**מדינת ישראל**

**משרד הפנים - יחידת סמך**

**ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה**

**מחוז תל אביב**

**עררים מס' בי/ 86007/0223+86008/0223+86009/0223+86010/0223**

**הרכב ועדת הערר : יפעת בן אריה שטיינברג, עו"ד - יו"ר הוועדה**

**מר אור לוי, שמאי מקרקעין**

**גב' יעל פרי, נציגת מתכנן מחוז**

**העוררת בעררים בי/86009/0223+ מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ**

**בי/86010/0223:** ע"י עוה"ד רונן ירדני ו/או יעל אוריאלי

**העוררת בעררים בי/ 86007/0223 + הועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים**

**בי/86008/0223 :**  ע"י ב"כ עו"ד תמר איגרא

**-נגד-**

**המשיבה בעררים בי/86009/0223+ הועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים**

**בי/86010/0223 :** ע"י ב"כ עו"ד תמר איגרא

**המשיבה בעררים בי/86007/0223 + מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ**

**בי/86008/0223:** ע"י עוה"ד רונן ירדניו/או יעל אוריאלי

**החלטה**

עניינינו ב-4 עררים (2 עררים שהוגשו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים ו-2 עררים שהוגשו על ידי חב' מעוז דניאל חברה קבלנית בע"מ) בגין שתי שומות מכריעות בהיטל השבחה ע"י כב' השמאית המכריעה הגב' רמה מאור שנערכו בגין מימוש זכויות במקרקעין המיועדים להתחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי ברחוב כצנלסון 41,43,45,47,49 ו-51 בשכונת רמת יוסף בבת ים הידוע כחלקות 114-119 בגוש 7131 מגרשים 101 ו-102 עקב אישורן של תכנית בי/517מ ו-בי/1/517//מק (להלן – "**המקרקעין**").

ההשבחה בעררים שבפנינו עומדת על כרבע מיליארד ₪, תוך העלאת 18 טענות על ידי הצדדים. מכאן, אורכה של ההחלטה. לטובת נוחות הקורא, להלן תוכן עניינים:

תוכן עניינים

**רקע עובדתי ותכנוני קצר 3**

**שומות ההשבחה וההליכים שנוהלו בפני השמאית המכריעה 5**

**ההליך שהתנהל בפני ועדת הערר 5**

**דיון והכרעה 7**

**סוגיית הפטורים בשומה המכרעת - כללי 7**

**פטור שיקום שכונות 8**

**א. סוגיית מתן פטור בגין שיקום שכונות 8**

**א.1 בקשת הוועדה המקומית לפירוט טענה שהועלתה בכתב הערר אך לא פורטה כנגד פטור שיקום שכונות לדירות הבעלים 8**

**א.2 פטור שיקום שכונות 10**

**א.3 טענת הועדה המקומית לטעות במתן פטור מהיטל השבחה בגין שיקום שכונות ביחס למדרגת ההשבחה בגין ההקלה לתוספת 90 יח"ד. 18**

**פטור ממ"דים 20**

**ב. טעות במתן פטור מהיטל השבחה בגין ממ"דים שנמכרו על ידי הבעלים ליזם. 20**

**עררי הועדה המקומית 86007/0223+86008/0223 27**

**א. טעות במתן פטור מהיטל השבחה בגין תכנית בי/319 27**

**ב. טעות בגין הפחתת שווי מצב חדש עפ"י תכנית בי/517 ושווי מצב קודם לתכנית בי/1/517 בגין סיכון להתכלות התכנית. 34**

**ג. טעות באומדן המטלה הציבורית בניגוד לקבוע בהסכם הפיתוח. 40**

**ד. טעות בחישוב שווי הפטור בגין שיקום שכונות ללא מרכיב הממ"דים באומדן השבחה בגין תכניות בי/517, בי/1/517, והקלות. 42**

**עררי החברה 86010/0223+86009/0223 46**

**א. השומות המכריעות לוקות בחוסר סבירות קיצוני 46**

**ב. שווי מצב קודם בשומות המכריעות נמוך באופן קיצוני 52**

**ג. שאלת התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם 57**

**ד. שגגה באי התחשבות במקדם מושע במצב החדש לתכנית בי/517 ושגגה בקביעת מקדם דחייה לתכנית בי/517 64**

**ה. קיזוז החלק היחסי שמומש בעבר בדרך של מכר 67**

**ו. ריבית פיגורים 69**

**סוף דבר 70**

# רקע עובדתי ותכנוני קצר

1. מתחם התכנית הינו מתחם קרקעי בשטח של כ-28 דונם בשכונת רמת יוסף בבת ים וממוקם בחלק המערבי של השכונה וגובל ברחוב כצנלסון. רחוב כצנלסון הינו ציר ארוך המקשר בין רחוב ירושלים בצפון לבין רחוב יוספטל בדרום, ומיועד על פי תכנית בי/517 להקמת 5 בניינים בני 27 קומות כ"א, הכוללים קומת כניסה גבוהה, 25 קומות מגורים וקומה טכנית מעל 3 קומות חניה תת קרקעיות.
2. המתחם מורכב מ-15 חלקות וחלקי חלקות – 6 חלקות ביעוד מגורים ו-9 חלקות וחלקי חלקות ביעוד לצרכי ציבור.
3. ב-6 החלקות בייעוד מגורים קיימים במצב הקודם, שישה בנייני מגורים טוריים בני 2-3 קומות ובסה"כ 104 יח"ד, שהינם בניינים ותיקים שנבנו לפני כ-58 שנה למטרת שיכון עולים.
4. חלקות המגורים נכללות בתחום תכנית בי/319 אשר מסווגות את חלקה 114 כאזור מגורים ב'1 ללא קומת עמודים מפולשת ואת חלקות 115-119 כאזור מגורים א'. עפ"י תכנית זו, לדירות הקיימות מוקנות זכויות בניה נוספות בדרך של הרחבתן.
5. במקרקעין נחתם הסכם פינוי בינוי בין בעלי הדירות לבין חברת מעוז דניאל חברה קבלנית בע"מ לשם ייזומו, תכנונו, הקמתו ומימושו של פרויקט פינוי בינוי במקרקעין, זאת בכפוף לקיום תנאים מתלים, במסגרתם התחייבו בעלי הזכויות למכור לחברה את כל זכויותיהם במקרקעין בתמורה לבניית דירות חדשות במקום הדירות הקיימות שייהרסו. בין התנאים שסוכמו בין החברה לבין בעלי הזכויות נקבע תנאי לפיו ההסכם ייכנס לתוקף עד לא יאוחר משנתיים מיום בו חתמו לפחות 80% מבעלי הזכויות בבניינים הקיימים או עד 3 שנים בתנאים.
6. בפועל ובהתאם לנתונים שהוצגו לנו ערב הדיון, החברה חתמה על הסכם פינוי בינוי בשני שלבים אחד בשנת 2014 עליו, כפי שנמסר בדיון שהתקיים לפנינו, חתמו כ-80% מבעלי הזכויות בדירות הקיימות, והסכם פינוי בינוי נוסף שנחתם בשנת 2016 עליו חתמו 20% היינו, יתרת בעלי הזכויות בדירות הקיימות, כאשר בשנת 2019 אושרו הבקשות להיתר שכללו הקלות.

יצוין כי בהתאם להודעה שהוגשה לאחר הדיון שהתקיים בפנינו נמסר על ידי החברה כי היקף הסכמי פינוי בינוי שנחתמו בינה לבין בעלי הדירות בפרויקט לפני אישור תכנית בי/517 עומד על 94.125 בעלי דירות מתוך 104 דירות קיימות, כלומר **עד לאותו מועד נחתמו למעלה מ-90% מבעלי הדירות**.

1. שתי השומות המכריעות נשוא הליכי העררים עניינן במימוש בדרך של מכירה והיתר בניה ועוסקות ב-3 אירועי מס כדלקמן:
   1. **אישור תכנית בי/517** – תכנית פינוי בינוי למתחם שאושרה בשנת 2015.
   2. **אישור תכנית בי/1/517/מק** – תכנית איחוד וחלוקה מחדש, שאושרה בשנת 2017.
   3. **אישור הקלות ביחס למקרקעין** - שאושרו בשנת 2019.

להלן פירוט התכניות לעיל, והבקשות להיתר שכללו הקלות כדלקמן:

1. **תכנית ב/517** פורסמה למתן תוקף ביום 17.9.15 והינה תכנית פינוי בינוי. מטרת התכנית הינה פינוי והריסת 6 מבני מגורים והקמת 5 בנייני מגורים רבי קומות הכוללים 470 יח"ד. התכנית כוללת קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית, תוספת זכויות בניה למגורים ולמוסדות ציבור וכיוצ"ב.

התכנית חלה בנוסף אף בתחום חלקה 109 בגוש 7156 ברחוב כצנלסון 53 אשר במצב המאושר ייעודה ציבורי ("שטח חום") בתחומו פועל גן ילדים. התכנית משנה את ייעוד חלקה 109 מייעוד ציבורי לייעוד למגורים, באופן שהשימוש הציבורי בוטל. לאור זאת, מחייבת התכנית הקצאת מקום חלופי לגן הילדים. התכנית אינה מקצה מגרש בייעוד ציבורי חליפי למבני ציבור במקום המגרש שייעודו הציבורי בוטל. בעניין זה, התכנית כוללת הקצאת 400 מ"ר שטחי רצפה בתוך חלק מבנייני המגורים בלבד המיועדים לשטחי ציבור.

1. **תכנית בי/1/517/מק** פורסמה למתן תוקף ביום 12.9.2017 ועיקריה הם: קביעת איחוד וחלוקה למתחם, שינוי בינוי ע"י מתן אפשרות לתכנון 6 יח"ד בקומה וכן תוספת 2 קומות לטובת גמישות בבינוי, ללא הגדלת שטחים או מספר יח"ד.
2. ביום 25.12.2019 נדונה ואושרה על ידי הועדה המקומית בקשה להיתר בניה למגרש 101. במהות הבקשה נכתב: הריסת 2 מבנים קיימים והקמת 2 בנייני מגורים בני 29 קומות, 224 יח"ד הכוללים: קומת כניסה גבוהה, 27 קומות מגורים, קומה טכנית + 4 קומות מרתף.

במסגרת הבקשה להיתר אושרו ההקלות הבאות:

1. הקלה לתוספת יח"ד במסגרת 20% עפ"י חוק שבס, באופן שיתקבלו 224 יח"ד במקום 188 יח"ד המותרים בתב"ע.
2. הקלה לתוספת שטח לבניה, במסגרת 20% מהשטח הכולל המותר לבניה למגורים במגרש, כדלקמן:

תוספת שטח עיקרי רגיל בסך 3,572 מ"ר.

תוספת שטח עיקרי למרפסות בסך של 439.24 מ"ר.

תוספת שטח שירות עילי בסך של 1,286.01 מ"ר.

1. באותו מועד בו נדונה הבקשה לעיל במגרש 101 (25.12.19), נדונה ואושרה על ידי הועדה המקומית בקשה להיתר בניה למגרש 102. במסגרת הבקשה התבקשה הריסת מבנים קיימת והקמת 3 בנייני מגרים בני 29 קומות, 336 יח"ד (112 יח"ד בבניין) הכוללים: קומת כניסה גבוהה, 27 קומות מגורים, קומה טכנית + קומת מרתף + צובר גז + חדר טרפו+ 260 מ"ר לטובת הציבור בקומת הקרקע.

במסגרת הבקשה להיתר אושרו ההקלות שלהלן:

1. הקלה לתוספת יח"ד במסגרת 20% עפ"י חוק שבס, באופן שיתקבלו 336 יח"ד במקום 282 יח"ד המותרים בתב"ע.
2. הקלה לתוספת שטח לבניה במסגרת 20% מהשטח הכולל המותר לבניה למגורים במגרש כדלקמן:

תוספת שטח עיקרי רגיל בסך 5,358 מ"ר.

תוספת שטח עיקרי למרפסות בסך של 731.06 מ"ר.

1. תוספת שטח שירות עילי בסך של 2,021.42 מ"ר.
2. לשם הנוחות שתי התכנית החדשות מושא העררים בי/517 וב-/1/517/מק ייקראו יחדיו להלן – "**התכניות המשביחות**") וכן אישור הבקשות להיתר שכללו הקלות – (להלן –"**אישור ההקלות**").

# שומות ההשבחה וההליכים שנוהלו בפני השמאית המכריעה

1. לאור מימוש זכויות בדרך של מכירה והיתר בניה במגרשים 101 ו-102 הנובעים מאישור התכניות המשביחות וכן אישור הקלות ביחס אליהם המציאה הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים (להלן – "**הועדה המקומית**") לחברה דרישות היטל השבחה שהתבססו על שומות שנערכו ע"י השמאי מר יורם ברק מיום 18.11.2020 (להלן – **"שומות הועדה המקומית**") שקבע השבחה לשני המגרשים בהיקף של כרבע מיליארד ש"ח.
2. החברה חלקה על שומות הועדה המקומית ולפיכך הגישה שומה מטעמה שנערכה ע"י השמאים ה"ה יצחק שפיגל ומאיר נדלר מיום 25.3.2021.
3. לאור המחלוקות בין הצדדים מונתה כב' השמאית המכריעה הגב' רמה מאור על מנת לפסוק בדבר גובה ההשבחה החלה בשווי המקרקעין בעקבות אישור התכניות המשביחות וההקלות במגרשים 101 ו-102.
4. ביום 24.6.2021 הגישה הועדה המקומית את התייחסותה לשומה האחרת.
5. ביום 11.8.2021 הגישה החברה את תגובתה להתייחסות הועדה המקומית.
6. ביום 11.8.2021 התקיים דיון בפני השמאית המכריעה.
7. ביום 20.10.2021 נתנה תגובת שמאי הועדה המקומית לתגובת החברה.
8. כמו כן, במסגרת ההליך בפני השמאית המכריעה הועלתה מטעמה באופן יזום העובדה כי קיימת הכרזה על האזור במסגרת פרויקט שיקום שכונות ועל כן בקשה את התייחסות הצדדים בשאלת הזכאות לפטור בנסיבות אלו. לאור השאלה שהועלתה מטעם השמאית המכריעה, העבירו הצדדים את עמדתם בשאלה האם קיומה של ההכרזה על שיקום שכונות מביאה לזכאות לפטור לדירות בפרויקט הריסה ובניה חדשה בתכנית פינוי בינוי.
9. לצורך קבלת היתרי בניה לפרויקט ובתיאום עם הועדה המקומית שילמה החברה לועדה המקומית ביום 31.12.2021, 50% מדרישות היטל ההשבחה בהתאם לשומות הועדה המקומית, בסכום של 60,998,941 ₪. בנוסף הפקידה החברה בידי הועדה המקומית ערבות בנקאית אוטונומית בגובה זה (50% מדרישות היטל ההשבחה בהתאם לשומות הועדה המקומית).
10. ביום 20.6.22 נתנו השומות המכריעות לגבי שני המגרשים 101 ו-102 אשר הומצאו לכל צד בזמנים שונים.
11. מכאן העררים שבפנינו.

# ההליך שהתנהל בפני ועדת הערר

1. בחודש פברואר 2023 הוגשו 4 העררים שבנדון.
2. ביום 7.10.24 הגישה הועדה המקומית בקשה "לפרוט טענה שהועלתה בכתבי הערר ואולם לא פורטה בשגגה" לה הוגשה תגובת החברה שהתנגדה לבקשה, וביום 27.10.2024 נתנה החלטה על ידי כב' היו"ר הלל גלקופ לפיה הבקשה והתגובה ידונו בדיון וכי במידה ויוחלט כי יש מקום לאפשר את הוספת הטענה היא תבוסס על המכתבים שצורפו לבקשה של הועדה המקומית ועל כן אין צורך בתיקון הערר בשלב זה.
3. בראשית שנת 2025 הועברו העררים שבנדון להרכב זה של ועדת הערר, שקבעה מספר ימי דיונים שנדחו עקב בקשות שהוגשו ולבסוף הדיון בעררים תואם ליום 3.6.2025.
4. ביום 29.12.2024 החברה הגישה בקשה לשחרור ערבות המוחזקת על ידי הועדה המקומית, לה הוגשה תגובת הועדה המקומית ביום 19.1.2025 במסגרתה הועדה המקומית התנגדה לשחרור הערבות בשלב זה ונתנה הסכמתה כי זו תשוחרר לאחר הכרעת ועדת הערר בעררים שבנדון. בהחלטה מיום 27.1.2025 נקבע כי הבקשה והתגובה לה ידונו בדיון.
5. כמו כן, ביום 13.5.2025 ובטרם התקיים הדיון בעררים ועל מנת לייעלו נתבקשו הבהרות השמאית המכריעה נוכח טענות שהעלתה הועדה המקומית בעררה וביום 14.5.2025 הוגשו תחשיבי והתייחסות השמאית המכריעה לשאלות ועדת הערר.
6. בנוסף, לאור טענות הצדדים בהקשר לסוגיית הפטור מממ"דים ובהתאם להחלטתנו מיום 6.5.2025 המציאה החברה העתק מהסכמי פינוי בינוי שנחתמו בשנים 2014, ו-2016 וכן הסכמי מכר מהחברה לצדדי ג' החל משנת 2021.
7. לנוכח ההסכמים שהומצאו ע"י החברה נתבקשה היא בהחלטה מיום 29.5.2025 לבצע בדיקה מבעוד מועד ולהגיע עם תשובה לדיון האם ישנם הסכמי מכר של יזם לצדדי ג' שנחתמו גם בטרם אושרו ההקלות והוצא ההיתר.
8. הדיון בעררים כאמור התקיים ביום 3.6.2025.
9. לאחר הדיון שהתקיים בפנינו ביום 8.6.2025 נתנה על ידינו החלטת ביניים במסגרת התבקשה הועדה המקומית לעדכן לגבי אפשרות שחרור הערבות הבנקאית לידי החברה וכן נשלחו שאלות הבהרה לשמאית המכריעה בחלק מהטיעונים שהועלו בפנינו, תוך שנקבע כי התייחסותה תשלח בתוך 30 ימים וכי לצדדים נתנה זכות תגובה בתוך 14 יום.
10. נציין כי ביום 12.6.2025 בהתאם להודעה שהוגשה לאחר הדיון שהתקיים בפנינו נמסר על ידי החברה כי היקף הסכמי הפינוי בינוי שנחתמו בינה לבין בעלי הדירות בפרויקט לפני אישור תכנית בי/517 עומד על 94.125 בעלי דירות מתוך 104 דירות קיימות, כלומר **עד לאותו מועד נחתמו למעלה מ-90% מבעלי הדירות**.

בהתאם נתנו החלטתנו ביום 12.6.2025 קבענו כדלקמן:

*"ראיתי. אכן בדיון נתנה תשובה לשאלת היו"ר כי נחתמו כ-80% בטרם אושרה תכנית בי/517 ואילו בהקשר אחר של טענות למקדם מושע ציינה השמאית המכריעה כי עוד בשנת 2013 חתמו כ-90% מבעלי הזכויות.*

*עתה לאור ההברה מטעם החברה על פניו הסתירה מתיישבת.*

*יחד עם זאת, הכרעת ועדת הערר בעררים שבנדון בסוגיית הפטור תהא עקרונית ובמסגרת ההתחשבנות מול הועדה המקומית, יהא על החברה להציג בפניה את פירוט חתימת כל בעלי הזכויות והמועדים בהם נחתם כל הסכם".*

נציין כי בזיקה להחלטה האמורה הגישה החברה בקשה ביום 29.6.2025 לפיה ציינה בין היתר כי היא עומדת על טענת הפטור לכלל הדירות, אך ביקשה כי במידה וועדת הערר תחליט שהפטור לממ"דים יותנה במועד חתימת ההסכמים עם בעלי הדירות, מלוא נתונים הנדרשים יומצאו לועדת הערר והיא תיתן החלטתה בעניין הן ברמה העקרונית והן ברמה הפרטנית וזאת לאור התנהלות הועדה המקומית שעלולה להביא למחלוקות ביישום ההכרעה העקרונית של ועדת הערר.

בעניין זה נתנה החלטתנו לפיה בקשת החברה נרשמה בפנינו וכי החלטתנו בסוגיה זו תינתן במסגרת הכרעתנו הסופית.

1. ביום 25.6.2025 נתקבלה התייחסות השמאית המכריעה לשאלות ההבהרה. ולה הוגשו תגובות הצדדים בימים 13.7.2025 ו-14.7.2025 בהתאמה.
2. ביום 29.6.2025 נמסרה הודעת הועדה המקומית לפיה לא ניתן לשחרר את הערבות במלואה מהנימוקים שפורטו על ידה אולם נתנה הסכמתה להפחית את סכום הערבות על ידי החברה. ברם החברה התנגדה לכך. על כן באותו מועד נתנה החלטתנו לפיה נקבע בין היתר, כי הואיל והערבות הבנקאית לא משוחררת בשלב זה, ההחלטה בעררים שבנדון תינתן בהקדם הניתן ותכלול הכרעה גם לגבי שחרור הערבות.
3. מכאן ההכרעה בסוגיות שבפנינו.

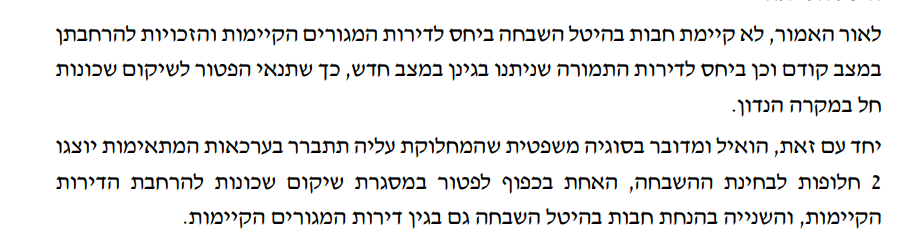
# דיון והכרעה

כאמור עסקינן ב-4 עררים, כל צד הגיש ערר נפרד בגין כל אחד משני המגרשים, כאשר הטיעונים בשני עררי החברה זהים וכנ"ל בשני עררי הועדה המקומית. למרות זהות הטיעונים, עדיין הצדדים העלו טענות רבות בעררם (כ-18 במספרן שחלקן אוחדו נוכח זהות ביניהן). על כן, על מנת להקל על קריאת ההחלטה והבנתה סדר הדברים יהא הבאת כל טיעון התשובה והכרעה בצידו.

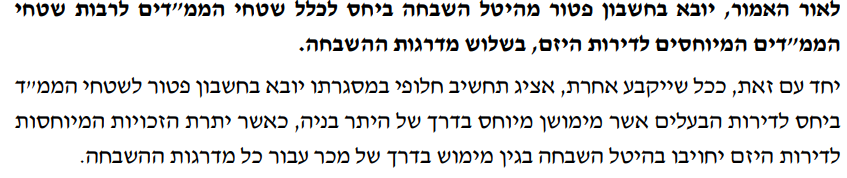
כמו כן הואיל ובכל ארבעת העררים הן עררי הועדה המקומית והן עררי החברה הועלו טענות בעניין הכרעת השמאית המכריעה ביחס לפטור שיקום שכונות ופטור ממ"דים, נדון בסוגיות אלה תחילה ולאחר מכן נדון בטיעוני כל אחד מהצדדים.

# סוגיית הפטורים בשומה המכרעת - כללי

1. בשומות המכריעות הכריעה כב' השמאית המכריעה במחלוקות שהיו בין הצדדים בנושאים שונים. בין היתר **קבעה השמאית המכריעה כי במקרה הנדון חל הפטור לשיקום שכונות ביחס לדירות הקיימות וכן חל הפטור לממ"דים בהתאם להוראות סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965** (להלן – "**החוק**").
2. עם זאת, הואיל והשמאית המכריעה העריכה ששתי סוגיות אלה תעמודנה להכרעה בערכאות נוספות, כללה השמאית המכריעה בשומות המכריעות גם חישובים חלופיים: חישוב אחד שאינו מחיל את אחד משני הפטורים וחישוב אחר שאינו מחיל מי משני הפטורים הנ"ל. זאת למקרה שהכרעתה של השמאית המכריעה באיזו משתי הסוגיות הנ"ל או בשתיהן תשתנה בערכאות המתאימות.
3. כך כתבה השמאית המכריעה בשומותיה (עמ' 26) לעניין הפטור משיקום שכונות:



וכך גם ביחס לפטור בגין ממ"דים (עמ' 108) כדלקמן:



1. פועל יוצא אפוא כי היטל ההשבחה בהתאם לשומות המכריעות הינו היטל בהתאם לתחשיב הכולל הן את הפטור לשיקום שכונות והן את הפטור לממ"דים. אולם למקרה שיקבע אחרת מבחינה משפטית הוצג על ידי השמאית המכריעה גם תחשיב שלא כולל את הפטורים. להלן נדון בכל אחת מסוגיות הפטור.

# פטור שיקום שכונות

## א. סוגיית מתן פטור בגין שיקום שכונות

### א.1 בקשת הוועדה המקומית לפירוט טענה שהועלתה בכתב הערר אך לא פורטה כנגד פטור שיקום שכונות לדירות הבעלים

טיעון הועדה המקומית

1. ביום 7.10.24 (בטרם הוגשו כתבי תשובה ובטרם התקיים דיון) הגישה הועדה המקומית בקשה "לפרוט טענה שהועלתה בכתבי הערר ואולם לא פורטה בשגגה" שעניינה בטענה כנגד מתן פטור שיקום שכונות לגבי הדירות הקיימות, שעלתה לטענתה הן בהליך השמאות המכרעת והן במסגרת כותרת בעררים סעיף 31 (א) של רשימת טיעוני הועדה המקומית שלבסוף לא קבלו פרק נפרד ומפורט ורק במסגרת הכנת כתב התשובה התברר לועדה המקומית כי בשל שגגה הטענה הופיעה בערר ככותרת אך ללא פירוט. היינו פירוט הטענה אשר נועד להתייחס באופן ספציפי להכרעת השמאית המכריעה בסוגיית הפטור לשיקום שכונות נשמט.
2. טענה זו מתייחסת להכרעה בסעיף 11.2 לשומה המכרעת לפיה, הוחל פטור שיקום שכונות על דירות המגורים הקיימות והזכות להרחבתן במצב הקודם, וכן ביחס לדירות התמורה שניתנו במצב החדש.
3. לטענת הוועדה המקומית אי פירוט הטענה נגרמה כתוצאה של חילופי גברי במשרד ב"כ הוועדה המקומית שטיפלו בתיק.
4. עוד נטען כי התנגדות הוועדה המקומית להחלת הפטור צוינה בסעיפים נוספים לערר כגון סעיפים -88-89 לערר. נטען שמדובר בעניין מהותי המצוי במחלוקת בין הצדדים ואין בכוונת הוועדה המקומית לוותר על טיעוניה בעניין זה. למשל בסעיף 88 לערר שם מצוין "לפיכך, לשיטת השמאית המכריעה (הנשללת על ידי הועדה המקומית) לפיה פטור שיקום שכונות חל ביחס לתיק ההשבחה מושא הערר".
5. פועל יוצא אפוא כי לטענת הועדה המקומית אין מדובר בטענה חדשה שזכרה לא קיבל התייחסות כלל במסגרת הערר ולא רק זו, מדובר בטענה שלכתחילה העלתה אותה השמאית המכריעה מיוזמתה ובעניין זה הוגשו מכתבים מטעם הועדה המקומית המשקפים את פרשנותה המשפטית של הועדה המקומית לתחולת הפטור (אלו גם צורפו לבקשה בפנינו) וכי מדובר בטיעון מהותי בעל השלכות המצוי במחלוקת בין הצדדים הנדרש להכרעה על ידי ועדת הערר ואין בכוונת הועדה המקומית לוותר על טענותיה בעניין זה.
6. עוד מציינת הועדה המקומית כי השמאית המכריעה בעצמה הותירה את שאלת הזכאות לפטור כנושא פתוח וטעון הכרעה בועדת הערר ונתנה שתי חלופות, האחת בהנחה שקיים פטור שיקום שכונות לדירות הבעלים והשניה בהנחה שפטור כאמור אינו קיים, כך שגם אלמלא טענה זו של הועדה המקומית הכרעתה של השמאית המכריעה הותירה את הנושא לדיון ולמתן הכרעה בין שתי חלופות, ואכן גם החברה טוענת בעררים מטעמה מנגד שיש לאמץ חלופה של פטור מלא, כך שהנושא ממילא יעמוד להכרעת ועדת הערר.
7. לאור האמור נטען כי מדובר בנימוקים הנדרשים להכרעה במחלוקות אשר הוצגו ממילא בעררים שבנדון, והוועדה המקומית מבקשת לראות ב-2 מכתבים שצורפו לבקשה את טיעוני הוועדה המקומית בעניין.

תשובת החברה

1. החברה מתנגדת לבקשה. לטענתה מדובר בהוספת טענה חדשה לערר זמן רב לאחר המועד להגשתו, ובניגוד לתקנות סדרי הדין בעניין.
2. עוד נטען כי הטעם שהוצג בבקשה אינו מצדיק היעתרות לבקשה, והדבר יוביל לכך שכל צד לערר בעתיד יוכל להרחיב טענותיו לאחר הגשת הערר.
3. עוד צוין שציון כותרת הטענה בתחילת הערר הופיעה רק בערר אחד מתוך שני העררים שהגישה הוועדה המקומית.
4. עוד נטען כי הוועדה המקומית בחרה מראש שלא להרחיב בסוגיה זו בערריה, ורק במסגרת הכנת כתבי התשובה לאחר שראתה כי טענות בעניין עלו בעררי החברה החליטה הוועדה המקומית להעלות טענות מצידה בנושא זה.
5. עוד נטען כי עצם כך שהעניין עלה בפני השמאית המכריעה וממילא עומד להכרעת ועדת הערר שאינה כבולה רק לטענות שעלו בפניה, אין בה בכדי להצדיק תיקון כתב ערר.

**דיון והכרעה**

1. ביום 27.10.2024 ניתנה החלטת ביניים בבקשה ע"י כב' היו"ר הלל גלקופ לפיה הבקשה והתגובה יידונו במהלך הדיון, ובמידה ויוחלט כי יש מקום לאפשר את תוספת הטענה היא תבוסס על המכתבים שצורפו לבקשת הוועדה המקומית ועל כן אין צורך בתיקון הערר בשלב זה.
2. נציין תחילה כי חילופי גברי במשרד ב"כ הועדה המקומית שערכו טיוטות שונות, אינה מהווה לכשעצמה סיבה מוצדקת להיעתרות לבקשה מסוג זה, אחרת לא יהא סוף וודאות בכתבי טענות ועל כן מוטלת החובה על עורכי דין החליפיים גם אם מקבלים טיוטה לא סופית, לוודא כי הועלו כל הטענות שברצונם להעלות באופן סדור ומנומק, כך שיתאפשר לצד שכנגד להיערך עם כתב תשובה מסודר.
3. כמו כן וככלל אין די בהעלאת טענה במסגרת כותרת ללא פירוט כדי לבססה כטענה שהועלתה בערר וככלל טענה שלא פורטה כמוה כטענה שלא הועלתה על כל המשתמע.
4. **יחד עם זאת** וכמו בכל כללי פרוצדורה, יש לבחון את הדברים על רקע מכלול הנסיבות שבפנינו, ולנו נראה כי לאור העובדה שהטענה עלתה בהליך בפני השמאית המכריעה מיוזמתה בדיון משותף ולאחר מכן נתנה שתי חלופות תוך שהשמאית המכריעה הותירה את השאלה להכרעת משפטית של ועדת הערר, וכן קיומה של מחלוקת בין הצדדים בשאלת פטור שיקום שכונות אליה ממילא נדרש להכריע בעררים אלה נוכח טענות שהחברה העלתה בערריה, כמו גם העובדה שהטענה כן הועלתה בתמצות ב (בסעיף 31 (א) לאחד מעררי הועדה המקומית ואוזכרה בסעיפים 88-89 לעררי הועדה המקומית) באופן שניתן לומר כי החברה יכלה להיות מודעת לכך שהועדה המקומית מתנגדת להענקת פטור שיקום שכונות לדירות הבעלים ובהינתן אורך כתבי הטענות ומורכבות התיק סביר שהושמטה בשגגה. נוכח כך שמדובר בסוגיה שגם כך עומדת לדיון בפני ועדת הערר, אנו סבורים כי יש מקום להיעתר לבקשת הועדה המקומית באופן שהטענה בדבר שיקום שכונות שהועלתה על ידה אך לא פורטה תחשב ככזאת שהועלתה ואנו נכריע בה.

### א.2 פטור שיקום שכונות

1. בעניינינו השמאית המכריעה קבעה כי פטור שיקום שכונות יינתן לגבי דירות הבעלים בלבד.
2. בקצרה נציין כי **מחד** טוענת הועדה המקומית כי שגתה השמאית המכריעה עת העניקה פטור שיקום שכונות לדירות הבעלים. **מאידך,** טענה החברה כי שגתה השמאית המכריעה עת נתנה פטור חלקי בגין שיקום שכונות וזאת רק לדירות הבעלים וכי היה עליה לקבוע פטור גם ובנוסף לדירות היזם.

