

## מדינת ישראל

מנהל התכנון – משרד הפנים

ועדת ערר לפי [חוק התכנון והבניה](#)

פיצויים והיטלי השבחה

מחוז תל אביב

בי/ 0122 / 8002

בי/ 0222 / 8035

גוש 5026 חלקות 56,59,48 בת ים

בפני כב' הוועדה:

הלל גלקופ, עו"ד	- יו"ר הוועדה
מר אור לוי, שמאי מקרקעין	- חבר הוועדה
גב' גל קארו, נציגת מתכנן המחוז	- נציגת מתכנן המחוז

בעניין שבין:

העוררת בערר בי/ 0122 / 8002	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בת ים
(המשיבה בערר בי/ 0222 / 8035)	ע"י ב"כ עו"ד תמר איגרא

-נגד-

העוררים בערר בי/ 0222 / 8035	רינה לבנה ואח'
(המשיבה בערר בי/ 0122 / 8002)	ע"י ב"כ עו"ד שושי בירנזון

ספרות:

יצחק הדרי מיסוי מקרקעין  
אהרן נמדר דיני מסים [מיסוי מקרקעין] 1986 ( )

חקיקה שאוזכרה:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 7(א), 19(ב), 19(ב), 19(ב), 19(ב), 7(א),  
חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951  
חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963

## חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973

מיני-רציו:

מהו המועד הקובע למימוש הזכויות לצורך חיוב בהיטל השבחה בנסיבות מקרה זה – האם מדובר במועד החתימה על הסכם המכר או במועד מתן היתר הבנייה?

\* מסים – היטלים – היטל השבחה

\* תכנון ובנייה – היטל השבחה – חישובו

הצדדים הגישו עררים נגדיים על שומה מכרעת. במרכז עררה של הוועדה המקומית עומדת השאלה: מהו מועד מימוש הזכויות לצורך חיוב בתשלום היטל השבחה – האם החתימה על הסכם המכר או מתן היתר הבניה. עררה של רינה לבנה, עוסק אף הוא בשני נושאים. הראשון, הפחתת יתר שבוצעה לשווי זכויות ההקלה במצב הקודם, והשני – אי חישוב הבאה בחשבון של הפחתה לצפיפות על אף שההקלה הוסיפה 12 יחידות דיור.

ועדת הערר קבעה כלהלן:

אין כל בסיס לטענות הוועדה המקומית, לפיהן יש לסטות מהוראת סעיף 7(א) לתוספת השלישית לפיה: " (א) ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד שהחייב בו מימש זכות במקרקעין שלגביהם חל ההיטל". ברי איפוא כי טענות הוועדה המקומית אינן אלא בגדר סתירה וסטייה לא מקובלת ממושכלות היסוד הקבועות בענין מועד תשלום היטל השבחה ומימוש הזכויות.

מועד כריתת ההסכם מהווה מועד המימוש. הווי אומר, "פשוטו של מקרא" – אירוע משביח, כגון תכנית או הקלה שבאו לעולם לאחר מועד המימוש – כריתת ההסכם – ימוסו במסגרת המימוש הבא, בהתאם לקביעת סעיף 7(א) לתוספת השלישית.

נקודת המוצא בעניינינו היא כי התכנית או ההקלה אושרו לאחר חתימת ההסכם. על כן ההיטל בגינת ישולם רק לאחר אישורן, קרי – לאחר אישור ההקלה (או לאחר אישור תכנית "פינוי בינוי"). נקודת המוצא לכל דיון בחיוב בהיטל השבחה היא כי ההיטל ישולם במועד המימוש הראשון ובהתאם לשווי הנכון למועד הקובע. דרך המלך ליישום כלל זה בעניינינו הוא כי הן ההקלות, אושרו לאחר מועד המימוש על דרך מכר. ועל כן טענת הוועדה המקומית לפיה: "אין מוקדם ומאוחר" בהיטל השבחה וכי ניתן לקשר את ההסכם לתכנית שאושרה לאחר חתימתו, בשל התנאי המתלה, אינה עולה בקנה אחד עם הוראת התוספת השלישית וכן עם הלכות בית המשפט העליון בעניין זה. קרי – את ההקלה יש לייחס למועד המימוש בו היא התהוותה – היתר הבניה.

ההתעשרות מכח ההקלות, לטובת הבעלים או הזום, באה לעולם רק עם אישורה של ההקלה. ועל כן גם את בחינת ההתעשרות ומועדה, יש ליחס אותה למועד אישורה של ההקלה ולא למועד ההסכם.

בהסכם נשוא ערר זה, מלבד זכויות בניה עתידיות נמכרות גם זכויות במקרקעין עצמם שהן בגדר נכס שניתן לרכוש בו בעלות עצמאית. ועל כן אין מדובר בזכויות עתידיות.

בערר זה עסקינן, בהסכם שעסק בזכויות מכח התכנית והן הבסיס להסכם. אך בנוסף, הוסדרו הזכויות מכח ההקלות, אלא שאין מדובר בתנאי בלעדיו אין לחוזה קיום. החוזה יתקיים גם בלא הקלות. יתרה

מכן – ההקלות לא יאושרו, אלא כנדבך נוסף שיאושר לאחר אישור התכנית. על כן בנסיבות אלו, ההקלה שוב אינה יכולה להיות זכות עתידית, כיוון שהיא מבוססת על תכנית מאושרת ועל הזכויות שהוקנו מכוחה בנפרד ובמנותק.

באשר לעררה של רינה לבנה ואח', קביעתה של השמאית המכריעה אינה מנומקת דיה.

### החלטה

1. לפנינו עררים על שומה מכרעת של השמאית רמה מאור מיום 3.10.21 ביחס למקרקעין הידועים כגוש 5026 חלקות 48 (חלק), 56 (חלק), 59 (חלק) ברחוב הפריגטה בבת ים (להלן בהתאמה: "השומה המכרעת", "המקרקעין").
2. המקרקעין הינם חלק משטח ריק של 580.683 דונם עליו הוחלו תכניות בי/מק/1/140 וכן בי/מק/6/410.
3. ביום 6.3.2018 נחתם הסכם קומבינציה למכירת זכויות רינה לבנה ואח' (להלן: "המשיבה" או "רינה לבנה") לאלקטרה השקעות (1998) בע"מ (להלן: "היזם") כך שהיזם יהיה בעל 57.5% ממלוא הזכויות במקרקעין.
4. ביום 24.7.19 אושרה בקשה להיתר במקרקעין עבור הקמת מבנה מגורים בן 21 קומות הכולל 78 יחידות מגורים. כמו כן אושרו הקלות לתוספת יחידות דיור (שבס), תוספת 3 קומות, תוספת שטח בניה וכן הקלות בקו בנין אחורי, להבלטת גזוזטראות והקלה בגובה. במסגרת הקלות אלו נוספו שטחים וכן 12 יחידות דיור (להלן: "התוספת").
5. בהתאם לתוספת יחידות הדיור, נוספו גם ממ"דים באותן יחידות.
6. בשל אישור הבקשה להיתר וההקלות הוצאה למשיבה שומת השבחה מטעם הוועדה המקומית בת ים (להלן: "העוררת" או "הוועדה") שנערכה על ידי השמאי יורם ברק.
7. בעקבות כך פנתה המשיבה למינוי שמאי מכריע וביום 8.4.21 הגישה שומה אחרת מטעמה שנערכה על ידי השמאי אלון לילי. הוועדה המקומית הגישה התייחסות לשומה זו מטעמה וביום 8.6.21 התקיים דיון בפני השמאי המכריע.
8. בהתאם לשומה המכרעת של השמאית רמה מאור מיום 3.10.22 היטל השבחה הועמד על סך 4,026,006 ₪.
9. כנגד השומה המכרעת הוגשו עררים נגדיים על ידי שני הצדדים.

### חלק א' - ערר הוועדה המקומית

10. עררה של הוועדה המקומית עוסק בשני נושאים. הראשון, אי הכללת זכויות בניה למרפסות זיו של יחידות הדיור שבתוספת במסגרת השטחים לחיוב, והשני – אי חישוב השבחה בגין רכיב הממ"דים ליחידות שהתווספו מכח ההקלה.

### **(א) ההשבחה בגין מרפסות של יחידות הדיור שהתווספו**

11. לאחר שהמשיבה צירפה את פסק הדין בעניין **דיבלפורס**<sup>1</sup> הבהירה הוועדה המקומית כי אין בכוונתה לערער על פסק הדין בעניין דיולופרס ובכך למעשה חזרה בה הוועדה המקומית מטענותיה בעניין זה ואין צורך לשוב ולדון בה.

### **(ב) ההשבחה בגין ממ"דים**

12. בעניין הממ"דים טוענת הוועדה כי מאחר והשבחה בגין ממ"ד פטורה בדרך של מימוש בהיתר בניה ואיננה פטורה במימוש מכר, הרי שבמסגרת הקומבינציה שלפנינו נמכרו לזים 57.5% מסך זכויות הבעלים לפי הזכויות המוקנות ולפי הזכויות שיוקנו בעתיד.

13. לטענתה, בהתאם לכך, ההסכם שנחתם היה הסכם מותנה ביחס לזכויות הבניה שלא היו מאושרות במועד חתימתו וביחס לזכויות אלו נכנס ההסכם לתוקף רק במועד החלטת הוועדה באישור ההקלות שכללו את 12 יחידות הדיור. למעשה, טוענת הוועדה, זכויות אלו כלל לא היו קיימות במועד חתימת הסכם הקומבינציה ועם אישור ההקלות בוצעה מכירה של 57.5% מיחידות הדיור שהתווספו.

14. לטענת הוועדה, עם אישור ההקלות הגיע למימוש ההסכם המותנה בהסכם הקומבינציה ביחס ליחידות שהתווספו בהקלות באופן שהביא למימוש על דרך מכר 57.5% מ-12 יחידות, כלומר 7 יחידות אשר לטענת הוועדה, יש לחייב בהיטל השבחה על רכיב הממ"דים ביחידות אלו.

15. בעניין סמיכות הזמנים טענה הוועדה המקומית בהשלמת טיעון מטעמה כי ככל שהזכאות לפטור לשטחי הממ"ד מתגבשת רק במועד הנפקת ההיתר, המשמעות היא כי המימוש במכר עם אישור ההקלה קודם להתגבשות הפטור לשטחי הממ"ד לעת הוצאת ההיתר בפועל ולכן, במימוש זה במכר אין זכאות לפטור לממ"ד.

16. הוועדה הפנתה לפסיקת בית המשפט המחוזי בעניין הבית ברחוב שמעוני 236 שם קבע ביהמ"ש כי זכויות התמ"א והפטור מכוחן מתגבשים בעת הנפקת היתר התמ"א ולא בעת

<sup>1</sup> [עמנ \(ת"א\) 26990-07-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים נ' גבאי דיבלפורס בע"מ \(נבו\)](#)

<sup>2</sup> [עמ"נ 15734-02-22 הוועדה המקומית ירושלים נ' הבית ברחוב שמעוני 36 בע"מ \(פורסם בנבו\)](#)

אישורו וכן הפנתה [לסעיף 19\(ב\)\(9\)](#) לפיו הפטור ניתן כנגד בניית ממ"ד בפועל וכן לערר סלונימסקי<sup>3</sup> כמפורט להלן.

