עררים: לו/8036/0724  
לו/8037/0724  
לו/8038/0724  
לו/8039/0824  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

- 1 "התחדשות מתחם שלמה המלך - לוד", שפורסמה למתן תוקף ביום 8.12.2022 (להלן: "תמל
- 2 2012" או "התוכנית המשביחה"):
- 3 גוש 4541 חלקה 49 תת חלקה 37 ברחוב שלמה המלך 41 בלוד (להלן: "דירת גל");
- 4 גוש 4541 חלקה 50 תת חלקה 17 ברחוב שלמה המלך 43 בלוד (להלן: "דירת שלוי");
- 5 גוש 4012 חלקה 90 תת חלקה 10 ברחוב יריחו 2 בלוד (להלן: "דירת שמש");
- 6 2. בשלושת העררים דלעיל, תקפה הוועדה המקומית את מקדם הדחייה שנקבע בשומות
- 7 המכריעות, וטענה כי בנסיבות העניין אין מקום להעמידו על 10 שנים כפי שנקבע בשומות
- 8 המכריעות אלא על תקופה של 7 שנים בלבד.
- 9 3. הערר הרביעי הוגש על ידי המשיבה בערר לו/8039/0824 (להלן: "שמש") והטענה המרכזית בו
- 10 נוגעת לחישוב ההשבחה בשומה המכרעת על בסיס הגישה הכלכלית, במה שנטען כיישום שגוי
- 11 ומעוות של פסק הדין בעמ"נ (ת"א) 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב נ'
- 12 **אשדר חברה לבנייה בע"מ** (פורסם בנבו, 26.8.2021).
- 13 4. על בסיס הגישה הכלכלית שאומצה בשומה המכרעת, שווי דירת שמש במצב החדש הינו
- 14 1,955,308 ₪ נכון למועד הקובע. שווי הדירה במצב הקודם הינו 1,188,379 ₪, ועל כן ההשבחה
- 15 שיצרה תמל 2012 במקרקעין במועד הקובע הייתה בסך של 766,929 ₪. כפועל יוצא מכך נדרשת
- 16 שמש לשלם היטל השבחה בסך של 383,465 ₪.
- 17 דא עקא, סכומים אלו אינם עולים בקנה אחד עם המחיר שבו נמכרה דירת שמש לאדם פרטי,
- 18 בשוק החופשי, חמישה חודשים לאחר המועד הקובע: 1,355,000 ₪.
- 19 5. שמש טענה גם כנגד התחשבות השומה המכרעת בשימושי ביניים, כנגד אי התחשבות השומה
- 20 המכרעת בתשלום דמי שכירות לבעלים בתקופת הבנייה וכנגד אי הפחתת זכויות בנייה לממ"דים
- 21 בהתאם להחלטות בערר (מרכז) 8107-11-22 **גבעת שמואל החדשה נ' הוועדה המקומית לתכנון**
- 22 **ולבנייה גבעת שמואל** (פורסם בנבו, 22.7.2024); ובערר (ת"א) 81015-02-22 **סיגייט נדל"ן בע"מ**
- 23 **נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב** (פורסם בנבו, 5.6.2024). עם זאת, טענות אלו לא
- 24 נטענו במסגרת הליך השומה המכרעת, ועל כן לא מצאנו לנכון לאפשר את העלאתן לראשונה
- 25 בשלב הערר.
- 26 6. בתום הדיון, ולאחר ששמענו באריכות את הצדדים, קיבלו הצדדים את המלצתנו להגיע, בנסיבות
- 27 הייחודיות של העניין, להסכמות שיחסכו משמש את המשך ההליכים המשפטיים. הצדדים אכן
- 28 גילו גמישות ורגישות ראויים לכל שבח והערכה, והגיעו להסכמות ראויות בנסיבות העניין, אשר
- 29 משקללות היטב את הסיכונים והסיכויים הטמונים בהמשך ההליכים עבור כל הצדדים.