וביתר פירוט -

טיעון הועדה המקומית -

1. בהתאם להלכת בית המשפט העליון בעניין "עמאש" נקבע שיש להחריג מתחולת הפטור בנייה חדשה וכי זו הפרשנות המשרתת את פרשנות הסעיף בפן הסובייקטיבי והאובייקטיבי, ועל כן אין תחולה לפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית.
2. אם ניישם קביעה מחייבת זו על נסיבות עניינינו ברור כי לא קיימת זכאות לפטור לבניה מכוח תכנית בי/517, שעניינה כולה בבניה חדשה, ולא בהרחבת דירות קיימות ולכן בהתאם להלכת "עמאש" אין זכאות לפטור בגינה, לאף אחת מיחידות הדיור, לא המשויכות ליזם ולא המשויכות לבעלי הזכויות המקוריים.
3. העובדה כי הבניה החדשה מצויה גם בשטח שבו היו בניינים קיימים שנהרסו אינה משנה תוצאה זו, ואינה מביאה לפטור, לרבות בגין דירות חדשות אשר מבחינה קניינית הוקצו לבעלי הדירות בבניינים שנהרסו.
4. יצוין כי לאחר שנתנה הלכת עמאש, עלתה לדיון שאלה מקבילה, בעניין פרשנות הוראה דומה המצויה בסעיף 19 (ב) (3) לתוספת השלישית לחוק, העוסק בפטור לאזור שיקום כמשמעותו בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום תשכ"ה 1965.
5. במסגרת עמ"נ דיסקין (עמ"נ 15933-02-14) נקבע שוב לאור הלכת עמאש ולאור בחינת שני סעיפי הפטור ותכליותיהם, כי גם הפטור לפי סעיף 19 (ב) (3) אינו חל על בניית יחידות דיור חדשות.
6. הנושא הגיע שוב לפתחו של ביהמ"ש העליון בעניין דיסקין (בר"ם 7925/14) ובמסגרת ההליך התבקשה אף עמדת היועצת המשפטית לממשלה. במסגרת עמדה זו נקבע, כי יש לנקוט בפרשנות מצמצמת לפיה אין להחיל את הפטור מכוח סעיף 19 (ב) (3) לתוספת השלישית על בניה חדשה במקרקעין שהוכרזו כאזור שיקום ויש להגבילו אך ורק להרחבת דירת מגורים קיימת באזור שיקום.
7. בסופו של יום ניתן פסק דינו של ביהמ"ש העליון הדוחה בקשות רשות הערעור, ועל בסיס התכלית הסוציאלית של הסעיף ולאור הפרשנות המצמצמת הנהוגה בקשר לפטורים מהיטל השבחה, וביהמ"ש חוזר על ההלכה לפיה אין זכאות לפטור לבניה חדשה.
8. אם כן, 2 הלכות מטעם ביהמ"ש העליון, קבעו באופן ברור וחד משמעי חזור ושנה שהפטור לשיקום שכונות חל רק ביחס להרחבת בניה קיימת ולא ביחס לבניה חדשה.
9. בנוסף ניתנה התייחסות להליך התלוי ועומד בעניין בר"מ 2041/21 הוועדה המקומית נ' שושנה מדמוני ואח'. נטען שבענייננו תכנית בי/517 היא תכנית משביחה שמטרתה הריסה ובניה חדשה, אזי שלפי הלכת עמאש לא חל הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(1). עוד נטען שבפסק הדין בעמ"נ 22956-03-17 הועדה המקומית לתו"ב ראש העין נ' נ. מעודה (שהינו חלוט) נקבע שהפטור אינו חל גם במימוש במכר. בהתאם נטען שההליך בעניין "מדמוני" דן בשאלה שונה והיא פטור למימוש במכר של מבנים קיימים בשכונות שיקום, והציג עמדה שונה מהאמור בפסק דין "מעודה". מכל מקום נטען שבענייננו מדובר בנסיבות שונות לחלוטין, ואין מקום להמתין להכרעת בית המשפט העליון בעניין, וכן נטען כי שבענייננו מדובר בעסקה למכירת זכויות קרקע, קרי זכויות להקמת יחידות דיור חדשות במבנים חדשים, ועל כן אין זכאות לפטור.

לא זאת בלבד, נטען גם שאישור ההקלה לתוספת 90 יח"ד גם הן מהוות יחידות דיור חדשות שאינן זכאיות לפטור.

1. כלומר, עמדת הוועדה המקומית בענייננו היא כי אין עסקינן במכירת בניינים קיימים כפי שהיה בעניין "מדמוני", אלא, במכירת זכויות להקים מבנים חדשים ויחידות דיור חדשות בהתאם לתכנית פינוי בינוי מאושרת, ועל כן חלה הקביעה בעניין "עמאש", לפיה לא קיימת זכאות לפטור מכוח סעיף 19(ב)(1) במסגרת בניה חדשה.
2. כן מציינת הועדה המקומית את קביעת ועדת הערר זו בעניין לוי סופי (ערר 85234/1223) שהכירה בפטור לדירות הדיירים בפרויקט הריסה ובניה מחדש, אולם מדובר בערר בגינו הוגש ערעור לבית המשפט התלוי ועומד לעת זו.
3. בסופו של דבר לעמדת הועדה המקומית דחיית טענת החברה מחייבת למעשה גם שינוי החלטת השמאית המכריעה אשר קבעה בעצמה פטור חלקי לבניה רק עבור דירות התמורה, בניגוד להלכת "עמאש" ו"דיסקין" שכן, אף אלו חלק מהבניה החדשה שאינה זכאית לפטור. לפיכך הקביעה בדבר היעדר פטור לבניה החדשה רלבנטית לכל הדירות החדשות הנבנות ללא קשר הקניינית לגביהן, האם לבעלי הדירות בבניינים הקיימים או לרוכשי דירות מן השוק החופשי ועל כן ככל שיקבע, אין בסיס למתן פטור חלקי לדירה התמורה.

טיעוני החברה

1. לטענת החברה צדקה השמאית המכריעה עת החילה את הפטור על דירות הבעלים הקיימים ולשם כך במהלך הדיון ניתנה התייחסות לגופו של עניין (ר' עמ' 59-60 לפרוטוקול הדיון) ונטען כי הנושא נדון כבר בעניין "לוי סופי" שם נקבע שיש ליתן את הפטור לדירות הקיימות, להבדיל מהדירות החדשות שמתווספות.
2. אלא שטעותה של השמאית המכריעה הוא בהחלת פטור חלקי, כלומר לטענת החברה היה על השמאית המכריעה לקבוע כי הפטור בגין שיקום שכונות חל על הבניה החדשה כולה ולא רק על דירות התמורה.

**דיון והכרעה**

1. נקדים את המאוחר ונציין כי הננו סבורים שצדקה השמאית המכריעה עת החילה פטור שיקום שכונות רק בגין דירות התמורה ולא בגין כל הבניה החדשה. משכך דין טענות שני הצדדים בעניין פטור שיקום שכונות להידחות.
2. רק לאחרונה נתנה על ידינו החלטה בהרכב אחר בראשות הח"מ בעניין בערר (ת"א) 85233-12-23 **לוי סופי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו** (נבו 23.1.25) (להלן – "**לוי סופי**") בגינו תלוי ועומד ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים תל אביב**[[1]](#footnote-1)**,שדן בין היתר בשאלת תחולת פטור שיקום שכונות במקרה של הריסה ובניה מחדש, ומאחר וטיעוני הצדדים שם דומים במהותם לטיעונים העולים בעניינינו, ועל כן בהתאמה הקביעות שם רלוונטיות ביותר לעניינינו ואין לנו אלא להפנות לקביעותנו שם כהאי לישנא:

"*בעניינינו ערב הוצאת היתר הבניה היו קיימות במקרקעין 24 יח"ד (להלן "****הדירות הקיימות****") שנהרסו ונבנו מחדש, בסך הכל 66 יח"ד.*

1. *כפי שיובהר לקמן השמאי המכריע קבע פטור אך ורק לגבי 24 יח"ד הן הדירות הקיימות ואילו לגבי יתרת הדירות (42 יח"ד) לא החיל את הפטור. ר' סיפת עמוד 35 לשומה המכרעת שם נקבע כדלקמן:*

*"אני סבור כי השטח שהוקנה בתכנית שבנדון בניכוי השטח המשמש בפועל לבניה והרחבה של דירות הדיירים הינו שטח שלגביו לא חל הפטור בגין שיקום שכונות"*

*כמו כן בעמוד 36 לשומה המכרעת אנו למדים כי אכן השמאי המכריע החיל פטור שכונות שיקום* ***אך ורק ביחס לשטח הדירות הקיימות (השייכות לדיירים הוותיקים)*** *זאת להבדיל מהדירות החדשות שהתווספו בפרויקט.*

*כך צוין בין היתר בתחשיב ההכרעה שבעמוד 36 לשומה המכרעת:*

*שטח עיקרי מבוקש בגין הדירות הקיימות 1,712 מ"ר.*

*שטח עיקרי לפי התכנית (כולל 4 יח"ד חדשות) 2,640 מ"ר*

*סה"כ השטח לחיוב שאינו במסגרת הפטור לשיקום שכונות 928 מ"ר [[2]](#footnote-2)*

1. *פועל יוצא אפוא, כי הפטור בעניין שכונת שיקום הוחל רק לגבי* ***הדירות הקיימות*** *להבדיל מהדירות החדשות שהתווספו במסגרת פרויקט הריסה ובניה מחדש.*
2. *ייאמר כבר עתה, כי סבורים אנו שצדק השמאי המכריע כאשר קבע שבמקרה הנדון שיש להחיל את הפטור ביחס לדירות הקיימות בלבד (להבדיל מהדירות החדשות שיתווספו לגביהן אין להחיל הפטור), וכי אין בהכרעתו לעמוד בניגוד להלכות שנקבעו בבית המשפט העליון. וביתר פירוט:*
3. [*סעיף 19 (ב) (1)*](http://www.nevo.co.il/law/91073/3T19.b.1) *לתוספת השלישית לחוק קובע:*

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

1. ***השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף";***
2. *פסק הדין* ***בעניין*** *"****עמאש"*** *שניתן על ידי בית המשפט העליון עליו מבססת הוועדה המקומית את טענתה, דן בשאלת היקף תחולת הפטור לגבי קרקע שבמצב הקודם הייתה קרקע ריקה הממוקמת בשכונת שיקום, (קרי, שלא היו בה דירות שנזקקו לשיקום) ונקבע שם כי בנסיבות של מימוש הזכויות בדרך של היתר בניה, הוראת הפטור לא תחול במקרה של בנייה חדשה, אלא אך ורק במקרים של הרחבת מבנה מגורים קיים.*
3. ***דא עקא,*** *כי בעניינינו אין עסקינן במגרש ריק, אלא מדובר בהריסת דירות קיימות ובנייתן מחדש כאשר השמאי המכריע החיל את הפטור רק על אותן הדירות שהיו קיימות ערב הריסת המבנה (להבדיל מהדירות החדשות שהתווספו לאחר בנייתו).*

*115. גם בעניין* ***"דיסקין"*** *אליו הפנתה הוועדה המקומית, עסק בית המשפט בהוראת פטור דומה לפי* [*סעיף 19(ב)(3)*](http://www.nevo.co.il/law/91073/3T19.b.3) *לתוספת השלישית ושם קיבל בית המשפט העליון את העמדה שלפיה הוספת יחידת דירות על בניין קיים כמוה כבניה חדשה ובהתאם ועל יסוד ההכרעה בעניין "עמאש" נקבע כי אין מקום להחיל לגביה את הפטור מהיטל השבחה. בעניין זה קובע השמאי המכריע בעמ' 34 לשומה המכרעת כדלקמן:*

*"בפס"ד אלון דיסקין אליו הפנתה המשיבה נקבע בין היתר ביחס לתחולת הפטור כי התנאי היחידי אשר נדרש שיתקיים על פי לשון סעיף 19 (ב)(3) הוא כי האזור יוכרז כאזור לשיקום. בהתאם לכך אין למעשה מחלוקת על העובדה כי הנכס המצוי בתחום האזור לשיקום זכאי לפטור בתנאים מסיימים"*

*המועד הקובע לתכנית תא/במ/41/2551 שבנדון הינו כאמור בשנת 1993 כאשר במועד זה אין מחלוקת על כך שהשימוש הטוב והיעיל לנכס הינו תוספת בניה ליח"ד הקיימות ותוספת 4 יח"ד בקומה נוספת.*

*מכיוון שהתכנית שבנדון כללה הוראות קונקרטיות וספציפיות עד לרמת הבניין הבודד למימוש זכויות אלו, אני סבור כי לא ניתן לטעון כי כאשר מוגשת בקשה להיתר הכוללת זכויות שהוקנו על בסיס הבינוי והזכויות הקיימים מדובר בבנייה חדשה /בקרקע ריקה".*

1. *יוצא אפוא כי לשיטת השמאי המכריע בעניינינו אין מדובר בבניה חדשה, ובעניין זה טוענת הועדה המקומית כי אין ספק שההיתר כולו במסגרתו נערך המימוש בעניינינו הוא לבניה חדשה ולכן קביעת השמאי המכריע שגויה ועומדת בניגוד מוחלט לקביעת בית המשפט העליון בעניין "עמאש".*
2. *ברם, בעניינינו כאמור אין עסקינן בבניה על הנכס הקיים, אלא בהריסה ובניה כאשר הפטור כאמור מוענק לדירות הקיימות שנבנות מחדש ואילו על הדירות הנוספות החדשות מעבר לאלה הקיימות, השמאי המכריע לא החיל את הפטור. כפי שיוסבר לקמן, אנו סבורים כי בהכרעת השמאי בעניין זה לא רק שלא נפלה טעות אלא שקביעתו מתחייבת בנסיבות עניינינו.*
3. *הואיל והמצב שבפנינו דומה כ"כפפה ליד" לאמירות וקביעות ועדת הערר בראשות כב' היו"ר דאז עו"ד גילת אייל אליה הפנו גם הבעלים, בעניין* [*ערר (תא) 85246/14*](http://www.nevo.co.il/case/26001602)***נתן עזוז נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב*** *, [נבו] (17.7.2019), אין לנו, אלא להביא דברים ככתבם וכלשונם:*

*נאמר כבר בראשית הדברים כי אין בידנו לקבל את טענת הוועדה המקומית.*

*כעניין שבעובדה אין בפנינו מגרש ריק, כי אם מגרש שבנוי עליו מבנה, גם אם מבנה זה הינו מבנה רעוע כטענת הוועדה המקומית. הוועדה המקומית לא ביססה בפנינו טענתה כי מהלכת עמאש עולה כי מבנה ראוי להריסה כמוהו כמגרש ריק.*

*נוסיף עוד כי היותו של מבנה מסוכן אינה מעידה בהכרח על היותו מחוייב בהריסה. קיימים מצבים בהם לאחר בדיקה הנדסית ניתן לנקוט באמצעים ועבודות הנדסיים לחיזוק המבנה.*

*יתר על כן, אנו סבורים כי אף אם נכונה טענת הוועדה המקומית כי המבנה חייב הריסה, הרי שהריסת המבנה ובנייתו מחדש בהתאם לתכניות התקפות, תואמות דווקא את התכליות העומדות בבסיס הפטור ומגשימות אותו. איננו סבורים כי הלכת עמאש קובעת כי במקרה כזה לא יחול הפטור.*

*בעניין עמאש ביקשו מספר בעלי מגרשים היתר לבניית דירות חדשות במגרשיהם. לא דובר באותו עניין בסיטואציה של הריסת בתים ובנייתם מחדש. בית המשפט העליון נדרש לשאלת תחולתו של הפטור על בקשה זו. במסגרת פרשנות הוראת הפטור נקבע כי לשון ההוראה, סובלת הן פרשנות שלפיה הפטור חל גם על בניה חדשה וגם פרשנות שלפיה הוא חל רק מקום שבו מדובר רק במבנים שעמדו על תילם לפני אישורה של התכנית המשביחה (סעיף 11 לפסק דינה של כב' השופטת ארבל). אשר לתכלית הפטור, נקבע כי תכליתו הסובייקטיבית של הפטור באה להגשים את התכליות העומדות בבסיס פרוייקט שיקום השכונות. בהקשר זה נקבע כי " מטרות אלה אינן כוללות עידוד בנייה חדשה בשכונות שהוכרזו כשכונות שיקום, אלא מתמקדות דווקא בשיפור ושיקום הקיים בתוך השכונה" (שם בסעיף 15 לפסק דינה של כב' השופטת ארבל).*

*כבר כאן נאמר כי בשונה מנסיבות עניין עמאש, שבהן התבקשה בניה חדשה במגרש ריק, כאשר קיים מבנה אשר אין חולק כי הוא מחייב שיקום, כבענייננו, תכלית סובייקטיבית זו בוודאי מתמלאת.*

*...*

***נבאר עמדתנו: התכליות של הרחבת הדירות, שיפור תנאי המגורים, הגדלת היצע הדירות המרווחות, העלאת ערך הדירות, שיפור ושיקום הקיים בשכונה "על תושביה ובנייניה", אשר בית המשפט העליון סבר כי הן מתמלאות מקום שבו חל הפטור על הרחבת דירה קיימת, מתקיימות ביתר שאת מקום שבו מצבה של הדירה הקיימת הוא כה רעוע, עד שהדרך היחידה לשקמה הוא באמצעות הריסתה ובנייתה מחדש. הצורך לשקם אך מתחזק מקום שבו מצבה של הדירה כה קשה, כפי שמתארת, הוועדה המקומית, וכאשר אין כל דרך אחרת לעשות בה שימוש מלבד להרסה ולבנותה מחדש. קבלת פרשנותה של הוועדה המקומית תביא למצב בו פטור, שתכליתו שיקום השכונה ושיפור הדיור, יחול אך ורק על דירות שמצבן הוא כזה שניתן להרחיב אותן, ולא על דירות שמצבן גרוע עשרות מונים ואין ברירה אלא להרוס אותן. זוהי פרשנות העומדת בסתירה חזיתית לתכליתו של הפטור, ומונעת אותו דווקא במצבים שבהם הוא נחוץ במיוחד. כאמור, אין בידינו לקבל פרשנות זו.***

***הסיטואציה שלפנינו שונה לחלוטין מאשר זו שנדונה בעניין עמאש, שבו התבקשה בניה במקום שלא היו דירות כלל, כי אם מגרשים ריקים, ולא היה כלל מה לשפר ולשקם ברמת המגרש הבודד. אכן, בניה חדשה במגרש ריק בשכונה בהחלט עשויה היתה לתרום לשיקום השכונה בכללותה, כך למשל במובן של הגירה חיובית ומתן פתרון לזוגות צעירים מתוך השכונה, ובכך גם היתה מוגשמת תכלית הפטור - כפי שמצויין בעניין עמאש וכפי שקבע אף שופט המיעוט בבית המשפט המחוזי, כב' השופט סוקול. עם זאת, כאמור, בית המשפט העליון סבר שהכרה בפטור לבניה חדשה במגרש ריק עלולה לפגוע יתר על המידה בקופת הרשויות המקומיות ובמערכת האיזונים הכוללת קבע כי זו לא תוכר. כאמור, אין זה המצב בענייננו.***

***...***

***לנוכח כל האמור לעיל אנו סבורים כי עמדת הוועדה המקומית שלפיה אין העוררים זכאים לפטור מאחר שלצורך שיקומה מתחייבות הריסת הדירה ובנייתה מחדש – איננה מבוססת, ואנו דוחים אותה.***

*סוף דבר, הערר מתקבל ואנו קובעים כי העוררים זכאים לפטור לפי סעיף 19(ב)(1) לגבי השבחה שחלה מכח תכניות שאושרו במהלך תקופת ההכרזה.*

*(הדגשות אינן במקור – הח"מ)*

1. *הנה כי כן, בעניין "****עזוז****" ועדת הערר מאבחנת את הלכת "****עמאש****" מהמקרה שהגיעה בפניה, שם גם דובר על מקרקעין המצויים בשכונת שיקום שלצורך שיקום המבנה התחייבה הריסת הדירה ובנייתה מחדש ונקבע בניגוד לעמדת הועדה המקומית, כי העוררים זכאים לפטור לפי* [*סעיף 19(ב)(1)*](http://www.nevo.co.il/law/91073/3T19.b.1) *לתוספת השלישית לחוק. מקרה זה תואם לעניינינו אחד לאחד.*
2. *תוצאה אחרת, לטעמנו, תוביל למצב בלתי סביר בעליל, לפיו העידוד לבעלי דירות במבנים ישנים יהא להעדיף הרחבה על פני הריסה, וזאת אף על פי שקיימים יתרונות משמעותיים בהריסה ובנייה מחדש. לכן, לעמדתנו, קבלת עמדת הוועדה המקומית במקרה זה היא היא שתעמוד בניגוד לתכליות הפטור.*
3. *בעניין* [*בר"מ 2041/21*](http://www.nevo.co.il/case/27494808)***הועדה המקומית לתכנון ובניה נ' מדמוני שושנה*** *[נבו] (להלן – "****מדמוני****") שתלוי ועומד בבית המשפט העליון, השאלה שעמדה במוקד בקשת רשות הערעור היא האם הפטור מהיטל השבחה הקבוע* [*בסעיף 19 (ב)(1)*](http://www.nevo.co.il/law/91073/3T19.b.1) *לתוספת השלישית לחוק, חל רק בעת מימוש הזכויות באמצעות היתר בניה שניתן לשם הרחבתה של דירת מגורים קיימת או שמא חל גם בעת מימוש זכויות הבניה באמצעות* ***מכר*** *של דירות המגורים.*
4. *במקרה דנא, עסקינן בהיתר בניה וממילא השאלה שעלתה בהליך בבית המשפט העליון בעניין* ***"מדמוני"****, אינה רלוונטית לשאלה העולה בעניינינו.*
5. *זאת ועוד, העמקנו בעמדת היועמ"ש מיום 6.7.2023 שהוגשה בעניין "****מדמוני****" ולא מצאנו התייחסות למקרה בעניינינו, על אף שלל הפניותיה של הועדה המקומית לציטוטים שהובאו שם.*

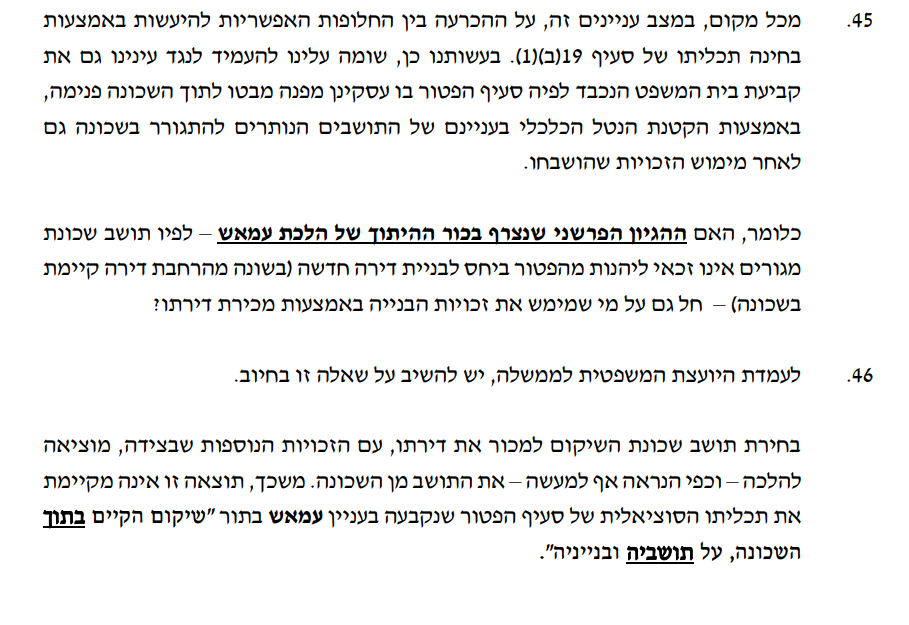
*מעניין לציין כי מה שעשוי להיות רלוונטי מהנכתב במסגרת עמדת היועמ"ש הינו הפרשנות שניתנה שם להגדרת המונח "****בניה חדשה****" וכך נכתב:*

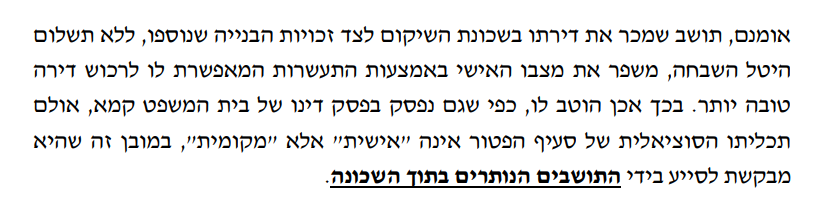
*"כאמור ההלכות בעניין עמאש ודיסקין הבחינו בין מצבים של דרכי מימוש היתרי הבניה, תוך קביעה כי במקרה של "בניה חדשה" – בניה חדשה בקרקע ריקה או תוספת דירות חדשות על בניין קיים- לא תחסה תחת הפטור****".***

*היינו, בעמדת היועמ"ש, "****בניה חדשה****"* ***מתפרשת כבניה בקרקע ריקה או תוספת דירות חדשות על בניין קיים שלא תחסה תחת הפטור.*** *"מכלל לאו אתה שומע הן", הדירות הקיימות של הדיירים שנהרסות ונבנות שוב, לא נכללות להבנתנו בגדר "בניה חדשה" מה שמחזק את מסקנתנו במקרה זה.*

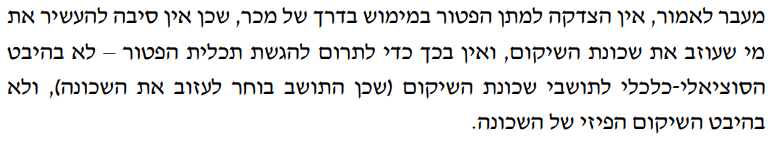
1. ***נראה לנו כי תוצאה אחרת, לפיה לא יוכר פטור לפי*** [***סעיף 19 (ב)(1)***](http://www.nevo.co.il/law/91073/3T19.b.1) ***לתוספת השלישית בגין דירות אותן הורסים ובונים מחדש (להבדיל מדירות חדשות שמתווספות לפרויקט) תביא למצב אבסורדי, שכן המשמעות של שלילת הפטור עבור הדירות הקיימות, עשויה להוביל דווקא לעידוד שיפוץ וחיזוק המבנים על פני הריסתם ובנייתם מחדש, על אף היתרונות הגלומים בהריסה ובנייה מחדש. אם המטרה היא לעודד את בעלי הדירות בבניין הישן והרעוע לצאת להליך "התחדשות עירונית" אינינו רואים הצדקה להגביל את הפטור אך ורק לאפשרות של שיפוץ/ חיזוק והרחבת הדירות, תוך "הזנחת" האפשרות להריסה ובנייה מחדש, אשר עשויה להוות פתרון מקיף ויעיל יותר, תוך הותרת התושבים הקיימים בשכונתם פנימה (כדברי היועמ"ש).***
2. *נציין עוד כי הסתמכות הועדה המקומית על ההחלטות שנתנו בעניין "****מושקוביץ****" "****שמן****" אינה מסייעת לה בעניינינו. שכן, עלתה בהן השאלה האם יש לתת פטור להרחבה של דירות מגורים אשר נבנו לאחר ההכרזה על שכונת שיקום אם לאו. בעניין "מושקוביץ" דובר על העיר אופקים שכולה הוכרזה כשכונת שיקום, אבל לא היתה מחלוקת שדובר על בניה במגרש ריק שתוכנן ונבנה לאחר ההכרזה ונקבע כי נכון יהיה לקבוע שהפטור לא חל על יחידות דיור חדשות שנבנו לאחר ההכרזה. כנ"ל בערר "שמן" שם ההכרזה חלה רק על שכונה מסוימת אבל הבניה גם נעשתה לאחר ההכרזה, אך היא לא שנתה את התוצאה הסופית מכפי שנקבע בעניין מושקוביץ.*
3. *לסיכום, אנו סבורים כי דווקא בתכליות העומדות בבסיס הפטור, יש כדי להוביל למסקנה כי צדק השמאי המכריע עת החיל את הפטור על 24 הדירות הקיימות, ואין בהכרעתו זו לסתור את ההלכות שנתנו בבית המשפט העליון ושעניינן שונה מעניינינו".*
4. הנה כי כן כאמור ההלכות בעניין "עמאש" ו"דיסקין" הבחינו בין מצבים של דרכי מימוש היתרי הבניה, תוך קביעה כי במקרה של "בניה חדשה" – בניה חדשה בקרקע ריקה או תוספת דירות חדשות על בניין קיים- לא תחסה תחת הפטור**.**
5. אלא ש"בניה חדשה" כעולה מעמדת היועמ"ש שהוגשה בעניין "מדמוני" מתפרשת כבניה בקרקע ריקה או תוספת דירות חדשות על בניין קיים שלא תחסה תחת הפטור. "מכלל לאו אתה שומע הן", הדירות הקיימות של הדיירים שנהרסות ונבנות שוב, לא נכללות להבנתנו בגדר "בניה חדשה" מה שמחזק את מסקנתנו במקרה זה.
6. כפי שציינו בעניין "לוי סופי", **תוצאה אחרת לפיה לא יוכר פטור לפי** [**סעיף 19 (ב)(1)**](http://www.nevo.co.il/law/91073/3T19.b.1) **לתוספת השלישית בגין דירות אותן הורסים ובונים מחדש (להבדיל מדירות חדשות שמתווספות לפרויקט) תביא למצב אבסורדי, שכן המשמעות של שלילת הפטור עבור הדירות הקיימות, עשויה להוביל דווקא לעידוד שיפוץ וחיזוק המבנים על פני הריסתם ובנייתם מחדש, על אף היתרונות הגלומים בהריסה ובנייה מחדש. אם המטרה היא לעודד את בעלי הדירות בבניין הישן והרעוע לצאת להליך "התחדשות עירונית" אינינו רואים הצדקה להגביל את הפטור אך ורק לאפשרות של שיפוץ/ חיזוק והרחבת הדירות, תוך "הזנחת" האפשרות להריסה ובנייה מחדש, אשר עשויה להוות פתרון מקיף ויעיל יותר, תוך הותרת התושבים הקיימים בשכונתם פנימה (כדברי היועמ"ש).**
7. באותה נשימה נציין כי טיעון החברה לפיו יש להכיר בפטור גם עבור דירות היזם לא רק שלא נמצא לה עיגון חוקי, אלא, שהיא היא שעומדת בניגוד מפורש להלכת בית המשפט העליון בעניין "דיסקין" שם כאמור נשלל פטור שיקום שכונות בגין דירות חדשות שהתווספו על בניין קיים, כך ש"מקל וחומר" אין מקום להכיר בפטור על דירות חדשות שנבנות על מגרש מחדש, ובשילוב עם הלכת "עמאש" שלא הכירה בפטור בדירות חדשות שנבנו בקרקע ריקה, אין להכיר בפטור בגין דירות היזם.
8. כאמור בעניינינו חלק מהמימושים נעשו במכר וחלק בהיתר בניה.
9. ברם, אינינו סבורים כי יש רלוונטיות להליך מדמוני (בר"ם 2041/21) התלוי ועומד בפני בית המשפט העליון שם עולה שאלת הזכאות לפטור בעת מימוש של מכר, זאת ממספר טעמים.
10. ראשית, הועדה המקומית בעצמה סבורה כי להליך בעניין מדמוני אין רלוונטיות למקרה שבענייננו וכך ציינה במסגרת תשובתה לערר. עמדת הוועדה המקומית בענייננו היא כי אין עסקינן במכירת בניינים קיימים כפי שהיה בעניין "מדמוני", אלא, במכירת זכויות להקים מבנים חדשים ויחידות דיור חדשות בהתאם לתכנית פינוי בינוי מאושרת, ועל כן ההלכה הרלוונטית בעניינינו היא "עמאש".
11. לגופו של עניין, המכר המדובר בעניין "מדמוני" ואליו התייחסה גם עמדת היועמ"ש שהוגשה ביום 6.7.2023 הינה ביחס למכירת דירה של בעל זכויות/תושב הבוחר לעזוב את השכונה (ר' זאת להבדיל ממכר שנעשה במסגרת הסכם פינוי בינוי בו אמנם בעל הדירה חותם על עסקת מכר, אולם, הוא צפוי לקבל דירה בפרויקט ומטבע הדברים אמור להישאר להתגורר באותה שכונה.)

וכך נכתב בין היתר בעמדת היועמ"ש בעמודים 12-13 בסעיפים 45-46 כדלקמן:





ובעמוד 17 סיפת סעיף 55:



1. על כן המכר אליו התייחסו בעמדת היועמ"ש בעניין "מדמוני" הינה ביחס לבעל דירה שמוכר את דירתו ועוזב את השכונה. ואין לה (כפי שאף הסכימה הועדה המקומית) כל קשר לשאלה העולה בעניינינו.
2. ודוק. העובדה שבטרם הוצאת ההיתר בעלי הדירות חתמו על הסכם פינוי בינוי כחלק מתהליך פרויקט של ההתחדשות העירונית אינה השאלה למימוש במכר כפי העולה בעניין "מדמוני".
3. נוכח כל האמור, הננו סבורים כי אין להחיל את הפטור שיקום שכונות על הבניה החדשה ואולם כן יש להחילו על דירות התמורה המתקבלות במקום הדירות הקיימות. בהתאם דין טענות הצדדים בעניין פטור שיקום שכונות להידחות, ויש להותיר את הכרעת השמאית המכריעה בהחלתה הפטור **על דירות הבעלים בלבד**, על כנה.

### א.3 טענת הועדה המקומית לטעות במתן פטור מהיטל השבחה בגין שיקום שכונות ביחס למדרגת ההשבחה בגין ההקלה לתוספת 90 יח"ד.

טיעון הועדה המקומית

1. הועדה המקומית טוענת שהשמאית המכריעה שגתה כשהחילה את הפטור לשיקום שכונות לדירות הבעלים גם ביחס לזכויות הבניה שנוספו בהקלה. לשיטת הועדה המקומית תוספת הזכויות שאושרה בהקלה, אינה רלוונטית לדירות הבעלים מאחר והם מקבלים את כל הדירות שלהם מתוך זכויות הבניה המוקנות למתחם בתכניות המשביחות.
2. ההקלה שאושרה הינה תוספת זכויות בניה של 90 יח"ד בשטח של 5,328 מ"ר עיקרי + 1,125 מ"ר ממ"דים + 677 מ"ר מרפסת זיז.
3. תוספת זו של זכויות בניה אינה רלוונטית לפטור שיקום שכונות המוקנה לבעלים הקיימים, זאת מאחר וכל התוספת הנ"ל נמכרה ע"י הבעלים הקיימים ליזם, ואילו הבעלים הקיימים מקבלים את כל הדירות החדשות המובטחות להם עפ"י הסכם פינוי בינוי עם היזם – מתוך זכויות הבנייה המוקנות למתחם בתכניות המשביחות.
4. לפיכך, לשיטת השמאית המכריעה (הנשללת ע"י הוועדה המקומית), לפיה פטור "שיקום שכונות" חל במקרה זה, הרי שהפטור חל ביחס לתכניות המשביחות ואינו חל ביחס לזכויות הבניה הנוספות שהוקנו בהקלה, אשר לבעלים אין כל חלק בהן והן אינן משפיעות על דירות התמורה לבעלים.
5. בנסיבות אלה, טענה הועדה המקומית כי תחשיבי השומות המכריעות לאומדן היטלי ההשבחה בגין ההקלה בתרחיש של פטור "שיקום שכונות" אינם רלוונטיים וצריכים להתבטל.