### עמדת המשיבה

17. בתשובה לערר הוועדה המקומית טוענת המשיבה כי יש ליתן פטור מהיטל ההשבחה בגין שטחי הממ"דים ללא תלות בדרך מימוש הזכויות כלל. לטענתה, הפטור ניתן בשל רצונו של המחוקק לעודד בניית ממ"דים בשל המצב הביטחוני השורר בארץ. לעמדתה, שתיקת המחוקק והעדר קביעה מפורשת ביחס לתחולת הפטור בסוגי המימוש השונים מעידה כי לא היתה כוונה מצידו לתחום את הפטור למימוש בדרך של היתר בלבד ולו היה המחוקק מבקש לחייב בהיטל השבחה במימוש בדרך של מכר הרי שהיה מציין זאת במפורש.

18. המשיבה טוענת כי במועד חתימת הסכם הקומבינציה טרם ניתנה ההקלה לשבס כחלון והסכם הקומבינציה לא היה מותנה במתן ההקלה.

19. לעמדת המשיבה, במועד חתימת הסכם הקומבינציה ההקלה לא באה לעולם ולא היה מימוש שכן המימוש נעשה בעת הוצאת היתר הבניה ואכן שולם מס השבחה בגין ההקלה ואילו רכיב הממ"דים פטור מהיטל ההשבחה, הן בהתאם לחוק והן בהתאם לערר חשדר והחלטות נוספות.

20. חיזוק לטענתה מוצאת המשיבה בעובדה שהוועדה המקומית לא גבתה ריבית ממועד המכר ומכאן כי אף לשיטת הוועדה, במסגרת עסקת הקומבינציה לא היה מכר של יח"ד בהקלה ובכלל זה ממ"דים.

21. בתגובתה להשלמת הטיעון מטעם הוועדה המקומית מיום 20.7.23 טוענת המשיבה כי האבחנה שעורכת הוועדה בין מועד אישורה של בקשת ההיתר (במסגרתה אושרה ההקלה לתוספת יחידות הדיור) לבין מועד הפקת ההיתר הינה מלאכותית ומאולצת ונועדה למנוע את הפטור לו היא זכאית בגין שטחי הממ"דים.

22. עוד מוסיפה המשיבה כי אישור הבקשה להקלה לא יצר עסקה חדשה ונוספת במקרקעין המהווה מימוש "חדש" אלא מדובר בעסקה אחת שקבעה מלכתחילה את חלוקת הזכויות במקרקעין בין הצדדים, חלוקה שממשיכה להתקיים גם לגבי זכויות נוספות שאושרו.

### דיון

23. השאלה לה יש לתת מענה היא מהו מועד מימוש הזכויות – האם החתימה על הסכם המכר או מתן היתר הבניה.

24. בהקשר זה, נזכיר כי [בסעיף 19\(ב\)](#) לתוספת השלישית נקבע כך:

**"לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:**

<sup>3</sup> [ערר \(מרכז\) 7053/16](#) אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת (להלן: "ערר סלונימסקי").

...  
 (9) השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על  
 השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-  
 1951;..."

25. נקודת המוצא להליך שבפנינו היא כי הפטור האמור ניתן רק ביחס לבניית ממדים ולא ביחס למכירתם. פרשנות זו נקבעה בתחילה ערר (ירושלים) 417-11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו) (להלן: "חשדר"). כמו"כ נפסק כי הפטור לבניית ממדים חל גם בבניה חדשה. כך נקבע בערר (י-ם) 186/13 מ.ה.א.ר בנין והשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו) (להלן: "מ.ה.א.ר"). עניין זה נדון גם בערר (מרכז) 7053/16 אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת [נבו] (להלן: "ערר סלונימסקי"). כנגד החלטה זו הוגש ערעור לבית המשפט המנהלי שנדחה עמנ (מרכז) 11842-12-17 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי (נבו) (להלן: "עמנ סלונימסקי"). וכך נדחתה גם בקשת רשות הערעור שהוגשה לבית המשפט העליון ברמ 6938/18 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי ו-39 אח' [נבו] (להלן: "ברמ סלונימסקי").

26. כך נקבע בעניין חשדר:

"לטעמנו, הן לפי לשונו של הסעיף והן לפי תכליתו, סעיף פטור זה חל רק כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בנייה והוא אינו חל כאשר מדובר במימוש בדרך של מכר. יש לזכור כי ההלכה הינה כי נקודת המוצא לפרשנות הדין הינה לשונו וכי אין לקבל פרשנות אשר אין לה עיגון בלשון החוק"

27. על כן, נקודת המוצא היא כי מימוש זכויות על דרך מכר לא תקים את הזכות לפטור האמור ואילו מימוש על דרך היתר בניה תקים את הזכות לפטור זה.

28. בנסיבות אלו עולה השאלה מה דינם של הסכמים הכוללים תנאים המתלים את המכר של חלק מהזכויות או כולן בעמידה בתנאים נוספים כגון אישור תכנית, הקלה או הוצאת היתר בניה. ובענייננו נשאלת השאלת הבאה:

מה דינו של הסכם קומבינציה במסגרתו נקבעה תניה בדבר אופן חלוקת יח"ד שיתווספו ככל ותאושר הקלה המתירה תוספת יח"ד.

29. הוועדה המקומית בעררה מסתמכת על החלטת ועדת הערר בעניין סלונימסקי אשר עסקה בהסכם קומבינציה. במסגרת החלטה זו נקבע, כי בנסיבותיה, הסכם הקומבינציה יחשב למימוש זכויות של התכנית העתידית ועל כן סעיף הפטור לממדים לא יחול במקרה זה בו המימוש הוא על דרך מכר.

הרקע המשפטי הנחוץ:

30. מושכלות יסוד נקבעו [בסעיף 7\(א\)](#) לתוספת השלישית:

"ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד שהחייב בו מימש זכות במקרקעין שלגביהם חל ההיטל".

31. דוק: ייחוס הזכויות המאושרות לפעולת המימוש הראשונה שתבוא לאחר אישורן של הזכויות. בהלכת [רעא 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים](#) (נבו) הובהר [סעיף 7\(א\)](#) כך: "אחת ההוראות המהותיות בהקשר זה היא הוראת סעיף 7 לתוספת המאפשרת דחייה של תשלום ההיטל למועד בו מימש החייב את הזכות במקרקעין אשר לגביהם חל ההיטל. זאת אף שאירוע המס המקים את החבות בהיטל ההשבחה מתרחש עם אישור התכנית המשביחה, כהוראת סעיף 2(א) לתוספת. פיצול זה שבין המועד אשר בו קמה החבות בהיטל השבחה לבין מועד הפירעון הנדחה לעת מימוש הזכויות במקרקעין שהושבחו, מבטא עיקרון יסוד בדיני המס הוא עיקרון המימוש. על פי עיקרון זה, וככל שהדבר נוגע להיטל ההשבחה, אין על הנישום לשאת בתשלום ההיטל אלא בעת שהתרחשה "פעולה ממשית ומשמעותית שמבצע הנהנה במקרקעין המושבחים, אשר יש בה משום הוצאת התעשרותו מן הכוח אל הפועל".

32. בהתאם להלכת [ע"א 1321-02 נוח בנין ופיתוח בע"מ נ' הועדה לבנייה למגורים ולתעשייה, מחוז המרכז](#) (נבו) (להלן: "נוח בנין"), יש בהוראת [סעיף 7\(א\)](#) כדי לאפשר את דחיית מועד עריכת השומה וההשבחה עד למועד המימוש, כאשר מועד המימוש במסגרת מכר הוא מועד כריתת ההסכם.

33. מהלכת נווח בנין עולה איפוא כי מועד כריתת ההסכם מהווה מועד המימוש. הווי אומר, "פשוטו של מקרא" - אירוע משביח, כגון תכנית או הקלה שבאו לעולם לאחר מועד המימוש – כריתת ההסכם - ימוסו במסגרת המימוש הבא, בהתאם לקביעת [סעיף 7\(א\)](#) לתוספת השלישית.

34. בשולי פסק הדין עוסקת הלכת נווח בנין במקרי קיצון שונים בהם לא ניתן לקבוע את מועד כריתת ההסכם באופן חד משמעי, כך:

14. טענה נוספת שהעלו המערערות נוגעת לאי-הוודאות אשר תיווצר אם יפורש המועד הקובע לעניין התשלום כמועד כריתת ההסכם, משום שלעיתים יש קושי להגדיר מהו בדיוק מועד הכריתתה. כך, כאשר קיים זיכרון-דברים מקדים, וכך כאשר מדובר בהסכם המותנה בתנאי מתלה. ראשית, גם לפי גישת המערערות עדיין יותרו הסכמים רבים אשר לגביהם תעמוד בעיה זו בעינה, וכוונתי לאותם הסכמים הנוגעים להעברת זכויות אובליגטוריות בשל קושי אובייקטיבי ברישום. שנית, הקושי לאתר את מועד כריתת ההסכם לצורך קביעת מועד תשלום היטל ההשבחה, במקרים של זיכרון-דברים או הסכם המותנה בתנאי מתלה, עלה ועולה גם בהקשרים אחרים, ונמצאו לו פתרונות (ראו י' הדרי מיסוי מקרקעין (כרך א) [17], בעמ' 337-375; [ע"א 489/89 שרון נ' המנהל לעניין חוק מס שבח מקרקעין](#) [15]).

15. סיכומו של דבר, חוזה המכר במקרה שלפנינו בא בגדר הקטגוריה של "העברת המקרקעין" הקבועה ברישה של סעיף קטן (3), ומועד תשלום היטל ההשבחה לגביו קם ביום כריתת החוזה.

35. נוכח דברים אלו, נציין כי בהלכת [ע"א 489/89 שרון נ' המנהל לעניין חוק מס שבח מקרקעין](#) (נבו) אליה הפנה בית המשפט העליון בעניין נוה בניין הובהר כי יש צורך באחידות בין הדין הכללי העוסק בחוזים לבין הפרשנות שניתנת להם במסגרת החקיקה השונה, כך:

כפי שאומרת פרופ' שלו, בספרה הנ"ל, אליבא דשני המלומדים דלעיל, החוזה המותנה הינו חוזה שלם, "אלא שבחווזה על תנאי מתלה מושעות תוצאותיו האופרטיביות של החוזה ומושעה כוחו, עד להתקיימות התנאי" .... לאחר ששקלתי בדבר, מסקנתי היא, כי יש לשאוף להרמוניה בין החוקים השונים. אין זה רצוי, כי חוזה ייחשב כחוזה שלם מההיבט החוזי, ואילו לצורך חוק מס שבח נראה בו חוזה בלתי שלם ולא מחייב. יפים לעניין זה דברי השופט גולדברג בע"א [665/85](#) [5], בעמ' 27, כי- השאלה הפרשנית בדבר משמעותו של יום המכירה בחוק נוגעת ליחסי הגומלין שבין דיני חוזים והמשפט הציבורי. במלים אחרות, אם כללי המשפט הפרטי, החלים על כריתת החוזה ומערכת היחסים שבין הצדדים לחוזה, יפים הם גם לעניין החיוב במס. סבורני, כי פרשנות נאותה, הבאה להגשים את מטרת החקיקה, אינה יכולה לנתק במקרה דנן בין מעגל הדינים, הקשור ליחסים חוזיים, לבין חבותם של הצדדים במס על-פי החוק. זאת במיוחד נוכח הגדרות מכיר וזכות במקרקעין בסעיף 1 לחוק.