- 1 7. הצדדים הסכימו כי העררים שהגישה הוועדה המקומית כנגד שלוש השומות המכריעות יימחקו,  
2 וכי הערר שהגישה שמש יתקבל חלקית, באופן שהיטל השבחה יעמוד על סך של 140,000 ₪ נכון  
3 למועד החלטה זו.
- 4 8. כנגד זה הוסכם, שלא ייקבעו מסמרות לגבי מקדם הדחייה הנכון לתמל 2012, ויתאפשר לוועדה  
5 המקומית לטעון לעניין זה ביתר הרחבה וביסוס בהליכי שומה מכרעת עתידיים.
- 6 9. בנוסף, בהתחשב בעובדה שעבור הוועדה המקומית, העררים שבכותרת אינם סוף פסוק, ועוד  
7 נכונן לוועדה המקומית הליכים בנושא תמל 2012 ובנושא תוכניות פינני בינוי אחרות בעיר,  
8 התבקשו על ידי הוועדה המקומית לפרט בהחלטתנו מקצת מהערותינו במהלך הדיון.
- 9 10. לפיכך, בהתאם להסכמת הצדדים, ניתנת בזאת החלטתנו, אשר מאמצת את הסכמות הצדדים  
10 ומפרטת קמעא את השקפתה של ועדת הערר ביחס לסוגייה המרכזית שבמחלוקת.
- 11 11. בפסק דינה של כב' הש' ירדנה סרוסי בעניין **אשדר** נדונה הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של  
12 פינני בינוי. המשיבה בעניין **אשדר** הייתה חברה יזמית (להלן: "**אשדר**"), אשר טרם אישור  
13 תוכנית הפינני בינוי במקרקעין התקשרה עם בעלי הזכויות בהסכמים שבהם לקחה על עצמה את  
14 החבות העתידיה בהיטל השבחה. לאחר אישור תוכנית הפינני בינוי הייתה זו אשדר שפנתה  
15 לוועדה המקומית וביקשה עריכת שומה מוקדמת בהתאם לסעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק  
16 התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "**החוק**").
- 17 12. בפסק הדין בעניין **אשדר** נקבע, שכל עוד לא ייחד המחוקק הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית  
18 פינני-בינוי יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו כבכל תוכנית משביחה אחרת.  
19 המשמעות היא שיש לחשב את ההשבחה על בסיס הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין  
20 מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הדרושות למימוש הזכויות במצב החדש.
- 21 13. בית המשפט בעניין **אשדר** הסביר, שבתוכנית פינני בינוי מוענקות לבעלים זכויות בנייה רבות,  
22 שחלקן מיועדות להרחבת הדירות הקיימות וחלקן לבניית דירות חדשות. כל הזכויות שייכות  
23 לבעלים, אך כולן או חלקן נמכרות על ידי הבעלים לחברה היזמית בתמורה לשירותיה:
- 24 "48. [...] גם לפי שיטתו של השמאי הממשלתי, ההשבחה מיוחסת לדיירים,  
25 המחזיקים בקרקע בעת אישור התוכנית, ולא ליזם. ככלל, במסגרת התוכנית  
26 המשביחה, הבעלים מקבלים זכויות בנייה רבות, חלקן מיועדות להרחבת  
27 הדירות הקיימות וחלקן לבניית דירות חדשות. רק לאחר קבלת כלל הזכויות  
28 בעקבות התוכנית המשביחה, הבעלים מוכרים חלק (או כל) מהזכויות החדשות  
29 שלהם בתמורה לשירותים של היזם. כלומר, בעלי הקרקע מקבלים את כלל  
30 הזכויות, ומתחייבים בהיטל השבחה בגין כלל הזכויות, ורק לאחר מכן הם  
31 מעבירים את הזכויות ליזם, בתמורה לשירותיו. לצורך העניין, אם היה מדובר  
32 בבעלי קרקע שכולם יזמים-קבלנים, לא היה כל צורך למכור את הזכויות