תשובת החברה

1. החברה טוענת כי אין בסיס לטיעונה זה של הועדה המקומית, שכן, לאורך כל הדרך היה ברור שתנאי הכרחי למימוש הסכם המכר הוא כלכליות הפרויקט. בנסיבות המקרה הנדון לא היה די בתכניות כדי לממש את הפרויקט ולולא החלטת הועדה המקומית לאשר את ההקלות, כלל לא היתה מתממשת עסקת המכר.
2. בחינת מהותה הכלכלית של העסקה מובילה למסקנה כי מועד המימוש בו נמכרו זכויות הבניה לחברה הינו המועד בו אישרה הועדה המקומית את ההקלות, שכן, רק עם החלטה זו נוצרה כלכליות לפרויקט באופן שיאפשר לראשונה לממש את תכניות הפינוי בינוי.
3. משמעות הדברים היא שאין להתייחס לעסקאות המכר בין בעלי הדירות לבין החברה טרם מימוש הזכויות בהיתר כאירוע מימוש בפני עצמו, אלא יש להתייחס לשני האירועים הללו כמכלול.
4. כלומר רק במועד ההקלה התאפשרה הקמת הפרויקט בכללותו, ואלמלא אישור ההקלה לא היה כלל פרויקט ולא היו נבנות לא דירות הבעלים ולא דירות החברה. לפיכך, ההבחנה שמבקשת הועדה המקומית לעשות בין דירות הבעלים שלטענתה הובטחו מתוך זכויות הבניה המוקנות בתכניות כביכול, לבין הזכויות מכוח ההקלה שלטענתה משמעות כולן לדירות החברה הינה הבחנה מלאכותית הסותרת את המציאות.
5. לאור האמור יש לדחות את טענת הועדה המקומית על טעות עקרונית במתן פטור בגין שיקום שכונות באומדן ההשבחה בגין ההקלה.

**דיון והכרעה**

1. כאמור לעיל, בהתאם לפסיקתנו בעניין "לוי סופי" יש להכיר בפטור לשיקום שכונות לדירות הבעלים בלבד.
2. כעולה מהתחשיב בשומות המכריעות, השמאית המכריעה חשבה את כלל השווי, חשבה את חלקן היחסי של דירות התמורה וחשבה את הפטור רק לחלק יחסי זה של דירות התמורה והיא עשתה את החשבון באותו אופן ביחס לתכניות המשביחות וביחס להקלה (עמוד 256 לשומה). **לכן, הפטור לפי התחשיב בשומות המכריעות הוא על חלקן היחסי של דירות התמורה בלבד בכל שלב ושלב באקטים המשביחים קרי התכניות המשביחות וההקלה.**
3. טענת הועדה המקומית לפיה נפלה טעות בכך שהתחשיב נעשה גם ביחס להקלה גם אינה מתיישבת עם ההיגיון, שהרי טול דוגמא לפיה הפרויקט היה מוקם מכוח תכנית מאושרת אחת המעניקה זכויות, כאשר חלקן מהוות את דירות התמורה לדיירים הקיימים, חלקן מיועדות לכיסוי הוצאות היזם וחלקן מיועד לצורך רווח, האם ניתן לעשות חלוקה מלאכותית בין המטרים השונים בתכנית בין אלה שנזקפים לדיירים לעומת אלה שנזקפים ליזם, נראה שלא.
4. חיזוק לאמור הינו בשים לב לאמירות הועדה המקומית בהחלטה לאשר את ההקלות שהן נדרשות לצורך התכנותו של הפרויקט לדירות הדיירים וחלקן ליזם, האם גם אז היתה יכולה להיטען טענה כי אחוז מסויים של הזכויות בתכנית יש להתחשב בו ואילו אחוז אחר אין להתחשב בו?
5. אי לכך ובהתאם לזאת, בשים לב לקביעתנו לפיה דירות הבעלים והם בלבד זכאיות לפטור שיקום שכונות ונוכח העובדה כי השמאית המכריעה פטרה את ההשבחה המיוחסת לדירות הבעלים בלבד בכל מדרגת השבחה כפי שביקש פטור שיקום שכונות ליתן, ומאחר ולא הוצא היתר לאחר אישור התכניות המשביחות, אלא נדרשה גם הקלה שלמעשה התכניות וההקלות כמקשה אחת יצרו את הכדאיות המאפשרת הוצאת הפרויקט לפועל, הרי שלטעמנו השמאית המכריעה פעלה נכון עת חשבה את הפטור לפי חלקן היחסי של דירות התמורה בכל מדרגת השבחה ולא רק בגין התכנית הראשונה.

# פטור ממ"דים

## ב. טעות במתן פטור מהיטל השבחה בגין ממ"דים שנמכרו על ידי הבעלים ליזם.

טיעון הועדה המקומית

1. הועדה המקומית משיגה על קביעות השמאית המכריעה להביא בחשבון פטור מהיטל השבחה ביחס לכלל שטחי הממ"דים לרבות שטחי הממ"דים המיוחסים לדירות היזם בשלוש מדרגות ההשבחה. לשיטת הועדה המקומית יש להביא בחשבון פטור אך ורק לממ"דים המיוחסים לדירות התמורה.
2. לטענת הועדה המקומית הענקת הפטור לכלל הדירות כפי שנעשה בשומות המכריעות מנוגדת להחלטת ועדת הערר בעניין "סלונימסקי" (ערר 7053/16). השמאית המכריעה בעצמה קובעת כי נושא הממ"דים, דומה במהותו לתיק ההשבחה שנדון בעניין סלונימסקי, שכן בעמ' 102 בשומה המכריעה קובעת השמאית המכריעה כדלקמן:
3. "הסכם לפינוי בינוי שנחתם במתחם הנדון דומה במהותו להסכם קומבינציה"
4. "יוצא אפוא כי נסיבות ערר סלונימסקי יפות לענייננו, במידה והסכם הפינוי בינוי שנחתם בחלקות מושא ההכרעה בין בעלי הקרקע לבין היזם התגבשו לאחר אישורה של התכנית ועובר למתן ההחלטה בדבר אישור הבקשה להיתר בניה".
5. בעניין אשדר (52383-10-20) נקבע כי לעניין אופן חישוב היטל השבחה, תכנית פינוי בינוי היא ככל תכנית, בהתאם לכך, הרי שגם בעניין הממ"דים יש לקבוע את ההשבחה כמו בכל תכנית. לכן, הפטור שנקבע בשומות המכריעות ביחס למרכיב הממ"דים ע"י השוואתו לפרויקט תמ"א 38, מנוגד גם לפס"ד חלוט בעניין אשדר.
6. האנלוגיה שערכה השמאית המכריעה בין התכניות המשביחות מושא העררים, לבין פרויקט תמ"א 38, שגויה מיסודה. זאת, משום שהתכניות המשביחות הן תכניות רגילות שנכנסות לתוקף במועד אישורן(פרסום למתן תוקף + 15 יום), לעומת תמ"א 38, המתגבשת כאירוע תכנוני רק במועד החלטת הוועדה המקומית לאשר היתר בנייה מכוחה לפיכך, התבססות השמאית המכריעה על פסק הדין בעניין "מותג עירוני", אף היא אינה רלוונטית ואף שגויה.
7. הועדה המקומית מוסיפה וטוענת כי התבססותה של השמאית המכריעה על נוסח הוראות הפטור בסעיף 19(ב) (10) לתוספת השלישית לחוק, אינה רלוונטית ושגויה, שכן סעיף זה מתייחס לתמ"א 38 ולא לתכניות רגילות, ומכאן שהניתוח שערכה אינו יכול לבסס את מסקנותיה.
8. עוד טוענת הוועדה המקומית, כי עמדת השמאית המכריעה לפיה "לא קמה חבות בהיטל השבחה עבור שטחי הממ"ד הואיל ותכלית הסכם פינוי בינוי הוא למימוש הזכויות בדרך של היתר בנייה" –שגויה היא, שכן, יש בה פרשנות מרחיבה ללא בסיס, המנטרלת את החיוב הקבוע בהוראות הדין למימוש במכר, שכן עסקת קומבינציה במסגרת פרויקט פינוי בינוי מהווה עסקת מכר לכל דבר ועניין.
9. מהותה של עסקת הקומבינציה נידונה ונותחה במסגרת החלטת ועדת הערר בעניין "סלונימסקי", אשר קבעה כי יש לראות ברכיב הזכויות שמעבר לדירות הקיימות, כהעברת זכויות במכר.
10. כמו כן, מוסיפה הוועדה המקומית וטוענת כי האבחנה שעורכת השמאית המכריעה בעמ' 105 לשומותיה, בין תכנית פינוי בינוי לבין תכנית רגילה לעניין היטל השבחה – מנוגדת לפס"ד בעניין אשדר, שקבע כאמור כי תכנית פינוי בינוי הינה ככל תכנית לעניין חישוב בהיטל השבחה, ולכן בענייננו בגין המימוש במכר יש לכלול בחישוב ההשבחה גם שטחי ממ"דים.
11. עוד קבעה השמאית המכריעה כי מאחר וזכויות הבעלים נמכרו ליזם ביום 29.6.17, קרי, לאחר אישור תכנית בי/517, אך **קודם** לאישור תכנית בי/1/517 ולאישור ההקלות, הרי שגם אם יקבע בערכאות משפטיות כי הממ"דים שנמכרו ליזם חייבים בהיטל השבחה, הרי שתוספת הממ"דים שאושרה במסגרת בי/1/517 ובמסגרת ההקלה, מומשה בהיתר בניה ולא במכר.
12. הוועדה המקומית טוענת כי עמדה זו שגויה מן הטעמים כלהלן:
13. מבחינה מצרפית, תכנית בי/1/517 לא הוסיפה יח"ד בשני המגרשים מושא העררים, כלומר מבחינה זו התכנית לא שינתה את כמות הממ"דים, ולכן סוגיית הממ"דים לא רלוונטית ביחס לתכנית זו.
14. הממ"דים שאושרו בהקלה (90), ממילא לא היו קיימים במועד המכר הראשון של זכויות הבעלים ביום 29.6.17, והמכר של זכויות ליזם אלו נוצר לראשונה רק במועד אישור ההקלה ביום 25.12.19.

בהתאם לכך, מאחר שמדובר בעסקת קומבינציה ולא בעסקת מזומן, מסגרת הזכויות הקיימות והעתידיות נרכשות ע"י הרוכש במועד הסכם הרכישה – כך שהמכר של 90 הממ"דים שנוצרו מכוח ההקלה התבצע רק במועד אישור ההקלה ולפני הוצאת היתר הבניה, שכן רק אז נכנסה לתוקף עסקת המכר ביחס לזכויות ההקלה. מאחר וענייננו במימוש במכר, אזי יש מקום לחייב גם בגין שטחי ממ"דים.

1. יצוין כי בעמ' 169 לשומות המכריעות נקבע ביחס לתכנית בי/517, כי "**נכון למועד הקובע לתכנית המשביחה דנן, חוזה ההתקשרות בין בעלי המקרקעין ליזם טרם התגבש, באופן שהתגבשותו מותנית בחתימה של יתר בעלי הזכויות שטרם חתמו על ההסכם".** בהקשר זה נטען כי קביעה זו מוכיחה כי גם לעמדת השמאית המכריעה, מכר זכויות הבעלים עפ"י תכנית בי/517 התבצע בהכרח לאחר אישור תכנית בי/517.
2. בנוסף, בהתאם לקביעה זו ולדיווח לרשות המיסים על מכירת זכויות הבעלים במתחם ביום 29.6.17, מתקבלת לעמדת הועדה המקומית המסקנה, כי הממ"דים שנמכרו ליזם מתוך זכויות תכנית בי/517 – חייבים בהיטל השבחה.

תשובת החברה

1. לטענת החברה בהתאם להחלטות ועדות ערר ובתי המשפט על מנת לקבוע אם יש לראות בהסכם עם תנאי מתלה כאירוע מימוש לעניין היטל השבחה, יש לבחון כל מקרה בהתאם לנסיבותיו ולמהות התנאי המתלה, בדגש על מהותה הכלכלית על העסקה. בהתאם, אין ולא יכול להיות חולק שמהות ההסכם של החברה עם בעלי הדירות וכל תכליתו הוא ביצוע פרויקט פינוי בינוי.

השמאית המכריעה צדקה כשקבעה כי מלשון החוק והפסיקה עולה כי "הפטור לפי סעיף 19 (ב)(9) חל גם במכר זכויות שיש בהם כדי לממש את תכלית החקיקה לעידוד הקמת מרחבים מוגנים בפועל בפרק זמן קצר".

1. כתמיכה לטענותיה מפנה החברה לערר סיגייט נדל"ן (ערר 81015-02-22) פסק הדין ב"מותג עירוני" (עמ"נ 46044-03-21), וההחלטות בעניין גבעת שמואל החדשה (ערר 8107-11-22) וצברים (ערר 85061/17).

מכל אלה עולה, כי צדקה השמאית המכריעה כשקבעה, כי תכלית הסכם הפינוי בינוי בעניינינו הינו מימוש הזכויות בדרך של היתר בניה לכל הפרויקט וכי לצורך הפטור מהיטל השבחה לממ"דים מועד המימוש ביחס לכל הדירות בפרויקט הינו מועד אישור ההקלה.

1. באשר לטענות הוועדה המקומית ביחס להסתמכות על החלטת ועדת הערר בעניין "סלונימסקי" נטען:
2. בערר סלונימיסקי נדון הסכם קומבינציה עם תנאי מתלה של אישור התכנית. ועדת הערר קבעה כי אין לראות את מועד העסקה כמועד המימוש, אלא את מועד תחילת תוקפה של התכנית שיצרה את הזכויות שניתן להעביר ליזמים ושאפשרה את מימוש ההסכם. לעמדת החברה, כעולה מערר סלונימסקי גם שם ועדת הערר נשענה על העקרון הבסיסי לפיו מועד המימוש הינו מועד ההתעשרות בפועל. וכפי שהבהירו שמאי החברה בענייננו בשנת 2017 לא היתה כל התעשרות.
3. בחינת המהות הכלכלית של העסקה מובילה למסקנה, שמועד המימוש בו נמכרו זכויות הבניה לחברה הינו המועד בו אישרה הועדה המקומית את ההקלות, שכן רק עם החלטה זו נוצרה כלכליות לפרויקט והתאפשר מימוש התכנית.
4. בנוסף, אין בסיס לטענת הועדה המקומית שהחלטות בעניין פרויקטים מכוח תמ"א 38 אינן מתאימות לעניינינו ושיש ללמוד דווקא מהחלטה ביחס לעסקת קומבינציה בין בעלי קרקע לבין יזם לצורך הקמת שכונת מגורים על קרקע פנויה.
5. החברה גם דוחה את ניסיון הועדה המקומית לטעון כי הכרעת השמאית המכריעה בסוגיית הפטור לממ"דים של דירות הבעלים סותרת את פסק הדין בעניין "אשדר" שעסק במתודולוגיה לקביעת השבחה בפרויקט פינוי בינוי, ולכך אין דבר עם הסוגייה שבפנינו.
6. אם תתקבל טענת שמאי הועדה המקומית שהפטור בגין הממ"דים לא חל על דירות היזם בשל מכר זכויות, הרי שיש טעות בשומתו הואיל ולשיטת הועדה המקומית מכר הזכויות נעשה לפני מועד אישר תכנית בי/517, לפיכך בכל מקרה מדרגות ההשבחה של תכנית בי/1/517 ושל ההקלה מומשו בדרך של היתר בניה ולפיכך הן פטורות מהיטל השבחה.
7. על מנת לנסות לגבות היטל השבחה בגין הממ"דים המיוחסים לדירות היזם בכל מדרגות ההשבחה משנה הועדה המקומית את עמדתה בנוגע למועד המימוש ממדרגה למדרגה.

כך, לצורך חיוב בהיטל השבחה בגין הממ"דים של דירות היזם במדרגת החיוב הראשונה (תכנית בי/517) טוענת הועדה המקומית שמועד המכר הינו מועד הדיווח על ההסכם לרשויות המס (29.6.17) ואילו לצורך חיוב בהיטל השבחה בגין הממ"דים של דירות היזם במדרגת החיוב השנייה (תכנית בי//1/517) והשלישית, אישור הקלה, טוענת הועדה המקומית שמועד המכר הינו מועד אישור ההקלה למרות שלטענתה "הזכויות הקיימות והעתידיות נרכשות על ידי הרוכש במועד הסכם הרכישה". מדובר לעמדת החברה בטענות עובדתיות סותרות שכל מטרתן להשית חיוב בהיטל השבחה בכל תירוץ או אמתלה.

1. החברה מציינת בהקשר לאמור ששגתה השמאית המכריעה שהציגה חלופה לפיה דירות היזם יחויבו בהיטל השבחה בגין מימוש בדרך של מכר עבור כל מדרגות ההשבחה, שעה שגם אם תתקבל עמדת הועדה המקומית (דבר המוכחש לעמדת החברה) בכל מקרה החיוב בגין הממ"דים של דירות היזם יחול רק במדרגת ההשבחה הראשונה.
2. לאור האמור יש לדחות את טענות הועדה המקומית בנוגע לפטור מהיטל השבחה בגין הממ"דים של דירות היזם.

**דיון והכרעה**

1. ימים ספורים בטרם התקיים בפנינו דיון בעררים דנא, לא כל שכן, בטרם נתנה החלטתנו, התקבלה החלטת ועדת הערר המעמיקה והמנומקת בראשותו של כב' יו"ר הועדה הלל גלקופ בעניין בי/86023/0423 + בי/86024/0423 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים נ' אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ ואח'** (29.5.2025) (להלן – "**בובליל**") שעסקה במספר סוגיות שאחת מהעיקריות שבהן הינה **בהתייחס לשאלת הפטור לממ"דים במסגרת הסכם פינוי בינוי.**

וביתר דיוק – מהו מועד המימוש לצורך בחינת הפטור לממ"דים, האם חתימה על הסכם המכר או מתן היתר בניה?

1. טענות הועדה המקומית בת ים בערר "בובליל" בסוגיית הפטור לממ"דים דומות מאוד לטענותיה ביחס לעררים שבנדון וכך גם התייחסות הנישומים ובמקרה זה החברה לטענות אלו.
2. **בשים לב לקביעותיה המנומקות של ועדת הערר בעניין "בובליל" העוסקת באותה סוגיה ורלוונטית גם לעניינינו ואנו נחיל ונאמץ עקרונות ותוצאות אלו גם בעררים שבפנינו.**
3. נוכח מורכבות הסוגייה והתעמקותה של ועדת הערר בעניין "**בובליל**" הסוקרת את הפסיקות השונות שנטענו על ידי הצדדים בסוגיה, הנפרש על פני לא פחות מ-20 עמודים בטענה זו, לא ראינו טעם להרחיב, שכן אנו מאמצים את הקביעות שם.
4. נקודת המוצא לדיון ולמסקנה בעניין "**בובליל**" כפי שנקבע בסעיף 39 להחלטה היא:

*"שעה שהתכנית אושרה לאחר חתימת ההסכם, אזי יש לראות בהסכם "שלם מרגע כריתתו" ועל כן יש לראות בהסכם מימוש זכויות שנעשה טרם אישור התכנית וממילא אין בו כדי להצית חיוב בהיטל השבחה. מאידך ההיטל בגין הזכויות המאושרות ישולם רק במימוש שלאחר אישור התכנית קרי במסגרת מימוש על דרך היתר בניה מכוחה של התכנית ואז ממילא יינתן פטור.*

*מאידך – שעה שהתכנית אושרה טרם חתימת ההסכם, אזי המימוש הראשון לאחר אישור התכנית היא החתימה על ההסכם. בהתאם לאמור ההיטל ישולם במימוש הראשון לאחר האקט המשביח, קרי – הסכם מכר ואז לא יינתן הפטור".*

1. התוצאה האופרטיבית כפי שנקבע בעניין "**בובליל**" –

הסכמי פינוי בינוי שנחתמו **בטרם** אישור התכנית המשביחה – יינתן פטור.

הסכמי פינוי בינוי שנחתמו **לאחר** אישור התכנית – לא יינתן פטור.

1. בעניינינו ישנן שלוש מדרגות השבחה תכנית בי/517 משנת 2015, תכנית בי/1/517 משנת 2017 וההקלות שאושרו בשנת 2019.
2. בשים לב לכך שבהתאם להודעה מאוחרת שהגישה החברה הסכמי הפינוי בינוי בעניינינו נחתמו בשני מועדים חלק ניכר כ-94% [[3]](#footnote-3) נחתמו בשנת 2014 ואילו כ- 5% נוספים חתמו בשנת 2016, על כן יישום התוצאה שנקבעה בעניין "**בובליל**" לעניינינו היא כדלקמן:

הסכמי הפינוי בינוי שנחתמו **בטרם** אושרה תכנית– **זכאים לפטור**.

הסכמי פינוי בינוי שנחתמו לאחר אישור תכנית - לא יהיו זכאים לפטור.

1. נציין כי **בהתייחס ל-90 יח"ד שאושרו בהקלה** בשנת 2019 והן ימוסו במסגרת המימוש הבא - בדרך של הוצאת ההיתר ועל כן גם **יח"ד אלו פטורות**.
2. קביעתנו זאת בעניין הפטור לממ"דים גם ליח"ד שנוספו בהקלה תואמת את הוראות החוק כפי שבוטאו בהרחבה בהחלטה שנתנה כנגד הועדה המקומית בת ים כבעניינינו ממש לאחרונה על ידי ועדת הערר בראשות כב' היו"ר הלל גלקופ בעניין ערר (תל אביב-יפו) 8002-01-22 **הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בת ים נ' רינה לבנה ואח'** (נבו 30.1.25) (להלן – "**רינה לבנה**")[[4]](#footnote-4) שעסק בעיקרו בשאלת אי חישוב השבחה בגין הממ"דים ליחידות שהתווספו מכוח ההקלה וכך צוין שם:

*"מהלכת נווה בניין 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)*](http://www.nevo.co.il/law/91073/3T7.a) *לתוספת השלישית.*

*...*

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

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

***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.***

***....***

*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.*

*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.*

*...*

*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...*

*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 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****.*

*ההקלה שבאה לאחר אישור התב"ע ואינה מוגדרת כתנאי מתלה בהסכם, ממילא מהווה זכות עצמאית שנולדת 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.*

*מצאנו כי אין כל בסיס לטענות הוועדה המקומית, לפיהן יש לסטות מהוראת* [*סעיף 7(א)*](http://www.nevo.co.il/law/91073/3T7.a) *לתוספת השלישית לפיה: " (א)* ***ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד שהחייב בו מימש זכות במקרקעין שלגביהם חל ההיטל****" ומהקבוע בהלכת נוה בנין ובית הכרם.*

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

1. הנה כי כן, בעניין "רינה לבנה" נקבע בין היתר כי **ההתעשרות מכח ההקלות, לטובת הבעלים או היזם, באה לעולם רק עם אישורה של ההקלה. ועל כן גם את בחינת ההתעשרות ומועדה, יש ליחס למועד אישורה של ההקלה. קרי יש לייחס למועד המימוש בו היא התהוותה – היתר הבניה בגינו קיימת זכאות לפטור.**
2. לסיכום האמור עד כה קביעתנו בשאלת הזכאות לפטור מממ"דים הינה כדלקמן:

הסכמי הפינוי בינוי שנחתמו **בטרם** אושרה תכנית בי/517, וכן **יח"ד שאושרו בהקלה**– **זכאים לפטור.**

הסכמי פינוי בינוי שנחתמו לאחר אישור תכנית בי/517 - לא יהיו זכאים לפטור.

הואיל ובשומות המכריעות נתנו שתי חלופות אחת עם פטור ואחת ללא פטור, יש לקבוע כי החלופות הקובעת פטור בגין הממ"דים היא החלופה הנכונה זאת למעט תיקון הפטור ביחס להסכמי הפינוי בינוי שנחתמו על ידי בעלי זכויות לאחר אישור תכנית בי/517 לגביהן לא יחול הפטור ולנוכח האמור אנו משיבים את התיק לשמאית המכריעה על מנת שתבצע תיקון בהתאם.

**הרהור משפטי**

1. בשולי הדברים, **אך לא בחשיבותם** ראינו לנכון להביא את הקשיים עימם התמודדנו והעיוותים אותם אנו חווים בתיק זה ובתיקים אחרים בהיטלי השבחה בפרויקטים מסוג פינוי בינוי, נוכח אופיים ומטרתם של פרויקטים מסוג זה ובין היתר עידוד התחדשות עירונית לרבות ובעיקר בדרך של בניית מרחבים מוגנים בדירות, אינטרס ציבורי חשוב וודאי בתקופה אנו שרויים (מלחמת חרבות ברזל ועם כלביא), לצד התכליות העומדות בבסיס החיוב בהיטל השבחה כמתבטא בהרחבה בפסיקות מחייבות ובהוראות התוספת השלישית לחוק.
2. כידוע, מטרת הסכם הפינוי בינוי הינו מימוש הזכויות בדרך של היתר בניה ובעניין זה, אמירותיה של השמאית המכריעה בתיק דנא שסברה כי יש להכיר בפטור לממ"דים לא רק שאינה משוללת היגיון אלא מאוד מובנת לנו. כלומר, הסכמי המכר מסוג פינוי בינוי הנחתמים בין בעלי הדירות ליזם תלויים אפוא בהוצאה לפועל של היתרי בניה הכוללים את בניית מלוא שטחי הממ"דים, **ובאין היתר אין פרויקט** ולכן במצב דברים כגון דא המצב המשפטי צריך היה לטעמנו להוביל להענקת פטור מהיטל השבחה לממ"דים.
3. אי לכך ובשים לב לחשיבות קידומם ועידודם של פרויקטים מסוג זה, בשילוב התכליות העומדות בבסיס החיוב בהיטל השבחה לפיהן מועד המימוש אמור להיות מועד ההתעשרות בפועל, סבורים אנו כי יש לעשות "**חישוב מסלול מחדש**" בהקשרם של פרויקטים מסוג פינוי בינוי ביחס להיטל השבחה ונראה כי נכון יהא זה לשנות את מועד המימוש בתכניות פינוי בינוי למועד הוצאת ההיתר, היינו שחתימה על הסכמי פינוי בינוי בין בעלי דירות ליזם (להבדיל מבעלי דירות שמוכרים דירתם ויוצאים מהשכונה) לא יהוו "מימוש" בהיטל השבחה כהגדרתו בסעיף 1 לתוספת השלישית בפרויקטים מסוג זה.

בדרך זו יינתן מענה ופתרון למצבים אשר בדין הקיים כך נראה, אינם מותאמים למציאות המתחדשת ולתכליות העומדות ביסודם של פרויקטים אלה.

1. כך למשל בהתאם לדין והפסיקה החלה והמחייבת התקשרות צדדים בהסכם הכולל תנאי מתלה מביאה לאירוע מס כבר במועד הכריתה וככלל אירוע המס לא נדחה לעת קיום התנאי המתלה. כלומר מועד המימוש בהסכם מכר אף אם הוא כולל תנאי מתלה, יהיה במצב הקיים, מועד חתימת ההסכם[[5]](#footnote-5).
2. ברי כי פרויקט פינוי בינוי עשוי ליקח שנים רבות וחתימת בעלי הדירות על הסכם פינוי בינוי מול היזם, עשויה להיות בפערי זמן של שנים זה מזה ועד שמאגד היזם את הבעלים כולם. לכאורה לפי המצב החוקי הקיים ובהנחה שצמד המילים "בשל בניית מרחב מוגן" כקבוע בסעיף הפטור 9 (א) לתוספת השלישית לחוק מכוון אך ורק לבניה בפועל ולא לחתימת הסכם בטרם הוצאת הפרויקט[[6]](#footnote-6)- הבחינה אם להעניק את הפטור כפי שקורה בעניינינו מייצרת מעין "אבחנה מלאכותית" בין בעלי דירות בפינוי בינוי שחתמו לפני אישור התכנית לכאלה שחתמו אחרי, והלא לגבי שני סוגי בעלי הדירות - הוצאת ההיתר היא קריטית ומהווה תנאי בלעדיו אין ליישום והוצאתו לפועל של הפרויקט פינוי בינוי, ולפיכך עולה השאלה במקרה זה האם אין מקום לבחון מחדש האם חתימה של בעלי דירות עם יזם על הסכם פינוי בינוי אכן נחשבת מימוש ב"מכר" המקים חבות בהיטל השבחה.
3. יתרה מכך, מה קורה במצבים בהם מדובר ב"מסלול רשויות" מסוג התחדשות עירונית כלומר במסלול כזה שבו הרשות המקומית היא זו שמקדמת תכנית פינוי בינוי ולאחר מכן נכנס יזם לתמונה, כך שכל בעלי הדירות חותמים בהכרח רק לאחר אישור התכנית, במצב דברים זה המשמעות של יישום הוראות החוק, הוא שלילת פטור לממ"דים כליל הגם שאין מחלוקת כי מדובר בפרויקט פינוי בינוי שמבחינת תכלית החקיקה מטרת הפטור לעודד מימושם של פרויקטים של פינוי בינוי בשל עלותם ומורכבותם והאינטרס הציבורי במימושם.
4. אלו דוגמאות למצבי אבסורד מיני רבות שמעסיקות את שוק התחדשות העירונית ונראה כי הנכון הוא שמהחוקק ייתן דעתו בסוגיות השונות הקשורות בהיטל השבחה במסגרת עסקאות פינוי בינוי- מועד הדיווח, ריביות, פטור לממ"דים, שיטות חישוב וכיוצ"ב.
5. לסיום, כאמור לעיל את הסוגיה של פטור מהיטל השבחה בעניין ממ"דים התחלנו בהפניה ואימוץ קביעותיה של ועדת הערר בעניין "בובליל" וכך גם נסיים בהצטרפותנו לקריאה למחוקק כפי שבוטאה ב"הערה טרם סיום" בעמ' 28 להחלטה בעניין "בובליל" ושם צוין בין היתר "***שומה עלינו לציין כי דרך המלך לפתרון המחלוקות שמעלות סוגיות בהיטל השבחה במסגרת הסכמי פינוי בינוי, היא שינוי חקיקתי לפיו המימוש לתכנית פינוי בינוי יהיה במסגרת היתר בניה ולא במסגרת מכר. שינוי זה יביא לפתרון הוליסטי ביחס לבעיות שונות העולות מעת לעת ונדרש פתרון נקודתי על מנת להביא לתוצאה ראויה***".
6. ואנו נוסיף - יפה שעה אחת קודם!

# עררי הועדה המקומית 86007/0223+86008/0223

## א. טעות במתן פטור מהיטל השבחה בגין תכנית בי/319

טיעון הועדה המקומית

1. תכנית בי/319 הינה תכנית הרחבות המתירה להרחיב את הדירות הקיימות עד לשטח של 75.54 מ"ר/ליח"ד (להלן – "**תכנית ההרחבות**").
2. השמאית המכריעה קבעה כי מאחר והשכונה שבתחומה ממוקם הנכס, מוכרזת כשכונת שיקום, הרי שתכנית ההרחבות פטורה מהיטל השבחה.
3. הועדה המקומית טוענת כי נפלה שגיאה בשומות המכריעות עת הובאה תכנית בי/319 כחלק ממצב קודם, שכן, המשמעות הינה מתן פטור לתכנית שלא מומשה.
4. כלומר, הזכויות שנוספו מכוחה ולא נוצלו – נכללו באומדן שווי מצב קודם, ובדרך זו לא חויבו בהיטל השבחה. לשון אחר, שווי מצב קודם הוגדל ע"י הכללת שווי הזכויות מכח תכנית ההרחבות, וע"י כך הוקטנה ההשבחה בגין התכנית המאוחרת יותר בי/517, המהווה אפוא מדרגת השבחה ראשונה בשומות המכריעות.

הוועדה המקומית טענה כי גישה זו בה נקטה השמאית המכריעה הינה שגויה ממספר טעמים: ראשית, לא ניתן להביא בחשבון את הפטור של "שיקום שכונות", שעה שהתכנית לא מומשה ואת הפטור יש ליישם רק על תכניות משביחות שמומשו. שנית, בגין התכניות המשביחות נקבעה בשומות המכריעות פטור נוסף מהיטל השבחה בגין שיקום שכונות ואין מקום ל"כפל" פטור.

1. לאור האמור לעיל, טענה הועדה המקומית כי לא ניתן להעניק פטור בגין תכנית ההרחבות שלא מומשה, ובהתאם גם לא ניתן להביא בחשבון את תכנית בי/319 כחלק ממצב קודם ויש לשום אותה כמדרגת מס נוספת.

תשובת החברה

1. אין בסיס לטענת הועדה המקומית ומדובר בכותרת מטעה שגם סותרת את שומת הועדה המקומית עצמה.
2. בשומות מטעם שני הצדדים, גם שומת הוועדה המקומית, נכללו בשווי המצב הקודם לתכנית בי/517 גם שווי הזכויות הבלתי ממומשות מכוח תכנית בי/319. בהתאם לכך נקבע בשומות המכריעות, כי "בשומות הצדדים לא קיימת מחלוקת כי שווי במצב הקודם הוא שווי הדירות הקיימות בתוספת שווי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות".
3. בתגובת שמאי הועדה המקומית לשומת החברה ובניגוד לאמור בשומתו המקורית טען לראשונה כי בשומתו "נפלה טעות בכך שהוכללו בשווי מצב קודם זכויות בניה בשטח של 2,244.19 מ"ר עיקרי בלתי מנוצלים שהוקנו לראשונה בתכנית חדשה בי/319 ולכן, אינן מהווים חלק מהמצב הקודם", אלא חלק מהמצב החדש. אלא, ששמאי החברה התנגדו לשינוי חזית אסור זה והבהירו, כי לא ניתן בשלב זה של ההליך לטעון כי ישנן תכניות נוספות המהוות את המצב החדש. שמאי החברה שבו והדגישו כי תכנית בי/319 מהווה חלק מהמצב הקודם. השמאית המכריעה קבלה את טענת החברה.
4. בהקשר זה עוד טענה החברה כי לא זו בלבד שאין זה סביר ששמאי הועדה המקומית יעלה טענות חדשות ואף ינסה לתקן את שומתו במסגרת תגובה לשומת החברה, אלא שהדבר כלל אינו אפשרי ואין כל בסיס חוקי לתיקון שומה ולהכללת טענות חדשות במסגרת הליך שמאות מכרעת. לתמיכה בטענתה מפנה החברה לערר קטה אחזקות (ערר 8005-01-23).
5. גם לגופו של עניין, ביחס לטענה בעניין אי מימוש תכנית בי/319 ומשכך, לא ניתן להביא אותה בחשבון בשומת ההשבחה מציינת החברה כי המצב הקודם נקבע בהתאם לכלל התכניות שקדמו למדרגות ההשבחה הרלוונטיות. העובדה שתכנית בי/319 לא נוצלה על ידי בעלים שונים אינה מעידה על העדר ישימותה או העדר שווי שוק לזכויות שהיא מקנה. ברור שלזכויות בניה בלתי מנוצלות יש שווי שוק ובהתאם הן נלקחו בחשבון במצב הקודם הן בשומות הצדדים והן בשומות המכריעות.
6. עוד נטען שאין בסיס גם לניסיון הועדה המקומית לטעון שהכללת הזכויות מכוח תכנית בי/319 משמעה מתן פטור כפול בגין שיקום שכונות. השמאית המכריעה ציינה כי לאור קיומו של פטור שיקום שכונות ומאחר שהסוגייה של השבחה מכח תכנית בי/319 לא הובאה לפתחה היא אינה בוחנת את ההשבחה מכוח תכנית בי/319. כמפורט לעיל, ביחס להשבחה מכוח תכנית בי/517 (שנדונה בפניה) קבעה השמאית המכריעה כי הזכויות הבלתי מנוצלות מכוח תכנית בי/319 מהוות חלק מהמצב הקודם. עצם השימוש במונח "כפילות במתן פטור" יש בו כדי להטעות. הפטור של שיקום שכונות אינו מוגבל בתחולתו לתכנית אחת או להיקף מסויים של זכויות בניה. הפטור חל בכל מקרה בו מתקיימים תנאיו. אין בכך כפילות אלא הגשמת תכליתו של הפטור, שיפור ושיקום השכונות הכלולות באזור שהוכרז כפרויקט שיקום שכונות.
7. בהתאם כפי שמציינת השמאית המכריעה, לא גבתה הועדה המקומית היטל השבחה בגין תכנית ההרחבות.
8. לאור כל האמור יש לדחות את טענות הועדה המקומית בנוגע לתכנית בי/319 הן על הסף והן לגופו.