.....

פרשנות זו גם עולה בקנה אחד עם כוונת המחוקק, כפי שבאה לידי ביטוי בחוק [מס שבח מקרקעין](#) (תיקון מס 8). הפסיקה פירשה, כי על-פי התיקון, "יום המכירה" הינו היום בו קיבל ההסכם בין הצדדים תוקף משפטי מחייב ([ע"א 481/86](#) [6], בעמ' 49; ד"ר [נמדר, דיני מיסים \[מיסוי מקרקעין\]](#), (חושן למשפט, מהדורה 2, תשנ"ב). חוזה מותלה הינו בעל תוקף משפטי מחייב מיום כריתתו.

36. הווי אומר, הלכת שרון המובאת בהלכת נוה בניין קובעת כי ככלל: "חוזה מותלה הינו בעל תוקף משפטי מחייב מיום כריתתו".

37. בית המשפט מבהיר ביחס לחוזה עם תנאי מתלה כי אף שעסקין בהסכם מלא מרגע כריתתו: "אלא שבחווזה על תנאי מתלה מושעות תוצאותיו האופרטיביות של החוזה ומושעה כוחו, עד להתקיימות התנאי".



38. הכלל הוא כאמור כי הסכם עם תנאי (מתלה או מפסיק כהגדרתם [בחוק החוזים](#) (חלק כללי) התשל"ג – 1973) הוא שלם מרגע כריתתו, ואף תנאי שבו אינו מאיין או מעכב את חלות ההסכם. עוד בעניין זה ראו: החלטת ועדת הערר בראשות כבוד היו"ר עו"ד מ' אשכנזי [בערר \(מרכז\) 8001-01-23 הירשהורן יוסף נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה](#) (נבו).

39. יישום הלכת נזה בנין והפרשנות אותה יש לתת לתנאי מתלה בענייני היטל השבחה נדונו לא פעם בפני ועדות הערר בין היתר בהיבט של אופן חישוב תקופת הריבית ביחס למועד הדיווח.

40. ראו למשל: החלטת ועדת הערר (כבוד היו"ר כתוארו אז ג' הס) [בערר \(דרום\) 86062-11 מרכזי מסחר \(אזו-ריט\) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד](#) (נבו) הקובעת כי מועד המימוש הוא מועד כריתת ההסכם על אף התנאי מתלה.

41. כך גם [בערר \(תל אביב-יפו\) 85038-16 ככר צפורן בע"מ ו-8 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים](#) (נבו) בה צוין כי תנאי מפסיק אינו מהווה הצדקה לאי דיווח. ראו גם [ערר \(תל אביב-יפו\) 85208-10 יחיאל קרשניקר ו-7 אח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון](#) (נבו). ראו גם [ערר \(ת"א\) 82267-07-20 דגני אליעזר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן](#) (נבו).

42. בענייננו נדרשים אנו לשאלה זו בהיבט אחר מעניין הריבית והוא אופן ההתייחסות לתנאי בהסכם קומבינציה (או הסכם פינני בינוי בעררים אחרים שבאו בפנינו) המתלה או מסדיר תוספת זכויות בניה, שטרם אושרו לעת החתימה על ההסכם.

43. נקודת המוצא גם לדיון שבפנינו היא כי התכנית או ההקלה אושרו לאחר חתימת ההסכם. על כן ההיטל בגינן ישולם רק לאחר אישורו, קרי – לאחר אישור ההקלה (או לאחר אישור תכנית "פינני בינוי").

44. הווי אומר נקודת המוצא לכל דיון בחיוב בהיטל השבחה היא כי ההיטל ישולם במועד המימוש הראשון ובהתאם לשווי הנכון למועד הקובע כמבואר לעיל.

45. דרך המלך ליישום כלל זה בענייננו הוא כי הן ההקלות, אושרו לאחר מועד המימוש על דרך מכר. ועל כן טענת הוועדה המקומית לפיה: "אין מוקדם ומאוחר" בהיטל השבחה וכי ניתן לקשר את ההסכם לתכנית שאושרה לאחר חתימתו, בשל התנאי המתלה, אינה עולה בקנה אחד עם הוראת התוספת השלישית וכן עם הלכות בית המשפט העליון בעניין זה. קרי – את ההקלה יש לייחס למועד המימוש בו היא התהוותה – היתר הבניה.

46. כך ודאי וודאי שלא ניתן להעלות על הדעת כי הקלה המהווה גם פעולה תכנונית וגם מתהווית במסגרת מועד מימוש עצמאי – תהפוך לנלווית למימוש קודם במסגרת המכר. ודוק, עצם העובדה שבמסגרת הסכם נקבעו התנאים לחלוקת הרווחים אם תאושר הקלה, אינה מאיינת את "עצמאותה" של ההקלה, בהיותה אקט תכנוני וכן פעולת מימוש זכויות נפרדת העומדת בפני עצמה, בלא קשר למימוש החוזי שנעשה קודם לכן. ועל כן, ברי כי היטל השבחה מכוחה ישולם לעת אישורה ומימושה. כך גם ברור כי הפטור לממ"ד ייבחן בהתאם לכך.

47. כך היא דרך המלך ולכאורה ניתן היה לסיים את הדיון בנקודה זו.

48. אלא מאי? חרף מושכלות היסוד דלעיל, סבורה הוועדה המקומית כי יש לייחס את המימוש למועד כריתת ההסכם. הוועדה המקומית סומכת את טענותיה בעיקר על הקבוע בהחלטת ועדת הערר בעניין סלונימסקי. בנסיבות אלו על מנת לרדת לשורש העניין עלינו לנתח את החלטת ועדת הערר בעניין זה כאשר ראשית עלינו לבחון האם מדובר במקרים זהים. ובמידה ואכן מדובר במקרים זהים, האם אנו מסכימים עם הקבוע בהחלטה זו.

### ערר סלונימסקי

49. ערר זה עסק בשאלה האם עסקת קומבינציה שנערכה לפני תחילתה של תכנית, אך כללה תנאי המתלה את ההסכם באישור אותה תכנית, מהווה מימוש זכויות לצורך היטל השבחה.

50. העוררת שם, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה, טענה כי החיוב בהיטל השבחה נוצר רק עם תחילת התכנית, חרף העובדה שההסכם נחתם קודם לכן. לשיטת הוועדה המקומית, תחילת התכנית היא המועד בו הזכויות המשביחות נוצרות בפועל ומעבירות עימן חבות בהיטל השבחה.

51. בשלב זה נבהיר כי להבנתנו וכך גם הוצג על ידי הוועדה המקומית במסגרת הדיונים שנערכו בפנינו, החלטת סלונימסקי עומדת על שלושה נדבכים עיקריים:

51.1 נסיבותיו של המקרה;

51.2 עקרון ההתעשרות;

51.3 זכויות בנייה עתידיות.

52. נבקש לעמוד על כל אחד מעקרונות אלו להלן ביחס למקרה שלפנינו.

### שינוי נסיבותי מעניין סלונימסקי

53. נסיבות המקרה בעניין סלונימסקי מפורטים בהחלטה זו כך:

תכנית פת/ 48/1216 (פורסמה למתן תוקף ביום 6.2.14; להלן: תכנית 48), היא תכנית איחוד וחלוקה החלה במתחם האמור. במסגרתה הוקצו לבעלי הזכויות השונים במתחם זכויות במגרשי בניה שיצרה התכנית לשם הקמת שכונת מגורים וכן:  
 "עסקאות הקומבינציה שנכרתו לפני תחילת תוקפה של תכנית 48 (מבין העסקאות שהוצגו בפנינו עסקה אחת נחתמה לאחר הפרסום של תכנית 48 למתן תוקף וטרם תחילת התוקף, ושתי עסקאות נחתמו

**בסמוך לפני הפרסום למתן תוקף) לגבי זכויות במקרקעין במגרשים  
שקבעה תכנית זו, ואשר כללו תנאי מתלה של "אישור" תכנית זו"**

54. גם התנאים בהסכמים מושא החלטת סלונימסקי פורטו בה באופן הבא :

**כל ההסכמים היו על תנאי מתלה שהוגדר כ"אישורה של תב"ע  
פת/48/1216 במתכונתה המצורפת לחוזה (כולל טבלת ההקצאות  
המצורפת)" (בהסכם מיום 3.2.14); או "אישורה של תב"ע  
פת/48/1216 במתכונתה המצורפת לחוזה ועפ"י טבלת ההקצאות  
המצורפת לתב"ע פת/48/1216.... או "אישורה של תב"ע פת/48/1216  
במתכונתה המצורפת לחוזה "**

55. מהדברים האמורים עולה כי בין המקרה שלפנינו לבין ענין סלונימסקי קיימים מספר הבדלים. נראה כי שינוי הנסיבות בענייננו מעניין סלונימסקי שולל את הסתמכות הוועדה המקומית על החלטה זו.

56. עניין סלונימסקי עסק בתכנית איחוד וחלוקה, אשר במסגרתה נקבעה חלקות המגרשים במתחם. בערר זה, אין אנו עוסקים בהיטל השבחה מכח תכנית איחוד וחלוקה אלא מכוחה של הקלה. התכנית הראשית הינה חלק מהתכנון במצב הקודם ואינה מושא ההשבחה.

57. כך גם, הן שומת הוועדה המקומית והן השומה המכרעת כללו חיוב בגין הקלות בלבד ולא בגין התכנית המשביחה, שכן עסקינן בחיובים שנדרשו בשלב היתר הבניה ולא בעת הסכם המכר אשר נחתם מספר שנים קודם לכן.

58. מבחינת הסכם הקומבינציה עולה כי אין כל תנאי המתלה או מפסיק את קיום ההסכם וקובע כי הוא לא יקיים בלא אישורן של זכויות אלו.

59. למעשה ניתן לומר כי בהסכם מושא הערר, כלל אין תנאים מתלים, אלא "תנאים מסדירים". הווי אומר, ההסכם יתקיים **גם בלא שיאשרו ההקלות** ואינו תלוי באישורן. הוא אכן מסדיר את חלוקת יחידות הדיור או הזכויות מכח ההקלות אך אינו מייצר כל תנאי בלעדיו להסכם כולו אין קיום (מפסיק או מתלה).

60. על כן, אין בכך כדי לשנות מהכלל הבסיסי לפיו מועד מימוש ההקלות הוא במסגרת אישורן במהלך הליכי הרישוי.

61. יוצא איפוא, כי הוועדה המקומית הגיעה לכלל טעות ביחס לסוגיה זו וסברה כי משעה שההסכם מותלה בתכנית, ניתן יהיה למשוך את ההתליה לעניין ההקלות באופן אוטומטי. אך לא כך הוא שכן "הא בהא – לא תליא". ההקלות הן נדבך עצמאי בהסכם ומשכך גם המבחן החל לגביהן שונה ונפרד.

62. הבדלים אלו כשלעצמם מהווים שינוי נסיבות משמעותי מהמקרה שהונח בפני ועדת הערר בעניין סלונימסקי.