- העודפות, והם היו נהנים גם מדירות מורחבות, וגם מבעלות בדירות החדשות. 1  
במילים אחרות, הבעלים של הקרקע הם אלו שנהנים ממלוא ההשבחה (ולא 2  
בכדי, שכן הם מקבלים דירה חדשה ומורחבת ללא כל השקעה כספית מצידם) 3  
ועליהם חלה החובה לשלם את ההיטל במלואו (חובה שברגיל עוברת ליזם 4  
בהתחייבות חוזית). למותר לציין, כי במקרה שבו הזכויות במקרקעין עוברות 5  
ליזם קודם לאישור התוכנית המשביחה, ממילא היזם הוא זה שיחויב 6  
מלכתחילה בתשלום ההיטל. לפיכך, המסקנה, כי בהתאם להוראות החוק 7  
ההשבחה היחידה שחלה כלפי בעלי המקרקעין היא ההשבחה שחלה בדירות 8  
הדיירים, היא שגויה ואיננה יכולה לעמוד. 9
49. בענייננו, אין כל מחלוקת בין הצדדים כי היטל ההשבחה מוטל על הדיירים – 10  
הבעלים של הקרקע במועד אישור התוכנית – ואילו המשיבה מחויבת בתשלום 11  
רק מתוקף התחייבות חוזית מול הדיירים. בהתאם, לא יכולה להיות מחלוקת כי 12  
יש ליחס את מלוא ההשבחה במועד אישור התוכנית לדיירים, שבתורם מוכרים 13  
את הזכויות העודפות למשיבה, כתשלום עבור שירותי הבנייה שמוענקים להם. 14  
15
14. בפסק הדין בעניין **אשדר** נדונה גם האפשרות לנכות את הוצאות היזם, ונקבע כי יש מקום לנכות 16  
רווח יזמי סביר בשיעור נמוך בגין כל אותן פעולות שהן הכרחיות למימוש התוכנית, בין אם הן 17  
נעשו עבור לאישור התוכנית ובין אם לאחריה. בית המשפט ציין, כי יתכנו מתודות שמאיות שונות 18  
לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי, אך החישוב חייב להיעשות בהתאם להוראות הדין 19  
ולפסק הדין ברע"א 147/14 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' אברמוביץ** (פורסם 20  
בנבו, 31.12.2014). 21
55. אע"פ, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח 22  
המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי (וראו 23  
למשל ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו 24  
נ' קיכל, [פורסם בנבו] פס' 23 (6.9.2020) לעניין המתודות השונות בחישוב 25  
השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו מוצגת גם המתודה שהתקבלה על ידי 26  
ועדת הערר). אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי- 27  
בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון 28  
גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה. ברם, כאשר החישוב שנעשה 29  
במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא 30  
לבטלו. משעה שהחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל. 31  
32
15. בהחלטת ועדת הערר המחוזית בראשות כב' יוה"ר עו"ד סילביה רביד בערר (ת"א) 8199-07-18 33  
**הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב נ' יובל קיכל** (פורסם בנבו, 6.9.2020), אליה הפנה 34  
בית המשפט בעניין **אשדר**, נדונה שומת היטל השבחה שנערכה בעקבות מימוש זכויות בדרך של 35  
מכר דירה, במקרקעין שנכללו בתוכנית פינוי בינוי. ועדת הערר סקרה באותו מקרה את המתודות 36  
השמאיות שבהן ניתן לשום את המצב החדש בתוכנית פינוי בינוי: 37
23. את שווי המקרקעין במצב החדש עבור בעליהם, כאשר מדובר במימוש במכר, 38  
ניתן להעריך למועד הקובע ביחס לאישורה של תכנית פינוי ובינוי במספר 39  
גישות, אשר כל אחת מבטאת בחינה בנקודת זמן שונה: 40