**דיון והכרעה**

1. נקדים את המאוחר ונציין כי לטעמנו דינה של טענת הועדה המקומית להידחות. וביתר פירוט:
2. בשומות המכריעות בהקשר לאמור נקבע כי "***בשווי המצב הקודם למדרגת ההשבחה דנן יכללו זכויות מכוח תכנית ההרחבות בהתחשב בגיל המבנה והאפשרות ההנדסית להרחבת הדירות כפי שנקטו שמאי הצדדים בשומתם****".*
3. גם שומות הצדדים לרבות שומת הועדה המקומית כללו את תכנית ההרחבות בי/319 כחלק ממצב קודם לתכנית בי/517.
4. רק במסגרת תגובת לשומת החברה טען שמאי הועדה המקומית כי נפלה אצלו טעות, וכי יש לחייב בגין התכנית האמורה ולא לראותה כחלק ממצב קודם אליה התנגדה החברה, ובעניין זה קבעה השמאית המכריעה בעמ' 56 לשומותיה כי: "***מקבלת את טענת שמאי המבקשת לכך ששמאי המשיבה נהג באופן שאינו ראוי במסגרת ההליך שבנדון שכן אין זה סביר להעלות טענות חדשות במסגרת מסמכי ההשלמה כדוגמת דרישה לחייב הנישומים בהיטל השבחה מכוח תכניות נוספות שאינן נכללו כחלק ממסגרת החיוב בשומתו המקורית של שמאי המשיבה***".
5. כידוע סעיף 14 (ו) לתוספת השלישית לחוק שעניינו "תיקון שומה" קובע כדלקמן:

**"הוועדה המקומית רשאית לשנות את השומה רק מנימוקים שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התכניות החלות על המקרקעין או הזכויות שיש לחייב במקרקעין".**

1. פרשנותו של סעיף 14 (ו) נדונה על ידי בית המשפט המחוזי בחיפה מפי כב' הש' אברהים בולוס בפרשת בר יהודה עמ"נ 57165-09-22 **אינג' בר יהודה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה יישובי הברון** (נבו 23.10.23) שם הגיע בית המשפט למסקנה כי תיקון שומה מהווה רשימה סגורה שתכליתה לאפשר תיקון טכניים בלבד שלא מיועדת להתמודד עם טעויות שנפלו בעבודתו המקצועית של השמאי שערך את השומה המקורית וכך נדון ונקבע:

*"27. עוד טענה הוועדה המקומית, כי היא כן מוסמכת לתקן את השומה מכח סמכותה לפי* [*סע' 14(ו)*](http://www.nevo.co.il/law/91073/3T14.f) *לתוספת השלישית...*

*סמכות גם קיימת, כך נטען, לנוכח העובדה שבשומה המקורית אין התייחסות לכל הזכויות שהעניקה התוכנית המשביחה, כמו באשר לשטחי השירות, שטחי חניה והקשר התכנוני עם המגרש הדרומי, ומכאן נפל פגם בשומה זו ביחס למצב התכנוני המצדיק תיקון. עוד סבורה הוועדה המקומית, כי היא רשאית להפעיל את סמכות התיקון מהטעם שבשומה המקורית לא נלקחו בחשבון מלוא הנתונים הפיזיים של המגרש הצפוני, כמו אלה הנגזרים מזכויות במגרשים סמוכים והקשר הפיסי בבנייה עם המגרש הדרומי. מה גם, כך נטען, כי התקיימות אחת החלופות הקבוע בסע' 14(ו) ראוי כי תיבחן תחילה על-ידי שמאי מייעץ, שיעיין בשומות ויחליט האם קיים פגם המצדיק תיקון.*

*הוועדה המקומית הוסיפה, כי היא מוסמכת לתקון את השומה שנפל בה פגם חמור מכח העיקרון של גביית מס אמת, עיקרון הוודאות ואף הצדק החלוקתי. מכח עיקרון זה, נתונה לוועדה הזכות לתקון השומה המקורית גם אם המקרה לא נמנה על החלופות שקיבלו ביטוי* [*בסע' 14(ו)*](http://www.nevo.co.il/law/91073/3T14.f) *לתוספת השלישית.*

*...*

*דיון והכרעה*

*29. בניגוד לדעתה של הוועדה המקומית העיקרון של תשלום מס אמת על אף חשיבותו לא מקנה לה סמכות גורפת לתיקונה של שומה. גם בהתעלם מהמתווה שקיבל ביטוי* [*בסע' 14(ו)*](http://www.nevo.co.il/law/91073/3T14.f) *לתוספת השלישית הרי סמכות התיקון הכללית הנתונה בידי הרשות לא משוחררת מכל מגבלה:*

*"****רשות מקומית השוקלת לשנות באופן רטרואקטיבי את חיובי הארנונה חייבת להביא בחשבון, לצד האינטרס הציבורי בגביית מס אמת, גם את האינטרס של הפרט. עם השיקולים שיבואו בחשבון בקבלת ההחלטה ניתן למנות את משך הזמן שלגביו מבוצעת התחולה הרטרואקטיבית, מידת ההסתמכות מצד האזרח ומידת היעילות והצדק שבחיוב למפרע. חשיבות לא מבוטלת נודעת גם לשאלה אם קיימת כיום אפשרות לברר את העובדות לאשורן ואם הטעות נגרמה בשל הטעיה מצד האזרח. לדעתי, ככלל, רק במקרים מיוחדים יש הצדקה לערוך שינוי רטרואקטיבי של חיוב ארנונה. מן הראוי ששומת הארנונה תהיה קבועה ויציבה בהקדם האפשרי****" (*[*ע"א 4452/00*](http://www.nevo.co.il/case/5957984)***ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל****, פסקה 22 לפס"ד כב' השופט אינגלרד נו(2) 773 (2002)); ראו גם :* [*עע"מ 1164/04*](http://www.nevo.co.il/case/5750809)***עיריית הרצליה נ' דניאל יצחקי****, פסקה 8 לחו"ד כב' השופט ארבל [פורסם בנבו] (5.12.06)).*

*30. הדבר נכון ביתר שאת שעה שקיים הסדר ספציפי בחוק שמתווה את גבולות סמכותה של הרשות לתיקון החלטתה, כפי ענייננו. במצב דברים זה כאשר עסקינן בהסדר ממצה שתכליתו לא מתיישבת עם הסמכות הכללית לשנות החלטה מנהלית, נכון לכבד את רצון המחוקק ולבכר מתווה זה על סמכותה הכללית של רשות לתיקון טעות שנפלה בהחלטתה (****דפנה ברק-ארז,*** [***משפט מינהלי***](http://www.nevo.co.il/safrut/bookgroup/2057) *(כרך א, 2010), עמ' 375-376)).*

*31. ולעניין פרשנות ויישום* [*סע' 14(ו)*](http://www.nevo.co.il/law/91073/3T14.f) *לתוספת השלישית, נקבע בזו הלשון:*

*"****במאמר מוסגר יצוין כי כיום, לאחר תיקון מס' 84 לחוק, ההסדר המאפשר לוועדה המקומית לתקן שומה קבוע בסעיף 14(ו) לתוספת השלישית, וקובע כי "הוועדה המקומית רשאית לשנות את השומה רק מנימוקים שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התכניות החלות על המקרקעין או הזכויות שיש לחייב במקרקעין". סעיף זה נועד להגביל את סמכות התיקון לעילות טכניות באופיין, כאלה שאינן קשורות לעבודתו המקצועית של השמאי (ראו דבריו של עו"ד תומר רוזנר, היועץ המשפטי של ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, ודבריה של עו"ד שרית דנה, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי), בדיון בהכנת תיקון מס' 84 לקריאה שנייה ושלישית, פרוטוקול ישיבה מס' 385 של ועדת הפנים והגנת הסביבה, הכנסת ה-17, 36 (24.6.2008); ראו גם נמדר, בעמ' 344). עוד יצוין כי בעוד שנוסח הסעיף שהובא לדיון בוועדת הפנים והגנת הסביבה היה: "הוועדה המקומית רשאית לשנות את השומה מחמת נימוקים שעניינם..." בסופו של דבר הוספה המילה רק, ללמדנו שמדובר ברשימה סגורה של עילות."****(****עניין קרו****, פסקה 16; ראו גם :* ***אהרן נמדר,*** [***היטל השבחה***](http://www.nevo.co.il/safrut/bookgroup/1227)*, תשע"ב-2011, עמ' 344))(להלן:* ***נמדר****).*

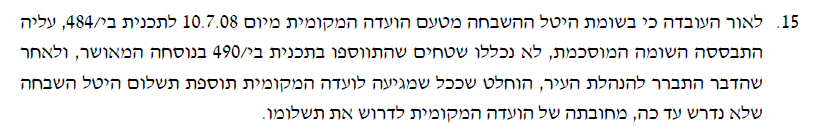
*הרשימה היא סגורה וסמכות התיקון היא טכנית במהותה שלא מיועדת להתמודד עם טעויות שנפלו בעבודתו המקצועית של השמאי שערך את השומה המקורית.*

*32. אכן לוועדה המקומית נתונה הסמכות לתיקון השומה בעקבות טעות בסיווג זכויות החברה במגרש, טעות בנתונים הפיזיים של המגרש או התכניות החלות, אלא שהדבר אפשרי בקיומה של טעות כזו, וכל עוד התיקון הדרוש מיועד לתקן אותה טעות טכנית בלבד ויתכן גם השלכותיה המצומצמות. רוצה לומר, טעות כזו לא מקנה לוועדה המקומית הסמכות לעשות כל שינוי או תיקון אלא רק זה הנובע מאותה טעות מוגדרת כאשר התיקון או השינויים האפשריים הם טכניים בלבד, זאת בשונה מתיקון קביעותיו המקצועיות ומסקנותיו הסופיות של השמאי עורך השומה המקורית".*

1. גם בית המשפט העליון דחה בקשות רשות ערעור בעניין "בר יהודה" שהוגשו [[7]](#footnote-7) בהותירו את הכרעת בית המשפט קמא לפיה סמכות ועדת התכנון המקומית לתקן את השומה מוגבלת לרשימה סגורה של טעויות טכניות, וכי טענות הצדדים באשר לאופן החישוב הראוי של היטל השבחה מנוגדות למושכלות יסוד בתחום.
2. ר' עוד לעניין זה החלטת ועדת הערר מפי כב' היו"ר הלל גלקופ בעניין ערר תא/8076-05-22 **קבוצת אהרוני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים** (נבו 23.3.25) שם צוין בין השאר:

***"בענייננו אין חולק כי הטעות אותה ביקשה הוועדה המקומית לתקן אינה תיקון טכני גרידא.***

***תיקון השומה נתבקש בשני נושאים - כך הבהירה הוועדה המקומית בתשובתה לערר:***

******

***הווי אומר אין מחלוקת כי תיקון השומה אינו נוגע לטעות טכנית, אלא לטעות מהותית של זכויות בניה שלא נלקחו בחשבון. אין מדובר בפרטי הבעלים, נתונים פיזיים של המגרש או היקף הזכות הקניינית של הבעלים במקרקעין. אלא בתיקון של היקף זכויות הבניה בהתאם לתכנית. על כן אין מדובר בטעות טכנית, אלא בטעות מהותית".***

ר' גם ערר תא 85151-17 **פסו רומי ניהול שיווק ופיקוח בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה** (נבו, 7.5.19).

1. כלומר, סמכות התיקון המנויה בסעיף 14 (ו) הינה ביחס לרשימה סגורה וסמכות התיקון היא טכנית במהותה שלא מיועדת להוות "מקצה שיפורים" גם לא במסגרת ניהול הליך בפני שמאי מכריע.
2. בענייניו, תכנית ההרחבות בי/319 אכן חלה על המקרקעין והועדה המקומית הגם שהיתה ערה לתכנית וציינה אותה כחלק ממצב קודם בשומתה, לא ראתה לנכון לחייב בגינה ולקבוע אותה כמדרגת מס נפרדת. אלא, שלטעמנו נוסח הסעיף כאמור לעיל כיוון למצבים בהם ניתן לתקן את השומה מקום בו נפלה טעות טכנית בשל כך שהועדה המקומית "שכחה" אי אילו מהתכניות החלות על הקרקע שיש לחייב בגינן. **ברם,** בעניינינו אין זה המצב, שכן תכנית ההרחבות בי/319 אכן הופיעה בשומת הועדה המקומית, כלומר, הועדה המקומית היתה מודעת לה בזמן אמת, היא רק סברה בשומתה המקורית שעליה להיות חלק ממצב קודם.
3. כלומר, בעת הכנת השומה ובחינת התכניות מכוחן יש לקבוע השבחה, הועדה המקומית בזמן אמת ראתה את תכנית בי/319 כחלק ממצב קודם, מה שמלמדנו כי אין עסקינן במצב בו כביכול תכנית שחלה במקרקעין לא הובאה בשומת השבחה אשר סעיף 14 (ו) מקנה אפשרות תיקון בגינה.
4. לשון אחר, תכנית בי/319 לא נעלמה מעיני הועדה המקומית שכן, תכנית זאת הופיעה בשומתה, אלא בזמן אמת סברה שהיא לא מהווה מדרגת השבחה נפרדת, משכך אין עסקינן בתכנית שהועדה סברה שאינה חלה על המקרקעין ומשכך, אין לטעמנו מדובר במצב בו נכנסים לתוך גדרי סעיף 14 (ו) לתוספת השלישית.
5. ברי כי בנסיבות אלה שהועדה המקומית ידעה על התכנית ואף התייחסה אליה בשומתה, תוך ניסיון לתקן השומה מטעמה תוך כדי ניהול הליך בפני שמאי מכריע מעורר לטעמנו קושי.
6. בעניין זה הפנתה אותנו החברה גם להחלטת ועדת הערר בראשות כב' היו"ר מאיה אשכנזי, בערר 8005-01-23 **קטה אחזקות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל** , (נבו 25.6.04) :

*"אכן, כפי שציינה הוועדה המקומית, שמאי מכריע אינו כבול לשומות הצדדים ונדרש לערוך שומה עצמאית משלו. ראו:* [*ערר (חי') 82001-01-21*](http://www.nevo.co.il/case/28826288)***אבשלום וסיגלית אהרון נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פרדס חניה כרכור*** *(פורסם בנבו, 15.3.2022);* [*עמ"ן 48410-01-14*](http://www.nevo.co.il/case/11268254)***אוברקוביץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקווה*** *(פורסם בנבו, 3.8.2015).*

***יחד עם זאת, אין פירוש הדבר מתן אפשרות לוועדה מקומית לתקן את שומתה בשלב הדיון בפני שמאי מכריע, לא במפורש, ולא במשתמע – אלא בהתאם*** [***לסעיף 14(ו)***](http://www.nevo.co.il/law/91073/3T14.f) ***לתוספת השלישית לחוק.*** *ועדת הערר המחוזית עמדה על כך לאחרונה ב*[*ערר (מרכז) 8001-01-24*](http://www.nevo.co.il/case/30712962)***הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל נ' אירונמנטל בע"מ*** *(פורסם בנבו, 21.5.2024), ואנו חוזרים ומבהירים זאת שוב.*

*בשומת הוועדה המקומית, שבעקבותיה התבקש מינוי שמאי מכריע, לא הובאו שטחי הגזוזטרות בתוכנית מגרש 20 בחישוב הזכויות במצב החדש, והסעיפים הנוגעים להן לא נזכרו כלל. מן השומה המכרעת עולה, כי טענת הוועדה המקומית שיש לחייב בהיטל השבחה גם בגין שטחי הגזוזטרות עלתה לראשונה בתגובתה לשומה האחרת מטעם העוררת (עמ' 9 ו- 16 לשומה המכרעת).*

***שלב השומה המכרעת אינו מיועד לעריכת "מקצה שיפורים" בשומת הוועדה המקומית. ועדה מקומית נדרשת לעריכת שומת היטל השבחה המשקפת מס אמת, לפי מיטב שיקול דעתו המקצועי של שמאי מקרקעין מוסמך מטעמה. משהוגש ערר או התבקש מינוי שמאי מכריע לבחינת שומת הוועדה המקומית – אין משמעות הדבר כי נסללה בפני הוועדה המקומית דרך לעדכון או עריכת תיקונים מהותיים שונים בשומתה המקורית****".*

(הדגשות אינן במקור – הח"מ)

1. הגם שמסכימים אנו עם העקרון שנקבע בהחלטה לעיל, הרי שבמקרה דנא אין אנו נדרשים להכריע בשאלה האם בכל מקום בו מועלית טענה תוך כדי ניהול הליך בפני שמאי מכריע ניתן לעשות כן, וכל מקרה ייבחן לגופו ובהקשר לנסיבות שבאותו מקרה. כאשר מכל מקום, להבנתנו נקודת המוצא הכללית ולהוציא המקרים המנויים בחוק היא, שאת אירועי המס שסבורה הועדה המקומית כי יש לחייב עליה לעשות כן במסגרת השומה המקורית. אלא, שבמקרה דנא גם אם לא במפורש, מבקשת הועדה המקומית לתקן את שומתה עת מבקשת היא לטעון שתכנית ההרחבות בי/319 לא אמורה להיות כחלק ממצב קודם שהפועל היוצא הוא לקבוע מדרגת השבחה נפרדת בגינה ולאור הטעמים שפורטו לעיל, הננו סבורים כי דינה של הטענה להידחות על הסף.
2. לכך יש להוסיף, כי הואיל ולפי הפסיקה השמאית המכריעה לא כבולה לעמדות הצדדים ועליה לעשות שומה עצמאית משלה, אז ממילא אין נפקות ממשית רק לאופן שבו השומות הצדדים בוטאו. ודוק, לו סברה השמאית כי ישנה תכנית משביחה שיש לחייב בגינה במדרגת השבחה נפרדת היא היתה עושה כן, גם אלמלא טען זאת מי מהצדדים.
3. גם לגופו של עניין מקבלים אנו את נימוקיה של השמאית המכריעה להעדר חיוב בגין תכנית ההרחבות בי/319 בין היתר מהטעמים שהחלקות שבנדון כלולות במתחם שכונת רמת יוסף המוכרזת כשכונת שיקום, ובהתחשב בכך שבמסגרת המחלוקת שבאה בפניה לא מיוחסת השבחה מכוח תכנית ההרחבות ולא הוצגו לעיניה נתונים בדבר מימושים קודמים עובר למועד הקובע למדרגת ההשבחה הראשונה, מאחר ובשומת הועדה המקומית לא נבחנה ההשבחה בגין תכנית אלה, (אף לא אחר שהוגשה התייחסות שמאי הועדה המקומית בו טען לראשונה שאין מקום ליתן פטור בגינה), סברה השמאית המכריעה שאין להביא בחשבון השבחה בגין תכנית ההרחבה בהליך זה.
4. כמו כן, שמאי הועדה המקומית מבהיר כי הזכויות מכוח תכנית ההרחבות מומשו בפועל כ-300 מ"ר מתוך 2,200 מ"ר, היינו כ-15% בלבד, כאשר מציינת השמאית המכריעה כי ממילא מימוש בדרך של היתר בניה נוכח העובדה שהחלקות מצויות במגרש המוכרז כשכונת שיקום חוסות תחת הפטור לפי סעיף. מעבר לכך, במידה והיו מימושים נוספים במכר אזי לא ניתן במסגרת הליך זה לגבות מהחברה בגין מימושי עבר שנעשו על ידי מוכרי דירות מהם לא גבתה הועדה המקומית.
5. אולם בכך לא סגי, שכן נראה כי כפי שמציינת השמאית המכריעה, הועדה המקומית כלל לא גבתה בעבר היטל השבחה בגין תכנית ההרחבות בי/319 והאמור אושר על ידי הועדה המקומית בפנינו ר' עמ' 49 לפרוטוקול הדיון ש' 2-7 כדלקמן:

***יו"ר:***

*אם הדירות 40 מ"ר ותכנית הרחבות אפשרה להרחיב ל – 80 מ"ר בפועל לא היה מכירות?*

***מר ברק:***

*היו מכירות ומעולם לא חייבנו, התכנית איננה משביחה נקודה, אני לא אחייב, ובכל העיר יש תכניות של הרחבות שלא ממומשות".*

1. זאת ועוד, גם טיעונה של הועדה המקומית כי לנוכח העובדה שמדובר בתכנית שלטענתה לא נוצלה על ידי בעלי הזכויות ועל כן אין מקום כביכול להכיר בה כחלק ממצב קודם וודאי שאין להעניק בגינה פטור, אינה נהירה לנו. שכן, מעבר לכך שלא הוכחה בפועל, היא נטענה בעלמא וללא כל מקור נורמטיבי לביסוס הטענה כי מקום בו הזכויות לא נוצלו מכוח תכנית זו יש בה כדי לשלול הענקת פטור ו/או הבאתה כחלק ממצב קודם.
2. איפכא מסתברא, המצב הקודם נקבע בהתאם לכלל התכניות שקדמו למדרגות ההשבחה הרלוונטיות. העובדה שתכנית בי/319 לא נוצלה על ידי בעלים שונים (גם בהנחה ואכן זהו המצב) אינה מעידה על העדר ישימותה או העדר שווי שוק לזכויות שהיא מקנה, שכן ברי אפוא כי לזכויות בניה בלתי מנוצלות יש שווי שוק (אף אם הוא נמוך). נראה כי לא בכדי, הן בשומות המכריעות והן בשומות הצדדים לרבות הועדה המקומית הובאה תכנית ההרחבות בי/319 כחלק ממצב קודם.
3. חיזוק לאמור ניתן להפנות לדברי השמאי נדלר במהלך הדיון בפנינו עמ' 58 ש' 25-35 ועמ' 59 ש' 1-19:

***יו"ר:***

*מר ברק אומר זה תכנית לא משביחה ולא חייבנו עליה היא אמורה להיות שקופה.*

*הדבר השני שהוא אומר אם זה תכנית שלא מומשה אז כיצד ניתן לתת פטור לתכנית שלא מומשה הטיעונים שלו אם תוכל להתייחס בבקשה.*

***מר נדלר:***

*שמאי ועדה אומר שלא גבה עליה ומה זה משנה למה התכנית לא חייבת בהיטל, שורה תחתונה שהתכנית לא מחויבת.*

*כשאני נכנס למדרגת השבחה במועד עתידי ומה שיש לי זה כל התכניות שאושרו במצב קודם.*

*לדוגמא תכנית ע בתל אביב, שאפשרה בניית מחסנים בשטח 6 מ"ר ליחידת דיור, במקרים רבים אם לא כולם הועדה המקומית לא גבתה בגינה היטל השבחה בטענה שהתכנית לא השביחה למועד אישורה. כאשר מגיעים למדרגה הבאה ע /1 שאפשרה בניית מחסנים בשטח של 6 מ"ר נוספים סך הכל 12 מ"ר הובא בחשבון שווי מצב קודם 6 מ"ר מכוח תכנית ע למרות שתכנית ע לא השביחה ולא היתה כדאית ולצורך העניין זה לא משנה. תכנית 319 נתנה זכויות ושמגיעים לתכנית 517 השאלה אם הזכויות שוות כסף או לא שוות כסף.*

*הטענה בסוף היא שמאית הכי שמאית שיש בכל העררים ובסוף מתמקדת בשאלה פשוטה האם הזכויות מכוח תכנית 319 שוות כסף או לא שוות כסף.*

*השמאית הסבירה איך היא מחשבת שווי מצב קודם אני קורא מסעיף 12.3.5 לשומה ומצטט.*

*היא מפנה לעסקאות שדומות לעסקאות של הדירות אצלנו והיא כותבת שקיימים מבנים שנבנו בסוף שנות ה- 50 בינוי של 2 קומות וחלה עליהם תכנית 319 ובעמודים 63 ו – 64 מנתחת את העסקאות ומגיעה לתמורה לאחר התאמה לזמן ומורידה את הפוטנציאל לתמ"א ומגיעה למסקנה היא מורידה את השווי המיוחס לשווי בנוי ונותר שווי לזכויות בניה. השאלה אם התכנית מומשה או לא, זה לא משנה את העובדה שהשמאית קבעה שיש זכויות והשוק משלם עליהם.*

*עשור לפני המועד הקובע שלנו אושרה תמ"א 38 והיא איינה כדאיות של תכניות מימוש הרחבה, אף אחד לא הולך לממש הרחבה כאשר יכול לממש תמ"א זה מסלול יותר כדאי ולהגיד שלזכויות האלה אין שווי זה שאלה שמאית והשמאית ייחסה להם שווי ואנחנו חוזרים לטענה שלא מחזיקה.*

1. זאת ועוד, יש לדחות גם את טענת כפילות הפטור בכך שהכללת הזכויות מכוח תכנית בי/319 כחלק ממצב קודם משמעה, מתן פטור כפול בגין שיקום שכונות, שכן, הפטור של שיקום שכונות אינו מוגבלת בתחולתו לתכנית אחת או להיקף מסויים של זכויות בניה. הפטור חל בכל מקרה בו מתקיימים תנאיו.
2. לסיכום, מכלול הנימוקים האמורים לעיל הובילו אותנו למסקנה כי במקרה דנא דין טענתה של הועדה המקומית להידחות לא רק על הסף, אלא גם לגופו וכי אין מקום להתערב בהכרעתה של השמאית המכריעה עת הביאה את תכנית בי/319 כחלק ממצב קודם ולא כמדרגת השבחה נפרדת, אולם מובהר ומודגש בזאת, כי אין בכך כדי להשליך על מקרים אחרים לחיוב השבחה מכוח תכנית בי/319 וכל מקרה יבחן לגופו.
3. עוד מובהר כי הועדה המקומית בעצמה על אף שבשומתה המקורית לא חייבה בגין תכנית בי/319 אלא הביאה אותה כחלק ממצב קודם, גם אחר ששנתה עמדתה תוך כדי ההליך בפני השמאית המכריעה ובחרה לטעון שיש מקום לחייב בגין תכנית זו כמדרגת השבחה נפרדת, לא קבעה דה פקטו את שיעור ההשבחה בגין תכנית זו, אלא הסתפקה בציון ערכן של הזכויות שהקנתה התכנית לעת תכנית מאוחרת יותר בי/517 מה שעוד יותר מחזק את המסקנה אליה הגענו.

## 

## ב. טעות בגין הפחתת שווי מצב חדש עפ"י תכנית בי/517 ושווי מצב קודם לתכנית בי/1/517 בגין סיכון להתכלות התכנית.

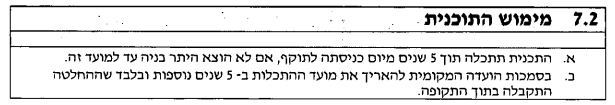
1. השמאית המכריעה קבעה הפחתה משווי מצב חדש עפ"י תכנית בי/1/517 בגין הסיכון להתכלות התכנית. ההפחתה בוצעה ע"י קביעת ריבית בשיעור 6% לשנה במקדם דחיה עד להתממשות התכנית, וזאת במקום שיעור של 5% לשנה ללא הסיכון הנ"ל.
2. בהתאם לקביעה זו חושב מקדם הדחיה בגובה 0.7473, במקום מקדם בגובה 0.7835, שהיה מחושב אלמלא הבאה בחשבון של סיכון ההתכלות.
3. הועדה המקומית טוענת כי שגתה השמאית המכריעה כשלקחה בחשבון בשווי מצב חדש של תכנית בי/517 ובשווי מצב קודם של תכנית בי/1/517 בין היתר גם את אלמנט הסיכון הקיים להתכלותה של תכנית בי/517, שכן כתוצאה מגורם ההתכלות הופחת שווי מצב חדש בשיעור 4.63% המהווה הפחתה של 5,564,689 ₪ משווי מצב חדש ומההשבחה, ובהתאם, הפחתה של 2,782,345 ₪ מהיטל ההשבחה.
4. עוד ציינה הועדה המקומית כי למגרש 102 הוצא היתר בניה ביום 3.1.22, כך שבמבחן המציאות התכנית הנ"ל לא התכלתה ולכן על פי מבחן ההתעשרות בהתאם לפסק הדין בעניין "הפטריארך היווני" (ע"א 2761/09) לא נכון להפחית מהיטל השבחה בגין הסיכון להתכלות התכנית.
5. אלא שלפי פסק הדין בעניין הפטריארך היווני, נטען שקיימות 2 אפשרויות "בינאריות":
6. תכנית תמומש – ישולם היטל השבחה מלא, שכן קיימת התעשרות מלאה.
7. התכנית תתכלה – היטל ההשבחה לא ישולם או שיושב במלואו, משום שלא קיימת התעשרות כלל.
8. מכאן שהמנגנון הרגיל כולל אפשרות תשלום מלא, או השבחה מלאה ככל שלא בוצע מימוש עד למועד ההתכלות, ואלו בלבד, ואין על כן בסיס להפחתה בהיטל השבחה על בסיס מקדם סיכון הלוקח בחשבון התכלות אפשרית.
9. מכאן שקביעת מקדם סיכון בגין התכלות, בטעות יסודה.
10. טעות דומה אך הפוכה בוצעה גם באומדן שווי מצב קודם באומדן ההשבחה בגין תכנית בי/1/517 באופן שהגדיל ההשבחה בגין תכנית זו בסך של 3,386,274 ₪.
11. תיקון שתי הטעויות הנ"ל יביא לתוצאות שלהלן: יגדיל את היטל ההשבחה בגין תכנית בי/517 בסך של 1,857,976 ₪ למועד הקובע ליום 2.10.15. יקטין את היטל ההשבחה בגין תכנית בי/1/517 בסך של 1,693,137- ₪ למועד הקובע ליום 27.9.17. סה"כ יתקבל הגדלה של היטל ההשבחה בסך של 164,000 ₪ למועד הקובע.

תשובת החברה

1. לטענת הועדה המקומית קביעת השמאית המכריעה סותרת את פסק הדין בעניין "הפטריארך היווני" שמתיר שתי אפשרויות, כפי שפורטו לעיל.
2. אלא שלעמדת החברה פס"ד הפטריארך היווני כלל לא קבע את מה שמבקשת הועדה המקומית להסיק ממנו, וצדקה השמאית המכריעה שקבעה כי מרוח הדברים של פסק דין זה, לסיכוני פקיעת התכנית השפעה על שווי הזכויות.
3. יתרה מכך, קביעת מקדם התכלות בגין סעיף התכלות בתכנית משביחה הינה קביעה שמאית שכיחה ומקובלת, ואף השמאית המכריעה מפנה בשומות המכריעות להחלטות ועדות הערר שקבעו כי יש להביא בחשבון את המשמעות השמאית של הוראת התכלות בתכנית המשביחה.
4. עוד טוענת החברה כי מקדם הריבית השנתית בשיעור של 6% נקבע על ידי השמאית המכריעה כמשקף מספר גורמים מצטברים, ולא רק בשל גורם התכלות כפי שעלול להשתמע מערר הועדה המקומית. כך למשל השמאית המכריעה מציינת כי שיעור הריבית השנתית משקף את "תקופת תוקפן של הזכויות והסיכוי למימוש להוצאת היתרי בניה, כפי שקבעה התכנית על רקע התמריץ הכלכלי של התכנית המשביחה ותוספת זכויות הבניה את מורכבות התכנית ואת הרכב הבעלויות בחלק שבנדון" וכי שיעור הריבית וכנגזרת ממנו מקדם ההפחתה בגין הדחיה נקבע "בהתחשב בהוצאת היתר בניה במסגרת תכנית פינוי בינוי ובהתחשב במורכבות הפרויקט לפינוי של 104 דירות ובנייתם של 470 יח"ד חדשות תחתם".