63. זאת ועוד, פועל יוצא מהאמור, התנאים המסדירים בהסכם שלפנינו, ממילא כוללים גם תנאי לפיו נדרש אישור היתר בניה.

64. מאידך, התנאים המתלים בעניין סלונימסקי עוסקים באישור התכניות ולא באישור ההיתרים כענייננו. ועל כן, אף שבערר סלונימסקי התייחסה ועדת הערר לסוגיה האם אישור התכנית קשור למימוש על דרך מכר או למימוש הבא לאחר אישור התכנית על דרך היתר הבניה, הרי שסוגיה זו כלל אינה עולה בפנינו ואין אנו עוסקים בתכנית כלל וכלל. ומאידך, ברור כי ההקלה אינה בגדר תכנית והמימוש הבלעדי האפשרי ביחס אליה הוא מימוש על דרך היתר בניה.

65. כפי שנבהיר להלן, הבדלים אלו מתחדדים נוכח ניתוח ההתעשרות וסוגיות הזכויות העתידיות כמפורט להלן.

66. בנסיבות שונות אלו, אנו סבורים כי לא ניתן להשוות בין העניין שלפנינו לבין עניין סלונימסקי.

67. לא זו בלבד, אלא שנוכח הנסיבות דנו, יוצא איפוא, כי עסקינן במקרה סטנדרטי של מימוש הקלות. העובדה שמנגנון הקצאת ההקלות נקבע במסגרת הסכמית קודמת אינה אינדיקציה לכך כי מדובר במימוש זכויות. כך עולה גם משומת הוועדה המקומית.

68. נסיבות אלו, אינן מאפשרות גביית היטל השבחה על פי מימוש במכר.

69. נציין כי מקרה דומה לזה שעלה בפני ועדת הערר בעניין סלונימסקי, עלה פעם נוספת בפני ועדת הערר במחוז מרכז ועדת הערר בעניין [ערר \(מרכז\) 8014-04-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ' ראובן סרוגו חברה לבנייה בע"מ \[נבו\]](#) (להלן: "סרוגו").

70. ועדת הערר בעניין סרוגו ביססה את החלטתה על בסיס שינויים נסיבתיים בין הנסיבות שהיו נכונות לעניינה לבין הנסיבות הרלבנטיות לעניין סלונימסקי. כך נקבע בעניין סרוגו:

**"בעניין סלונימסקי עמדה ועדת הערר על עיקרון התעשרות וקבעה כי בעלי המקרקעין התעשרו כבר עם אישור התכנית אלא שהתעשרות לבדה אינה מספיקה ובהתאם לחוק, נדרש מימוש. ככל שהסכם המכר לא השתכלל עדיין אין מימוש. בשים לב לסעיף ט' על פיו ככל שהמשיבה מודיעה כי היא לא ממשיכה בהוצאת היתר בנייה אזי ההסכם מבוטל, הרי שהמימוש לא מתקיים וההתעשרות נותרת ללא מימוש אצל בעלי המקרקעין וגם מהטעם הזה מצאנו לקבוע כי ההסכם השתכלל רק עם התקיימות התנאי במלואו: אישור תכנית + היתר בנייה. במצב דברים זה אנו מוצאים כי ההסכם שבפנינו שונה**

בפרטיו מזה שעמד ככל הנראה בפני ועדת הערר בעניין סלונימסקי ודווקא מכל הנימוקים המפורטים שם אנו קובעים כי במקרה הנדון הזכויות מועברות ליזם רק עם אישור התכנית + הוצאת היתר הבנייה".

71. כנגד החלטה זו תלוי ועומד - עמנ (מרכז) 78739-12-24 ועדה מקומית לתכנון ראשון לציון נ' ראובן סרוגו חברה לבניה בע"מ [נבו]. בהתאם להחלטות המפורסמות באתר נבו - דיון בעמ"נ יתקיים ביום 5.11.25.

72. אכן הדברים שנקבעו בעניין סרוגו נכונים גם לענייננו ולנסיבות ההסכם מושא העררים שבכותרת ואולם, כפי שנבהיר להלן, לא מצאנו מקום להסתפק בשינוי הנסיבות עליו התבססה ועדת הערר בעניין סרוגו, שכן בענייננו קיימים הבדלים נוספים, בגינם ניתן להגיע לתוצאה זהה.

73. כפי שנבהיר להלן, לא רק שהנסיבות לעיל שונות מעניין סלונימסקי, אלא שאף הבחינה המשפטית והכלכלית שונה בין המקרים ועל כן אנו סבורים כי עקרונות החלטת ועדת הערר בעניין סלונימסקי אינה חלה בענייננו וזאת בלא לקבוע מה הדין באותן נסיבות שנדונו בעניין זה.

#### עקרון ההתעשרות / הפן הכלכלי -

74. כאמור ועדת הערר בעניין סלונימסקי עסקה גם בבחינת זהות המתעשר בהתאם לעקרון ההתעשרות. במסגרת עקרון זה בחנה ועדת הערר בעניין סלונימסקי את מועד ההתעשרות מהעסקה וכך נקבע:

לפיכך איננו סבורים, שיש בהלכת נוה בנין - שעסקה בנסיבות השונות מהותית מנסיבות ענייננו - כדי להביא למסקנה שהיזמים קבלו זכויות במקרקעין כבר במועד ההתקשרות בעסקאות הקומבינציה. כאמור, ההכרעה באשר למועד בו יש לראות את העברת הזכויות לפי התוספת השלישית תיעשה בהתאם לתכליות הטלת היטל ההשבחה, ובפרט זיהוי הגורם המתעשר מתכנית 48, והכל על מנת להגשים את התכלית המסוימת של גביית היטל ההשבחה מהגורם "הנהנה מן ההשבחה בעת התרחשותה מנקודת מבט כלכלית ולא דווקא קניינית צרופה" (נוה בנין, בפס' 12). ניתוח כלכלי של העסקאות מעלה לדעתנו, כי מי שהתעשר הלכה למעשה מהזכויות העתידיות שהיו צפויות להיות מוקנות לפי תכנית 48 היו המוכרים בעסקאות הקומבינציה. הם התחייבו להעניק חלק מהזכויות שהצדדים ציפו כי יוקנו להם בתכנית זו בתמורה לשירותי בניה על יתרת המקרקעין שתיצור אותה תכנית. למעשה הצדדים להסכמים התייחסו לזכויות עתידיות אלה בלבד והם נמכרו בתמורה ידועה של

עלות שירותי הבניה כנגד החלק שנמכר ליזמים. אלמלא כניסת תכנית 48 לתוקף לא היה למוכרים מה למכור ליזמים (ולשם כך נוסחו התנאים לכל ההסכמים כאמור לעיל), וממילא העסקאות לא היו מחייבות יותר אותם או את היזמים.

75. הווי אומר ועדת הערר בעניין סלונימסקי מסתמכת על הסברה כי המתעשרים מזכויות התכנית הם המוכרים.

76. אנו סבורים כי הוועדה המקומית הגיעה לכלל טעות גם בהשוואה שערכה בעניין ההתעשרות בין הנסיבות שלפנינו לבין החלטת סלונימסקי.

77. אכן כבר נקבע כי היטל ההשבחה ייקבע בהתאם לזהות המתעשר, ראה למשל עמ"נ (י-ם) 7776-06-15 ראובן טימסיט נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו) (להלן: "עמ"נ טימסית") ופסקי הדין המאוזכרים.

"הלכה היא כי מטרתו של היטל ההשבחה היא להביא לכך שמי שמתעשר כתוצאה מהחלטות גופי התכנון יחלוק עם קהילתו התעשרות זו (עניין בר יהודה, בפס' 54; רע"א 7417/01 צרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים, פ"ד נז(4) 879, 886 (2003); עניין דיבון, בפס' 13 לפסק דינו של כב' השופט צ' זילברטל; ע"א 1321/02 נוה בנין ופיתוח בע"מ נ' הוועדה לבנייה למגורים ולתעשייה, מחוז מרכז, פ"ד נז(4) 119, 128-129 (2003)). על כן נפסק שבעת קביעת זהות החייב בהיטל השבחה יש לבחון מיהו הגורם המתעשר מההשבחה מנקודת מבט כלכלית (עניין בר יהודה, בפס' 54-55; עניין נוה בנין, בעמ' 132)."

78. ראה גם עמ"נ 8600/15 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא נ' פז גז בע"מ (נבו) :

79. בהתאם למבחן ההתעשרות וההפניות לפסקי הדין האמורים, יוצא כי עלינו לבחון מי הגורם המתעשר מכוחן של ההקלות מושא ההסכם.

80. בענייננו התכנית שאפשרה את בניית יח"ד המקוריות אינה בין התכניות המשביחות מושא הערר או השומה מושא ההליך.

81. ההשבחה שנוצרה הינה בגין הקלות חדשות שנתבקשו לאחר אישור התכנית, יחד עם הבקשה להיתר בניה.

82. מההסכם בין הצדדים עולה כי הוא מהווה פלטפורמה ויצירת מנגנון לחלוקת ההקלות. אך אין כל חולק כי התעשרות למעשה תגיע לעולם רק עם אישורה של ההקלה, ככל וזו תאושר, שכן מילוי תנאי ההסכם כלל אינם תלויים באישור ההקלה.

83. ועל כן בנסיבות אלו, בהתאם לעקרון ההתעשרות, הרווח היחסי לכל אחד מהצדדים נוצר רק עם אישורן של ההקלות. וממילא, גם מבחינה כלכלית את מימוש הזכויות יש לייחס לשלב אישור ההקלות.

84. נוכח האמור, ההתעשרות מכח ההקלות, לטובת הבעלים או היזם, באה לעולם רק עם אישורה של ההקלה. ועל כן גם את בחינת ההתעשרות ומועדה, יש ליחס אותה למועד אישורה של ההקלה ולא למועד ההסכם.

**הנדבך השלישי – זכויות בניה עתידיות. בסוגיה זו הפנתה הוועדה המקומית להחלטות שונות ולפסיקת בית המשפט בנושא.**

85. נקודת מוצא נוספת של ועדת הערר בעניין סלונימסקי היתה כי:

תמיכה נוספת למסקנתנו ניתן למצוא בפסיקת בתי המשפט וועדות הערר שלא ראתה במי שהתקשר בהסכם לרכישת זכויות בניה שטרם באו לעולם (כלומר טרם תחילת התכנית שהעניקה אותן), ומבלי שנמכרו הזכויות במקרקעין עצמם, כ"בעלם" של המקרקעין במועד העסקה במובן סעיף 2 לתוספת השלישית. כך פסק בית המשפט לעניינים מינהליים בעניין טימסיט (וכן בפסק דין נוסף שנתן באותו יום בעמ"נ 36090-04-15 ברגמן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, [פורסם בנבן], 17.1.17) באשרו את החלטת ועדת הערר עליה ערערו בפניו. בשני פסקי דין אלה נדונו מקרים דומים של עסקאות להעברת זכויות בניה עתידיות (העסקאות נגעו לגגות המבנים ונועדו לשם העברת זכויות בנייה עתידיות שהיו צפויות להתווסף למקרקעין). המחלוקת שהתעוררה היתה בנוגע לתחולת הפטור מתשלום ההיטל ממנו יכול ליהנות החייב בהיטל לבניית דירת מגורים באותו מקרה בשל ההשבחה שתחול לאחר מועד העסקאות. בית המשפט המחוזי דחה את שני הערעורים, ולא ראה מקום לשנות מקביעת ועדת הערר שאין לראות ברוכשי הגג זכויות הבניה העתידיות כבעלי המקרקעין מהבחינה הקניינית, וזאת מבחינת המהות הכלכלית של העסקה ונוכח תכלית החוק למסות את המתעשר מאישור התכנית ולמנוע מניפולציות. בנוסף ניתן להפנות גם לפסק הדין בעמ"נ 38611-11-15 ברגלס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים [פורסם בנבן] (22.8.16), שאישר אף הוא את החלטת ועדת הערר לא לראות בהסכם למכירת זכויות בניה עתידיות מימוש של התכנית

86. הווי אומר, ועדת הערר בעניין סלונימסקי מבהירה כי זכויות הבניה שנדונו בעניינה, עולות לכדי "זכויות בניה עתידיות", ועל כן המימוש בגין זכויות אלו נעשה עוד במסגרת המכר, בהתאם לניתוח שערכה ביחס למהותן של זכויות אלו.