- 1 א. שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך. 2  
3  
4  
5  
6
- 7 ב. שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוף) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזו כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוף מאוזכרת בסעיף 57 בעניין אשדר). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת. 8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18
- 19 ג. שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת. 20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32
- 33 24. אמנם בתיק שבפנינו לא הועלו כל טענות לעניין המתודה השמאית שנבחרה (להבדיל מאופן יישומה), ועל כן זו אינו במחלוקת בתיק שבפנינו, ואולם על רקע קביעות ועדת הערר בעניין אשדר, נציין כי לטעמנו שלוש הגישות הללו, הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות. נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר. זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיוב." 34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41
- 42 16. בית המשפט בעניין אשדר הפנה להחלטה זו, כאמור, בציינו כי יתכנו גישות שונות לחישוב לשומת השבחה שנוצרה במקרקעין בעקבות אישורה של תוכנית פינוי בינוי. עם זאת, בית 43

מספרי עררים: 8036/0724/ל  
8037/0724/ל  
8038/0724/ל  
8039/0824/ל  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

- 1 המשפט לא התייחס בפסק דינו להבחנה אפשרית בין המתודות השונות בהתאם לאופן מימוש הזכויות. 2
- 3 17. הבחנה זו נדונה בהחלטת ועדת הערר המחוזית בראשות כב' יוה"ר עו"ד הלל גלקופ בערר (ת"א) 81077-07-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל (פורסם בנבו, 19.8.2024). באותו מקרה נדון ערר על שומה מכרעת שנערכה טרם פסק הדין בעניין אשדר, והתייחסה להשבחה שנוצרה בדירת מגורים עליה חלה תוכנית להתחדשות עירונית. בשומה המכרעת הוערך השווי בגישת ההשוואה הישירה בלבד, ונמצא כי בעקבות אישור התוכנית לא נוצרה כל השבחה שהיא בדירות שנמכרו. 4 5 6 7 8
- 9 18. בהחלטתה בעניין כספי עמדה ועדת הערר על חסרונותיה של הגישה הכלכלית לקביעת שווי מקרקעין, הפוגמים במידת תוקפה, ומצאה כי אין סיבה להתערב בשומה המכרעת באותו מקרה, שנערכה בגישת ההשוואה: 10 11
- 12 27. מאידך הגישה הכלכלית היא שיטה בה מוערך שווי זכויות הבניה העתידיות שמוקנות כתב"ע בפרויקט פינוי בינוי, ביצוע הפחות נדרשות, דחייה לתקופה הצפויה עד למימוש הפרויקט וגזירת החלק היחסי בפרויקט המשוך ליחידה הבנויה בכניין הישן. 13 14 15
- 16 28. יישום של גישה זו נעשה תוך ביצוע שלבים תחשיביים, שבהם שלובות הנחות עבודה כגון: 17
- 18 - השווי של זכויות הבניה העתידיות כאילו היו זמינות לבניה. נתון זה מחושב בדרך כלל בהשוואה לפרויקטים מחוץ לתחום התב"ע. 19
- 20 - משך הזמן המוערך בשוק למימוש פיזי של הפרויקט. נתון זה קשה להערכה מדויקת ומייצר חוסר ודאות, מפאת רגישות התוצאה לכל שינוי בשיקול הדעת של השמאי המערך. 21 22
- 23 - שיעור ההיוון הראוי לשווי העתידי. נתון זה אף הוא קשה להערכה מדויקת ומייצר חוסר ודאות, שכן התוצאה עשויה להשתנות מפאת כל שינוי בשיקול דעתו של השמאי המערך. 24 25
- 26 - עלויות של מטלות ציבוריות (שקיימות בתחום התב"ע שבנדון). 27
- 27 - עלויות נוספות שנדרשות (כגון היטלים). 28
- 28 - החלק היחסי של הדירה הנישומה בפרויקט. 29
- 29 29. יוצא אפוא, כי שיטה זו רגישה לשינויים קטנים של חלק מהנחות העבודה ושיקול דעתו של השמאי (כגון שיעור ההיוון, משך הדחיה, שיעור העלויות וכד'), באופן שפוגע ברמת התוקף שלה. בנוסף לכך, גם עצם קיומם של שלבים תחשיביים רבים מקטין גם את רמת התוקף של הגישה. 30 31 32
- 33 (...)
- 34 40. אין חולק כי בענייננו השמאי המכריע ערך את התחשיב ב"גישת ההשוואה". אולם, השימוש בגישת ההשוואה אינו מנוגד או סותר את קביעת בית המשפט בעניין אשדר, שמותר מקום גם לגישות שומה אחרות. על כן אנו דוחים את טענתה של הוועדה המקומית בעניין זה. אין כל מניעה לערוך את השומה המכרעת בהתאם לגישת ההשוואה כפי שנערכה בשומה מושא הערר, ככל ואכן ניתן למצוא די נתוני השוואה לצורך כך 35 36 37 38 39