**דיון והכרעה**

1. ראשית, לטעמנו דינה של טענת הועדה המקומית בעניין שגגה שכביכול נפלה בשומות המכריעות עת הובא מקדם בגין סיכון להתכלות התכנית, להידחות.
2. מושכלת יסוד בהיטל השבחה היא, כי בחינת ההשבחה נעשית למועד "אירוע המס" הוא המועד הקובע ובעניינינו מועד אישור התכנית ועל כן אין נפקות לאירועים שהתרחשו לאחר המועד הקובע.
3. סעיף 7.2 לתכנית בי/517 קובע ביחס למועד מימוש התכנית כדלקמן:



1. הנה כי כן, התכנית שבנדון כוללת סעיף פקיעה, על כן לטעמנו במועד קובע, רוכש סביר ייקח בחשבון את העובדה שתכנית זאת עלולה להתכלות בעתיד, שכן, הוא אינו מודע במועד אישור התכנית כי יוצא בהכרח היתר בסופו של דבר מכוחה, ובהתאם יביא בחשבון הפחתה בשל הסיכון להתכלות התכנית, זאת בשונה מרוכש קרקע עליה חלה תכנית דומה ללא סעיף התכלות, ועל כן, העובדה שבסופו של יום התכנית יצאה אל הפועל, אינה משנה את העובדה שבמועד קובע היה קיים סיכון שיש להתחשב בו ולהביאו בחשבון.
2. סעיף 4 (1) לתוספת השלישית לחוק קובע בין היתר כי:

"*על שומת ההשבחה יחולו הוראות אלה: (1)  ההשבחה תיקבע בידי שמאי מקרקעין בסמוך לאחר אישור התכנית, התרת השימוש החורג או מתן ההקלה; אולם רשאית הועדה המקומית לדחות את עריכת שומת ההשבחה עקב אישור תכנית עד למימוש הזכויות במקרקעין שבהם חלה ההשבחה (להלן - דחיית השומה עד למימוש הזכויות);*

1. כלומר, לשון החוק מלמדנו היא כי היטל ההשבחה ייקבע: "בסמוך לאחר אישור התכנית", כאשר במקרים מסויימים כמפורט בסעיף, ניתן לדחות את עריכת השומה לתקופה קצובה. אלא, שהבחינה של ההשבחה נעשית בסמוך לאחר המועד הקובע. היינו, את שווי התכנית על מכלול הוראותיה יש לבחון בסמוך לאחר אישורה של התכנית ולא שנים רבות לאחר מכן.
2. בעניין התכלות תכנית עסקו ועדות הערר לא אחת, ונפנה לכמה רלוונטיות שבהן. ר' למשל החלטת ועדת הערר שנתנה ממש לאחרונה בערר שהועדה המקומית בעניינינו היתה צד לו בעניין ערר תא 8153-08-21 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' פ.פ. אפריקה אינווסט (2010) בע"מ[[8]](#footnote-8)** , (נבו 9.3.25) (להלן – "**פ.פ.אפריקה**") על ידי כב' היו"ר הלל גלקופ שעסק במספר סוגיות וביניהן הטיעון בעניין התכלות תכנית.
3. באותו עניין, קבלה ועדת הערר את ערר החברה בעניין סעיף ההתכלות, באופן זה שיש להביאו בחשבון, והשיבה את התיק לשמאי המכריע על מנת לקבוע מקדם מתאים לזכויות המתכלות, בין היתר על בסיס הקביעה כי תכנית מתכלה היא ברת חיוב.
4. רוצה לומר, כי מועד אישור התכנית הוא המועד הרלוונטי לבחינת ההשבחה שנגרמה עקב תכנית, ואת ההשבחה יש לקבוע למועד זה. ועדת הערר חדדה עניין זה בקבעה כי יש לבחון את שווי השוק של "זכות מתכלה". לא ניתן לומר כי זכות מתכלה זהה לחלוטין לזכות שאינה מתכלה. ייתכן ועסקינן בהבדל זניח ולא מהותי וייתכן שעסקינן בהבדל משמעותי. אך ברי כי יש לתת לכך את הדעת ולבחון את משמעות והשפעת התכלות הזכות על שווי השוק, כפי שמשתקף בעיניו של "קונה סביר".
5. נוכח הרלוונטיות של החלטה זו לעניינינו כנגד אותה ועדה מקומית, שאף טענה גם שם וגם בעניינינו לרלוונטיות של פסק הדין בעניין "הפטריארך היווני", אין לנו אלא להצטרף לקביעותיה של ועדת הערר בעניין "פ.פ.אפריקה" וכן בעניין "אליק רון" שהתייחסו גם לפסק הדין בעניין הפטריארך היווני, כפי שצוטטו בעניין פ.פ. אפריקה ואשר על אף אורכם ונוכח חשיבותם יובאו להלן כהאי לישנא:
6. *לאחר שעיינו היטב בהכרעת ועדת הערר בעניין אליק רון* ***וכן בהחלטות המוזכרות בה*** *אנו מצטרפים לקבוע בהן.*
7. *בהחלטת ועדת הערר בענין* [*ערר (תל אביב-יפו) 8124-06-21*](http://www.nevo.co.il/case/33684513)***אליק רון בע״מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו*** *(נבו), נקבע כך בהסתמך על החלטות נוספות של ועדות הערר השונות:*

***לענייננו נשאלת השאלה, האם העובדה שאירוע המס נולד עם אישורה של תכנית, מצדיקה חיובו של נישום בהיטל השבחה גם מקום בו מדובר על תכנית זמנית שתפקע מבלי שההשבחה נוצלה? לסברתנו התשובה על כך היא בחיוב. נבאר קביעתנו להלן.***

***הצדדים הפנו בכתבי הטענות לפסק הדין בעניין הפטריארך היווני שם דובר על מצב בו נישום הגיש תביעת השבה בנסיבות בהן ההיטל שולם אך התכנית פקעה מבלי שנוצלה כלל על ידיו, לאור הסכם מכר שבוטל בטרם פקעה התכנית. במצב דשם, לא היתה התעשרות, הואיל והסכם המכר בוטל. בענייננו, לעומת זאת, הסכם המכר נותר על כנו. במקרה שנדון בפסק הדין בעניין הפטריארך היווני, בוטלו העסקאות להעברת זכויות במקרקעין שנעשו כאשר התכנית היתה בתוקף, היטל ההשבחה שולם טרם אירע אירוע מימוש, אולם התכנית המשביחה פקעה.***

***הרציונל שבבסיס פסק הדין היה היעדר מימוש בתקופה בה הייתה התכנית בתוקף. וכפי שנקבע שם ביחס לשאלה הנדונה באותו מקרה (פסקה 25 לפסק הדין):***

***"...האם תיתכן השבה כאשר אירוע המס שהקים את החיוב בהיטל - פקע, וההשבחה לא נוצלה על-ידי הנישום? נראה כי מדובר בסיטואציה יוצאת-דופן, שכן על-פי רוב, אף שהתרחש אירוע המס, הנישום לא יידרש להוציא כסף מכיסו ולשלם את ההיטל עד למועד מימוש הזכויות, כלומר עד למועד שבו הוא התעשר בפועל מההשבחה..."***

***בית המשפט העליון בפסק הדין בעניין הפטריארך היווני התייחס לעקרון המימוש בהיטל השבחה ככזה המספק ודאות מסוימת שהחיוב במס הוא מוצדק ושהנישום אכן נהנה הלכה למעשה מן ההשבחה. כפי שקבע ביחס לעקרון זה בכל הנוגע לתכניות מוגבלות בזמן:***

***"עיקרון זה מצמצם אפוא במידה מסוימת את מרכיב אי- הוודאות שבתכניות מוגבלות בזמן, אף שהתוספת השלישית אינה כוללת התייחסות מפורשת לתכניות מסוג זה והמחוקק לא צפה את אפשרות קיומן של תכניות אלה, כפי שיבואר בהמשך (אם כי לא ברור אם הרצון לייצר ודאות הוא שעומד מאחורי עיקרון המימוש בהיטל השבחה... לדעתי, ביחס לתכניות מוגבלות בזמן, יש בעיקרון המימוש כדי לייצר מידה של ודאות, כאמור)".***

***בית המשפט העליון בעניין הפטריארך היווני התייחס בהכרעתו למקרים בהם היטל ההשבחה שולם מבלי שהיה מימוש, או שהיה מימוש במכר, ההיטל ששולם והמכר בוטל עקב פקיעת התכנית. אין אלה נסיבות ענייננו.***

***בהחלטה ב***[***ערר (ת"א) 85312/16***](http://www.nevo.co.il/case/26691435) ***מלון רם בתל אביב בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 17.07.2019; להלן: "עניין מלון רם") ניתחה ועדת הערר את פסק הדין בעניין הפטריארך היווני וקבעה כי אין בסיס לתשלום המס מקום בו התכנית פקעה מבלי שמומשה.***

***במקרה דשם, לא נעשה מימוש זכויות במועד בו התכנית הייתה בתוקף ו/או כאשר פקעה ומימוש הזכויות שנעשה על פיה בוטל גם כן.***

***בהחלטה בעניין מלון רם דובר על מצב בו לא היה מכר ולא היה מימוש בהיתר. ההתעשרות מכוח התכנית במקרה דשם לא מומשה כלל וגם ההיטל לא נגבה עד למועד בו פקע תוקף התכנית. ועדת הערר קבעה כאמור שאין לחייב בהיטל השבחה במקרה כזה, תוך יישום פסק הדין בעניין הפטריארך היווני.***

***לצד האמור, ציינה ועדת הערר, כי במצב דברים שונה בו היה מכר בתקופת תוקפה של התכנית - ולכן מימושה - היה מקום לחייב בהיטל בגינה בעקבות המימוש: "ראוי להדגיש כי המדובר במצבים בהם הנישום אכן לא מימש את התעשרותו מכח התכנית. במצב בו, למשל, נמכרו המקרקעין טרם פקיעת התכנית, הרי שהמכר מהווה מימוש לפי התוספת השלישית, יש לגבות היטל השבחה בגינה בעת המכר, וככלל אין בסיס להשבת ההיטל לאחר המכר גם כאשר התכנית תפקע. בית המשפט עסק בסיטואציה ייחודית שבה המכר בוטל ולמעשה השקיף על כך כעל מצב שאין בו מכר..."***

***(ההדגשה אינה במקור –*** [***ו.ע.) בהחלטה בערר (מרכז) 8014-02-18***](http://www.nevo.co.il/case/23606759) ***תם שטרית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון (פורסם בנבו, 22.05.2022) דובר על מקרה דומה למקרה דנן.***

***כמו בענייננו, גם במקרה דשם, המימוש בהסכם המכר התרחש כאשר התכנית הייתה בתוקף.***

***ועדת הערר לא ראתה מקום לקבל את הטענה להיעדר חבות לתכנית שנדונה שם ואשר העוררים מימשוה במכר כאשר הייתה בתוקף. זאת תוך שאבחנה את המקרה הנדון בפניה מהמקרים אשר נדונו בפסק הדין בעניין הפטריארך היווני ובהחלטה בעניין מלון רם.***

***"לא ראינו מקום לקבל את הטענה להיעדר חבות לתכנית רצ/78/6/1, ואשר העוררים מימשו אותה במכר כאשר עמדה בתוקפה.***

***... העוררים בענייננו מימשו בדרך של מכירה את הזכויות במקרקעין, ובכלל זה הזכויות הנובעות מתכנית רצ/78/6/1. מימוש זה אירע בתקופת עשר השנים בה התכנית חלה) וכאשר עולה, כי בתום אותם עשר שנים היא אכן פקעה בהתאם לאמור בהוראת סעיף 34 לאותה תכנית). לפיכך, ניתן להבין ששווי המקרקעין בעסקה כלל גם אפשרות למימוש זכויות לאותה תכנית שבאותה עת עמדה בתוקפה. ממילא, היקף ההתעשרות מכוחה של אותה תכנית היא שאלה שמאית. למעשה, כמפורט להלן, שאלה זו נדונה בהרחבה על ידי השמאי המייעץ."***

***דברים אלה יפים גם לענייננו ומקובלים אף עלינו.***

***תכנית מתכלה היא כאמור ברת חיוב. מועד אישור התכנית הוא המועד הרלוונטי לבחינת ההשבחה שנגרמה עקב תכנית, ואת ההשבחה יש לקבוע למועד זה (ראו:*** [***ערר (חיפה) 8071/14***](http://www.nevo.co.il/case/25330848) ***רבינוביץ' שאול נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית אתא (פורסם בנבו, 10.5.2016)).***

1. *דברים אלו מקובלים גם עלינו וכן על הרכבים נוספים שדנו בנושא זה, כמשתקף מההחלטות המוזכרות בהחלטה זו. מכל מקום, נבקש להוסיף עליהם נופך נוסף, הן בפן המשפטי והן בפן הכלכלי.*
2. *בהקשר להחלטת ועדת הערר בעניין אליק רון נציין כי בית המשפט העליון בדונו בעניין* [*רעא 3002/12*](http://www.nevo.co.il/case/5582802)***הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון*** *(נבו) (להלן: "****הלכת אליק רון****") (הלכת אליק רון ניתנה קודם להחלטת אליק רון ואין ביניהן קשר על אף השם הזהה) התייחס גם לשאלת הזכויות המתכלות ועניין הפטריארך וכך נקבע:*

***"בעניין הפטריארך היווני, המוכר ששילם את היטל ההשבחה במועד המכירה נותר - כתוצאה מביטול הסכם המכר - בעל המקרקעין גם במועד שבו התכנית פקעה, ולכן נוצר מצב כי לא התעשר כתוצאה מאותה תוכנית זמנית. יסוד ההתעשרות הוא שעמד בבסיס ההכרעה שם והוא שעומד גם בבסיס הכרעתנו כאן."***

1. *קביעתו של בית המשפט העליון בהלכת אליק רון עולה בקנה אחד עם החלטת ועדת הערר בעניין אליק רון וקובעת כי עניין הפטריארך* ***עסק בשאלת התעשרותו של המוכר****. בנסיבותיו* ***הקונקרטיות*** *של עניין הפטריארך, המוכר לא התעשר ועל כן נקבע שם כי על הרשות להשיב את היטל ההשבחה.*
2. *אך מאידך, בפנינו לא עומדת השאלה האם בעל המקרקעין התעשר בעבר, אלא כמה הוא עתיד להתעשר במועד הקובע? זו שאלה נפרדת והתשובה לה נטועה על אדנים אחרים.*
3. *בהקשר זה יש לבחון את שווי השוק של "זכות מתכלה" (ראו הפניות להלכת לוסטרניק לעיל).* ***לא ניתן לומר כי זכות מתכלה זהה לחלוטין לזכות שאינה מתכלה.***
4. *ויתרה מכך, ניתן להניח כי אדם הרוכש זכויות בניה שמראש נקבע כי הן מוגבלות בזמן, לא ישלם עליהן סכום זהה לסכום שישולם עבור זכויות בניה שאין "חרב" ההתכלות מרחפת מעליהן.*
5. *בהקשר זה טענה בפנינו הוועדה המקומית כי אין מניעה לנצל את הזכויות בתקופה שהוקצתה, או כי הסיכוי לאי – ניצול הזכויות קטן מהסיכוי לניצולן. ואכן - ייתכן.*
6. *אך טענה זו אינה מאפשרת התעלמות מכך שזכות מתכלה אינה זהה לזכות שאינה מתכלה. ייתכן ועסקינן בהבדל מינורי ולא משמעותי וייתכן שעסקינן בהבדל בקנה מידה "בל ישוער".*
7. *אך* ***ברי כי יש לתת לכך את הדעת ולבחון את משמעות והשפעת התכלות הזכות על שווי השוק, כפי שמשתקף בעיניו של "קונה סביר".***
8. *למעשה זו אינה שאלה מעולם המשפט אלא בשאלה הקשורה בטבורה לדיסציפלינה שמאית, ועל השמאי המכריע להתייחס אליה, תוך הצגת תחשיב והתבססות על נתונים מתאימים. ״*
9. ר' עוד לעניין זה החלטת ועדת ערר תא 85312-16 **מלון רם בתל אביב בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, (נבו 17.7.19) שם גם נקבע כי בהתאם להלכת "פמיני" יש לבחון את ההשבחה למועד הקובע של התכנית ובמקרה של תכנית מתכלה התחשיב יביא בחשבון עובדה זו.
10. לסיכום, כידוע היטב גם לועדה המקומית מקדם הסיכון לא נבחן בדיעבד במבחן המציאות, אלא, במועד אישור התכנית הוא המועד הקובע. באותו מועד היתה קיימת "עננת התכלות" כלשונה של השמאית המכריעה, שכל קונה סביר היה לוקח אותה בחשבון. לאור האמור יש לדחות את טענת הועדה המקומית בנוגע למקדם סיכון בגין אפשרות התכלות התכנית.

## ג. טעות באומדן המטלה הציבורית בניגוד לקבוע בהסכם הפיתוח.

טיעון הועדה המקומית

1. בהסכם הפיתוח שנחתם בין העירייה לבין היזם ביום 19.9.19, נקבעו שני עקרונות מוסכמים לעניין חישוב עלות המטלה הציבורית שתובא בחשבון ההשבחה לתכניות המשביחות:
2. עלות הבניה הציבורית שתקוזז מההשבחה בגין התכניות המשביחות, תיקבע ע"י שמאי הוועדה מר יורם ברק (ס' 27.1 להסכם).
3. עלות תשלום מע"מ בגין הבניה הציבורית הנ"ל תחול על היזם בלבד, והעירייה לא תישא בעלות זו ולא תשתתף בעלות זו (ראו ס' 27.4-27.2 להסכם).
4. הועדה המקומית טענה, כי נפלו טעויות בשומות המכריעות עת קבעה השמאית המכריעה את עלות המטלות הציבוריות בסכום גבוה מאומדנה על פי שמאי הועדה המקומית, וכן טעות נוספת עת השמאית המכריעה לקחה בחשבון בעלות הבניה הציבורית את עלות המע"מ.
5. בהתאם לכך מבקשת הועדה המקומית להורות על תיקון השומות המכריעות שיעלו בקנה אחד עם ההסכם שנחתם בין הצדדים אותו יש לכבד באופן שעלות המטלה הציבורית שתובא בחשבון ההשבחה בכל מדרגות ההשבחה תהיה לפי עמדת שמאי הוועדה המקומית ומבלי להביא בחשבון בעלות הבניה הציבורית את עלות המע"מ.

תשובת החברה

1. לטענת החברה הועדה המקומית אינה חולקת על כך שעלות הבניה הציבורית גבוהה מאומדן שמאי הועדה המקומית לעלותה ואינה חולקת על כך שהחברה אינה זכאית לנכות כמס תשומות את המע"מ בגין תשלומים עבור ביצוע הבניה הציבורית.

כלומר, בהסתמך על הסכם חיצוני לתכנית ובניגוד למציאות מבקשת הועדה המקומית לגבות היטל השבחה ביתר ולהתעשר על חשבון החברה.

1. מדובר בטענה לא ראויה בוודאי שהיא מועלית על ידי גוף ציבורי כדוגמת ועדה מקומית. כמו כן, אם אומדן שמאי הועדה המקומית היה גבוה מעלות הבניה הציבורית בפועל, לא היתה הועדה המקומית מערערת על החלטת השמאית המכריעה להתחשב בעלות הבניה האמיתית.
2. לא יכול להיות חולק כי ביצוע הבניה הציבורית משפיע על הערכת שווים האובייקטיבי של המקרקעין בהתאם לאומדן עלות ביצוען בפועל (ולא בהתאם לאומדן שמאי הועדה המקומית) ובתוספת מע"מ.
3. החברה מפנה לערר שרה פרטוש (8092/21) בו נקבע כי יש להפחית את שווי ביצוע המטלה הציבורית משווי המקרקעין במצב החדש למרות קיומה של הוראות הפקעה בתכנית המשביחה. זאת לאור התנהלותה השגרתית של הועדה המקומית אשר מבטלת דה פקטו את חובתה לבצע הפקעה ולשלם פיצויים עבור ההשקעה במחוברים על ידי חיוב יזמים לוותר על תביעות פיצויים.
4. לנוכח כל האמור דין טענת הועדה המקומית להידחות.

**דיון והכרעה**

1. כפי שציינו לעיל בעניין מקדם סיכון להתכלות תכנית, בחינת ההשבחה נעשית למועד "אירוע המס" הוא המועד הקובע ובעניינינו מועד אישור התכנית ועל כן אין נפקות לאירועים שהתרחשו לאחר המועד הקובע.
2. לטעמנו הנחה זאת רלוונטית והדין זהה גם בהתייחס לאומדן מטלה ציבורית, שכן את שאלת ההשבחה כאמור יש לבחון למועד הקובע בו אושר האקט המשביח ובענייננו התכנית, על פי שיטת המדרגות כפי שנקבע בעניין ע"א 4217/04 **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, (נבו, 22.10.06) ולא בהתאם להסכמים שנחתמו מספר שנים לאחר המועד הקובע.
3. לשון אחר, על ההשבחה להיעשות לפי הערכת שווי אובייקטיבי לפי כל המידע שיש לקונה סביר במועד הקובע והעובדה שבשלב מאוחר יותר נחתם הסכם חוזי בין הצדדים או ארעה התנהלות ממושכת, אין בה כדי לאיין את בחינת השווי למועד קובע.
4. ר' עוד לעניין זה ערר תא- 81077-07-21 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל** (נבו 19.8.24) (להלן – "**אברהם כספי**")[[9]](#footnote-9). כן ר' ערר תא- 85090-17 **שרה קרול רפיח נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** (נבו 26.5.2020).
5. לאור האמור, אנו סבורים שדין טענת הועדה המקומית כנגד קביעת השמאית המכריעה בעניין אומדן המטלה הציבורית להידחות.
6. כמו כן ולעניין המע"מ עולה, כי השמאית המכריעה כללה בחישוב עלות המטרה הציבורית גם את המע"מ.
7. אנו סבורים כי גם בכך לא נפלה כל טעות בשומות המכריעות, נוכח הפסיקה בעניין לפיה מטלות ציבוריות מסוג זה מחוייבות במע"מ ומשכך, לטעמנו צדקה השמאית המכריעה עת הביאה אותן בחשבון.
8. כתמיכה לקביעתנו נתכבד להפנות לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב בעניין עמ (ת"א) 62970-03-22 **אאורה השקעות בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף תל אביב מרכז** (נבו 13.2.2025) מפי כב' השופטת ירדנה סרוסי שם קבע בית המשפט הנכבד כי **עבודות שונות שבצעה המערערת עבור העירייה מהוות "עסקה" לפי חוק מס ערך מוסף ועל כך חייבות בתשלום מס עסקאות**.
9. כן ר' החלטת ביניים בערר בב/85039/0324 **טובה הבר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק** (13.3.25) מפי כב' היו"ר רויטל אפלבוים שם נקבע בין היתר על בסיס הפסיקה כי אכן הקמת מבנה ציבור עבור רשות מקומית מהווה עסקה החייבת במע"מ ובנוסף שליזם אין אפשרות קיזוז בגינו וכדלקמן:

***"עלות הקמת שטחי ציבור – נוכח העבודה כי בפסיקה קיימת נקבע כי הקמת מבנה ציבור עבור רשות מקומית מהווה עסקה החייבת מע"מ, אשר ליזם אין אפשרות קיזוז בגינו, אנו סבורים כי עלות הקמת מבנה ציבור בתחשיב ההשבחה צריכה לכלול מע"מ"***

1. לסיכום האמור, השמאית המכריעה פעלה כנדרש ובהתאם לדין כשהעריכה את עלות הבניה הציבורית נכון למועד הקובע (ולא בהתאם לאירועים עתידיים שיתרחשו לאחר המועד הקובע) וגם צדקה עת כללה את המע"מ שלא ניתן כאמור להתקזז בגינו. נוכח האמור נראה כי הועדה המקומית לא הצביעה על פגם או טעות בהכרעה בנושאים אלה, לפיכך דין הטענה בעניין עלות המטלה הציבורית והמע"מ להידחות.

## ד. טעות בחישוב שווי הפטור בגין שיקום שכונות ללא מרכיב הממ"דים באומדן השבחה בגין תכניות בי/517, בי/1/517, והקלות.

טיעון הועדה המקומית

1. הועדה המקומית טוענת שבאומדן ההשבחה הן בגין התכניות המשביחות והן בגין ההקלה טעתה השמאית המכריעה בחישוב פטור בגין שיקום שכונות ללא מרכיב הממ"דים. זאת מאחר ושווי המגרש שנלקח בחשבון לצורך החישוב אינו כולל את מרכיב הממ"דים ואילו סך שווי זכויות הבעלים שנלקח בחשבון כולל את שווי מרכיב הממ"דים. בהתאמה, לעמדת הועדה המקומית חישוב נכון צריך להביא בחשבון הן בתכניות המשביחות והן בהקלות שווי זכויות ללא מרכיב הממ"דים גם במונה וגם במכנה, דהיינו, גם בסך שווי המגרש וגם בסך שווי זכויות הבעלים בתוך המגרש.

תשובת החברה

1. טענה זו של הועדה המקומית אינה על עצם מתן הפטור לדירות הבעלים בגין שיקום שכונות אלא על אופן חישובו.
2. מדובר בטענה שגויה ומטעה.
3. השמאית המכריעה קבעה כי יובא בחשבון פטור שיקום שכונות לדירות הבעלים בלבד ופטור מהיטל השבחה ביחס לכלל הממ"דים. למרות זאת, השמאית המכריעה כללה בשומות המכריעות, גם תחשיב חלופי, במסגרתו הובא בחשבון פטור מהיטל השבחה רק ביחס לממ"דים של דירות הבעלים.
4. החברה טוענת כי בניגוד לאמור בערר הועדה המקומית, שווי דירות הבעלים אינו משתנה ואינו אמור להשתנות בשני התחשיבים הנ"ל. אין כל בסיס לטענת הועדה המקומית שבחישוב החלופי הנ"ל צריך להביא את שווי דירות הבעלים ללא מרכיב הממ"דים. בשני התחשיבים שווי המצב החדש של דירות התמורה הינו זהה וכולל גם את שווי הממ"דים של דירות הבעלים (הפטור מהיטל השבחה). מאחר ובין התחשיבים יש שוני בשווי המגרש במצב החדש (שכן בתחשיב אחד נלקח בחשבון גם שווי הממ"דים של דירות הקבלן ובתחשיב השני שווי זה לא נלקח בחשבון) התוצאה הינה שהחלק היחסי של דירות הבעלים משתנה בין שני התחשיבים. כלומר, לא מדובר בשגגה אלא בתוצאה מכך שהשוני בין התחשיבים קיים רק בשאלת חיוב /אי חיוב בהיטל השבחה בגין הממ"דים של דירות הקבלן.
5. לאור האמור סבורה החברה כי דין טענת הועדה המקומית על טעות בחישובים הנ"ל, להידחות.

**דיון והכרעה**

1. נוכח טענת הועדה המקומית ובטרם התקיים הדיון, נתנה על ידנו החלטת ביניים ביום 13.5.2025 בה נתבקשה השמאית המכריעה בין היתר להבהיר כיצד הגיעה לשווים המשקפים את "שווי מצב חדש 43 דירות התמורה" (ובהתאמה למגרש האחר "שווי מצב חדש 61 דירות תמורה") כפי שפורט בשומות המכריעות ובנוסף נתבקשה השמאית המכריעה לעדכן האם ערכי שווי אלה כוללים את רכיב שווי הממ"דים?
2. ביום 14.5.2025 התקבלה התייחסות השמאית המכריעה בה צרפה תחשיבים לכל סעיף מבוקש (היינו תחשיב לגבי כל מגרש בנוגע לכל מדרגת השבחה הקבועה בשומות המכריעות). וכן ציינה בין השאר כי "השווי המיוחס לדירות התמורה של הדיירים אינו כולל את רכיב הממ"ד כמפורט בטבלאות המצורפות". (להלן – "**מסמך ההבהרות**").
3. במסגרת הדיון שהתקיים בפנינו ביום 3.6.2025 הצביעה הועדה המקומית על אי התאמה בין הערכים הבסיסים למ"ר אקוויוולנטי אשר נקבעו על ידי השמאית המכריעה במסמך ההבהרות **לעומת** הערכים הבסיסיים למ"ר אקוויוולנטי אשר נקבעו על ידה בשומות המכריעות.
4. להלן טבלת השוואה בין ערכי השווי למ"ר כפי שבוטאו במסמך ההבהרות לבין ערכי השווי כפי שנקבעו בשומות המכריעות:



1. החברה מצידה הסבירה כי הפער נעוץ במאפיינים השונים של דירות הדיירים המצויות בקומות הנמוכות, לעומת ממוצע כלל הדירות בפרויקט (הכולל דירות דיירים) המצוי בקומות הגבוהות יותר.
2. מכאן עולה השאלה לעניין ערך בסיסי למ"ר אקוויוולנטי שנקבע לכלל הדירות (ובכללן דירות הדיירים) במסמך ההבהרות השונה מן הערך הבסיסי שנקבע לדירות הדיירים בלבד בשומות המכריעות.
3. אי לכך במסגרת החלטת ביניים נוספת מיום 8.6.25 התבקשה בין היתר השמאית המכריעה כדלקמן:

"**ליתן הסבר לשוני בין השווי הבסיסי למ"ר אקוויוולנטי שנקבע לכלל הדירות ובין השווי הבסיסי למ"ר אקוויוולנטי שנקבע לדירות הדיירים. ככל והשמאית המכריעה תסבור כי נפלה שגגה בתחשיביה נוכח הפערים בין ערכי השווי, מתבקשת היא לעדכן את מסמך ההבהרות מטעמה בהתאם לערכי השווי הבסיסי ההתחלתי שנקבעו על ידה בשומות המכריעות**".

1. ביום 25.6.2025 הגישה השמאית המכריעה מענה לשאלות ההבהרה (להלן– "**תשובה להבהרות**") ובין היתר לשאלה זו ממנה עולה כי "***לאחר בדיקה נוספת עולה כי נפלה שגגה בחישוב הפטור לדירות הקיימות בכל מדרגות ההשבחה שכן השווי ההתחלתי צריך להיות זהה הן בתחשיב שווי המצב החדש המיוחס לכלל הדירות והן בתחשיב שווי הזכויות המיוחס לדירות הקיימות***".

בהתאם לאמור צרפה השמאית המכריעה כנספח מס' 1 ריכוז מתוקן של ההשבחה בהתאם לערכי השווי הבסיסי ההתחלתי שנקבעו על ידה בשומות המכריעות.

1. הצדדים הגישו התייחסויותיהם לתשובת השמאית המכריעה.

החברה מצידה טענה בהקשר לאמור כי התחשיב המתוקן שצרפה השמאית שגוי, שכן יש בו כדי להגדיל את השווי אותו קבעה השמאית המכריעה בעצמה ובכך להגדיל את היטל ההשבחה בצורה שגויה.

החברה סבורה כי ערכי שווי מ"ר מבונה כפי שנקבעו על ידי השמאית המכריעה ביחס לכל אחת ממדרגות ההשבחה התבססו על שווי מ"ר אקוויוולנטי שנבחן ביחס לשטחי פלדלדת ומרפסות ושמכך, גילם בתוכו את מרכיב הקומות ולכן לשיטת החברה הכפלת השווי שנקבע על ידי השמאית המכריעה בשטח אקוויוולנטי הכולל בנוסף את מרכיב הקומות, הינו שגוי.

הועדה המקומית מצידה מסכימה לתחשיב המתוקן שהוצג בנספח 1 שצורף להתייחסות השמאית המכריעה למעט טענה לטעות טכנית כמפורט להלן:

הטענה היא ליישום מקדמי שוליות בגובה 1.0177 ביחס לשווי הזכויות בדירת התמורה במדרגת תכנית בי/1/517 וההקלות. כך מקדם זה התקבל על בסיס טעות טכנית לפיה השטח הדירתי הממוצע הממוצע בדירות הבעלים הינו 92.23 מ"ר ואולם עובדתית השטח הדירתי הממוצע של דירות הבעלים הינו קבוע בסך של 111.63 מ"ר בכל מדרגות ההשבחה. ביחס לשטח דירתי דומה, נקבע בשומה המכרעת מקדם שוליות בגובה 0.9938.

1. לאחר עיון בתשובה להבהרות מטעם השמאית ולאחר שבחנו את טענות הצדדים אנו סבורים, כי ערכי השווי האקוויוולנטי ששימשו בתחשיב לצורך השומות המכריעות תוקנו, באופן שהערך לפיו חושבו כלל הדירות והערך לפיו חושבו דירות הדיירים הינו זהה ויש לאמצו, למעט – עניין אותו העלתה הועדה המקומית לפיו מעיון בתחשיב המתוקן שצרפה השמאית המכריעה כנספח 1 לתשובה להבהרות עולה, כי שטח דירתי ממוצע בדירות הבעלים חושב באופן שונה בשלוש מדרגות ההשבחה, כך שבתכנית בי/517 וההקלות חושב לפי שטח של 111.62 מ"ר, בעוד שבמדרגת תכנית בי/1/517 חושב לפי שטח דירתי ממוצע של 92.23 מ"ר.

הואיל ולגודל שטחה של דירה ישנה השפעה על מקדם ה"שוליות", ולאור שטחי הדירה השונים שהופיעו בתחשיב המתוקן במדרגות ההשבחה, מתבקשת השמאית המכריעה לבדוק את עניין שטחי הדירות ב**כל** מדרגות ההשבחה, באופן שככל ויימצא כי אכן נפלה טעות בשטחי הדירות באיזו מדרגה ממדרגות ההשבחה תתקנה בהתאם, וככל ולא, תסביר את הסיבות לפער בין שטחי הדירות בכל מדרגות ההשבחה כאמור.

1. שאלה נוספת שעלתה במסגרת החלטת הביניים מיום 6.8.2025 לשמאית המכריעה הינה בנוגע לעניין **חישוב יחס השווי של רכיב הקרקע לדירות הדיירים מתוך רכיב הקרקע לכלל הדירות (לרבות דירות הדיירים). ונסביר:**

בכל אחת משלוש מדרגות ההשבחה שבשומות המכריעות חושב היחס הנ"ל, זאת לצורך תחשיבים הכוללים פטור שיקום שכונות, בכל אחת משלוש מדרגות ההשבחה חושב היחס בשתי חלופות - האחת עם חיוב ממ"דים, השניה ללא חיוב ממ"דים.

בחלופה עם חיוב ממ"דים חושב שווי רכיב הקרקע לכלל הדירות כשהוא כולל את שווי הממ"דים.

בחלופה ללא חיוב ממ"דים חושב שווי רכיב הקרקע לכלל הדירות כשהוא אינו כולל את שווי הממ"דים.

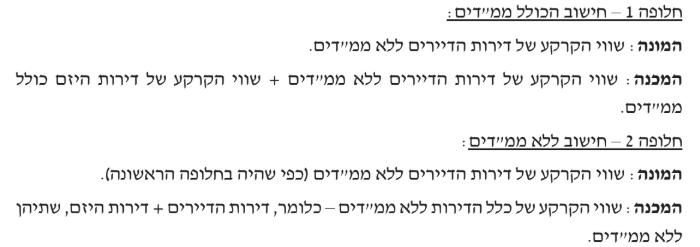
אולם שווי רכיב הקרקע לדירות הדיירים, הן בחלופה עם חיוב ממ"דים והן בחלופה ללא חיוב ממ"דים, חושב בערך אחיד.

ענייננו אם כן בחישוב חלקן היחסי של דירות מסויימות - דירות הדיירים שערכן מבוטא במונה, מתוך ערכן הכולל של כלל הדירות אשר ערכן מבוטא במכנה.

על כן, היה מצופה כי כשם שהערך במכנה (כלל הדירות) אינו אחיד – שכן, בחלופה האחת הוא כולל ממ"דים ובחלופה השנייה אינו כולל ממ"דים, כך גם הערך שבמונה (דירות הדיירים) ישתנה בין החלופות, באחת יכלול את הממ"דים ובשניה לא יכלול את הממ"דים.

אלא שכאמור, הערך שבמונה נותר אחיד בשתי החלופות. הן בחלופה עם ממ"דים והן בחלופה ללא ממ"דים. אי לכך כפי שפורט באלו המילים בהחלטת הביניים, **התבקשה השמאית המכריעה ליתן הסבר מדוע הערך שבמונה (שווי דירות הדיירים) נותר אחיד בשתי החלופות?**

1. במסגרת מסמך תשובה להבהרות בנוגע לסוגיה זו ערכה השמאית המכריעה את החישוב בשתי חלופות כדלקמן:



1. לאחר הצגת חלופות אלה ציינה השמאית המכריעה כדלקמן:

*"שווי דירות דיירים לא משתנה בין שתי החלופות משום שהוא* ***מייצג את אותה קבוצת נכסים עם אותם מאפיינים*** *ששווים נגזר משווי המצב החדש ואינו מושפע מהשאלה האם דירות היזם כוללות ממ"ד אם לאו. הבדל בין החלופות בא לידי ביטוי* ***אך ורק בצד המכנה*** *– והוא משקף את השאלה האם יש להכליל את שווי הממ"דים בדירות היזם או שלא.*

*לאור האמור על מנת לבחון את החלק היחסי של דירות התמורה מסך שווי המצב החדש המונה נשאר אחיד בעוד המכנה משתנה כמפורט מעלה".*

1. בעניין זה הצדדים הגישו התייחסות מטעמם –

החברה מצידה טענה שבכל אחד מהחישובים יש להביא את עניין הממ"דים בצורה זהה הן במונה והן במכנה דהיינו, בחלופה עם ממ"דים יש להביא את השווי עם ממ"דים הן במונה והן במכנה ובחלופה בלי ממ"דים יש להביא את השווי ללא ממ"דים הן במונה והן במכנה.