87. לשיטת הוועדה המקומית גם בענייננו עסקינן ב"זכויות בניה עתידיות". בהתאם לפסיקת בית המשפט בעניין זכויות עתידיות, טוענת הוועדה המקומית כי יש לראות את מועד המימוש של ההקלה נכון ליום חתימת ההסכם ועל כן בשלב זה לא התגבש הפטור המוקנה לבניית ממדים לעת היתר בניה.

88. גם בהיבט זה שוגה הוועדה המקומית.

89. הן בעמ"נ טימסית והן בעמ"נ [38611-11-15](#) **ברגלס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים** (נבו) להלן: "עמ"נ ברגלס", שעליהן הסתמכה ועדת הערר בעניין סלונימסקי, נקודת המוצא הקניינית היא כי לרוכשים לא היו כל זכויות במקרקעין וכל הרכישה עסקה בזכויות עתידיות בלבד.

90. כך למעשה עצם הדיון במועד מימושן של זכויות עתידיות והקשיים המיוחדים לזכויות אלו, נובע מכך **שלרוכש אין כל זכות במקרקעין ועל כן אין תחולה להסכם**, על זכויות שטרם הגיעו לעולם. וכלשון בית המשפט בעניין טימסית: "כפי שפורט לעיל, לאחר שוועדת הערר בחנה את הראיות שהוצגו לפניו ואת טענות הצדדים, היא הגיעה למסקנה כי במקרה דנן נמכרו לרוכשים זכויות בנייה עתידיות בלבד **ולא זכויות בעלות במקרקעין נכון למצבם טרם אישור התוכנית**. בנסיבות העניין לא מצאתי מקום להתערב בקביעתה של ועדת הערר בעניין זה. אכן, מדובר בקביעה מפורטת ומנומקת, הנסמכת על המסמכים שעמדו לפני ועדת הערר. קביעה זו תואמת את אופן הצגת הזכויות שנמכרו במסגרת הסכמי המכר. בהסכם זה נכתב ב"והואיל" הרביעי שהקונים רוכשים מהמוכר "את זכויותיו בחלק המהווה 6/100 לכל אחד מהקונים ... **בזכויות עתידיות בלבד**" (ההדגשה במקור).

91. כך גם מתוארות עובדות המקרה בבר"מ ברגלס תוך שהיא מבוססת על העובדה כי לרוכשים לא הייתה כל זכות במקרקעין – "על-פי הסכם השיתוף בטרם אושרה התב"ע לא הייתה להם [למבקשים – ד' ב' א'] חלק בדירה במצב הקיים (בטרם אישור התב"ע)":

לאחר הגשת הבקשה לפטור ניהלה הוועדה המקומית דין ודברים עם המבקשים. במסגרת כך, הוועדה המקומית ביקשה כי יומצא לה מידע ביחס להיקף הזכויות של המבקשים בדירות הקיימות בבניין קודם לאישורה של התכנית המשביחה. במענה לכך ציין בא-כוחם של המבקשים, במכתב מיום 6.8.2014 (להלן: המכתב), כי זכאותם של המבקשים על-פי הסכם השיתוף היא לקבלת דירות "שאינן קיימות במצב הקיים בטרם אישור התב"ע" (סעיף 3 למכתב), וכי "על-פי הסכם השיתוף בטרם אושרה התב"ע לא הייתה להם [למבקשים – ד' ב' א'] חלק בדירה במצב הקיים (בטרם אישור התב"ע)" (סעיף 4 למכתב).

92. בעניין ברגלס התבססה החלטת ועדת הערר שאומצה על ידי בית המשפט על הנסיבות לפיהן לא היו לרוכשים כל זכות במקרקעין מלבד אותן זכויות עתידיות:



בנסיבות אלה, שבהן למבקשים לא היו זכויות בדירות הקיימות בבניין, נקבע כי המבקשים כלל אינם חייבים בהיטל השבחה (שחל על מי שהוא בעל מקרקעין או חוכר לדורות), וממילא אינם גם זכאים לפטור ממנו.

ואכן בהתאם להצהרה זו של ב"כ המבקשים לפיה אין להם כלל זכויות במקרקעין קבעה ועדת הערר כי עסקינן בזכויות בניה עתידיות, קרי זכויות בניה המבוססות על ציפייה לזכויות שלא באו לעולם, שעה שפרט לציפיה זו אין לרוכש אחיזה קניינית אחרת במקרקעין.

93. כך פורט העניין בפסק דינו של בית המשפט העליון:

המבקשים הגישו ערר על החלטתה של הוועדה המקומית, אך ערר זה נדחה. ועדת הערר קבעה כי היא מקבלת את עמדתה של הוועדה המקומית לפיה הסכם השיתוף שיקף עסקה של מכירת זכויות בנייה עתידיות, להבדיל מעסקה במקרקעין אשר יוצרת שותפות קניינית בהם. החלטתה של ועדת הערר התבססה אף היא, בין היתר, על דבריו של בא-כוח המבקשים במכתב. במסגרת הדיון בערר ביקש בא-כוחם של המבקשים לחזור בו מדבריו אלה, אך טענתו בעניין זה נדחתה. ועדת הערר קבעה כי מדובר בהצהרה עובדתית מחייבת, וכי המבקשים אינם יכולים לחזור ממנה לאחר שהבינו כי היא אינה משרתת עוד את מטרתיהם. ועדת הערר הוסיפה והדגישה כי להצהרתם של המבקשים במכתב יש תימוכין גם בתשתית העובדתית העולה מהסכמי המכר והשיתוף.

94. בהתאם לכך קבעה ועדת הערר בעניין ברגלס כי למבקשים אין כל זכות במקרקעין פרט לזכויות עתידיות, ובהתאם לאמור נקבע כי עסקינן בהקניית זכויות בניה עתידיות ולא ניתן לראות ברוכש זכויות בניה עתידיות בלבד בעלים במקרקעין לצורך חיוב בהיטל השבחה, וכלשון בית המשפט העליון:

משנמצא על-ידי ועדת הערר כי עניינה של העסקה בהקניית זכויות עתידיות בלבד, היא קבעה כי לא ניתן לראות במקרקעין בעלים במקרקעין לצורך החיוב בהיטל השבחה. ועדת הערר התבססה בהקשר זה על החלטה קודמת שניתנה על-ידיה (ערר 165/14 (י-ם) נוסבויס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים [נבן] (1.2.2015) (להלן: עניין נוסבויס)).

95. הווי אומר – זכויות בניה עתידיות הן זכויות המבוססות על רכישת זכות עתידית בלא כל עיגון קנייני במקרקעין עצמם. רק ביחס למצב בו אדם מקנה "דבר שלא בא לעולם"<sup>4</sup> נשאלת השאלה מתי נוצר מושג של בעלות המצית את החיוב בהיטל השבחה. הקושי בעניין זה נובע מהעובדה שבנסיבות אלו, מעשה המכר אינו חל על נכס ממשי, ומבוסס על התרחשות עתידית שספק אם תתממש, וגם אם תמומש, לא ברור מה יהיה טיבה ואיכותה. ואולם, דברים אלו אמורים שעה שעסקינן ברכישת זכויות עתידיות בלבד.

96. ואולם מצב ייחודי זה טוב שלא יעשה בו שימוש באופן תדיר תוך השוואות שאינן נדרשות. בית המשפט גם בענין ברגלס וגם בעניין טימסית מצמצם את הגדרת הזכויות העתידיות למצב בו לא נרכשו זכויות נוספות במקרקעין עצמם פרט לזכויות הבניה העתידיות והדבר הוגדר באופן מפורש בהוראות ההסכם, כמפורט בעניין טימסית.

97. בניגוד לסברת הוועדה המקומית, ביחס להסכם קומבינציה מעין זה שמונח בפנינו אין עסקינן בזכויות עתידיות.

98. בהסכם שמונח לפנינו נקבעה חלוקת הקרקע בעין, קרי חלק מזכויות המקרקעין הקיימים ולא רק זכויות הבניה העתידיות שיווצרו רק לאחר אישורה של התכנית או ההקלה, שטרם באו לעולם.

99. על כן, הרציונל הקבוע בהלכת טימסית לפיו מדובר בזכויות שנרכשו במנותק מהמקרקעין, אינו חל בעניינו וכלשון בית המשפט בעניין טימסית: "שזכויות הבנייה העתידיות, אשר נרכשו במנותק מהקרקע לה הן משתייכות, אינן מהוות זכות קניינית ולא ניתן לרכוש בהן זכות קניינית" (שם, בפס' 49; ההדגשה הוספה – י.מ.). הלכה זו מצביעה על כך שמבחינה קניינית, זכויות בנייה עתידיות אינן נתפסות כזכות קניינית במקרקעין.

100. כך ניתן ניתן להיווכח מההסכם שהונח בפנינו:

בעמוד 2 להסכם הקומבינציה נקבע:

"והואיל וברצון הצדדים להתקשר בעסקת קומבינציה לפיה ימכור כל אחד מהבעלים לחברה 5750/10000 חלקים ממלוא זכויותיו בנכס (באופן בו מלוא הבעלים ימכרו 5750/10000 חלקים מהזכויות בנכס כולו) (היינו עסקת קומבינציה בשיעור 42.5%) בתמורה להתחייבות החברה לשתף פעולה, בסמוך לחתימת הסכם זה, בהכנת תכנית עיצוב משותפת עם כלל הבעלים במגרש 15 בהתאם להוראות הסכם השיתוף (כהגדרתו להלן) וכן לתכנן ולבנות עבור הבעלים את יחידות הבעלים, כהגדרתן להלן, בבניין (כהגדרתו להלן), הכל בתנאים ובהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה (להלן: "הממכר")"

<sup>4</sup> נציין כי השאלה כיצד ניתן להקנות "דבר שלא בא לעולם", הינה סוגיה שהעסיקה גם את חכמי התלמוד ופרשניו. ראו למשל: יבמות: צג א. ושיטות רבות הובעו בעניין זה, מתוך נקודת המוצא כי דבר שלא בא לעולם ואין לו עיגון במציאות לא ניתן להקניה אלא בדרכים ייחודיות. ואין זה המקום להאריך.