מספרי עררים: 8036/0724/ל  
8037/0724/ל  
8038/0724/ל  
8039/0824/ל  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

19. ועדת הערר בעניין **כספי** הוסיפה וציינה בהחלטתה, כי הרושם הוא שיש לשייך את קביעותיו של בית המשפט בעניין **אשדר** לעובדה ששומת היטל השבחה נערכה עבור החברה היזמית; וכי כאשר מדובר בשוק של "פרטיים" נכון לבחון את ההשבחה בגישת ההשוואה, אם יש די עסקאות לשם כך: 1
52. פסק הדין אשר עסק בהיטל השבחה בגין מימוש על דרך בקשה להיתר בניה, מכוחה של תכנית פינני בינוי, שנחבקה על ידי יזם. הווי אומר נקודת ההשקפה במקרה מעין זה היא דרך עיניו של היזם, ולמעשה בחינת היטל השבחה ראוי שתערך אף היא ביחס ל"שוק היזמים". ועל כן, במסגרת שיקול הדעת השמאי ניתן כי השמאי המערך ייטה לבחינת השווי באמצעות גישה כלכלית המשקפת את הרווח היזמי אותו נושאת החברה בהתאם להיקף מימוש הזכויות על ידה, התואם את השוק היזמי. 5
53. מאידך, שעה שעסקינן במכירת דירה יחידה על ידי בעליה, טרם מומש הפרוייקט על דרך של היתר בניה, כפי שהוצג בענייננו, הרי שמדובר ב"שוק של פרטיים". בנסיבות אלו ממילא שיקול הדעת השמאי ייטה לבחינת ההשבחה בגישה ההשוואה (ככל שישנן מספיק עסקאות לשם כך) הקרובה לשקף את היטל השבחה בהתאם לראות עיניו של האדם הפרטי המוכר את הדירה שבבעלותו. 12
54. באופן זה, יתיישבו הקשיים בהם עסק פסק דין אשר באריכות, שכן כך מחד, הבעלים הפרטיים לא יידרשו לשאת בהיטל השבחה בגין זכויות מהן הם לא נהנים במישרין. ומאידך, שעה שעסקינן בחברה יזמת, ניתן יהיה לנטרל את "חוסר הרציונליות" (ככל ואכן ישנה) במסגרת עריכת השומה על פי הגישה הכלכלית באופן שנקבע בפס"ד אשר. כך, ישולם מלוא היטל השבחה בגין התכנית כולה על ידי היזם המממש את הזכויות העודפות שהעניקה התכנית, זאת, בניטרול היטל השבחה ששולם בעבר (ככל ושולם), על ידי בעלים פרטיים בגין מימוש הדירה שבבעלותם. 18
20. נוסף, כי בהחלטה בעניין **כספי** נזכרת גם החלטת ועדת הערר המחוזית בראשות כב' יוה"ר עו"ד בני זלמנוביץ בערר (י-ם) 8012/20 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אמבה אייהלו** (פורסם בנבו, 9.6.2021). 26
21. ההחלטה בעניין **אייהלו** דומה להחלטת ועדת הערר בעניין **אשדר** - שבוטלה בפסק הדין בעניין **אשדר** - אלא, שבעניין **אייהלו** היו הנישומים הבעלים הפרטיים של הדירות. גם בעניין **אייהלו** הוטרדה ועדת הערר מפערים של מאות אלפי ש"ח בין המחיר שבו נמכרה כל אחת מהדירות בשוק החופשי לבין השווי החדש של כל אחת מהדירות על סמך החלק היחסי של המוכר בזכויות הבניה במצב חדש. פערים אלו הביאו בחלק מן המקרים לכך, שלאחר תשלום היטל השבחה יישאר בידי הבעלים סכום נמוך יותר מזה שהיה בידיו טרם אישור התוכנית המשבחה. 29
22. בערעור שהגישה הוועדה המקומית על ההחלטה בעניין **אייהלו** לבית המשפט לעניינים מינהליים, הסכימו הצדדים לקבל את המלצת בית המשפט להותיר על כנה את התוצאה הכספית של החלטת ועדת הערר, מבלי לשלול מהצדדים את הזכות להעלות טענות עתידיות כנגד החלטה זו 35