הועדה המקומית לא הגישה התייחסותה לנקודה זו.

1. לטעמנו, צודקת החברה בטענתה שבעקרון בכל אחת מהחלופות יש לערוך את החשבון לפי משמעות החלופה, דהיינו, בחלופה **עם** ממ"דים יובאו הממ"דים במלואם גם במונה וגם במכנה ביחס לכל הדירות, ובהתאמה ביחס לחלופה **ללא** ממד"ים, שלא יובאו הממ"דים כלל לא במונה ולא במכנה ביחס לכל הדירות.
2. על כן ובשים לב לכך שבחלופה 1 הכוללת ממ"דים (בנספח 1)– ישנו שוני בין המונה למכנה בעניין הבאת הממ"דים, מתבקשת השמאית המכריעה לתקן את התחשיב ולהביא בחשבון את הממ"דים הן במונה והן במכנה ביחס לכלל הדירות.

# עררי החברה 86010/0223+86009/0223

## א. השומות המכריעות לוקות בחוסר סבירות קיצוני

טיעון החברה

1. ראשית, מציינת החברה שתכנית בי/517 כללה במקור 600 יח"ד ואולם במהלך הפקדתה הופחת מספר יחה"ד ל-470. ולכן לשיטתה התכנית היתה "כדאית" רק בהנחה של פטור מהיטל השבחה, אשר לא ניתן. החברה מציינת שמסיבה זו היזם המקורי פרש מהפרויקט והחברה לקחה על עצמה את קידום הפרויקט על בסיס הבנות כי תהיה העצמה זכויות (בדרך של תכנית או הקלות) לכן, לשיטת החברה, מטרת ההקלות היתה לייצר את הכדאיות הכלכלית שתאפשר את מימוש הפרויקט.
2. שנית, סבורה החברה שתוצאת השומות המכריעות הנה בלתי סבירה באופן קיצוני וחורגת גם ביחס לפרויקטים אחרים של פינוי בינוי באזור המרכז, ומניחה שתכנית בי/517 השביחה את המקרקעין במאות אחוזים בניגוד לעובדות בפועל.
3. היטל ההשבחה בפרויקט הנדון גבוה במאות אחוזים מהיטל השבחה של פרויקטים אחרים של פינוי בינוי. על פי השומות המכריעות, היטל ההשבחה לכל יח"ד (הכוונה לכל יח"ד קיימת כפי שעולה מהטבלה שצרפה החברה) בפרויקט עומד על 740,000 ₪ (ובהתחשב בפטור שיקום שכונות), בעוד, שלפי שומות מכריעות אחרות באיזור המרכז בפרויקטים של פינוי בינוי, היטל השבחה לכל יח"ד הינו בסכום שנע בין 61,000 ₪ ל-339,000 ₪ (ללא פטור). מדובר בפער חסר תקדים וללא הצדקה. לטעמה שווי השוק במועד הקובע צריך לשקף את העובדה שהפרויקט כלל לא מומש. השומות המכריעות אף אינן עולות בקנה אחד עם העסקאות שנעשו בפועל במתחם לאורך השנים המשקפות היטל השבחה של כ-270,000 ₪ ליח"ד (לעומת 740,000 ₪ בשומה המכרעת).

נטען כי אם נתעלם לצורך העניין מהפטור לשיקום שכונות, חוסר הסבירות מתעצם כך שהיטל ההשבחה לפי השמאות המכריעות הינו כ-945,000 ₪ ליח"ד(!!!). נתונים אלה הוצגו לשמאית המכריעה בטבלה מוסדרת מטעם שמאי החברה אך היא התעלמה מכך בהכרעתה ובכך נפל פגם המצדיק התערבות.

1. יתרה מכך, תוצאת השומות המכריעות, אינן מתיישבות עם המציאות כהוויתה. שכן, הן סותרות את העובדה הבסיסית והיסודית שתכנית בי/517 הייתה תכנית לא כלכלית, כפי שהוצג לשמאית המכריעה בפירוט על ידי החברה. **שכן,** צמצום מספר יחידות הדיור והיקף הזכויות בהליך הפקדת התכנית, הפך את התכנית ללא כדאית ולא בכדי היא לא מומשה. הדבר עולה באופן חד משמעי מחוות דעת שמאי הוועדה המחוזית, מר ברי צ'רניאבסקי, שבחן את כלכליות תכנית 517. הדברים גם נאמרו מפורשות על ידי הוועדה המקומית בהחלטתה לאשר את ההקלות שהתבקשו במסגרת הבקשה להיתר בנייה כפי שציטטנו לעיל. העובדה שבעסקאות שנערכו במתחם במהלך השנים הוועדה המקומית לא דרשה היטל השבחה, מלמדת על כך שגם היא סברה שלא חלה כל השבחה כתוצאה מתכנית 517.
2. דא עקא, בניגוד מוחלט לכך, על פי השומות המכריעות – כדאיות מימוש תכנית בי/517 הייתה גבוהה במיוחד, כך שיזמים היו אמורים להילחם על הזכות לממשה.
3. כך למשל על פי תחשיב חלופה ד' בשומות המכריעות ביחס לתכנית בי/517 הכולל פטור שיקום שכונות ופטור בגין הממ"דים – הפער בין שווי מצב קודם לבין שווי מצב חדש הינו **כ- 287%** (שווי מצב קודם הינו 26,210,335 ₪ ושווי מצב חדש הינו 75,223,991 ₪), והפער בין שווי מצב קודם לבין שווי מצב חדש בחלופות החישוב האחרות גדול עוד יותר.
4. השמאית המכריעה טעתה, בכל הכבוד, כשקבעה כי הדיון בסוגיית היעדר כלכליות הפרויקט "**מתייתר**" לאור הכרעתה במתודה השמאית לאומדן השווי במצב החדש (סעיף 14.3.5 לשומה המכרעת בעמ' 110).
5. יתרה מכך, השומות המכריעות אינן עולות בקנה אחד עם העסקאות שבוצעו בפועל במתחם הנדון לאורך השנים. על פי תחשיבי שמאי החברה, ההשבחה ליח"ד הינה בסכום של כ-540,000 ₪ והיטל ההשבחה ליח"ד הינו בסכום של כ-270,000 ₪,כאשר תחשיב זה עולה בקנה אחד עם היטל ההשבחה בכל יתר הפרויקטים שהוצגו לעיל.

מכאן, שקביעת השמאית המכריעה שמשמעותה היטל השבחה בסכום של כ-740,500 ₪ ליח"ד סותר לחלוטין את המציאות כהוויתה.

תשובת הועדה המקומית

1. הועדה המקומית צרפה תגובה של השמאי מטעמה לכתב התשובה במסגרתה נטען כי בבחינות שערך היטל ההשבחה ל-1 יח"ד ביחס לנכס שבנדון צריך להיות גבוה מסך של 901,000 ₪ ליח"ד, כלומר סכום ההיטל שנקבע בשומות המכריעות בסך של 740,495 ₪ ליח"ד מוטה כלפי מטה.
2. בסופו של דבר שמאי הועדה המקומית מגיע למסקנה כי השוואה נכונה בין התכנית שבנדון לבין 5 תכניות פינוי בינוי אחרות שאושרו בעיר, שלגביהן נערכו שומות מכריעות – מובילות למסקנה שלפיה אומדן היטל השבחה שנקבע בשומה המכרעת שבנדון – מוטה מאוד כלפי מטה, באופן המוכיח כי לא זו בלבד שטענת החברה שיש להקטין את היטל ההשבחה שנקבע בשומות המכריעות אינה נכונה, אלא שטענת הועדה המקומית שיש להגדיל את היטל ההשבחה היא הנכונה.
3. עוד מציין כי ההשוואות של החברה מערים אחרות אינן רלוונטיות ואינן הגיוניות, שעה שקיימות השוואות רבות ואיכותיות מתחום העיר בת ים. עצם התבססות החברה על השוואות מערים אחרות ולא על השוואות מתחום העיר בת ים מוכיחה ההפך. על כן, לשיטתו צדקה השמאית המכריעה שלא התבססה על השוואות מסוג זה מהסיבה שהשוואות מסוג זה חסרות ערך, משום שלכל תכנית ולכל נכס מאפיינים שונים ורבים באופן שביצוע השוואות מסוג זה, מצריך אינספור התאמות עד כדי אובדן אמינות של הניתוח כולו ולמעשה, לא קיימת אפילו שומה מכרעת לתחום העיר בת ים המתבססת על אומדני היטלי השבחה שנקבעו בתכניות אחרות.

**דיון והכרעה**

1. כידוע, קביעת שווי לצורך היטל השבחה מצוי בליבת העשייה השמאית ועל כן ככלל ועדת הערר לא תתערב בה. ר' לעניין זה ערר תא/8130/0518 **גליה ארקין ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** (נבו 6.2.23) ; ערר (י-ם) 524/16 **סריגים ליאון ריל אסטייט LLC נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה** (נבו 29.5.2017) ; בעמ 8418/21 **פלונית נ' פלוני** (נבו 17.1.22)

"**יחד עם זאת, לא היה מקום לכך שבית המשפט המחוזי ישים עצמו בנעלי השמאי אגסי, ויקבע בעצמו את שווי הדירה. לשפיטה נבחרנו, לא לשמאות: "אִישׁ עַל מַחֲנֵהוּ וְאִישׁ עַל דִּגְלוֹ"** (במדבר א, נב) (וראו: [ע"א 3179/19](http://www.nevo.co.il/case/25685416) **נאש רמות בע"מ נ' מדינת ישראל** – **משרד הבינוי והשיכון**, פסקאות 54-52 לפסק הדין של חברי השופט **א' שטיין** [פורסם בנבו] (3.10.2021))"

1. גם לגופו של עניין, לטעמנו דין הטענה להידחות ונסביר.
2. החברה הראתה כי המנה המתקבלת בחישוב סך היטל ההשבחה המחולק בסך מספר יח"ד **הקיימות במצב נכנס**, בפרוייקט זה, גבוהה במאות אחוזים ביחס לפרויקטים אחרים של פינוי בינוי בגוש דן. לטענתה פער זה מצביע על אי-סבירות סכומי ההיטל שנקבעו כאן.
3. איננו מקבלים טענה זו. לטעמנו היחס בין סך ההיטל לבין מס' יחה"ד במצב הנכנס על פניו אינו מהווה מקור שאפשר להתבסס עליו כנתון השוואה לצורך ביסוס שומת היטל השבחה, ואף אינו ראוי לשמש כנתון לביקורת.

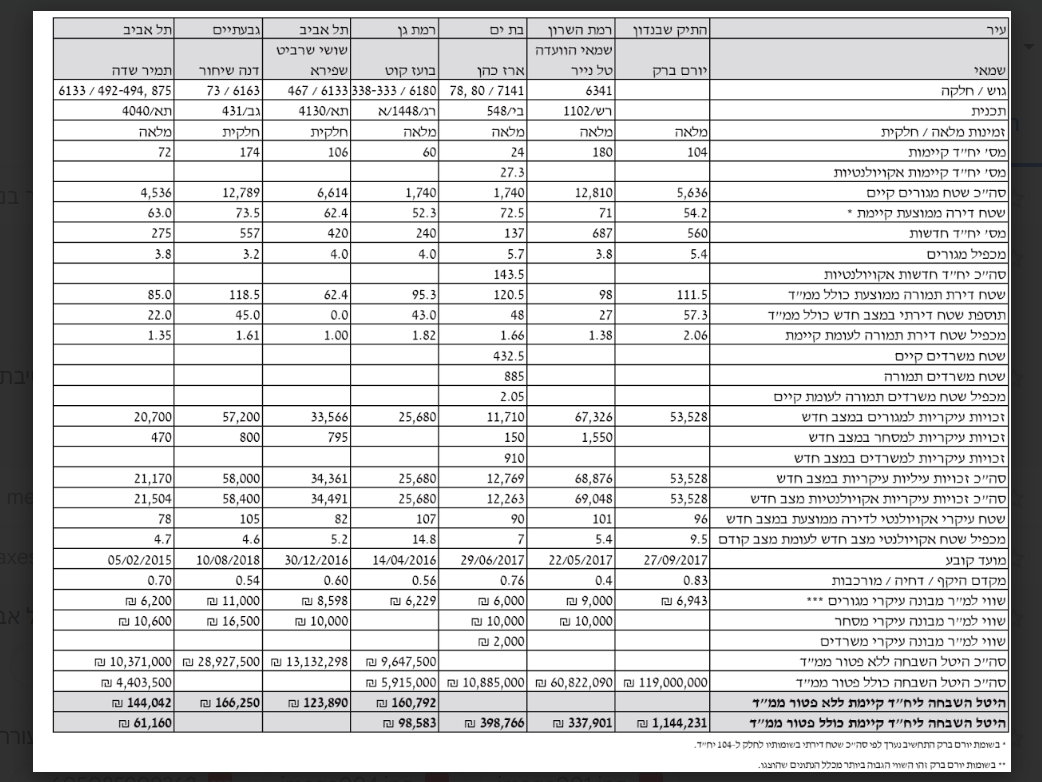
כידוע חישוב ההשבחה נעשה על פי ההפרש שבין שווי מצב חדש למצב קודם. בהינתן מצב בו כל שאר המשתנים המאפיינים את הפרויקט נותרים בעינם, הרי שגידול מספר יחה"ד הקיימות וסך שטחן הכולל במצב הקודם, מביא דווקא לגידול בשווי המצב הקודם, ומכאן לקיטון בסכום היטל ההשבחה, משמע, הקשר בין שני משתנים אלו – מס' יח"ד במצב נכנס וסכום ההיטל הינו קשר הפוך, על כן אין לצפות כי יחס היטל ההשבחה המחולק למס' יחה"ד במצב הנכנס, יהא ערך אחיד קבוע או למצער דומה בפרויקטים שונים, ומכאן, כי יחס זה כלל אינו נתון ראוי לשם השוואה בין פרויקטים ואף אינו ראוי לטעמנו לשמש כנתון לביקורת בדבר סבירות ההיטל.

1. יתרה מכך, מעיון בטבלת הנתונים שהציגה החברה עולה, כי בפרויקט נשוא העררים מכפיל מס' הדירות שהינו יחס מספר הדירות במצב החדש מחולק במספר הדירות במצב הקודם, וכן מכפיל השטח שהינו יחס השטח האקוויוולנטי במצב החדש מחולק בסך המ"ר האקוויוולנטי במצב הקודם, שניהם מן הגבוהים ביותר מבין הפרויקטים שהציגה החברה באותה טבלת ההשוואה.

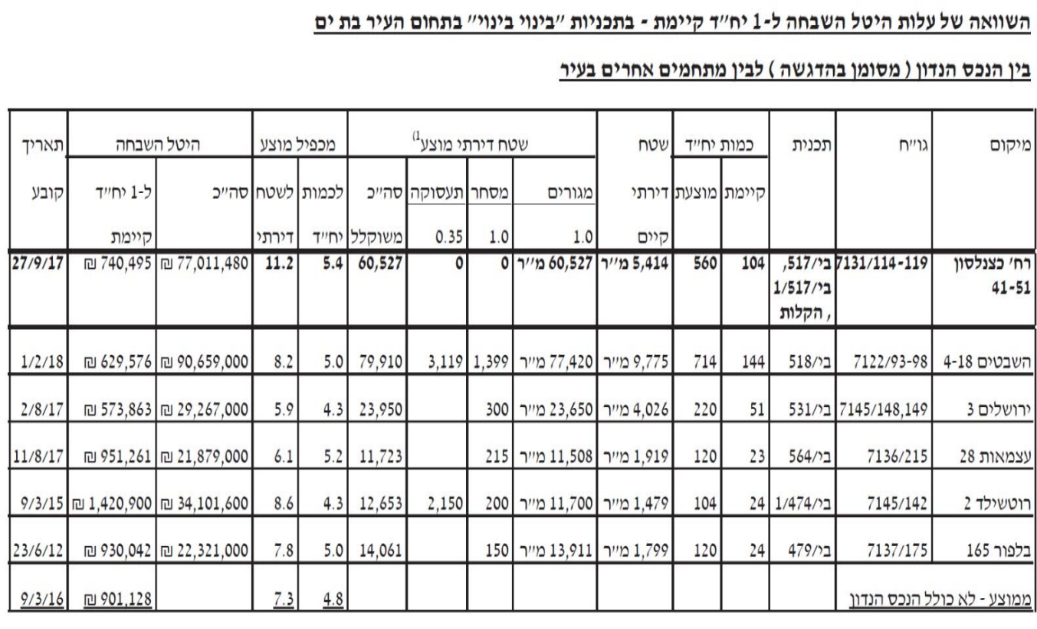
כך בשונה מן הנתון עליו הצביעה החברה אשר בינו לבין סכום ההיטל קיים כאמור קשר הפוך, הרי שבין המכפילים הנ"ל לבין היטל ההשבחה קיים דווקא קשר ישר, דהיינו גידול במכפיל כאשר כל שאר הנתונים קבועים יביא דווקא לגידול בסכום ההיטל. על כן, הואיל ובפרויקט זה המכפילים הינם מן הגבוהים, הרי שגם על סמך הנתונים שהציגה החברה עצמה מתבקש על פניו לפחות, כי היטל ההשבחה שכאן ייטה דווקא לצד הגבוה ביחס לשאר הפרויקטים שהובאו בטבלה.

1. משכך ולאור האמור לעיל, לטעמנו דין טענת החברה להידחות, ברם הואיל והחברה טענה כי השמאית המכריעה התעלמה מנתונים שהוצגו לה ולא נתנה להם ביטוי כלל בשומותיה, בקשנו במסגרת החלטת הביניים מיום 8.6.2025 בה נשלחו בין היתר שאלות הבהרה לשמאית המכריעה, את התייחסותה גם לטיעון החברה בעניין העדר התייחסות לשומות מכריעות שהוצגו מטעם החברה לעניין קביעת שיעור היטל השבחה כדלקמן:

"אחת מהטענות שהעלתה החברה היא כי היטל ההשבחה בפרויקט הנדון גבוה במאות אחוזים מהיטל ההשבחה בפרויקטים אחרים של פינוי בינוי, וכי הוצגה על ידה טבלה של שומות מכריעות שפורטה בתשובה מטעמה מיום 14.2.2022 ואשר הוצגה בהליך השמאות המכרעת (עמ' 190 לשומת החברה במגרש 101 , עמוד 86 לשומת החברה מגרש 102) כפי שתוצג להלן ועל אף זאת, לא מצינו כי קבלה כל התייחסות/ביטוי בשומות המכריעות. נקודת המוצא היא, כי מדובר בשומות מכריעות מפורטות ועל כן נראה כי נלקחו בחשבון כלל הנתונים מטעם הצדדים בעת מתן ההכרעה ותוך הפעלת שיקול דעת עצמאי על ידי השמאית המכריעה. **יחד עם זאת, נוכח הפערים הגדולים המוצגים על ידי החברה ונוכח כך שלטענתה הטבלה בה פורטו השומות המכריעות מטעמה לא קבלו ביטוי בשומות המכריעות, נבקש כי השמאית המכריעה תיתן הבהרתה ביחס לערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות הנ"ל ומידת רלוונטיות שלהן לעניינינו. רק במידה ותסבור כי יש להן רלוונטיות באופן המצדיק תיקון השומות המכריעות, היא רשאית לעשות כן.**



כמו כן, במסגרת נספח 14 מיום 25.12.2024 לתשובת הועדה המקומית לערר הוצגה לנו הטבלה הבאה:

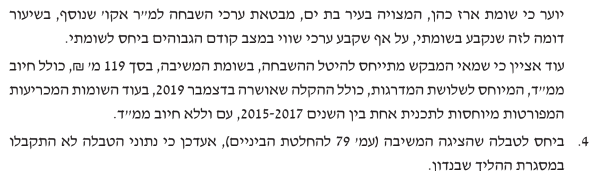


עיון של ועדת הערר בשומות המכריעות ובפרט בעמ' 3 המפרטות את רשימת המסמכים שהוגשו בהליך השמאות המכרעת לא מציינות /מפרטות האם טבלה זו אליה גם הגיבה החברה בדיון בפנינו הוצגה בפני השמאית המכריעה. הטבלה אמנם נושאת תאריך דצמבר 2024 (קרי לאחר הליך השמאות המכרעת) ברם ייתכן וזו הוצגה עם תאריך אחר. מכל מקום, מתבקשת השמאית המכריעה לעדכן האם טבלה הנ"ל עם נתוניה אכן הוצגה בפניה.

רק ככל ונתונים אלה שבטבלה אכן הוצגו בפניה, מתבקשת השמאית המכריעה להבהיר האם היא אמצה ו/או לקחה בחשבון נתונים אלה לעניין השווי וככל שכן, האם היא בצעה את ההתאמות לעניין העובדה שחלק מהשווים נקבעו ללא ממ"דים. כך למשל בשומה מכרעת של יגאל יוסף ביחס לגוש 7122 חלקות 93-98 רחוב השבטים 4-18 בבת ים נקבע כי היטל השבחה ליח"ד קיימת הינו סך של 629,576 ₪. הואיל ובמקרה זה השומה הוצאה עקב מימוש בדרך של היתר השווי האמור לא כלל ממ"דים, ברם, אם נחיל את שווי זה לעניינינו הרי שיש לנטרל את הממ"דים באופן שההיטל ללא ממ"דים הוא 545,000 ₪ עוד נטען כי חלק מהעסקאות של בת ים כפי שהובאו על ידי הועדה המקומית מתייחסות לפרויקטים בהיקף של 24 יח"ד לעומת המקרה דנא בו עסקינן בפרויקט של 104 יח"ד ושאלתנו הינה האם נעשו האבחנות וההתאמות הנדרשות.

1. **במסגרת תשובה להבהרות מיום 25.6.2025 כתבה השמאית המכריעה ביחס לטיעון זה כדלקמן:**

****



1. החברה מצידה הגישה התייחסות לתשובת ההבהרה במסגרתה התייחסה בעיקר לקשר או ליתר דיוק להעדר קשר, בין המכפיל לבין רווחיות הפרויקט וסברה שבתשובה להבהרות מטעם השמאית המכריעה יש כדי לחזק את המסקנה כי תוצאת השומות במקרה דנן בלי סבירות באופן קיצוני ביחס לפרויקטים אחרים שהוצגו על ידי החברה.

הועדה המקומית לא הגישה התייחסות בנקודה זו.

1. נזכיר כי עניינינו בטענה שהועלתה מלכתחילה על ידי החברה לאי סבירות סכום ההיטל ביחס למספר הדירות במצב הנכס, והעדר בחינת עניין זה על ידי השמאית המכריעה בשומות המכריעות שהובאו על ידי החברה בהליך השמאות המכרעת, והגם שבעניינו מדובר בטיעון שמאי טהור, לאור הפערים שהוצגו והעובדה שהשומות המכריעות שהוצג על ידי החברה בהליך השמאות המכרעת, לא קבלו ביטוי במסגרת השומות המכריעות בעניינינו, סברנו כי נכון זה יהא לפנות לשמאית המכריעה בבירור בקשת הבהרה ותיקון במידת הנדרש כאמור בהחלטת הביניים.
2. דא עקא, לאור תשובת השמאית המכריעה אין צורך להכביר מילים מעבר להסברים המפורטים שניתנו על ידה לעיל וכי על פני הדברים ברור כי מדובר בקביעות מקצועיות המצויות בליבת העיסוק השמאי שועדת הערר אינה נוטה להתערב בהן, מה גם שאין הן מגלות כל פגם, לא כל שכן פגם חמור, המצדיק את התערבותנו, וגם לגופו של עניין בנוגע לטיעון בעניין המכפיל עמדתנו כי דין טענה החברה להידחות כפי שהתייחסנו לעיל.

## ב. שווי מצב קודם בשומות המכריעות נמוך באופן קיצוני

טיעון החברה

1. שווי הדירות הקיימות במצב הקודם לתכנית בי/517 על פי השומה המכרעת הינו נמוך באופן קיצוני, ובכל הכבוד הוא כלל אינו תואם את שווין האמיתי באותה עת, כתוצאה מכך, השומות המכריעות מוטות באופן קיצוני לרעת החברה.
2. בהתאם לשומות המכריעות שווי דירת מגורים עובר לתכנית בי/517 הינו בממוצע 580,000 ₪ (סעיף 12.3.6). ואולם על בסיס הסכמי שכירות במתחם, שווי הדירות על פי היוון דמי השכירות בהנחה של תשואה שנתית בהיקף של 3% הינו בממוצע כ-1 מל"ש, ללא רכיב פוטנציאל (פורטו בעררים טבלת נתונים של הסכמי שכירות אשר צורפו כנספח לעררים).
3. הערכת שווי הדירה על ידי מנגנון היוון דמי השכירות הריאליים שהתקבלו עבור אותה הדירה בפועל אינו מושפע כהוא זה מקיומו או העדר קיומו של פוטנציאל לזכויות בניה מכח תמ"א 38 או מכל מקור אחר, זאת הואיל ושאלת קיומן של זכויות בניה בלתי מנוצלות כלל אינה רלוונטית להסכמי שכירות או לשוכר.
4. הסכמי השכירות מ"זמן אמת" מראים את השווי הנכון הקודם לתכנית בי/517 ומוכיחים שהשווי שנקבע בשומות המכריעות הינו נמוך בצורה חריגה.

תשובת הועדה המקומית

1. לטענת הועדה המקומית כעולה מנספח השמאי מחירי המכירה של הדירות במתחם הנדון מוכיחים כי שווי מצב קודם אינו 580,000 ₪ כמוצג על ידי החברה אלא 609,000 ₪ לפי התחשיב הבא: ( 37,141,678 ₪ חלקי 61 יח"ד) הינו 609,000 ₪, כנ"ל לגבי מגרש 102 26,210,335/43 יח"ד כ-609,000 ₪.
2. לעמדת הועדה המקומית מחירי המכירה של דירות במתחם הנדון מוכיחים כי שווי מצב קודם הינו לכל היותר 583,000 ₪ בהתאם לכך אומדן שווי מצב קודם שנקבע בשומות המכריעות כ-609,000 ₪ הינו נכון ואף מוטה כלפי מעלה באופן המיטיב עם החברה.

**דיון והכרעה**

1. ראשית נראה לנו על פניו כי הנתונים המועלים על ידי שני הצדדים בפועל אינם סותרים, שכן, שמאי החברה לקח את סך תרומת השטח הבנוי בלבד וחילק למספר היח"ד, ואילו שמאי הועדה המקומית מראה את סך השווי הבנוי כולל זכויות הבניה הנוספות המחולק בדירות. על כן תוצאת תחשיבו של כל אחד מהשמאים מטבעה לא אמורה להביא לתוצאה זהה.
2. מכל מקום, השמאית המכריעה לצורך קביעת שווי המטר הבנוי, התחשבה בעסקאות בדירות ולא בהסכמי השכירות כפי שטענה החברה.
3. נראה כי התבססותה של השמאית המכריעה על עסקאות בדירות תואמת את סעיף 3.1 לתקן מספר 2 שעניינו "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים משרדים תעשיה מלאכה ומסחר מרץ 2007" שעניינו טבלה לאפיון תוקף הגישות לשום זכויות על פי סוגי הנכסים הקובע בין השאר כי גישת ההשוואה היא גישת השומה בעלת התוקף הגבוה לשם הערכת שווי דירה בבניה רוויה.
4. לזאת יש להוסיף כי בהחלטה בערר "**אברהם כספי**" שניתן על ידי כב' היו"ר גלקופ שאוזכר לעיל (החלטת ועדת הערר זו אושרה כאמור בפסק דינו המחוזי של כב' הש' אילן צור בעניין עמ"נ 24406-11-24), נתנה סקירה מקיפה של הפסיקה בהתייחס לגישתה המועדפת של גישת ההשוואה, וכדלקמן:

*"ככלל, "גישת השוואה הישירה" (להלן: "****גישת ההשוואה****") נחשבת לגישה עדיפה בענף שמאות המקרקעין ביחס לרוב פרשנות השומה. גישה זו נחשבת לגישה בעלת "רמת תוקף גבוהה"[[10]](#footnote-10) הן בנכסי מגורים בנויים, שנסחרים בין פרטיים והן בנכסים עסקיים, שנסחרים בין שחקנים שהם ברובם המכריע חברות או עוסקים מורשים.*

*יתרונותיה של גישת ההשוואה נעוצים בשלוש סיבות עיקריות: הגישה מדמה היטב את ההיגיון של השחקנים בשוק, רמת האינטואיטיביות של הגישה היא גבוהה, ורגישותה[[11]](#footnote-11) לשינויים בהנחות עבודה היא קטנה (יחסית לגישות השומה האחרות).*

*ביטוי לבְכִירות הגישה מצוי ראשית בפסיקת בתי המשפט. כך הוגדרה שיטה זו בהלכת* [*ברמ 10212/16*](http://www.nevo.co.il/case/21915121)***דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה*** *(נבו) וההלכות הנוספות המוזכרות בה:*

*במישור השמאי-עובדתי,* ***שיטת ההערכה המקובלת והמועדפת בפסיקה היא "שיטת ההשוואה"*** *(המכונה גם "שיטת שווי השוק"). במסגרת שיטה זו בוחן השמאי עסקאות סמוכות במקום ובמועד לעסקה הנבחנת, במקרקעין שנתוניהם דומים למקרקעין מושאי השומה (ראו:* [*ע"א 161/79*](http://www.nevo.co.il/case/21473608) *שר האוצר נ' זילברשטיין, פ"ד לד (3) 225, 227 (1980); אהרן נמדר* [*מס שבח מקרקעין*](http://www.nevo.co.il/safrut/bookgroup/1220) *חלק שני – חישוב המס ותשלומו 42-41 (מהדורה שביעית, 2012) (להלן: נמדר, מס שבח)). בתוך כך נקבע כי פוטנציאל המקרקעין, אפשרויות הניצול הגלומות בהם וציפייה לשינוי תכנוני גם הם נתונים רלוונטיים לעניין הערכת השווי (ראו:* [*ע"א 738/10*](http://www.nevo.co.il/case/5615755) *דבאח נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] פסקאות 13-12 (17.11.2013);* [*ע"א 6132/12*](http://www.nevo.co.il/case/5592384) *‏ח'ג'אזי נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] פסקה 15 (7.1.2014); נמדר, מס שבח, בעמ' 49-48). על רקע זה, טענתם של בעלי הקרקע היא בעיקרו של דבר שעקרון ההשוואה המבוסס על בדיקת עסקאות אחרות צריך לחול גם בעניינם.*

*כך נקבע עוד קודם לכן בהלכת* [*עא 161/79*](http://www.nevo.co.il/case/21473608)***שר האוצר נ' הרברט זילברשטיין*** *(נבו):*

*לפני שאנתח כל אחת מחוות הדעת בנפרד, מן הראוי להבהיר כי מבין כל השיטות האפשריות לשום מקרקעין, עדיפה זו הנקראת "השוואתית" והמבוססת על עסקאות שבוצעו לערך באותו פרק זמן במקרקעין שנתוניהם דומים לנכס נשוא הדיון. העובדה המוכחת שפלוני שילם עבור נכס דומה סכום ידוע, מהווה את הבסיס הטוב והבטוח ביותר לקביעת הפיצוי בהתאם.*

*עדיפותה של שיטת ההשוואה, כפי שבאה לידי ביטוי בהלכות בית המשפט העליון דלעיל, באה לידי ביטוי גם בהטמעתה של גישה זו בשני תקנים יסודיים של הוועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים לקביעת גישות שומה: תקן מספר 2.0[[12]](#footnote-12) ותקן מספר 3.0[[13]](#footnote-13). בתקנים אלה מפורטים הגורמים המשפיעים על רמת התוקף שיש לייחס לכל גישת שומה, את חסרונותיה ויתרונותיה.*

*נראה כי גישה זו עולה בקנה אחד גם אם לשון* [*סעיף 4(7)*](http://www.nevo.co.il/law/91073/3T4.7) *לתוספת השלישית הקובע כי: "השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חופשי". אכן דרך המלך לחישוב ההשבחה היא חישוב שווי השוק ביחס לעיניו של קונה מרצון כך קבע בית המשפט העליון: "הנוסחה שאימץ המחוקק להערכת שוויים של מקרקעין לצורך שומת היטל ההשבחה היא "שווי השוק", לאמור המחיר שהיה מתקבל כתוצאה מעיסקה המתבצעת בשוק החופשי בין מוכר מרצון לקונה מרצון. מבחן זה, המבוסס על יסודות אובייקטיבים וערכי שוק חופשי, גלום בו איזון ראוי של אינטרסים, הן של הפרט הן של הרשות הציבורית, ונעשה בו שימוש בתחומי חקיקה שונים". (רע"א 4487/01‏* ***הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"****מ (נבו)).*

*המושג "שווי השוק" של זכויות בנכס מקרקעין מוגדר גם במילון התקינה השמאית: "המחיר הסביר ביותר להתקבל, במונחי כסף, עבור זכות במקרקעין, בשוק פתוח, תחרותי ובזמן חשיפה ראוי, תחת כל התנאים הנדרשים למכירה נאותה, כשהמוכר והקונה פועלים באופן מושכל ואינם מושפעים משיקולים מיוחדים"[[14]](#footnote-14).*

*מקביעות אלו עולה כי שיטת ההשוואה משקפת ומגלמת למעשה את כל התנאים הקיימים ב"שוק החופשי" במועד הקובע, ככלל, בלא צורך בהערכה ובהשערה חיצונית (מלבד התאמות מקובלות) ועל כן משקפת ודאות ויציבות ואובייקטיבית, שככלל אינה מושפעת משיקולים סובייקטיביים.*

1. כן ר' דברי בית המשפט המחוזי שניתן ממש לאחרונה מפי כב' הש' גלעד הס בעניין עמ"נ 18341-09024 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' נועה לב' ואח'** (נבו 26.6.25) , עמ' 9-11 פסקאות 35-36 לפסק הדין.
2. על כן, **ברי כי התחשבות השמאית המכריעה בעסקאות ההשוואה היא הנכונה ואף הגישה המועדפת.** כמו כן לגבי הסכמי השכירות שמביאים שמאי החברה, אכן ניתן לערוך שומה בשיטת היוון ההכנסות, אולם כאמור, שיטת ההשוואה היא השיטה העדיפה ואילו לגבי שיטת היוון ההכנסות, לא זו בלבד שאין העדפה לשיטה זו, אלא שהתקן לא נתן לה כל משקל, ולא ייחס לשיטה זו כל תוקף (ואף לא תוקף נמוך) בעת עריכת שומה לדירות מגורים בבנייה רוויה.
3. נציין כי שיטת היוון ההכנסות מחייבת חישוב הערך הנוכחי של הכנסות השכירות הצפויות, תוך שימוש בשער ההיוון המתאים להכנסות אלה. לטענת החברה שער ההיוון הנכון הינו 3% לשנה, אולם כאשר ענייננו בשכונה בעלת אוכלוסייה ברמה סוציו אקונומית שאינה מן הגבוהות, ובנכסים הדורשים תשומות אחזקה ניהול וגבייה גבוהות יחסית לשווים ולהכנסות מהם הדעת נותנת כי משקיע סביר ייאות להשקיע בהם אך כאשר שיעור התשואה הצפויה מהם תהא גבוהה יחסית לנכסי מגורים אחרים, והמשמעות הינה כי יביא בחשבון שער היוון גבוה יותר, משער ההיוון המקובל בהיוון דמי שכירות למגורים באזורים אחרים.
4. שיטת היוון ההכנסות רגישה מאוד לשינוי בשערי ההיוון, ר' לעניין זה וע (ת"א) 22605-02-19 **רוק גלן אחזקות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ת"א** בראשות כב' הש' הרי קירש לפיו *"קיימת* ***רגישות*** *ממשית לשיעור ההיוון הנבחר לצורך היוון תזרים דמי השכירות"* כן ר' ערר (חי') 82022-10-21 **חברת החשמל לישראל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חדרה** (נבו 1.5.23) ; ערר (דרום) 6034/14 **טריפל מ - תחנות כח בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה באר-טוביה** (2.6.16) (להלן –"**טריפל**") ועל כן, כל שינוי בשער ההיוון אף אם הוא קטן יכול להוביל לשינוי גדול בתוצאת השווי המתקבלת.