וכן בסעיף 3.1 להסכם כך :

**"החברה והבעלים מתקשרים בזאת בעסקת קומבינציה לפיה ימכור כל אחד מהבעלים לחברה והחברה תרכוש ותקבל לבעלותה 5750/10000 חלקים מזכויות הבעלות שלו בנכס (באופן שבסך הכל יירכשו על ידי החברה 5750/10000 (57.5%) חלקים בנכס) בתמורה לתכנון ובניית יחידות הבעלים ומסירתן לבעלים כחלק מהבנין שתבנה החברה ובתמורה למילוי כל התחייבויות החברה לפי הסכם זה..."**

101. יוצא כי בהסכם שלפנינו, מלבד זכויות בניה עתידיות נמכרות גם זכויות במקרקעין עצמם שהן בגדר נכס שניתן לרכוש בו בעלות עצמאית (במאובחן מעניין ברגלס שם נמכרו זכויות שלא ניתנות למכירה באופן עצמאי). ועל כן אין מדובר בזכויות עתידיות, כהגדרתן בפסקי הדין הנ"ל.

102. זאת ועוד, בענייננו – ישנם שני אקטים תכנוניים. האקט הראשון הוא התכנית. באקט זה עסקה החלטת ועדת הערר בעניין סלונימסקי ובעניין זה נקבע על ידה כי הזכויות מכח התכנית הן בגדר זכויות שלא באו לעולם. במסגרת ערר זה איננו עוסקים בזכויות מכח התכנית.

103. בערר שלפנינו אנו עוסקים בהסכם שעסק בזכויות מכח התכנית והן הבסיס להסכם. אך בנוסף, הוסדרו הזכויות מכח ההקלות, **אלא שאין מדובר בתנאי בלעדיו אין לחוזה קיום**. החוזה יתקיים גם בלא הקלות. יתרה מכך - ההקלות לא יאושרו, אלא כנדבך נוסף שיאושר לאחר אישור התכנית. על כן בנסיבות אלו, ההקלה שוב אינה יכולה להיות זכות עתידית, כיוון שהיא **מבוססת על תכנית מאושרת ועל הזכויות שהוקנו מכוחה בנפרד ובמנותק**.

104. ההקלה שבאה לאחר אישור התב"ע ואינה מוגדרת כתנאי מתלה בהסכם, ממילא מהווה זכות עצמאית שנוצרת לאחר אישור התב"ע ולאחר שזכויות התב"ע אושרו וחולקו בין הצדדים. למעשה אין כל מניעה כי ההקלה היתה מאושרת בהסכם נפרד לחלוטין לאחר אישורה של התכנית המשביחה.

105. על כן אין מדובר בזכויות עתידיות, אלא בזכויות קיימות, שלצידן התחייבות נוספת ביחס לזכויות שיגיעו בנוסף אליהן ולצידן.

106. משכך, לא ניתן להשוות את ענייננו לעניינם של ברגלס וטמסית שם לא ניתן היה לראות ברוכשים כבעלי הזכויות לצורך החיוב בהיטל השבחה, בהיותן של הזכויות בגדר "עתידיות". בענייננו כאמור לא נמכרו זכויות בניה עתידיות, אלא נערך הסכם קומבינציה ולצידו התחייבות עתידית שהיטל השבחה בגינה יתהווה רק ככל ולאחר מימוש ההקלות.

**סיכום סוגיה זו**

107. מצאנו כי אין כל בסיס לטענות הוועדה המקומית, לפיהן יש לסטות מהוראת [סעיף 7\(א\)](#) לתוספת השלישית לפיה: " (א) **ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד שהחייב בו מימש זכות במקרקעין שלגביהם חל ההיטל**" ומהקבוע בהלכת נוה בנין ובית הכרם.

108. ברי איפוא כי טענות הוועדה המקומית אינן אלא בגדר סתירה וסטייה לא מקובלת ממושכלות היסוד הקבועות בענין מועד תשלום היטל ההשבחה ומימוש הזכויות.

109. הוועדה המקומית שמה את יהבה בעניין סלונימסקי ולמעשה החלטה זו היוותה את הליבה לטענתה, אלא שאין בין המקרה דנן לבין עניין סלונימסקי ולא דבר. אכן בשני המקרים עסקינן בהסכם קומבינציה וממ"דים אך הנסיבות שונות לחלוטין כמפורט לעיל. הן הנסיבות התכנוניות ומושא ההשבחה והן הנסיבות הקנייניות והחוזיות.

110. על כן, אנו דוחים את טענות הוועדה המקומית ביחס לערר זה.

#### הערות טרם סיום

111. ייתכן וקיימים היבטים נוספים ביחס לסוגיה זו. ואולם, משעה שהוועדה המקומית סמכה את טענותיה על החלטת סלונימסקי, הרי שדנו בעניין מתוך דיון בהחלטה זו ולא מצאנו מקום להאריך מעבר לכך.

#### החלטות ועדת הערר בעניין סיגייט וגבעת שמואל

112. לאחר קיום הדיון בפנינו ניתנו החלטות ועדת הערר בעניין [ערר \(מרכז\) 8107-11-22](#) גבעת שמואל החדשה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל (נבו) וכן [ערר \(ת"א\) 81015-02-22](#) סיגייט נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו).

113. החלטות אלו עוסקות במכר דירה "על הנייר" לאחר שאושרה התכנית המשביחה וקובעות כי נוכח פרשנות [סעיף 19\(ב\)\(9\)\(א\)](#) לתוספת השלישית ניתן להגיע למסקנה כי הפטור מהיטל השבחה לבניית ממ"ד חל אף במקרה זה.

114. אכן, אילו היינו מיישמים החלטות אלו בענייננו ייתכן והיינו מגיעים למסקנה זהה לזו אליה הגענו לעיל. ואולם, בשלב זה ומשאין בכך צורך והמקרים שבפנינו ברורים יותר מבחינה משפטית ואין צורך בניתוח סעיף הפטור, הרי שלא מצאנו מקום להביע את עמדתנו ביחס להחלטות אלו.

115. נוכח האמור אנו דוחים את ערר הוועדה המקומית.

#### חלק ב' - רינה לבנה ואח'

116. עררה של רינה לבנה, עוסק אף הוא בשני נושאים. הראשון, הפחתת יתר שבוצעה לשווי זכויות ההקלה במצב הקודם, והשני – אי חישוב הבאה בחשבון של הפחתה לצפיפות על אף שההקלה הוסיפה 12 יחידות דיור.

**(א) הפחתת יתר בשווי זכויות ההקלה**

117. השמאית המכריעה קיבלה את עמדת המשיבה לפיה יש לקחת בחשבון את פוטנציאל תוספת הזכויות מכח ההקלה אולם קבעה כי מאחר ומדובר בזכויות מותנות החייבות בהיטל השבחה, הרי שלתוספת זכויות זו ינתן מקדם 0.4 המגלם הפחתה לתשלום היטל השבחה, דחיה וסיכון (עמ' 46 לשומה המכריעה).

**טענות רינה לבנה (העוררת בערר זה)**

118. רינה לבנה טוענת כי לא היה קיים סיכון לאי אישורן של ההקלות הנ"ל שכן הוועדה אישרה הקלות אלו כעניין שבשגרה ואף אישור ההקלות היה חלק ממדיניות הוועדה.

119. לעמדת רינה לבנה, ככל וקיים צורך בהפחתה עקב דחיה, הרי שהיא צריכה להיות שולית.

120. רינה לבנה טוענת עוד כי השווי למ"ר במצב הקודם צריך להיות גבוה יותר, כפי שעולה בין היתר מממוצע שלושת העסקות המובאות בסעיף 12.1.2 לשומה המכריעה שהן עסקאות ללא פוטנציאל הקלת שבס-כחלון.

**טענות הוועדה המקומית**

121. הוועדה טוענת כי הטענות המועלות בערר נכנסות ללב ליבו של שיקול הדעת השמאי ומאחר ולא הוכח פגם של חוסר סבירות קיצוני בשיקול דעת זה הרי שדין הערר להידחות על הסף.

122. בהתייחס לטענה לפיה קיימת מדיניות של הוועדה המקומית לאשר הקלות שבס-כחלון כדבר שבשגרה טוענת הוועדה כי העובדה שבקשות מסוג זה אושרו לא מעט על ידה אינה גורעת מכך שאישור הקלה אינו מהווה זכות קנויה ואכן קיים סיכון ביחס לאישור ההקלות הללו, בוודאי בתרחיש של הגשת ערר רישוי כנגד אישור הקלה מסוג זה ע"י בעלי זכויות במתחם.

123. כן טוענת הוועדה המקומית כי המשיבה מתעלמת בעררה מהעובדה כי הדחיה איננה רק ביחס לזכויות ההקלה אלא ביחס גם לזכויות הבסיסיות המעוכבות גם הן עד להוצאת היתר בניה אשר כולל את ההקלות ויש לקחת בחשבון דחיה זו גם. לעמדת הוועדה, גורם דחיה זה בלבד מסביר הפחתה גבוהה הרבה יותר מזו שבוצעה בשומה המכריעה.

124. עוד טוענת הוועדה המקומית כי ירידה לפרטי העסקאות ונתוניהן מובילה למסקנה כי החלטת השמאית המכריעה מטיבה עם המשיבה וכי ניתוח נכון של הנתונים יביא בהכרח להגדלת ההשבחה.

**דין**

125. במסגרת השומה המכרעת קבעה השמאית המכרעת כך :

נשאלת השאלה האם יש לכלול בניתוח העסקות את פוטנציאל תוספת הזכויות מכח הקלת שבס כחלון.

בהתאם להחלטת ועדת ערר ווי קוון אינבסמנטס אין מניעה לכלול בתחשיב שווי נכס את האפשרות לקבלת הקלה, אלא שעל מנת להוכיח זאת יש להראות כי אכן מדובר באפשרות ממשית הנסמכת על עובדות. יש צורך לבסס את הציפייה בראיות ממשיות ולבחון האם קבלת ההקלה במקרקעין נשוא השומה הייתה בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין הנתמכת בראיות .

.....לאחר שסקרתי היתרי בניה רבים באזור, עולה כי קבלת ההקלה הייתה בגדר ציפייה סבירה בעיני קונה סביר ככל שמועד הרכישה חל במועד תחולת הוראת השעה ובזמן הסביר להגשת הבקשה. במתחם הנדון הוגשו 14 בקשות הכוללות הקלת שבס כחלון שאושרו. לא נמצאה בקשה שהוגשה כולל הקלת שבס כחלון שנדחו בועדה. לכן התמורה ששולמה במועד זה בשוק החופשי, כוללת כאמור את התמורה גם בגין זכויות אלה .

לכן, אני דוחה את עמדת שמאי המשיבה לעניין אי הכללת זכויות הבניה מעסקאות השוואה..

יחד עם זאת מאחר שמדובר בזכויות מותנות החייבות בתשלום היטל השבחה, הרי שלתוספת זכויות בניה מותנות אלו יש לתת לעניין זה מקדם 0.4 המגלם הפחתה לתשלום היטל השבחה, דחיה וסיכון

126. כאמור, לשיטת רינה לבנה שגתה השמאית המכרעת שעה שקבעה את מקדם הפחתה האמור.