מספרי עררים: 8036/0724/ל  
8037/0724/ל  
8038/0724/ל  
8039/0824/ל  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

- 1 (כב' השי' שירלי רנר בעמ"נ (י-ם) 16224-09-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' לאה
- 2 כהן (פורסם בנבו, 17.11.2021)).
- 3 23. צבר המקרים הללו אינו יכול להיות מוסבר כעסקאות חריגות בלבד, היינו: עסקאות שהושפעו
- 4 מנסיבות מסוימות שהביא למכירת דירה במחיר נמוך בהרבה משוויה האמיתי לאחר אישור
- 5 תוכנית הפינוי בינוי. גם במקרה שלפנינו, לא נטען על ידי הוועדה המקומית לכך, שעסקת המכר
- 6 של דירת שמש הייתה עסקה חריגה, ועסקאות ההשוואה (הבודדות אמנם) שצינו בשומת שמש
- 7 אינן מצביעות לכיוון של עסקה חריגה.
- 8 24. יתכנו הסברים שונים לפערים בין התחשיבים: פערי מידע, התנהלות לא רציונלית, כושר מיקוח
- 9 מופחת של אוכלוסייה במתחמי פינוי בינוי, תפיסת הזכויות הנוספות כשייכות לחברה היזמית
- 10 ולא לבעלים, חוסר אמון בהתממשות התוכנית או כל סיבה אחרת שבעטיה נוצר הפער.
- 11 25. ברם, החשוב הוא שיישום הגישה הכלכלית, כפי שהוצעה בפסק הדין בעניין **אשדר**, במקרה של
- 12 מימוש זכויות בדרך של מכר דירה לקונה פרטי אחר, מביא לחיוב הבעלים בתשלום היטל השבחה
- 13 בשיעור שלא מתיישב עם המחיר שבו מכרו בפועל את דירתם.
- 14 26. פערים אלו הם שעומדים בבסיס החלטות ועדות הערר בעניין **כספי** ובעניין **אייהלו** ופסק הדין
- 15 בעניין **לאה כהן**; ואפשר שהטרידו גם את ועדת הערר בעניין **אשדר**. אמנם, החלטת ועדת הערר
- 16 בעניין **אשדר** התייחסה לנישומה שהיא חברה יזמית, אך אפשר שביסודה מונח היה גם החשש
- 17 מפני השלכות רוחב על בעלים פרטיים.
- 18 27. מן העבר השני, טוענת הוועדה המקומית, כי התעלמות מהתמורה הנוספת המוענקת לבעלים
- 19 במסגרת תוכנית פינוי בינוי, תמורה שמגולגלת ברובה לחברה היזמית שמבצעת את הפרויקט,
- 20 מביאה לחיוב היטל השבחה בחסר כאשר אירוע המימוש הוא מכר הדירה טרם הוצאת היתר
- 21 הבנייה.
- 22 28. במילים אחרות, הזכויות שנוספו למקרקעין בתוכנית פינוי בינוי ונמסרות לחברה היזמית עבור
- 23 שירותיה במימוש הפרויקט, אינן מתומחרות במסגרת עסקאות מכר דירות בין פרטיים, שנבחנות
- 24 בגישת ההשוואה. כפועל יוצא מכך, לא משולם עבור זכויות נוספות אלו היטל השבחה. הקושי
- 25 טמון בכך, שמכירת הדירה על ידי הבעלים הפרטיים נתפסת כמימוש מלא של הזכויות
- 26 במקרקעין, ועל כן לא ניתן לחייב את החברה היזמית בהיטל השבחה בעת מימוש הזכויות
- 27 לדירות הנוספות בדרך של היתר בנייה. המשמעות היא אובדן חלק ניכר מהיטל השבחה,
- 28 שזכאית ונדרשת הוועדה המקומית לגבות בגין אישור התוכנית.
- 29 29. בענייננו, נטען כי במרחב התכנון המקומי לוד בניין אלון קומה 1 כניסה B
- 30 מחמש תוכניות פינוי בינוי גדולות. המשמעות המצטברת של אובדן סכומי היטל השבחה



מספרי עררים: 8036/0724/ל  
8037/0724/ל  
8038/0724/ל  
8039/0824/ל  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

- 1 בהיקפים כאלו היא אדירה עבור הוועדה המקומית, שנזקקת לכספים על מנת לממן את  
2 הוצאותיה לפי סעיף 13 לתוספת השלישית לחוק.
30. 3 נדמה כי הצעד המתבקש הוא להבחין בין מימוש זכויות בעת מכר דירה עליה חלה תוכנית פינוי  
4 בינוי לבין מימוש זכויות בעת הוצאת היתר בנייה מכוח תוכנית הפינוי בינוי (או בעת עריכת שומה  
5 מוקדמת מטעם החברה היזמית). להבחנה כזו אין עיגון מפורש בתוספת השלישית לחוק, אשר  
6 לא כוונה להתמודד עם רבים מהמודלים התכנוניים הנפוצים כיום.
31. 7 ועדת הערר בעניין **כספי** ניסתה להתמודד עם הקושי באמצעות הבחנה בין מימוש זכויות בשוק  
8 של פרטיים לבין מימוש זכויות בשוק של עסקיים. ועדת הערר קבעה, שניתן "לנטרל" את היטל  
9 השבחה ששולם על ידי הבעלים הפרטיים בעת המכר, מהיטל ההשבחה שישולם על ידי החברה  
10 היזמית במועד הוצאת היתר הבנייה. המודל שנקבע בעניין **כספי** מבוסס למעשה על זהות הנישום  
11 והשוק בו הוא פועל.
32. 12 בהליך שלפנינו הציע השמאי מטעם שמש להחיל את הלכת **אליק רון** במקרים כאלו, ולקבוע שני  
13 מועדי מימוש: המועד הראשון בעת מכר הדירה והמועד השני בעת הוצאת היתר הבנייה מכוח  
14 התוכנית. שמאי שמש טען, כי התנאים שבהם הותנתה תוכנית הפינוי בינוי, בהם: אישור תוכנית  
15 עיצוב אדריכלי, אישור תצ"ר וכניסת טבלאות הקצאה לתוקף רק במועד הגשת בקשה ראשונה  
16 להיתר בנייה - הופכים את הזכויות מכוחה ל"זכויות מותנות מעין מוקנות", ויש לחייב בשלב  
17 המכר ב- 10% בלבד משווי הזכויות.
33. 18 כשלעצמנו סברנו, שאפשר כי ניתן לראות את מכר הדירה בפרויקט פינוי בינוי כמימוש חלקי של  
19 הזכויות מכוח תוכנית הפינוי בינוי, ואת הוצאת היתר בנייה כמימוש יתרת הזכויות. כל זאת,  
20 מבלי להבחין בין שווקים שונים (שהבחנה ביניהם אינה תמיד מובהקת), ומבלי להזדקק ליישום  
21 של הלכת **אליק רון** ביחס לזכויות שאינן מצויות בשיקול דעת הוועדה המקומית. מודל זה  
22 מתיישב היטב עם פסק הדין בעניין **אשדר**, אינו מביא לחיוב ביתר של בעלים פרטיים ובה בעת  
23 מבטיח גבייה מלאה של היטל השבחה על ידי הוועדה המקומית. ההבחנה במקרה כזה אינה על  
24 סמך זהות הנישום או התנאים להוצאת היתר בנייה, אלא על סמך מידת המימוש של הזכויות,  
25 בהתאם להוראת סעיף 7(ב) לתוספת השלישית לחוק.
34. 26 מודל זה עולה בקנה אחד גם עם עקרון רציפות המס, ויקטין את נטל המס שיוטל על הבעלים של  
27 המקרקעין, אם תאושר בעתיד תוכנית נוספת ביחס למקרקעין: נקודת המוצא לחישוב ההשבחה  
28 שתיצור תוכנית עתידית שכזו תהיה השווי בעת הוצאת היתר הבנייה, ולא השווי במכר הדירות.
35. 29 ודוק: הדין מכיר באפשרות של מימוש זכויות חלקי במקרה של מכר, לא רק כאשר נמכרות חלק  
30 מהזכויות במקרקעין (כגון שותף המוכר את חלקו בדירה), או זכות במדרג נמוך יותר מבעלות

מספרי עררים: לו/8036/0724  
לו/8037/0724  
לו/8038/0724  
לו/8039/0824  
מס ישיבה: 16-024  
תאריך ישיבה: 05/11/2024

מדינת ישראל  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטל השבחה  
מחוז מרכז

- 1 (כגון זיקת הנאה). כך למשל, עסקת קומבינציה מהווה לא פעם מימוש חלקי של זכויות בדרך של  
2 מכר, כאשר יתרת הזכויות ממומשת בעת הוצאת היתר הבנייה לזכויות שנותרו בידי הבעלים  
3 המקוריים.
- 4 36. אלא, שעל מנת להכריע באופן מלא בנושא זה נכון היה לבחון גם את הוראותיו של הסכם הפינוי  
5 בינוי שנחתם ביחס למקרקעין עוד לפני אישור התוכנית המשביחה. קיומו של הסכם זה צויין  
6 בהסכם המכר של דירת שמש, ומכוחו אף נרשמה הערת אזהרה על זכויותיה של שמש במקרקעין.  
7 אולם, הסכם הפינוי בינוי לא הוצג בפנינו במסגרת העררים דנא והוראותיו הן בגדר נעלם עבורנו.
- 8 37. כך או כך, בנסיבות הייחודיות של המקרה, המלצנו לצדדים להגיע לפשרה, ולהותיר את גיבוש  
9 מודל החיוב המדויק לעת מצוא, מתוך הכרה בכך שהחלטתנו לא תהווה בהכרח סוף פסוק  
10 בנושא.
- 11 38. הצדדים אכן הגיעו ביניהם להסכמות, אותן אנו רואות, כאמור, כטובות וראויות ומעניקות להן  
12 תוקף של החלטת ועדת ערר.
- 13 39. אין בהחלטה זו כדי לשלול מן הוועדה המקומית את האפשרות להעלות את טענותיה בנושא  
14 מקדם הדחייה בשומות היטל השבחה עתידיות, תוך ביסוס רחב יותר של עמדתה, כי נכון היה  
15 לצמצם את מקדם הדחייה ל-7 שנים בלבד. בהקשר זה נעיר, מבלי לקבוע חלילה קביעות כלשהן  
16 בעניין שמאי מובהק שכזה, כי אפשר שיישום של מודל החיוב הדו-שלבי יקל על אימוץ טענות  
17 עתידיות של הוועדה המקומית בנושא מקדם הדחייה הראוי.
- 18 40. הוועדה המקומית תשיב באופן מיידי את הערבויות הבנקאיות שהופקדו, או את הסכומים  
19 ששולמו תחתיהן, וכן כל סכום ששולם על ידי מי מהנישומים בעררים לו/8038-8036 מעבר  
20 לסכומים שנקבעו בשומות המכריעות.
- 21 41. אין צו להוצאות.

22  
23 **ההחלטה ניתנה פה אחד ביום: י"א חשון תשפ"ה, 12 נובמבר 2024.**

24  
25  
  
מאיה אשכנזי, עו"ד  
יו"ר ועדת הערר  
מחוז מרכז

  
נורית גור  
מזכירת ועדת הערר  
מחוז מרכז

26