ר' דברים שנקבעו בין השאר בעניין "טריפל" בראשות כב' היו"ר דאז עו"ד בנימין זלמנוביץ, שם מונה השמאי המייעץ אייל יצחקי בציינו בין היתר כדלקמן:

***"ביחס למבחן הרגישות, סבור השמאי שבניתוח רגישות לשני משתנים מרכזיים בגישת היוון ההכנסות... ושער הריבית להיוון מתקבלת תוצאה לפיה ה"המודל רגיש מאוד" לשינויים. ...***

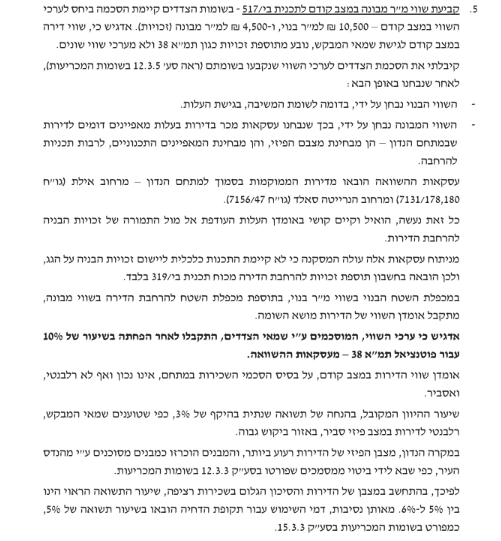
***תוספת של אחוז אחד בשיעור ההיוון תביא להשבחה אפסית וירידה של אחוז אחד בשיעור ההיוון תביא להכפלת ההשבחה.... שהמודל בעל מהימנות נמוכה במידה כזו שקשה לבסס עליו שווי.***

***גישת השומה להיוון הוצאות והכנסות עתידיות אינה מתאימה בשל היותה רגישה מאוד לשינויים קטנים בהנחות העבודה".***

1. נציין כי במסגרת החלטת הביניים מיום 8.6.2025 בה נשלחו בין היתר שאלות הבהרה לשמאית המכריעה נכתב בין היתר בהתייחס לטיעון החברה ביחס לקביעת שווי מ"ר מבונה במצב קודם לתכנית בי/517 כדלקמן:

*"בהתייחס לשווי מצב קודם טענה החברה כי השווי נמוך בצורה קיצונית שכן בהתאם לשומות המכריעות שווי דירת מגורים עובר לתכנית בי/517 הינו בממוצע 580,000 ₪ ואולם על בסיס הסכמי שכירות במתחם, שווי הדירות על פי היוון דמי השכירות בהנחה של תשואה שנתית בהיקף של 3% הינו בממוצע כ-1 מל"ש, ללא רכיב פוטנציאל (פורטו טבלת נתונים של הסכמי שכירות)****.*** *אי לכך**ועל אף שועדת הערר ערה לתקינה השמאית (תקן מס' 2) ולסעיף 3 לה לפיה הערכת שווי דירות בנויות בבנייה רוויה יש לשום לפי "גישת ההשוואה",* ***מתבקשת השמאית המכריעה להבהיר את מידת הרלוונטיות של נתוני השכירות במתחם ומדוע לא הביאה אותן בחשבון בתחשיביה. רק במידה ותסבור כי יש להן רלוונטיות באופן המצדיק תיקון השומות המכריעות, היא רשאית לעשות כן****"*

1. בעניין זה השיבה השמאית המכריעה במסגרת תשובה להבהרות מיום 25.6.2025 כדלקמן:





1. החברה הגישה מצידה התייחסות לתשובת ההבהרה ולפיה, היא חולקת על עמדת השמאית המכריעה וטוענת כי אין זה סביר שדווקא עבור דירות ישנות ורעועות יסכים שוכר לשלם שכר דירה יותר גבוה באופן יחסי מאשר יסכים לשלם שוכר עבור דירות ראויות באזור ביקוש גבוה. כלומר לעמדת החברה המצב הוא בדיוק הפוך.

בנוסף טוענת החברה, כי שכר הדירה המשולם הינו רק בעבור עצם הזכאות למגורים ואינו מגלם פוטנציאל לעליית ערך.

הועדה המקומית לא הגישה התייחסות בנקודה זו.

ראשית טיעון החברה לעניין שכר דירה שישלם שוכר פוטנציאלי בדירות ישנות ורעועות לעומת שוכר פוטנציאלי בדירות ראויות באזור ביקוש, הגם שמתיימרת להיות מוצגת כשובת לב עומדת בניגוד להתנהלות שוק בכלליות, כך למשל, כאשר עניינינו בדירות ישנות ורעועות מצריכה הדירה הוצאות תחזוקה גבוהות ביחס לשוויה מאשר דירה ראויה במצב פיזי טוב, כפי שעמדה על כך השמאית המכריעה בתשובה להבהרות.

מכל מקום, כאשר אנו מדברים על שיעורי תשואה ושיעורי היוון הבחינה צריכה להיעשות בצורת "יחס" ולא בבחינה של "ערך כספי מוחלט". בעת בחינת היחס נבחנת התשואה השנתית שהיא מחולקת לסך שווי הדירה, ולכן כאשר אנו משווים שכר דירה בין שכונות ברמה סוציו אקונומית גבוהה לרמה סוציו אקונומית נמוכה, הן שווי הדירה והן שכר הדירה המשולם יהיה גבוה יותר בשכונות המתאפיינות באוכלוסיה במעמד כלכלי חברתי גבוה, אולם אין משמעות הדבר היא כי היחס בין שכר הדירה ובין שווי הדירה יישאר קבוע.

1. לסיכום כל האמור, קביעות השמאית המכריעה בשומות המכריעות וכן במסגרת תשובתה להבהרות לרבות לעניין העדר התבססותה על אומדן שווי דירות על בסיס דמי השכירות - מקובלות עלינו. לכך יש להוסיף, כי דווקא התבססותה של השמאית המכריעה על עסקאות בדירות המהוות תחשיב לפי גישת ההשוואה שהינה כאמור בעלת התוקף הגבוה לשם הערכת שווי דירה בבניה רוויה, היא הנכונה ועל כן הננו סבורים שלא נפל פגם בהכרעתה זו ובוודאי שאין מקום להתערב בהכרעתה ומשכך דין טענת החברה בעניין להידחות.

## ג. שאלת התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם

טיעון החברה

1. החברה משיגה כנגד קביעות השומה המכרעת לפיהן אין להביא בחשבון במצב קודם זכויות מכוח תמ"א 38 ונטרול עליית ערך הנובעת מתמ"א 38 על ידי קביעת מקדם הפחתה בשיעור של 10%.
2. טענת החברה היא כי אין להתעלם מהשפעת תמ"א 38 במצב הקודם ותכנית בי/538 שהוכנה מכוחה על שווי הדירות עובר לאישור תכנית בי/ 517, לאור ההלכה בדבר ההתחשבות ב"פוטנציאל" תכנוני כללי כאמור בעניין "לוסטרניק" (רע"א 4487/01) ובעניין "דלי דליה" (בר"מ 10212/16). החברה מפנה לפסיקות נוספות של בית המשפט המחוזי ושל ועדות הערר שלטענתה תומכות בה.
3. החברה גם מתייחסת לחוות דעתה של המשנה ליועצת המשפטית לממשלה, עו"ד כרמית יוליס, מיום 1/12/22 בסוגיה (**להלן: "חוות הדעת")**, שקבעה כי כן יש להתחשב במרכיב שווי השוק הכללי של תמ"א 38, אותו אין לנטרל, להבדיל משווי השוק הקונקרטי אותו יש לנטרל. נטען כי שווי השוק של הדירות עובר לאישור תכנית בי/517, נלמד מהסכמי השכירות באותה עת (ללא פוטנציאל לתמ"א 38).
4. עוד מדגישה החברה כי, בכל הכבוד, השמאית המכריעה טעתה גם כשקבעה כי "*במקרה הנדון קיים קשר סיבתי בין התכניות הואיל ותמ"א 38 ותכנית לפינוי בינוי תכליתן בהתחדשות עירונית ... ולכן גם מהטעם הזה אין להביאה בחשבון במצב קודם*." שכן, העובדה שלתמ"א 38 ולתכנית בי/517 ישנה, בין היתר, גם מטרה משותפת של התחדשות עירונית אינה הופכת אותן להליך תכנוני אחד, כך שבהתאם להלכת "לוסטרניק" יש לנטרל את עליית השווי בגינו במצב הקודם.
5. ראשית, בניגוד לקביעת השמאית המכריעה, מטרתה העיקרית של תמ"א 38 הינה הגנה על מבנים מפני רעידות אדמה ואילו מטרת תכנית בי/ 517 כלל אינה חיזוק המבנים. יתרה מכך, מבחינה מהותית תמ"א 38 ותכנית בי/ 517 כלל אינן מהוות הליך תכנוני אחד. תמ"א 38 אינה מהווה שלב כלשהו בהליכי אישור תכנית בי/ 517 ותכנית בי/ 517 אינה מהווה כלל המשך ההליך התכנוני של תמ"א 38. תכנית בי/517 אינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. הדברים מקבלים משנה תוקף לאור העובדה שהוועדה המקומית אישרה תכניות מכוח סעיף 23 לתמ"א בתחומי העיר בת-ים והן אף חלות על המקרקעין הנדונים. בנוסף, שטח שתי התכניות שונה ואין כל זהות בין מתכנניהן. מכל האמור לעיל עולה כי מדובר בשתי תכניות עצמאיות ונפרדות וכי על פי ההלכה הפסוקה שגתה השמאית המכריעה כשנטרלה את השפעת תמ"א 38 משווי המקרקעין במצב הקודם.
6. כמו כן נטען בשולי הדברים כי אף אם תתקבל שיטת השמאית המכריעה לפיה קיים קשר סיבתי בין תכנית פינוי בינוי לבין תמ"א 38 ששתיהן תכליתן התחדשות עירונית היה מקום לקבוע פטור מהיטל השבחה בגין הזכויות מכוח התכניות המשביחות בהיקף שניתן היה לקבל מכוח תמ"א 38. זאת בהתאם להוראת סעיף 19(ב)(10)(ב) לתוספת השלישית לחוק. כלומר, מאחר שמדובר במימוש בהיתר, לאור עמדתה בסוגיית הקשר בין התכניות, השמאית המכריעה טעתה בכך שלא קבעה פטור מהיטל השבחה בגין הזכויות מכח התכניות המשביחות בהיקף זכויות שניתן היה לקבל בהתאם לתמ"א 38.

נטרול עליית השווי בגין תמ"א 38 במצב הקודם במקרה דנן, כפי שקבעה השמאית המכריעה, ללא מתן הפטור בגין זכויות בהיקף שניתן היה לקבל בהתאם לתמ"א 38 סותר את הוראת המחוקק לפיה השבחה מכוחה של תמ"א 38 פטורה במקרה של מימוש בהיתר.

תשובת הועדה המקומית

1. הועדה המקומית משיבה כי יש לדחות את טענת החברה ולו מהנימוק לפיו כלל לא הוכחה השפעתה של תמ"א 38 (או של תכנית בי/538) על שווי המקרקעין במצב הקודם או ההתכנות למימוש תמריצים מכוחה, ומכל מקום יש לדחות את טענות החברה בהיעדר כל בסיס משפטי.
2. נטען כי כלל לא ברורה הטענה בדבר "פוטנציאל כללי". מדובר במבני שיכון קיימים בלב עיר, ולכן מדובר בפוטנציאל ספציפי לביצוע הליך התחדשות עירונית, בין אם מכוח תמ"א 38 או פינוי בינוי. ציפייה להליך ספציפי מסוג זה, היא בדיוק הציפיה אותה יש לנטרל על פי הלכת "לוסטרניק".
3. מכל מקום, נטען שאלת ההתייחסות לזכויות מותנות מכוח תמ"א 38 ממילא לא צריכה להיבחן על פי הלכת לוסטרניק הוותיקה שעסקה בקרקע חקלאית, אלא שיש להתחשב בהלכה פסוקה קוהרנטית ועדכנית הדנה באופן ספציפי בסוגיות החיוב בהיטל השבחה בגין הכללת זכויות מותנות כדוגמת תמ"א 38 בתכנית ובגין אישורן בפועל כגון רע"א 3002/12 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אליק רון** (נבו 15.714) (להלן – "**אליק רון**").
4. כעולה מעניין אליק רון בין היתר המחוקק קבע את הפטור למימוש זכויות מכוח תמ"א 38 בעת מימוש בהיתר כיוון שרק במועד זה תמ"א 38 התגבשה באופן ספציפי ביחס למקרקעין ורק אז התגבשה מלוא ההשבחה בגין התמ"א – ולצורך עידוד חיזוק מבנים בפועל, ניתן תמריץ כלכלי זה של הפטור מהיטל השבחה. לפיכך טוענת הועדה המקומית כי כל עוד לא התגבשו זכויות תמ"א 38 במימוש בהיתר, הן לא קיימות במקרקעין, ולא ניתן לדבר על זכויות שיש להתחשב בהן בשומת השבחה ואין זכויות כאמור המהוות חלק מקניינם של בעלי המקרקעין, ולכן זכויות פוטנציאליות מכוח תמ"א 38 אינן יכולות להיות חלק משווי המקרקעין במצב קודם. נטען שמסקנה זו עולה גם מפסיקות רבות נוספות כגון עניין "גוזלן" (בר"מ 2866/14) ו"קוזניץ" (עמ"נ 65422-12-15).
5. נטען שמהותה של תמ"א 38 הוא תמריצים כנגד חיזוק, ואין שום בסיס למתן תמריץ לפני חיזוק. לכן הכרה בשווי מסויים של הזכויות מכוחה של תמ"א 38 כחלק משווי המקרקעין במצב הקודם, משמעה הלכה למעשה מתן הטבה כלכלית מעצם אישורה של התמ"א לכלל הנישומים המביאה להפחתת היטל השבחה מבלי שהמטרה שביסודה חיזוק המבנים מתממשת.
6. נטען שההפניה להחלטת ועדת ערר בעניין "קוזניץ" הזהה לועדת הערר "צין" (ערר 85143/13) אינה רלוונטית שכן עמדת וועדת הערר בעניין זה נדחתה על ידי בית המשפט בענין "קוזניץ".
7. הועדה המקומית מבקשת להפנות גם לפסיקתו של בית המשפט העליון בעניין "אופל קרדן" (בר"מ 505/15) שם נקבע בין היתר, כי במקרה של תכנית מתאר ארצית שמעניקה זכויות למקרקעין שאינם מסוימים ואשר מותירה את שיקול הדעת למוסד התכנון המקומי – רק עם אישור היתר הבניה נצמחת ההשבחה, ובהתאם קבע בית המשפט העליון כי אירוע המס והמועד הקובע לחישוב ההשבחה הוא מועד הקונקרטיזציה של התמ"א למקרקעין מסוימים בדרך של היתר בניה וכי דחיית שומת ההשבחה למועד זה, עולה בקנה אחד עם עקרונות יסוד של דיני מס בין היתר ודאות ויכולת מדידה.
8. לפיכך טוענת הועדה המקומית כי קבלת עמדת העוררת תוביל בהכרח להשבחה ספקולטיבית – תוצאה בלתי רצויה אותה בית המשפט דחה.
9. לצד פסיקה מחייבת זו המייצרת עקרונות ברורים באשר להיעדר התחשבות בזכויות מותנות בשומת השבחה, קודם להתגבשותן התקבלה פסיקה סותרת של בתי המשפט מחוזיים בין פסה"ד בעניין לויתן (עמ"נ 18618-12-22) אשר אפשר התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם, לבין פסק הדין בעניין "לביא" (עמ"נ 33949-09-20) אשר דחה את האפשרות להתחשב בתמ"א 38 כאמור ואשר לשיטת הועדה המקומית מהווה יישום נכון ראוי של ההלכה הפסוקה שאוזכרה לעיל, שכן פסק דין לביא דן באופן ישיר בשאלת ההתחשבות בתמ"א 38 בחישוב שווי המקרקעין במצב הקודם. בית המשפט קבע שם כי בהתאם להלכה הפסוקה ולאור אופיין המותנה והבלתי וודאי של הזכויות בתמ"א 38 הרי שאין להתחשב בהן במצב הקודם.
10. נטען כי פסק הדין בעניין "לויתן" אשר קבע קביעה שונה אמנם אזכר את פסק דין לביא אולם לא דן באופן מפורט בהנמקות בית המשפט בעניין "לביא" ואף התעלם מהעובדה כי בקשת רשות ערעור בעניין "לביא" נדחתה על פי המלצת בית המשפט העליון ולאחר שהטענות לגופם של דברים נשמעו בפניו ולרבות הטענה כי נטרול תמ"א 38 סוטה מהלכת לוסטרניק ולרבות העובדה כי במקרה שנדון שם קודמה תחילה בקשה לפי תמ"א 38. כן נטען שפסק הדין בעניין לויתן אשר אינו חלוט ותלוי ועומד בערעור, וכן סותר את כל המארג הפסיקתי הענף של הלכות בית המשפט העליון כפי שפורטו לעיל ומביא למסקנה קיצונית ובלתי סבירה של הפחתת היטל השבחה בכל תכנית שאושרה לאחר תמ"א 38 וחלה במתחם מגורים קיים.
11. הועדה המקומית מפנה גם לשורה של החלטות ועדות הערר השונות בהן נקבע במישרין כי יש לנטרל את השפעתה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין במצב הקודם: בן דוד (ערר 8023-06-20) לוי (ערר 8053-08-21) זליג (ערר 8029-07-20) פלישר (ערר 87039-06-21) כהן (ערר 8069-19).
12. עוד נטען שלא ניתן לקבל את טיעוני החברה אך לאור שיקולי הוגנות. בעת שלא ניתן לחייב בעלי זכויות בהיטל בגין אישור תמ"א 38 במימוש במכר גם אם עלה שווי המקרקעין כך גם יש לנטרל שווי זה מהמצב הקודם בעת מימוש במכר.
13. עוד טוענת הועדה המקומית כי אף הניסיון לסמוך על עניין "דלי דליה" אינו מועיל לטענות החברה. ראשית, הלכת דלי דליה מדייקת את שאלת ההתחשבות בפוטנציאל וזאת, לעומת הלכת לוסטרניק. כידוע בהתאם להלכת "דלי דליה" התחשבות בפוטנציאל רק כל עוד עסקינן בתכנית מופקדת וכאשר מתווסף "דבר מה נוסף" שיראה שהגענו לנקודת "אל חזור". תנאים אלו אינם יכולים להתקיים כאשר עוסקים בזכויות מכוח תמ"א 38 שהינן כל כולן זכויות המצויות בשיקול דעת ואינן מוקנות עד לרגע אישורן בפועל. מכאן שהלכת "דלי דליה" בזכויות מסוג זה לא ניתן להגיע כלל לנקודת אל חזור ולהתחשב בפוטנציאל הנובע מהן קודם להתגבשותן בהחלטת ועדה מקומית לאשר בקשה להיתר.
14. עוד יצוין שעל פי הוראות תמ"א 38 היא אינה חלה כאשר נעשה פרויקט פינוי בינוי. אף מכך יש ללמוד כי התחשבות בתמ"א 38 וודאי אינה רלוונטית כמצב קודם לתכנית פינוי בינוי.
15. לאור כל האמור מבקשת הועדה המקומית לדחות את טענת החברה בעניין התחשבות בהשפעתה של תמ"א 38 במצב קודם.

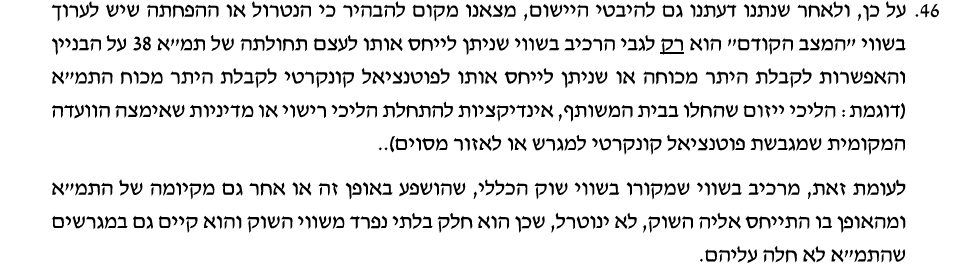
**דיון והכרעה**

1. הצדדים הפליגו בטיעוניהם בעניין התחשבות/העדר התחשבות בתמ"א 38 וניתן להבין זאת שעה שקיימות מספר הכרעות סותרות של בתי המשפט המחוזיים ועתה העניין ממתין להכרעתו של בית המשפט העליון שקיים דיון ביום 3.7.2025.
2. בטיעון החברה תומכים פסקי הדין בעניין [עמ"נ (תל אביב-יפו) 18618-12-22](http://www.nevo.co.il/case/29203728) **לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב** (נבו 8.2.24) וכן עמ"ן (ירושלים) 25955-12-22 **ברק ואח' נ. הוועדה המקומית ירושלים** (נבו).
3. יצוין כי על פסק הדין בעניין **"לויתן**" ו"**ברק"** לעיל תלויים ועומדים ערעורים בבית המשפט העליון בעניין [בר"מ 1975/24](http://www.nevo.co.il/case/30503943) **הוועדה המקומית תל אביב-יפו נ' לויתן אדיב שמואל,** וכן בר"מ 25226-04-25 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' יערה קלמנוביץ ו-64 אח'.** כאשר במסגרתם אף הוגשה עמדת היועצת המשפטית לממשלה (ייקראו להלן לשם הנוחות - "**לויתן**").
4. לעומת זאת, בטיעונה של הוועדה המקומית תומכים פסק הדין בעניין [עמ"נ (חי') 33949-09-20](http://www.nevo.co.il/case/27003665)‏ ‏**אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה** (נבו 21.7.21) בקשת רשות לערער עליו בתיק [בר"מ 6512/21](http://www.nevo.co.il/case/27933509) **אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה** (נבו 14.11.22) נמחקה בהמלצת בית המשפט העליון) והחלטת ועדת הערר בעניין [ערר (תל אביב-יפו) 8290-11-18](http://www.nevo.co.il/case/29325251) **לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו** [פורסם במאגר נבו] (15.8.2022).
5. כאמור, בהתאם לעמדת היועמ"ש לממשלה שהוגשה בהליך בית המשפט העליון התלוי ועומד ביום 16.1.2025, נקבע בין היתר **כי "לא ניתן להתחשב בשינוי השווי הנובע מהאפשרות לתוספת זכויות בשל עצם תחולתה של תמ"א 38 במגרש טרם סיום ההליך התכנוני הכרוך בה. כלומר, יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 במצב קודם".**
6. לצד האמור נקבע באותה עמדה בין השאר כי "**לעומת זאת, מרכיב שווי שמקורו בעליית ערך כללית בשוק החופשי אך אם הושפע באופן כזה או אחר מעצם אישורה של תמ"א 38 במרחב ובאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינוטרל או ולא יקוזז שכן הוא חלק בלתי נפרד מהשווי שוק שאיננו נובע או כרוך בעצם תחולתה של תמ"א 38 במגרש ובאפשרות לקבל מכוחה היתר והוא קיים גם במגרשים שתמ"א 38 לא חלה עליהם**".

ור' להלן מתוך עמדת היועמ"ש מיום 16.1.25:



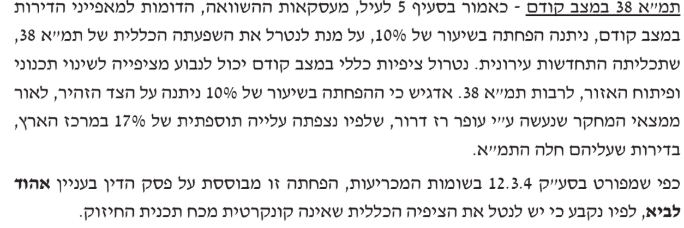
1. וכך גם בסיכום דיון בנושא "*חבות בהיטל השבחה במימוש זכויות בדרך של מכר וההתייחסות לשווי הנובע מתחולתה של תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם בשומת היטל השבחה*" החתום על ידי המשנה ליועמ"ש (משפט אזרחי) עו"ד כרמית יוליס מיום 1.12.2022 צוין בין היתר:



1. אי לכך בהתאם לעמדת היועמ"ש יש לנטרל במצב קודם תמ"א 38, אלא אם כן מדובר בפוטנציאל כללי (להבדיל מפוטנציאל קונקרטי ספציפי).
2. נציין כי במסגרת החלטת הביניים מיום 8.6.2025 בה נשלחו בין היתר שאלות הבהרה לשמאית המכריעה נכתב בין היתר בהתייחס לטיעון החברה בעניין שגגה בחישוב שווי מצב קודם שלא נלקחו זכויות לפי תמ"א 38 כך:

*"טענה נוספת שהעלתה החברה היא כי נפלה שגגה בכך שבשומות המכריעות בחישוב שווי מצב קודם לא נלקחו זכויות לפי תמ"א 38, בעוד שלטענתה אין להתעלם מהשפעת התמ"א במצב קודם. מעיון בשומות המכריעות עולה כי השמאית המכריעה בדקה עסקאות בסביבה ומהן בצעה הפחתה של 10% המשקפים "ממוצע ארצי על מנת לנטרל את השפעת התמ"א מעסקאות ההשוואה במצב הקודם". הואיל ונתנו פסיקות סותרות שחלקן תלויות ועומדות בבית המשפט העליון במסגרתן הוגשה עמדת היועמ"ש לממשלה לפיה בין היתר אין להתחשב בתמ"א 38 במצב קודם אלא אם כן מדובר בפוטנציאל כללי (להבדיל מפוטנציאלי ספציפי) ומבלי שוועדת הערר מביעה דעתה בשלב זה, מתבקשת השמאית המכריעה* ***להבהיר מה משקפת אותה הפחתה בשיעור של 10% אשר נועדה כדבריה לנטרל השפעת התמ"א מעסקאות ההשוואה במצב קודם. האם מדובר בהשפעה שעולה בגדר פוטנציאל כללי בלבד או השפעה שעולה בגדר פוטנציאל קונקרטי בלבד או שמא מדובר בהשפעה שעולה בגדר פוטנציאל כללי וקונקרטי כאחד וככל שכך, מה שיעורם של שני גורמי פוטנציאל אלה מתוך כלל ההפחה בשיעור של 10% שבוצעה בשומות המכריעות".***

1. בתשובת השמאית המכריעה שהתקבלה ביום 26.6.2025 נכתב כדלקמן:

****

1. הצדדים הגישו התייחסותם לתשובת ההבהרה.
2. החברה מצידה טענה לאור הפסיקות שפורטו לעיל, כי השמאית המכריעה שהבינה היטב את החלטת הביניים של ועדת הערר, הבהירה בתשובתה כי ההפחתה על ידה בשיעור 10% משקפת את השפעתה **הכללית** של תמ"א 38 ועל כן ובהתאם לעמדת היועמ"ש כפי שבוטאה בהחלטת הביניים של ועדת הערר, לא היה מקום לנטרל את ההשפעה **הכללית** של תמ"א 38 ולכן יש לטעמה של החברה לתקן את תחשיביה בדרך של ביטול הפחתת הפוטנציאל הכללי במצב קודם בשיעור של 10%.

הועדה המקומית מצידה טענה כי הגם שהשמאית המכריעה כנתה את שיעור ה-10% שאותן נטרלה כפוטנציאל "כללי", אולם אין הכוונה לפוטנציאל הכללי אליו התכוונו בעמדת היועמ"ש, שכן, אינו עולה בקנה אחד עם המקור עליו בססה השמאית המכריעה את ההפחתה בשיעור 10% אותה בצעה.

1. לכאורה, עת ענתה השמאית המכריעה בתשובה להבהרות כי מדובר בפוטנציאל "**כללי**", ובשים לב לקביעה בעמדת היועמ"ש, לפיה אין לנטרל פוטנציאל כללי של תמ"א 38 במצב קודם (להבדיל מפוטנציאל קונקרטי) יכלנו לסיים הכרעתנו בנקודה זאת, תוך מתן הוראות לשמאית המכריעה לבטל את נטרול הפוטנציאל הכללי בשיעור 10% שבצעה במצב הקודם.
2. **דא עקא**, ולאור טיעוני הצדדים והמחלוקת בנקודה זו, התחבטה ועדת הערר האם אכן מדובר בנטרול פוטנציאל "כללי" או, שמא מדובר בפועל בפוטנציאל קונקרטי, אשר השמאית המכריעה מכנה אותו כפוטנציאל "כללי".
3. לצורך הגעה למסקנה בנקודה זו, התחקתה ועדת הערר בדבר המקור עליו התבססה השמאית המכריעה בקביעת שיעור זה בעניין מחקר של עופר רז דרור (במסגרת עבודת דוקטורט שבו נבחנה בין השאר השפעה של תמ"א 38 על מחירי הדירות בישראל) ממנו עולה לכאורה, כי שיעור של 10% שאותו נטרלה השמאית המכריעה, הינו תוספת השווי שחלה בדירות עליהן חלה תמ"א 38 ומעבר לתוספת השווי הכללית של כלל הדירות במדינה. כך נכתב במחקר כפי שהוצג בשומות המכריעות, ר' עמ' 61 לשומת מכרעת מגרש 101 כדלקמן: "***מחירי הדירות שהתמ"א חלה עליהן עלו בממוצע ארצי בשיעור של 10% בהשוואה לעליית המחירים בדירות שהתמ"א לא חלה עליהן*...".**
4. כעולה מהמחקר, בדירות בישראל ניתן לומר כי נוצר פוטנציאל/עליית שווי משני סוגים:

הראשונה, עליית שווי/פוטנציאל כללי אשר חלה על כלל הדירות קרי הן על דירות עליהן חלה התמ"א, והן על דירות עליהן לא חלה התמ"א.

השניה, עליית שווי/פוטנציאל קונקרטי הבאה בנוסף לראשונה, אשר חלה רק בדירות עליהן חלה התמ"א.

1. נוכח כל האמור, עלתה בפנינו תהייה האם ההגדרה של פוטנציאל "כללי" כפי שציינה השמאית המכריעה בתשובה להבהרות, מתיישבת עם הנטרול שעשתה בפועל במסגרת שווי מצב קודם בשומות המכריעות, שכן, כעולה מההסבר שבשומות המכריעות אשר צוטט לעיל, וכן על פי ממצאי עיוננו אנו במחקר האמור, עלול להשתמע כי הפוטנציאל/עליית השווי אשר נוטרל מתייחס לתוספת שווי שחלה אך ורק בדירות עליהן חלה תמ"א 38 (היינו - פוטנציאל קונקרטי) וזאת כתוספת מעבר לפוטנציאל/עליית שווי כללי (היינו פוטנציאל כללי).
2. במילים אחרות, עולה השאלה האם הפוטנציאל שנוטרל בשיעור של 10% במצב קודם על ידי השמאית המכריעה הוא בגדר פוטנציאל "כללי" (אותו אין לנטרל משווי מצב קודם) או שמא, מדובר בפוטנציאל/תוספת שווי "קונקרטי" אשר יש לנטרלו.
3. אי לכך ומאחר ובתשובה להבהרות שנתנה עקב החלטת הביניים, שעה שהשמאית המכריעה הייתה מודעת היטב לסיבת השאלה שהופנתה אליה וציינה כי מדובר בפוטנציאל "כללי", עדיין אופפת אותנו אי וודאות בדבר מהות הפוטנציאל שנוטרל על ידי השמאית המכריעה, וייתכן ושיקולים נוספים אותם שקלה השמאית המכריעה לא מצאו ביטויים בתשובה להבהרות.
4. נוכח האמור, בנסיבות אלה נראה כי יש להשיב אליה התיק גם בנקודה זו, על מנת שתיתן שוב דעתה בעניין בצורה מפורטת ומנומקת ותתקן את תחשיביה אך ורק במידת הצורך, באופן שבסופו של דבר תפעל בהתאם לעמדת היועמ"ש - כך שאם יסתבר בסופו של יום כי הפוטנציאל שנוטרל משקף פוטנציאל קונקרטי - אזי התחשיב המופיע בשומות המכריעות בנקודה זו יוותר בעינו, ואילו, אם יימצא כי אכן מדובר בפוטנציאל כללי, הרי שאין לנטרלו ויש לתקן התחשיב בהתאם.

מיותר לציין למען הזהירות, כי במידה ויינתן פסק דין בביהמ"ש העליון בהליך התלוי ועומד בעניין "**לויתן**" ובטרם תינתן התייחסות השמאית המכריעה, תפעל היא בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון.

## ד. שגגה באי התחשבות במקדם מושע במצב החדש לתכנית בי/517 ושגגה בקביעת מקדם דחייה לתכנית בי/517

טיעון החברה

1. השמאית המכריעה קיבלה את עמדת הוועדה המקומית וקבעה שהמתודה לבחינת שווי המצב החדש לאחר אישור תכנית בי/517, הינו הערך של שווי כלל זכויות הבניה בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות ובתוספת שווי בשימוש (סעיף 13.3 לשומות המכריעות). כן קבעה השמאית המכריעה, שהעסקאות במתחם אינן משקפות את השווי האובייקטיבי של המקרקעין כי הן הושפעו מההסכמים עם היזם.
2. ברם, משעה שנקבע שווי מצב חדש בהתאם לשווי כלל זכויות הבניה, ולא על בסיס העסקאות במתחם היה על השמאית המכריעה לקחת בחשבון גם מקדם הפחתה בגין מושע. השמאית המכריעה מתעלמת מההסכמים בין הדיירים ליזם לצורך קביעת השווי, אבל מנגד לוקחת אותם בחשבון בהנחה שאין הפחתה למושע.
3. כמו כן, השמאית המכריעה קבעה מקדם דחייה של 5 שנים, בשל הצורך בהריסת גני ילדים ומציאת פתרון חלופי. לטענת החברה על השמאית המכריעה היה לקבוע מקדם דחייה של 6.5 שנים, הוא פרק הזמן שלקח בפועל למציאת פתרון לגני ילדים, אשר נבע בין היתר מהתנהלות והתמהמהות מצד העירייה. החברה טענה באריכות בעניין וצירפה מסמכים לתמיכה בטענתה זו שלשיטתה מעידים על התנהלות העירייה.

תשובת הועדה המקומית

1. כעולה מעמדת שמאי הועדה המקומית, מדובר בטענה שאינה נכונה ואינה רלוונטית שכן, אומדן שווי מצב חדש לפי תכנית בי/517 בשומות המכריעות מביא בחשבון הפחתה של 5 שנים, בין היתר בגין הצורך ב"הליך התארגנות הדיירים". עם סיומו של הליך זה כל הבעלים מאורגנים כיחידה אחת למימוש התכנית באופן שגורם המושע מתבטל. בהתאם לכך, מוכח כי גורם המושע הובא בחשבון בשומות המכריעות באומדן שווי מצב חדש לפי תכנית בי/517.
2. החברה טוענת בנוסף כי מאחר והשומות המכריעות קובעות שמחירי עסקאות מכר של דירות במתחם התכנית אינן משקפות את השווי האובייקטיבי של המקרקעין משום שהן מושפעות מהסכם פינוי בינוי עם היזם הרי שגם "התארגנות הדיירים" יחד עם היזם – לא תובא בחשבון ולכן קיים גורם מושע במצב חדש שלא הובא בחשבון בשומות המכריעות.
3. דא עקא, שלטענת הועדה המקומית טיעון זה אינו נכון שכן, השומות המכריעות הקטינו את שווי המצב החדש לפי תכנית בי/517 גם בגין גורם המושע, ע"י שהביאה בחשבון הפחתה בגין דחייה עד ל"התארגנות דיירים", בהתאם לכך, יישום שיטת החברה שאין להביא בחשבון את הליך התארגנות הדיירים באומדן שווי מצב חדש משמעותה – ביטול ההפחתה שנקבעה בשומות המכריעות בגין משך זמן הדחייה הנדרש בגין הליך זה ומגד להפחתה ישירה בין גורם המושע באופן שמדובר ב"משחק סכום אפס" שאינו משפיע על התוצאה הסופית של אומדן השווי הנ"ל במצב חדש.
4. באשר למקדם הדחייה שנקבע בשל הצורך למציאת פתרון לגני ילדים, נטען שטענת החברה אינה רלבנטית, שכן יש לבחון את הדחייה הצפויה כפי שהשתקפה במועד הקובע של התכנית. כמו כן, נטען שהתמונה העובדתית שהוצגה על ידה בעניין התנהלות העירייה שגויה. נטען שתכנית בי/517 הפכה שטח בייעוד ציבורי לשטח מגורים וללא הקצאת שטח ציבורי חלף זאת, באופן שהיטיב מאוד עם החברה, והעירייה אף הסכימה למקם את גני הילדים החלופיים בתחום בית ספר קיים, ושלא הייתה כל התנהלות חריגה מצידה בעניין.

**דיון והכרעה**

1. ראשית הננו סבורים כי אין מקום ליתן משקל לטענות הועדה המקומית מחד שהסבירה כי מבנה הציבור הוחלף בשטח מגורים מבלי שהוקצו שטחי ציבור נוספים, שמהווה לטעמנו מעין "תשובת אווירה" לתגובתה לגופו של עניין, מאידך ובהתאם, אין לטעמנו ליתן משקל לטענת החברה כי העיכובים להקמת גני הילדים נבעו בשל מחדליה של העירייה (המוכחשים על ידה) שגם אם נכונים הם, אין לכך כל רלוונטיות בהליך זה הואיל ומדובר בהתרחשויות שלאחר המועד הקובע.
2. כידוע, ובהתאם לפסיקה, קביעת מקדם הדחיה והמושע הינה עניין המצוי בליבת המלאכה השמאית וככלל ולהוציא חריגים וועדת הערר תיטה שלא להתערב בה. די בכך כדי לדחות את טענות החברה בעניין. ר' לעניין זה [בר"מ 3644/13](http://www.nevo.co.il/case/7012229) **משרד התחבורה נ' גלר דוד ואאורה ואח'** (נבו 23.4.2014).
3. אין באמור כדי לקבוע כי אף פעם לא תהא התערבות בנושא מקדמים וכל מקרה ייבחן לגופו והאם מגובה בטיעון משפטי המצדיק התערבותה של ועדת הערר. ר' בעניין זה החלטה של ועדת הערר בעניין ערר (תל אביב-יפו) 85233-12-23 **לוי סופי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו** (נבו 23.1.25) וכן ע[רר תא 8016/0220](http://www.nevo.co.il/case/33492409) **הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו נ' צפרירי ניסים** (נבו 17.11.2024). זוהי נקודת המוצא להכרעתנו אף בעררים אלו.
4. בעניינינו לא מצאנו כי במסגרת טיעוני החברה הועלו טענות המציגות אינדיקציה לטעות משפטית שנפלה בשומות המכריעות, נהפוך הוא, לעמדתנו אין מקום לקבל את טענות החברה גם לגופן. ונסביר.
5. כפי שצוין לעיל, כידוע, בחינת ההשבחה נעשית נכון למועד קובע, היינו בסמוך לאחר אישור התכנית המשביחה ולא לאירועים שאירעו שנים לאחר מכן כגון הקושי המתואר להגיע להסכמות עם העירייה לגבי מיקום החליפי לגן הילדים, הסכמים עם ויצו וכיו"ב, או העובדה שישנם דיירים שנכון למועד קובע טרם התארגנו במאוחד.
6. על אף טענת החברה לכך שהשמאית המכריעה התעלמה כביכול מרכיב המושע וכן שגתה לגבי הדחייה שלא לקחה את כל הנתונים בחשבון לרבות עניין הקמת גני הילדים, לא התרשמנו שכך הדבר.
7. נראה כי השמאית המכריעה דווקא נתנה דעתה בשומות המכריעות לעובדה שבפרויקט הנדון יש צורך בהקמת גני ילדים וכן צורך בהתארגנות דיירים וקבעה בין היתר בעמ' 169-171 סעיף 15.3.2 שומת מגרש 101:

*"מימוש הזכויות והדחיה הנובעת במסגרת פרויקט פינוי בינוי כרוך בהתאגדות הבעלים והתקשרות עם יזם על מנת להוציא את הפרויקט לפועל, וכן עמידה בתנאי התכנית. אני סבורה כי בבחינת פרק הזמן הסביר לדחייה, צריך לבחון את המצב העובדתי בפועל נכון למועד הקובע לכל מדרגת השבחה, קרי בהתאם לפעולות שהתרחשו עובר למועד הקובע, שכן גישה זו נשענת על אמות מידה אובייקטיביות אשר יובאו בחשבון ע"י קונה סביר דהיינו, לא ניתן להתעלם מהמצב העובדתי שבו התאגדו בעלי המקרקעין בחלקות מושא ההכרעה עוד בטרם התגבשות ההליך התכנוני שבנדון. במסגרת ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב מס' 804 מיום 25.11.2013 נאמר ע"י היזם הקודם כי נכון למועד הישיבה חתומים מעל ל 90% מהדיירים הקיימים. כלומר, נכון למועד הקובע לתכנית המשביחה דנן, חוזה ההתקשרות בין בעלי המקרקעין ליזם טרם התגבש, באופן שהתגבשותו מותנית בחתימה של יתר בעלי הזכויות שטרם חתמו על ההסכם. במסגרת תכנית בי/517 נקבעו שלבי ביצעו לתכנית, כאשר בשלב 1 נקבע ביחס לגבני הילדים כדלקמן... היינו על מנת להרוס את גני הילדים המצויים בחלקה 109 ולעמוד בתנאי שלב 1 לתכנית יש צורך במציאת פתרון חלופי זמני או קבוע לשימושים הציבוריים הנ"ל... לא קיימת מחלוקת בין הצדדים כי מציאת פתרון חלופי כולל מציאת מיקום והקמת מבנה חלופי להנחת דעתה של העירייה. בהתאם לפנייתי ליועצת המשפטית של עיריית בת ים לבירור הסוגייה ביום 30.5.2022 ותגובתה מיום 1.6.22 נמסר לי כדלקמן...*

*יוצא אפוא כי הריסת מבני המגורים הקיימים יתאפשר רק לאחר הקמת גני הילדים החלופיים החדשים, דהיינו יש לכלול בפרק הדחיה הצפוי גם את משך בניית גני הילדים דנן.*

*בהתאם להכרעתי יש לבחון את פרק הדחייה הנדרש למציאת פתרון לגני ילדים בהתאם למצב העובדתי בפועל, זאת מאחר ורוכש סביר יביא בחשבון את ההליכים שהתרחשו נכון למועד הקובע. להלן עיקרי מסמך סיכום פגישה שנערכה בין גורמים בעירייה לנציגי היזם ערב אישור התכנית המשביחה ומיום 30.6.2015:*

*בהתאם למסמך סיכום הפגישה בין נציג היזם לעירייה ערב אישור התכנית המשביחה עולה כי הגורמים השונים החלו בבדיקת האפשרויות הקיימות כך שמועד מציאת הפתרון אינו וודאי ולא ידוע. יוצא אפוא כי בהתאם להוראות התכנית והליכי התכנון, קונה סביר יביא בחשבון זמן דחיה המורכב מהליך התארגנות הדיירים, אישור תכנית איחוד וחלוקה ומציאת פתרון חלופי זמני או קבוע, לגני הילדים ולהנחת דעתה של הרשות המקומית הכולל את תקופת הקמת גני הילדים. גורמי דחיה אלה מקבילים ואינם מתווספים. הואיל ופרק הזמן המשמעותי הוא במציאת מקום חלופי לגני הילדים, המהווה תנאי בהוראות התכנית למימוש הזכויות כחלק משלביות הביצוע, קונה סביר יביא בחשבון דחיה לתקופה של 5 שנים".*

1. מהאמור עולות מספר עובדות:
2. ראשית, השמאית המכריעה התרשמה כי כבר בשנת 2013 קרי לפני המועד הקובע, הייתה התאגדות של 90% מהבעלים ולקחה נתון זה בחשבון בעת הכרעתה. [נציין כי בהתאם להודעה שקבלנו מהחברה ביום 12.6.2025 (לאחר הדיון שהתקיים בפנינו) נמסר כי כ-94 דיירים מתוך 104 חתמו על הסכמי פינוי בינוי טרם אושרה תכנית בי/517].
3. שנית, ובניגוד לנטען, השמאית המכריעה בדקה בקפידה וכדבעי את השלכת ההוראה בתכנית לגבי הקמת גני ילדים ובכלל זאת בצעה פניה ליועמ"שית של העירייה, וכן הביאה במסגרת השומות המכריעות את סיכום הפגישה שנערכה בין גורמים בעירייה לנציגי היזם ערב אישור התכנית המשביחה. מה שמלמדנו שהשמאית המכריעה בחנה את העובדות הנדרשות שקונה סביר היה לוקח אותן במועד קובע.
4. יתרה מכך, העובדה שהשמאית המכריעה סברה שגורם הדחייה הינו במקביל ליתר הגורמים להם טענה החברה ולא בנוסף, הינה בגדר שיקול דעתה המקצועי בו לא נתערב. נציין למעלה מן הצורך, כי ישנם שמאים מכריעים הנוהגים להביא מקדם של דחייה ומושע יחד וישנם הנוהגים להביא מקדם בגין כל רכיב מאלה בנפרד ובכל שיטה ככל ומבוססת ומותאמת לנסיבות, אין בה פסול.
5. אי לכך דיון טענות החברה להידחות הן בהתייחס לטענה בעניין מקדם הדחייה והן בהתייחס לטענה בדבר אי התחשבות במקדם מושע במצב החדש לתכנית בי/517.

## 

## ה. קיזוז החלק היחסי שמומש בעבר בדרך של מכר

טיעון החברה

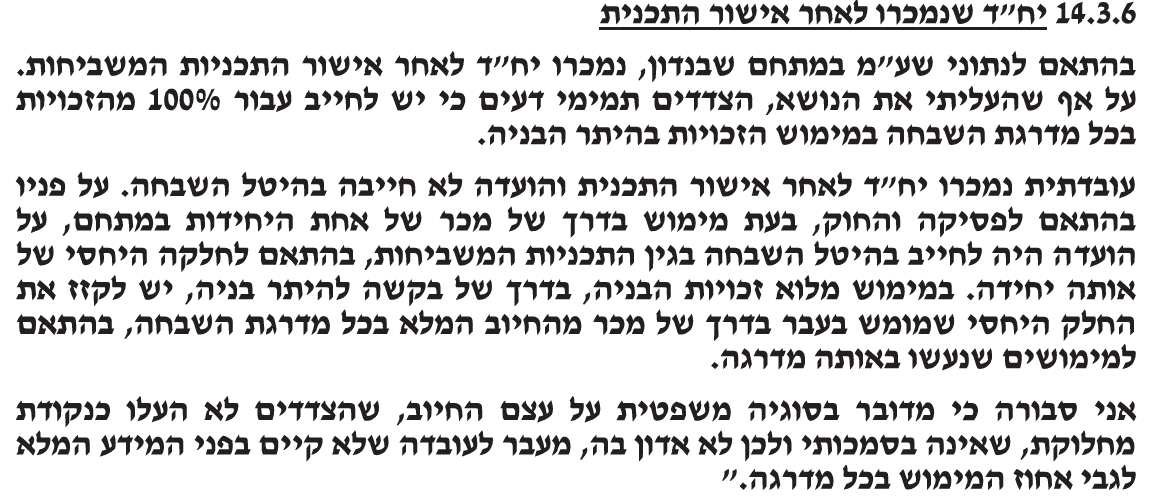
1. אין חולק כי לאורך השנים לאחר אישור התכניות המשביחות נמכרו דירות במתחם. לפיכך, בעת מימוש מלוא הזכויות בהיתר בניה יש לקזז מההשבחה את החלק היחסי של הדירות שמומשו בעבר בדרך של מכר (זאת ללא קשר לעובדה שבגין מכירות אלה הוועדה המקומית לא גבתה היטל השבחה). אחרת יהיה בכך חיוב כפול ליחה"ד שנמכרו. ואין כל נפקות לאופן שבו ערוכות שומות הצדדים.
2. מדובר בחישוב מתמטי פשוט של קיזוז החלק היחסי של הדירות שנמכרו בעבר מהיטל ההשבחה, לאור הנתונים המצויים בידיעתה הבלעדית והמלאה של הוועדה המקומית. השמאית המכריעה התייחסה לכך וסברה כי הנכון הוא לקזז מהיטל ההשבחה את החלק היחסי בגין הדירות שנמכרו לאחר אישור התכניות המשביחות ולפני הוצאת ההיתר ואולם לא קבעה הנחיה אופרטיבית בטענה שהנושא אינו בסמכותה ובהעדר נתונים בפניה. ולכן יש להורות לוועדה המקומית להמציא את מלוא הנתונים בנושא ולקבוע קיזוז של החלק היחסי בגין דירות אלה מהיטל ההשבחה. זאת על מנת למנוע חיוב כפול בהיטל השבחה, בניגוד לדין ולצדק בסיסי.

תשובת הועדה המקומית

1. כפי שניתן לראות במסגרת סעיף 14.3.6 לשומות המכריעות מתייחסת השמאית המכריעה לנושא יח"ד שנמכרו לאחר אישור התכנית.
2. השמאית המכריעה מציינת שהעלתה נושא זה בפני שמאי הצדדים וכי *"הצדדים תמימי דעים כי יש לחייב עבור 100% מהזכויות בכל מדרגת השבחה במימוש הזכויות בהיתר הבניה".*
3. מכאן שלעמדת החברה במסגרת הדיון בפני השמאית המכריעה היתה, שיש לחייב באופן מלא על כל הזכויות לעת המימוש בהיתר הבניה.
4. נראה כי עמדה זו נובעת מן העובדה שהיזם לקח על עצמו מבחינה חוזית את תשלום היטל ההשבחה.
5. לא ברור כיצד רשאית החברה לטעון בעררים מטעמה טיעון הפוך לטענותיה בפני השמאית המכריעה ונראה כי טיעון זה דינו להידחות על הסף ולו מסיבה זו בלבד, בהיותו נוגד את עמדתה בפני השמאית המכריעה.
6. מכל מקום מבהירה הועדה המקומית כי לא חייבה בהיטל השבחה בגין מכר דירות לאחר אישור התכנית ועל כך אין מחלוקת עובדתית. מכאן, שאין עניינינו במצב בו קיים כביכול כפל חיוב.
7. יתרה מכך, אין לועדה המקומית כל סמכות שלא לגבות היטל השבחה או לגבות היטל השבחה בחסר, ועל כן ככל שלא נגבה היטל בעבר, אין בכך כדי לבטל את החובה לגבותו.
8. ככל שעניינינו בטענה ולפיה לא גבתה הועדה המקומית את ההיטל "בהזדמנות הראשונה" ולכן מנועה היא מלגבותו לאחר מכן, הרי שטענה זו כבר נדחתה בהלכה הפסוקה ולשם כך מפנה הועדה המקומית לערר ש.פ מהנגב (ערר 86139/11) וכן "הריבוע הכחול" (עמ"נ 24069-06-14).

**דיון והכרעה**

1. בסעיף 14.3.6 לשומות המכריעות קובעת השמאית המכריעה בהתייחס ליח"ד שנמכרו לאחר אישור התכנית כדלקמן:



1. עינינו הרואות, כי השמאית המכריעה סבורה כי יש לקזז מהיטל ההשבחה את החלק היחסי בגין הדירות שנמכרו לאחר אישור התכניות המשביחות ולפני הוצאת היתר הבניה, אך נראה כי היא אינה מורה כן מטעמים פרוצדוראליים ובשל העדר נתונים בנושא מצד הועדה המקומית.
2. העובדה שכפי שעולה מהשומות המכריעות הצדדים היו תמימי דעים כי יש לחשב את ההשבחה עבור 100% מהזכויות בכל מדרגת השבחה במימוש הזכויות בהיתר בניה יכולה לנבוע ממספר טעמים כגון הצורך לייעל ההליך וכו', אך לטעמנו לא רק שאין בכך כדי ללמד בהכרח כי החברה התכוונה לוותר על זכותה לקזז מימושי עבר על ידי בעלי דירות שעשו מימושים בעבר, בפרט שהועדה המקומית לא המציאה נתונים אלה בהליך השמאות המכרעת, אלא, שאיננו רואים סיבה לכך שבנותנה הסכמה לשמאית לקבוע את ההשבחה במלואה התכוונה החברה לשאת בהיטל השבחה בגין מימושי עבר שקדמו לרכישת הזכויות על ידה. כל כוונה אחרת לטעמנו לא תעלה בקנה אחד עם ההיגיון הפשוט והשכל הישר.
3. לאור האמור לעיל, אנו מורים כי על הוועדה המקומית להמציא את מלוא הנתונים בנושא לידי השמאית המכריעה בתוך 30 יום ממועד החלטתנו ובהתאם מתבקשת השמאית המכריעה לקזז את מימוש העבר בגין החלק היחסי של מכירת דירות אלו מהיטל ההשבחה מושא העררים ולתקן את התחשיב בהתאם.
4. נציין כי ככל והועדה המקומית סבורה כי ישנם מימושי עבר בגינם היא שכחה לגבות היטל השבחה, פתוחה בפניה הדרך לעשות כן מול אותם נישומים מהם לא גבתה בכפוף לדיני השיהוי וההתיישנות, אך וודאי לא להטיל זאת על כתפי החברה בדרך של הימנעות מלקזז מהיטל ההשבחה שנקבעה כלפי החברה. ר' לעניין זה ערר חי 8029-05-19 **נמל ספנות ישראל בע"מ נ' הו"מ לתכנון ולבניה חיפה** (נבו 17.10.21).

## 

## ו. ריבית פיגורים

טיעון החברה

1. החברה בקשה כי ועדת הערר תורה על ביטול החיוב בריבית פיגורים.

תשובת הועדה המקומית

1. עניין בקשת החברה לביטול ריבית פיגורים מצוי תחת שיקול דעתה של ועדת הערר בהתאם לסמכותה מכוח סעיף 16 לתוספת השלישית לאור מכלול הנסיבות הרלוונטיות לערר זה. וכעולה מהוראות סעיף 16 לתוספת השלישית עורך המחוקק אבחנה בין שני מועדים שונים: האחת, התקופה בה מתנהל הליך ההליך הערר/ערעור – שיקול דעת מלא לועדת הערר להורות על הפחתת ריבית. השניה, תקופה נוספת הקודמת להליך הערר – ניתן להפחית ריבית פיגורים מנימוקים מיוחדים שיירשמו.
2. במסגרת הפעלת שיקול דעתה של ועדת הערר יש מקום ליתן משקל מכריע לעובדה שכל הפחתה בתקופה הקודמת להליך הערר חייבת להיעשות מנימוקים מיוחדים שיירשמו, דהיינו מתוך ראיית ההפחתה המבוקשת כחריג ולא ככלל.

**דיון והכרעה**

1. [סעיף 16](http://www.nevo.co.il/law/91073/3T16) לתוספת השלישית קובע כך:

בית משפט לעניינים מינהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, או שמאי מכריע בהחלטתו בעניין כאמור, רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפניהם; וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת.

1. שני דברי חקיקה ראשית חלים על נושא השערוך של היטל השבחה: התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965; וחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ם-1980 (להלן "**חוק ההצמדה**").
2. בע"א (ראשון לציון) 154-06 **ד"ר גרינשטיין ראובן נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה נתניה** (נבו 30.7.2007) קבע כב' הש' ש' מנהיים בין היתר כי תכלית ריבית הפיגורים הקבועה בחוק ההצמדה היא **ריבית עונשית מובהקת**, שאמורה לחול רק לגבי התקופה שמיום בו נודע על סכום ההיטל שנדרש לשלם אך נמנע מלעשות כן. וכך נקבע בין השאר:

"*ללא ספק, תכליתו של חוק ההצמדה (אליו מפנה* [*התוספת השלישית*](http://www.nevo.co.il/law/91073/3T) *לגבי התקופה שמיום "המימוש", שהוא המועד לתשלום ההיטל) היא להקל על הגירעונות הנגרמים לרשויות המקומיות כתוצאה מאיחורים בביצוע תשלומי חובה. הכוונה היתה ליצור תמריץ שלילי מפני איחור בתשלום, על יד הטלת ריבית גבוהה מעבר להצמדה. זוהי ריבית עונשית מובהקת (וראה ת. אז. (מחוזי ת"א) 2983/00 אילן ואח' נגד הועדה המקומית ראשון לציון*)".

1. בעניינינו, לצורך קבלת היתרי בניה לפרויקט ובתיאום עם הועדה המקומית, שילמה החברה לועדה המקומית ביום 31.12.2021, 50% מדרישות היטל ההשבחה בהתאם לשומות הועדה המקומית בסכום של 60,998,941 ₪. בנוסף הפקידה החברה בידי הועדה המקומית ערבות בנקאית אוטונומית בגובה זה (50% מדרישות היטל ההשבחה בהתאם לשומות הועדה המקומית).
2. רוצה לומר, החברה הסדירה את תשלום היטל ההשבחה במועד בו קבלה את שומות הועדה המקומית, ולכן אין עסקינן במצב בו החברה ישבה "בחיבוק ידיים" ונמנעה מלשאת בתשלום היטל ההשבחה על פי שומת הועדה המקומית, בעוד התכלית העומדת בבסיס הריבית פיגורים הינה ריבית עונשית כאמור.
3. מעיון בשומות המכריעות עולה כי נקבע שתחול הצמדה בלבד, על בסיס האמור אנו מקבלים את בקשת החברה להפחתת ריבית פיגורים וקובעים בהתאם כי בגין יתר התקופות ממועד המימוש לרבות ניהול ההליכים בפנינו ועד הכרעתנו, לא תחול חובת ריבית פיגורים אלא הצמדה בלבד.

# סוף דבר

1. נוכח האמור לעיל, עררי הצדדים מתקבלים באופן חלקי בלבד, כמפורט לעיל.
2. נוכח הכרעותינו לעיל להלן קביעותנו האופרטיביות לגבי העניינים אשר מצריכים קביעות ביחס לשומות המכריעות ולהשלכותיהן:
3. **סוגיית פטור בגין ממ"דים** – הואיל ובשומות המכריעות נתנו שתי חלופות אחת עם פטור ואחת ללא פטור, יש לקבוע כי החלופות הקובעת פטור בגין הממ"דים היא החלופה הנכונה זאת למעט תיקון הפטור ביחס להסכמי הפינוי בינוי שנחתמו על ידי בעלי זכויות לאחר אישור תכנית בי/517. לגביהן לא יחול הפטור והשמאית המכריעה מתבקש לעדכן תחשיבה בהתאם.

בעניין זה החברה טענה בפנינו כי כ-94% חתמו בטרם אישור התכנית והיתרה לאחר אישור התכנית ואנו קבענו בהחלטתנו ביום 12.6.2025 בין היתר כי במסגרת ההתחשבנות מול הועדה המקומית, יהא על החברה להציג בפניה את פירוט חתימת כל בעלי הזכויות והמועדים בהם נחתם כל הסכם, ברם נוכח בקשת החברה מיום 29.6.2025 שלא להתנהל ישירות מול הועדה המקומית בעניין זה, אנו מורים על השבת התיק לשמאית המכריעה בסוגיה זאת, על מנת שהחברה תדאג להמציא לה העתק מההסכמים שנחתמו בטרם אישור תכנית בי/517 בתוך 30 יום מהיום ובגין הסכמים אלה בלבד ינתן הפטור לממ"דים ובהתאם תתקן השמאית המכריעה את תחשיבה בהכרעתה בעניין.

1. **קיזוז החלק היחסי שמומש בעבר בדרך של מכר** - אנו מורים לוועדה המקומית להמציא את מלוא הנתונים בנושא לידי השמאית המכריעה בתוך 30 יום מהיום ובהתאם מתבקשת השמאית המכריעה לקזז את מימוש העבר בגין החלק היחסי של מכירת דירות אלו מהיטל ההשבחה מושא העררים ולתקן את התחשיב בהתאם.
2. **טעות בחישוב שווי הפטור בגין שיקום שכונות ללא מרכיב הממ"דים באומדן השבחה בגין תכניות בי/517, בי/1/517, והקלות –** לעניין נספח 1 שצורף לתשובה להבהרות מיום 25.6.2025 יש לאמצו, למעט התיקונים הבאים אותם מתבקשת השמאית המכריעה לעשות כדלקמן:
3. השמאית המכריעה מתבקשת לבדוק את עניין שטחי הדירות בכל מדרגות ההשבחה, באופן שככל ויימצא כי אכן נפלה טעות בשטחי הדירות באיזו מדרגה ממדרגות ההשבחה תתקנה בהתאם, וככל ולא תסביר את הסיבות לפער בין שטחי הדירות כאמור.
4. לעניין חישוב יחס השווי של רכיב הקרקע לדירות הדיירים מתוך רכיב הקרקע לכלל הדירות - הואיל ובחלופה 1 הכוללת ממ"דים ישנו שוני בין המונה למכנה בעניין הבאת / אי הבאת הממ"דים, מתבקשת השמאית המכריעה לתקן את התחשיב ולהביא בחשבון את הממ"דים הן במונה והן במכנה ביחס לכלל הדירות.
5. **תמ"א 38 –** אנו מורים על השבת התיק גם בנקודה זו לשמאית המכריעה על מנת שתיתן דעתה בעניין בצורה מפורטת ומנומקת ותתקן את תחשיביה אך ורק במידת הצורך, באופן שבסופו של דבר תפעל בהתאם לעמדת היועמ"ש, כך שאם יסתבר בסופו של יום כי הפוטנציאל שנוטרל משקף פוטנציאל קונקרטי - אזי התחשיב המופיע בשומות המכריעות בנקודה זו יוותר בעינו, ואילו אם יימצא כי אכן מדובר בפוטנציאל כללי, הרי שאין לנטרלו ויש לתקן התחשיב בהתאם.

מיותר לציין למען הזהירות, כי במידה ויינתן פסק דין בביהמ"ש העליון בהליך התלוי ועומד בעניין "לויתן" ובטרם תינתן התייחסות השמאית המכריעה תפעל היא בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון.

1. **השבת ערבות בנקאית** - כאמור לעיל ביום 29.12.2025 החברה הגישה בקשה לשחרור ערבות המוחזקת על ידי הועדה המקומית, לה הוגשה תגובת הועדה המקומית ביום 19.1.2025 במסגרתה הועדה המקומית התנגדה לשחרור הערבות בשלב בירור הערר על שלל הנימוקים אותם העלתה, אולם **נתנה הסכמתה כי זו תשוחרר לאחר הכרעת ועדת הערר בעררים שבנדון**.

בהחלטת הביניים מיום 8.6.2025 נתבקשה הועדה המקומית לבחון את האפשרות לשחרר את הערבות הבנקאית ולקבל סך של 17 מיליון ש"ח בכפוף להתחייבות החברה, לבצע השלמה של הפער ככל שיהיה בתוך 30 יום לאחר קבלת החלטתה הסופית של ועדת הערר.

ביום 29.6.2025 נמסרה הודעת הועדה המקומית לפיה לא ניתן לשחרר את הערבות במלואה מהנימוקים שפורטו על ידה אולם נתנה הסכמתה להפחית את סכום הערבות על ידי החברה. ברם החברה התנגדה לכך.

על כן ביום 29.6.2025 נתנה החלטתנו לפיה נקבע בין היתר כי הואיל והערבות הבנקאית לא משוחררת בשלב זה, ההחלטה בעררים שבנדון תינתן בהקדם הניתן ותכלול הכרעה גם לגבי שחרור הערבות.

משכך, לאור התוצאות אליהן הגענו בהחלטה זו, אנו מורים על השבת הערבות לידי החברה כנגד ביצוע תשלום יתרת ההיטל בהתאם לקביעותנו לאחר תיקון השומות על ידי השמאית המכריעה כאמור לעיל.

1. יתר טיעוני הצדדים שהועלו נדחו, ונוכח ריבוי הטענות מטעם שני הצדדים, לא מצאנו להשית הוצאות על מי מהצדדים.
2. ההחלטה נתנה פה אחד.

**ניתנה היום, ‏‏‏‏‏‏‏יום ראשון ב' באב התשפ"ה, 27 לחודש יולי 2025.**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**דינה בסירטמן יפעת בן אריה שטיינברג, עו"ד**

**מזכירת ועדת ערר יו"ר ועדת ערר**

**מחוז תל אביב מחוז תל אביב**

1. בגין הליך זה תלוי ועומד ערעור מנהלי עמ"נ (תל אביב-יפו) 35610-03-25 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לוי ואח' –** בתיק זה ניתן פסק דין ביום 22.7.2025 לגבי תחולת הנוסחה שנקבעה בקבוצת הירדן, אולם נושא פטור שכונות שיקום טרם נדון. [↑](#footnote-ref-1)
2. 2,640-1,712= 928 מ"ר [↑](#footnote-ref-2)
3. כך טענה החברה כאמור והיא תדרש להמציא העתקי הסכמים לשמאית המכריעה בעניין זה. [↑](#footnote-ref-3)
4. על החלטה זו הוגש ערעור עמנ (ת"א) 79261-03-25 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים נ' לבנה ואח'**. שהינו תלוי ועומד. [↑](#footnote-ref-4)
5. ע"א 1321/02 **נווה בניין ופיתוח בע"מ נ' הועדה לבניה למגורים ולתעשייה מחוז מרכז**.(נבו 26.5.2023) [↑](#footnote-ref-5)
6. ר' והשווה ערר (צפון) 885/14 **עדירן פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נהריה** (נבו **19.5.05)**  מפי כב' היו"ר דאז חגית דרורי גרנות; **ערר (תל אביב-יפו) 81015-02-22 סיגייט נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (נבו 5.6.2024)מפי כב' היו"ר כתוארה דאז נורית טביב מזרחי . על החלטה זו תלוי ועומד ערעור בפני בית המשפט המנהלי בתל אביב עמ"נ 44759-09-24 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' השער הישראלי**, בפני כב' הש' אילן צור. ערר 8107-11-22 **גבעת שמואל החדשה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל** (נבו 22.7.2024) מפי כב' היו"ר מאיה אשכנזי. [↑](#footnote-ref-6)
7. על פסק דין זה הוגש בקשות רשות ערעור לבית המשפט העליון בר"מ 2013/24+ 1712/24 שנדחו על ידי כב' הש' סולברג מיום 30.9.2024 [↑](#footnote-ref-7)
8. על החלטה זו הוגש ערעור לבית המשפט המנהלי 42917-05-25 **עיריית בת ים נ' פ.פ אפריקה אינווסט (2010) בע"מ** שהינו תלוי ועומד ונקבע בו דיון ליום 13.1.26. [↑](#footnote-ref-8)
9. ערעור שהוגש על החלטה זו נדחה על ידי בית המשפט המחוזי עמ"נ 24406-11-24 **ועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל** (נבו 18.5.25) על ידי כב' הש' אילן צור. [↑](#footnote-ref-9)
10. ראו תקני שמאות 2.0, 3.0. [↑](#footnote-ref-10)
11. רגישות התחשיב - היא עוצמת השינוי בתוצאת תחשיב כתוצאה משינוי באחד או יותר ממרכיבי התחשיב שקיימת לגביו אי וודאות. רמת הרגישות של התחשיב היא שיקול בבחירת גישות השומה. [↑](#footnote-ref-11)
12. ראו סעיף 3 בתקן 2.0 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה ומסחר, מרץ 2007. [↑](#footnote-ref-12)
13. תקן 3.0 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה, מסחר ולקרקע חקלאית., ספטמבר 2007. [↑](#footnote-ref-13)
14. מילון מונחים מקצועי של הוועדה לתקינה שמאית, אוגוסט 2007. [↑](#footnote-ref-14)