127. אנו סבורים כי אין מקום לדון בטענת רינה לבנה ביחס לגובה מקדם הפחתה.

128. בעניינו, השמאית המכרעת קיבלה את עמדת רינה לבנה לפיה יש להוסיף לשווי הזכויות במצב הקודם את ה"פוטנציאל" לאישור הקלות. אך לצד זאת קבעה מקדם הפחתה ביחס של 0.4 המגלם הפחתה "לתשלום היטל השבחה, דחיה וסיכון".

129. אנו סבורים כי מדובר בקביעה בענייני גובה המקדם הנדרש, אשר ככלל מצויה בלב - ליבה של המלאכה השמאית ובנסיבותיו של עניין זה - לא מצאנו מקום להתערב בה.

130. נציין, כי קביעתנו זו מבוססת רק נוכח טענות הערר שעניינן אך ורק השאלה האם ניתן להתערב בגובה המקדם השמאי ובעניין זה איננו מתערבים.

131. לצד האמור, יש לומר כי אין בהכרעתנו כדי לקבוע מסמרות ביחס לטענות אחרות שיכולות היו לעלות ביחס לסוגיות נוספות. כך למשל ניתן לתהות האם ניתן ליישם בענייננו פסקי הדין בעניין :

עמ"נ 23304-06-14 כהן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה וכן (נבו) עמ"נ 19341-04-19  
**19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב.דייניש** (נבו) – וכך להגיע למסקנה לפיה אין מקום להתייחס כלל לפוטנציאל ההקלות במצב הקודם, כלל (קרי, ביטול מלא של המקדם שניתן על ידי השמאית המכרעת במצב הקודם).

132. וכן ביחס להכרעה בעניין ערר (ת"א) 8016-02-20 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-  
**יפו נ' צפירי ניסים** (נבו) העוסקת בשאלה האם יש מקום להפחית את רכיב היטל ההשבחה במסגרת חישוב ההשבחה בשיטת החילוץ.

133. טענות הקשורות להחלטה זו ולפסקי הדין האמורים - **לא הועלו על ידי הוועדה המקומית בערר מטעמה** ולא מצאנו מקום להידרש אליהן. טענת רינה לבנה ממילא עוסקת בגובה המקדם הנדרש בנסיבות העניין **וטענתה ממילא נדחית**.

134. על כן, את הכרעתנו יש לייחס רק לטענות שנטענו בפנינו במסגרת ערר זה ולא מעבר לכך.

135. בנסיבות אלו הטענה נדחית.

### **(ב) שוליות והגדלת הצפיפות**

136. השמאית המכריעה קבעה כי אין להביא בחשבון הפחתה לצפיפות.

#### **טענות רינה לבנה**

137. רינה לבנה טוענת כי קביעת השמאית המכריעה לפיה אין להביא בחשבון הפחתה לצפיפות למרות שההקלה הוסיפה 12 יח"ד (כלומר, הצפיפות גדלה ב-18%) סותרת את נתוני השוואה עליהם התבססה השמאית ומשכך יש מקום לבצע הפחתה כאמור.

138. לעמדת רינה לבנה, נתוני השוואה שהציגה השמאית מצביעים על כך ששווי מ"מ מבונה במצב הקודם גבוה בכ-5.4% מהשווי במצב החדש המגלם את כלל השפעת ההקלות. מכאן, כי תוספת שטחי הבניה והגדלת הצפיפות מעמיסים על תשתיות הבנין ופוגעים בשווי הבנין ובהנאה המופקת ממנו ועל כן יש להביא בחשבון הפחתה משווי הנכס במצב החדש בגין הגדלת הצפיפות.

139. רינה לבנה מוסיפה כי הוספת יחידות דיור לבנין מפחיתה שווי מ"ר מבונה ביתר שאת כאשר השטחים הציבוריים אינם גדלים לאור תוספת יחידות הדיור.

140. לטענת רינה לבנה, גם שמאי הוועדה הכיר בהשפעות השליליות של הגדלת הצפיפות על ערכי השווי במתחם הנדון, כעולה מטבלת ההקצאה והאיזון שערך לתכנית בי/מק/1/410.

#### **טענות הוועדה המקומית**

141. ראשית טוענת הוועדה כי טענת הצפיפות אינה קיימת בשומת העוררת והועלתה לראשונה בדיון בפני השמאית המכריעה.

142. לעמדת הוועדה המקומית, הוכח כי לא קיימת הפחתה בגין הגדלת צפיפות במצב החדש.

143. בעניין ההפחתה בגין הגדלת הצפיפות טוענת הוועדה המקומית כי מניתוח העסקאות עולה כי המחיר הממוצע של קבוצת העסקאות הכולל פוטנציאל הקלות והגדלת צפיפות גבוה ב-5.7% מהמחיר הממוצע של קבוצת העסקאות שאינה כוללת פוטנציאל זה ובהתאם לכך, הובאה בחשבון במשקל יחסי מופחת העסקה במגרש 49 (עסקה שהוסרה ע"י רינה לבנה ממערכת העסקאות) ומשכך מסקנת השמאית לפיה הגדלת הצפיפות אינה משפיעה על שווי יחידת הקרקע הינה נכונה ומתבקשת.

144. לעמדת הוועדה המקומית, יש להסתכל על נושא הגדלת הצפיפות באופן רחב הבוחן הן את צד ההכנסות והן את צד ההוצאות והסתכלות כזו מובילה למסקנה כי קיימות השפעות מנוגדות המקזזות זו את זו באופן שהתוצאה הסופית היא שלגורם הגדלת הצפיפות אין השפעה על שווי הקרקע.

## דיון

145. השמאית המכרעת קבעה כך :

אציין כתימוכין כי גם בבחינת השווי בשיטת החילוץ בהתאם לערכי השווי הבנוי שנקט שמאי המשיבה בסך של 21,400 ₪ למ"ר בנוי במצב חדש, ובהתחשב בנתוני עלויות בניה בשיעור של כ- 10,800 ₪ למ"ר אקווי (שירה + כלליות בתוספת בצ"מ בשיעור 5%) ויזמות 15% מתקבל שווי ממוצע בסך של כ- 7,800 ₪ למ"ר מבונה המשקף שווי במצב חדש. מעבר לעובדה כי מקדם הצפיפות לה טוען שמאי המבקשת לא הוכחה על ידו ונטענה כטענה חדשה שאינה מתבטאת בתחשיבו, עולה כי בהתאם לניתוח העסקאות לא קיימת הפחתה לצפיפות ולכן אני דוחה את טענתו בסוגיה זו.

146. קביעת זו אינה מנומקת דיה.

147. נבהיר ביחס לסוגיית הצפיפות בתכנית מושא הערר דנן, כבר עסקה ועדת הערר (בהרכב שונה) בערר (ת"א) 85334/17 + [ערר \(ת"א\) 8041-01-19](#) הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' כחול מטפחת בע"מ ו- 12 אח' (נבו). כנגד החלטה זו הוגש [עמנ \(ת"א\) 47808-05-20](#) הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים נ' כחול המטפחת בע"מ ואח' (נבו). ההליך בבית המשפט נדחה בהסכמת הוועדה המקומית (פורסם בנט – המשפט). במסגרת החלטת ועדת הערר האמורה נקבע כך :

טענת הוועדה המקומית הינה כי השמאית המכריעה שגתה בקביעתה שלפיה תוספת של 637 יח"ד, שהתווספו במסגרת תכנית בי/ מק/ 410 /1, לא הביאה להשבחת המקרקעין בתכנית. לטעמה של הועדה המקומית ככלל, תוספת של 20% יחידות דיור ללא תוספת שטחים ע"י הועדה המקומית מכח סמכותה, לפי "תקנות שבס" מעלה את שווי המקרקעין וכל מסקנה אחרת אינה סבירה, ולמצער צריכה להיות



מבוססת היטב. במקרה דנן, כך הועדה המקומית, קביעת השמאית המכריעה נסמכת על מסקנתה המוטעית, שלפיה הגדלת מספר יחידות הדיור – הגדלת הצפיפות – מגדילה את העומס על התשתיות ושטחי הציבור. אך גם בכך טועה השמאית המכריעה שכן, תכנית בי/410 מלכתחילה תוכננה להיקף היחידות הסופי שנקבע בתכנית בי/410 מק/1, ושטחי הציבור תוכננו בהתאם. בסופו של יום הופחת מספר יחידות הדיור שאושר בתכנית בי/410 מהמתוכנן, ורק במסגרת תכנית בי/410 מק/1 התווספו שוב אותן יחידות דיור שהופחתו. לשיטת הועדה המקומית מכך יוצא כי בין תכנית בי/410 לתכנית ב/410 מק/1 לא גדל העומס על שטחי הציבור.

נדרשנו לטענות אלו בהחלטה בעניין מדור בכרך וקבענו שם כדלקמן: "טענת הועדה המקומית בהקשר למקדם הצפיפות, נוגעת הלכה למעשה, לשאלה מהו מקדם הצפיפות הנכון שיש לקבוע, ביחס שבין שני מצבי התכנון.

אין חולק כי תכנית בי/410 מק/1, הוסיפה יחידות דיור על המצב שקדם לאישורה, מ-3357 ל-3994. אין גם חולק לפנינו, כי הגדלת מספר יחידות הדיור בשטח התכנית הנתון - הגדלת הצפיפות - משפיעה על שווי המקרקעין.

השאלה היא מהו הביטוי השמאי שיש ליתן לשינוי זה בצפיפות הדיור. מקדם הצפיפות הוא אחד מהפרמטרים שהובאו בחשבון ע"י השמאית המכריעה בקביעת ההשבחה.

טענות הועדה המקומית הן באשר לאופן קביעת מקדם הצפיפות וחישובו.

בשומה המכרעת ציינה השמאית המכריעה כי צפיפות הבניה עלתה ב-18.975%, ובנוסף שטח המגרשים הכולל ירד ב-4.7%. שטחי המבנים הציבוריים עלו במצב החדש רק ב-1.5%, שטחי השצ"פ ב-14% והדרכים בכ-4.3%. לשון אחר: מספר יחידות הדיור עלה, אך היקף שטחי הציבור לא עלה באותו יחס.

השמאית המכריעה התייחסה לטענת שמאי הועדה המקומית, שלפיה יש להביא בחשבון מקדם צפיפות של 1.0297, לפי "נוסחת הצפיפות המופחתת" המביאה בחשבון מקדם תועלת של 25%. השמאית המכריעה סברה כי לנוכח השינוי בשטחי הציבור, יש להביא בחשבון מקדם תועלת של 37.5%, ולפיכך, בהתאם לנוסחת הצפיפות המופחתת, המקדם הנכון הוא 1.045.

לשאלתנו בדבר מקדם הצפיפות, הבהירה השמאית המכריעה כי לנוכח הנתונים הנ"ל, בחרה להשתמש במקדם תועלת גבוה יותר ממקדם התועלת שחושב ע"י שמאי הועדה המקומית שלא נומק.

בשומה 639 (שם, בעמ' 10) הוסיפה השמאית המכריעה והרחיבה את נימוקה בעניין. עמדתה היא כי מקדם התועלת שאותו הביא בחשבון

שמאי הועדה המקומית, משקף נקודת מבט של שטח מגרשים נטו, אך בנוסף יש לבחון מנקודת מבט המשקפת שימוש בתשתיות בסביבה. נקודת המבט של נוסחת הצפיפות, מתעלמת מהעמסת הצפיפות על תשתיות קיימות בסביבה, וככל שהיחס שונה בין מצבי התכנון, לעמדתה יש להביא זאת בחשבון. מנקודת מבט זו, כך השמאית המכריעה, תמהיל השימושים הציבוריים נפגע בהתייחס למשל לשטח לבנייה ציבור. על אף הגידול בצפיפות (של יחידות הדיור), שטחי הבניה העיקריים למוסדות ציבור כלל לא השתנו בתכנית. השמאית המכריעה ציינה כי בשומות רבות שלה, כלל לא נעשה שימוש בנוסחת הצפיפות, אלא מבוצעת הערכה שלה להשפעת הצפיפות לעומת השוליות. לאור השימוש שעשה שמאי הועדה המקומית בנוסחת הצפיפות, היא סברה שיש להוסיף עליה אלמנטים אלה, ולפיכך לא סברה שיש מקום לשנות מקביעתה הקודמת בעניין זה.

עוד ציינה השמאית המכריעה כי, בניגוד להקלות אשר מימושו מתבצע בהדרגתיות, במהלך השנים, ולכן העמסה על התשתיות הינה הדרגתית, הרי שבמקרה הנדון מדובר בהגדלת צפיפות מרוכזת. באזורי צפיפות גבוהה קיימת השפעה שלילית של הגדלת הצפיפות על השווי. לפיכך, לא ניתן להקביל את המקדם שניתן לצפיפות בהקלות, למקדם כאן.

כפי שניתן לראות סוגיית מקדם הצפיפות הינה סוגיה שמאית טהורה, המצויה בלב שיקול דעתה של השמאית המכריעה. השמאית המכריעה סברה כי הנוסחה בה עשה שמאי הועדה המקומית שימוש, אינה מבטאת נכונה את השינוי בין שני מצבי התכנון והשפעתו על שווי הקרקע. לשיטתה, כאשר מספר יחידות הדיור גדל אך שטחי הציבור אינם גדלים באותו יחס, יש ליתן לכך ביטוי, והביטוי שניתן בשומת הועדה המקומית אין די בו. שמאי הועדה המקומית חולק אכן על תפיסתה של השמאית המכריעה, אך בכך אין די לצורך התערבות ועדת הערר בשיקול דעת השמאית המכריעה.

בחלק מהעררים טענה הועדה המקומית כי קביעת השמאית המכריעה, שלפיה חרף הגידול במספר יחידות הדיור בתחום התכנית הרי ששטחי הבניה העיקריים למוסדות ציבור כלל לא השתנו, הינה שגויה ומתעלמת מהיסטוריית תכנון התכנית. בהקשר זה טענה הועדה המקומית כי התכנית הקודמת, בי/410, הונחה מלכתחילה על שולחן מוסדות התכנון כאשר נכללו בה 4,028 יח"ד. התכנית הופקדה עם 3,357 יח"ד בלבד, אך שטח מבני הציבור שהוצעו בה מלכתחילה, גדלו דווקא ב- 1000 מ"ר. מוסדות התכנון היו ערים לכך שבכוונת הועדה המקומית לשוב ולהגדיל את מספר יחידות הדיור, והועדה המחוזית אך ציינה כי ציפוף הבניה לא ישפיע על נפחי הבניה במתחם.

לשיטת הועדה המקומית, העובדה שבעלי הזכויות בתכנית ביקשו בעצמם שמספר יחידות הדיור יוחזר למספר המקורי, מעידה על כך שראו באי קבלת בקשתם משום פגיעה. במצב החדש מכוחה של תכנית בי/ מק/ 410 /1, לא נוצר כל עומס על זכויות הבניה לשטחי הציבור שכן כבר במצב הקודם תוכננה כמות עודפת המתאימה למצב החדש.

אין בטענתה זו של הועדה המקומית כדי לגרוע מסבירות קביעתה של השמאית המכריעה. תפקידה של השמאית המכריעה לא היה להכריע בשאלה הפרוגרמתית, האם די בשטחי הציבור בתכנית, לנוכח היקף יחידות הדיור בה. תפקידה היה להעריך את השינוי בשווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון, לפני תכנית בי/ מק/ 410 /1 – ולאחריה, על רקע תוספת יחידות דיור מחד ותוספת פחותה יותר בשטחי הציבור לסוגיהם מאידך. על הנתונים בדבר העלייה במספר יחידות הדיור והעלייה הפחותה יותר בשטחי ציבור, מבונים ופתוחים – אין כלל חולק לפנינו. השאלה שבה אמורה היתה השמאית המכריעה לעסוק – ובה אכן עסקה – היא מהי ההשפעה של שינוי כזה, שיוצר עומס יחסי גדול יותר בין מספר יחידות הדיור לשטחי הציבור - על שווי המקרקעין. השאלה אינה האם שטחי הציבור מתאימים להיקף יחידות הדיור, לאיזה היקף יחידות תוכננו מלכתחילה וכיו"ב, אלא האם השינוי היחסי בעומס שנוצר על שטחי הציבור מביא לשינוי בשווי המקרקעין למגורים. השמאית המכריעה סברה כי התשובה לכך חיובית וייחסה לפיכך לסוגיית הצפיפות מקדם התואם את עמדתה.

אין כל בסיס להתערבות בהחלטתה של השמאית המכריעה בסוגיה שמאית זו.

הועדה המקומית לא הציגה לפנינו כל טענה חדשה בעניין זה. היא ביקשה לחדד את הטענה לחוסר סבירות מסקנתה של השמאית המכריעה, אך בכך אין די. למעשה, יש בכך הצגה חלקית בלבד של תמונת השומות המכריעות שלפנינו. המדובר בשומות מכריעות מקיפות ויסודיות שבחנו טענות שמאיות רבות שהועלו על ידי הצדדים. לא בקלות ואף לא בהינף קולמוס הסיקה השמאית המכריעה את שהסיקה לגבי ההשבחה מכוחה של תכנית בי/ מק/ 410 /1. היא ניתחה ובחנה כל טענה לפרטי פרטיה, לגבי כל אחד מהפרמטרים שהיו נתונים במחלוקת. לאחר השומות המכריעות הראשונות שניתנו על ידה לגבי שטח התכנית, במסגרת שומות מאוחרות היא שבה ובחנה את עצמה והתייחסה לטענות חדשות של הועדה המקומית – ואף קיבלה את טענת הועדה המקומית בעניין מקדם הזמינות ומקדם הקומות (ראו בעמ' 12 להחלטתנו בעניין מדור בכרך, לגבי מקדם הזמינות ומקדם הקומות). גם כאשר הועדה המקומית שינתה טעמיה

לגבי שווי המקרקעין, והציגה בפני השמאית המכריעה עסקאות אשר לשיטתה מצביעות על שווי מקרקעין גבוה יותר ממה שנקבעו בשומת הועדה המקומית עצמה – בחנה השמאית המכריעה טענות אלו לגופן. חוסר הסבירות היחיד שמציגה הועדה המקומית הוא בכך שהשמאית המכריעה לא קיבלה את עמדתה, ובכך כידוע אין די על מנת להתערב בשמאות מכרעת.

לא כל שכן כאשר השמאית המכריעה בענייננו נימקה היטב את עמדתה, ובתוך כך את נושא מקדם הצפיפות. נשוב ונדגיש את שקבענו בהחלטה בעניין מדור בכרך בסוגיה זו – השמאית המכריעה נדרשה לשאלה שמאית – מהי ההשפעה שיש לתוספת יחידות דיור במתחם נתון, כאשר שטחי הציבור אינם גדלים באותו יחס – על שווי המקרקעין. היא סברה שיש לכך משמעות שמאית, בעוד ששמאי הועדה המקומית בשומתו לא הביא זאת בחשבון כלל. גם אם נצא מנקודת הנחה ששטחי הציבור שנקבעו בשטח התכנית במסגרת בי/410, תוכננו למספר הסופי של יחידות הדיור – אלו שנקבעו בתכנית בי/410 ועוד אלו שנקבעו בתכנית בי/ מק/410 – אין לכך דבר עם מסקנת השמאית המכריעה. השאלה שניצבה בפניה איננה האם יש די שטחי ציבור במתחם מבחינה פרוגרמטית, על פי כל אחת מהתכניות. השאלה היא מה המשמעות השמאית של תוספת יחידות דיור שאינה מלווה בתוספת באותה פרופורציה של שטחי ציבור. זאת גם אם נצא מנקודת מוצא שעם אישורה של תכנית בי/410 היו במתחם שטחי ציבור מעל הנדרש (שכן לטענת הועדה המקומית היא תוכננה עם שטחי ציבור שיתאימו לתוספת יחידות דיור בעתיד). זאת מהטעם שלקיומם של שטחי ציבור בשכונה, שהם מעבר לסטנדרט התכנוני הנדרש, יכולה בהחלט להיות משמעות כלכלית. היותם של שטחי הציבור לפי הקריטריונים לעריכת פרוגרמות לצרכי ציבור, רלבנטית בוודאי לצרכי תכנון, אך קיומם של שטחי ציבור בעודף, ויצירת רווחה בשטחי ציבור, יש לה בוודאי משמעות כלכלית. לכן המעבר משטחי ציבור "בעודף" לשטחי ציבור "לפי הסטנדרט" עשוי לייצר השפעה כלכלית על שווי המקרקעין. השפעה, אשר אינה מתבטלת מאליה אך משום שהמצב המופחת עומד עדיין בקריטריונים התכנוניים לשטחי ציבור.

אנו דוחים איפוא את טענת הועדה המקומית לגבי סבירות קביעותיה של השמאית המכריעה, ובפרט לגבי הטעות כביכול בנוסחת הצפיפות.

148. **בנסיבות הייחודיות דנן בהן עסקינן באותה תכנית ובאותה סוגיה בה עסקה ההחלטה לעיל,** לא היה מקום כי השמאית המכרעת לא תדון בהשלכות ההחלטה ותבחן את טענות החברה בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה העצמאי. משלא עשתה כן, יושב העניין לפנייה.
149. השמאית המכרעת תבהיר ותנמק האם החלטת ועדת הערר בעניין כחול המטפחת רלבנטית או לא לענייננו. במידה וכן, תתבקש השמאית המכרעת לתקן את שומתה בהתאם.

### סוף דבר

150. ערר הוועדה המקומית נדחה.
151. ערר רינה לבנה נדחה בחלקו ויושב לשמאית המכרעת ביחס לסוגיית הצפיפות.
152. בשלב זה לא מצאנו מקום לפסוק הוצאות לאף אחד מן הצדדים
153. ביחס להבהרת השמאית המכרעת יוכלו הצדדים לפתוח בהליך השגה בתוך 45 יום משתתקבל השומה בידם.
154. ההחלטה ניתנה פה אחד.

**ניתנה ביום חמישי, א' בשבט תשפ"ה, 30 בינואר 2025.**

הלל גלקופ, עו"ד  
יו"ר ועדת הערר  
מחוז תל-אביב

רונית עמיאל, עו"ד  
מזכירת ועדת הערר  
מחוז תל-אביב

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

הלל גלקופ 54678313-/-

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה