

מדינת ישראל
מחוז מרכז
ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטל השבחה

1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	בפני הוועדה: יו"ר: עו"ד מאיה אשכנזי
8	חברת הועדה: גב' נאוה סירקיס, שמאית מקרקעין
9	נציגת מתכננת המחוז: גב' יפעת שצקין
10	
11	העוררת: ע.ט. חברה להתחדשות עירונית ישראל (נופי הגבעה) בע"מ
12	ע"י ב"כ עו"ד ורד מאירוביץ סייג
13	
14	- נגד -
15	
16	המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל
17	ע"י ב"כ עו"ד רותם ארביב קופלניקוב
18	
19	כתובת הנכס: בן גוריון 2, 4 ו- 6 גבעת שמואל
20	גוש וחלקה: גוש 6189 חלקה 1043 מגרש 9
21	תאריך הדיון: 27 ביוני 2023
22	
23	<u>החלטה</u>
24	<u>רקע כללי</u>
25	1. במוקד הערר שבפנינו ניצבת שאלת היחס בין שתי שומות מכריעות, שנערכו על ידי שתי שמאיות
26	מכריעות שונות, בהפרש של כשלוש שנים, ומתייחסות שתיהן לאותה תוכנית, החלה על אותם
27	מקרקעין - המקרקעין הידועים כגוש 6189 חלקה 1042 מגרש 9 ברחוב בן גוריון 2, 4 ו- 6 בגבעת
28	שמואל (להלן: "המקרקעין").
29	2. כל אחת מן השומות המכריעות נערכה בעקבות מימוש חלקי של כ- 50% מהזכויות מכוח התוכנית,
30	על ידי שמאית מכריעה שמונתה, לבקשת העוררת, בהתאם לסעיף 14(ב) (2) לתוספת השלישית לחוק
31	התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק").
32	3. הערר הוגש על השומה המכרעת המאוחרת מבין השתיים, שנערכה ביום 23.11.2022 על ידי כב'
33	השמאית המכריעה גב' אווילין דודזון שמאמה (להלן: "שומת שמאמה").

- 1 4. במצב הקודם כללו המקרקעין שלושה בנייני מגורים ישנים בני 36 יחידות דיור, אשר נבנו בשנות ה-70 וה-80 של המאה הקודמת (להלן: "**הבניינים הישנים**").
- 2
- 3 5. על המקרקעין חלו במצב הקודם, בין השאר, התוכניות הבאות:
- 4 5.1. תוכנית ממ/853 שפורסמה למתן תוקף ביום 5.5.1972 וייעדה את המקרקעין לאזור מגורים ג' (להלן: "**תוכנית 853**").
- 5
- 6 5.2. תוכנית ממ/12/852, שפורסמה למתן תוקף ביום 1.1.1985 (להלן: "**תוכנית 12א**"). תוכנית 12א קבעה אחוזי בנייה ברוטו לקומה של 35% ולא פחות מ-90 מ"ר ליחיד בבינוי של 3 קומות על עמודים.
- 7
- 8
- 9 5.3. תוכנית ממ/3180 שפורסמה למתן תוקף ביום 12.3.2103 (להלן: "**תוכנית 3180**") ואפשרה בניית חדר בשטח של 45 מ"ר על גג הבניין (כולל היטל המדרגות) או עד 65% משטח הגג, לפי הנמוך מביניהם.
- 10
- 11
- 12 6. ביום 19.6.2013 חתמו בעלי הזכויות בבניינים הישנים על הסכם פינוי בינוי עם העוררת (להלן: "**ההסכם**"). בהסכם התחייבה העוררת לפעול לאישור תוכנית לתוספת זכויות בנייה במקרקעין. במסגרת ההסכם מכרו הדיירים לעוררת את זכויות הבנייה הקיימות והעתידיות, בתמורה לזכויות בדירות חדשות ולשירותי הבנייה שלהן. ההסכם כלל תנאים מתלים שונים.
- 13
- 14
- 15
- 16 7. ביום 21.2.2018 פורסמה למתן תוקף ברשומות תוכנית מס' 427-0124453 "התחדשות עירונית – רחוב בן גוריון 2,4,6 – שינוי לממ/853" (להלן: "**התוכנית החדשה**"). התוכנית החדשה כללה את הריסת הבניינים הישנים והקמת שני בנייני מגורים חדשים, בני 144 יחידות דיור, שטחי מסחר ומרתפי חניה.
- 17
- 18
- 19
- 20 בהתאם לאתר האינטרנט של מינהל התכנון, התוכנית החדשה פורסמה לאישור בעיתונים רק ביום 31.7.2020, כמעט שנתיים וחצי לאחר מועד פרסומה ברשומות.
- 21
- 22 8. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל (להלן: "**הוועדה המקומית**") אישרה שתי בקשות להיתרי בנייה מכוח התוכנית החדשה:
- 23
- 24 8.1. ביום 7.8.2018 אושרה בתנאים בקשה להיתר מס' 2018041 להריסת הבניינים הישנים והקמת בניין מגורים הכולל 14 קומות מגורים וקומת גג חלקית (72 יחיד) מעל קומת כניסה כפולה, וכן קומת קרקע לבניין נוסף, שבה 180 מ"ר מסחרי מעל שתי קומות מרתפי חניה משותפים (להלן: "**הבקשה הראשונה להיתר**"). היתר הבנייה מכוח בקשה זו ניתן ביום 2.5.2021 (להלן: "**ההיתר הראשון**").
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29 8.2. ביום 19.11.2020 אושרה בתנאים בקשה להיתר מס' 20200421 להקמת בניין מגורים הכולל 14 קומות מגורים וקומת גג חלקית (72 יחיד) מעל קומת הקרקע המסחרית ושתי קומות המרתף שאושרו בהיתר הראשון (להלן: "**הבקשה השנייה להיתר**"). היתר הבנייה מכוח בקשה זו ניתן ביום 21.6.2021 (להלן: "**ההיתר השני**").
- 30
- 31
- 32
- 33 9. לאחר אישור הבקשה הראשונה להיתר נערכה מטעם הוועדה המקומית, ביום 3.3.2019, שומת היטל השבחה המתייחסת להשבחה שנוצרה בעקבות אישור התוכנית החדשה (להלן: "**שומת הוועדה**").
- 34

- 1 **המקומית הראשונה**). העוררת חלקה על שומת הוועדה המקומית הראשונה, וביקשה למנות שמאי מכריע. מועצת השמאים מינתה לשם כך את כב' השמאית המכריעה גב' נורית גירבי.
- 2
- 3 10. השומה המכרעת שנערכה ביום 11.12.2019 על ידי כב' השמאית המכריעה, גב' נורית גירבי, כללה תחשיב של ההשבחה הכוללת שנוצרה בעקבות אישור התוכנית (23,207,014 ₪) ותחשיב ההשבחה לחלקיות מימוש של 50% שהתבקש בבקשה הראשונה להיתר (11,733,507 ₪). כפועל יוצא מכך
- 4
- 5 חויבה העוררת בתשלום היטל השבחה בסך של 5,866,754 ₪ בגין המימוש המבוקש של התוכנית החדשה.
- 6
- 7
- 8 11. אף אחד מן הצדדים לא ערר על שומת גירבי והיא הפכה לחלוטה.
- 9 12. בעקבות מימוש הזכויות במסגרת ההיתר השני נערכה מטעם הוועדה המקומית ביום 10.6.2021 שומת היטל השבחה נוספת (להלן: **"שומת הוועדה המקומית השנייה"**).
- 10
- 11 13. בשומת הוועדה המקומית השנייה אומצו חלק מן הקביעות בשומת גירבי, וזאת בנימוקים כמו: "על הצד הזהיר", "למען רציפות המס" וכדומה. עם זאת, ביחס לשני נושאים שהוכרעו בשומת גירבי נטען בשומת הוועדה המקומית, כי אין לאמצם: (1) מקדם דחייה של 90% לשווי זכויות הבנייה שאינן מנוצלות במצב הקודם, שלדעת שמאי הוועדה המקומית צריך לעמוד על 75% לכל היותר; (2) הפחתת תשלום דמי שכירות בתקופת הבנייה, שלדעת שמאי הוועדה המקומית אינה במקומה לאור החלטת ועדת ערר "במתחם דפנה".¹
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17 על בסיס זה, חושבה בשומת הוועדה המקומית השבחה בגין מימוש הזכויות בהיתר השני בסך של
- 18 15,034,566 ₪ למועד הקובע – סכום העולה בהרבה על יתרת ההשבחה במקרקעין לפי שומת גירבי.
- 19
- 20 14. העוררת חלקה על שומת הוועדה המקומית השנייה, אך לא פנתה לוועדת הערר בבקשה להחיל על המימוש השני את שומת גירבי, אלא ביקשה למנות שמאי מכריע. בשומה אחרת מטעם העוררת, שנערכה ביום 23.8.2021, הועלו מחדש טענות שכבר נדונו והוכרעו בשומת גירבי. על יסוד טענות אלו טענה העוררת, כי לא נותרה כלל השבחה חייבת בהיטל במימוש הזכויות בהיתר השני. לחילופין, טענה העוררת, כי יש לחשב את ההשבחה בהתאם לשומת גירבי, ולקבוע כי היטל ההשבחה הינו סך של 5,736,754 ₪ בלבד, ובהתחשב בתצהירים לפטור מהיטל השבחה מכוח סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק – סכום היטל ההשבחה עומד על סך של 5,101,605 ₪.
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27 15. לבקשת העוררת מינתה מועצת השמאים שמאית מכריעה לבחינת היטל ההשבחה שבו יש לחייב את העוררת בעקבות מימוש הזכויות בהיתר השני. הפעם מונתה כב' השמאית המכריעה גב' אוולין דודזון שמאמה.²
- 28
- 29
- 30 16. הוועדה המקומית הגישה לכב' השמאית המכריעה שמאמה תגובה לשומה האחרת מטעם העוררת, שבה טענה, לראשונה, כי חלה טעות במועד הקובע שאומץ בשומת גירבי. לטענת הוועדה המקומית, המועד הקובע חייב להיגזר ממועד הפרסום האחרון של התוכנית החדשה בעיתונים, אף שזה חל
- 31
- 32

¹ הכוונה ככל הנראה לערר (ת"א) 82115-06-21 **נועה לב נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב** (פורסם בנבו, 20.5.2024).

² על פי ילקוט הפרסומים מס' 6161 מיום 17.11.2010, גב' נורית גירבי מונתה לתפקיד שמאית מכריעה לתקופה של 10 שנים שהחלה ביום 1.11.2010. מכאן שמינויה הסתיים ביום 31.10.2020, טרם אישור הבקשה השנייה להיתר, דבר שמסביר את מינויה של שמאית מכריעה אחרת על ידי מועצת השמאים.

- 1 כשנתיים וחצי לאחר פרסום התוכנית ברשומות, ואף לאחר שאושרה הבקשה הראשונה להיתר,
- 2 נערכה שומת הוועדה המקומית הראשונה ושומת גירבי פורסמה והפכה לחלוטה.
- 3 17. למען נוחות הקריאה וההתמצאות, נציב את האירועים השונים על ציר הזמן :

תאריך	אירוע
21.2.2018	פרסום ברשומות של התוכנית החדשה
7.8.2018	אישור הבקשה הראשונה להיתר
3.3.2019	שומת הוועדה המקומית בגין הבקשה הראשונה להיתר
11.12.2019	שומת גירבי
31.7.2020	פרסום בעיתונים של התוכנית החדשה
19.11.2020	אישור הבקשה השנייה להיתר
2.5.2021	מתן ההיתר הראשון
10.6.2021	שומת הוועדה המקומית בגין הבקשה השנייה להיתר
21.6.2021	מתן ההיתר השני
23.11.2022	שומת שמאמה

- 4
- 5 18. ביום 23.11.2022 נערכה על ידי כב' השמאית המכריעה, גב' שמאמה, שומה מכרעת להיטל השבחה
- 6 שחל בגין מימוש חלקי של הזכויות במקרקעין מכוח ההיתר השני ("שומת שמאמה"). תחשיב היטל
- 7 ההשבחה בשומת שמאמה הושפע משמעותית מטענתה החדשה של הוועדה המקומית בנוגע למועד
- 8 הקובע של התוכנית. בנוסף, נעשה בשומת שמאמה שימוש במקדם דחייה כללי גדול יותר מזה
- 9 שנקבע בשומת גירבי, בשיעור 0.85 במקום 0.9.
- 10 19. בעקבות זאת נקבע בשומת שמאמה, כי שיעור ההשבחה למימוש הזכויות בהיתר השני הוא 49.55%,
- 11 ועל כן ההשבחה למימוש החלקי הינה 15,008,530 ₪ והיטל ההשבחה הינו 7,504,265 ₪, ולא
- 12 5,736,754 ₪, כיתרת היטל ההשבחה לפי שומת גירבי. כמו כן נקבע, כי בהתאם לתצהירים על פטור
- 13 שהוצגו בפניה, ינוכה מסכום היטל ההשבחה סך של 100,020 ₪ (50% מהשבחה בסך של 200,040
- 14 ₪, המהווה 1.33% מההשבחה).
- 15 20. על שומה שמאמה הוגש הערר שבפנינו.

עיקר טענות העוררת

- 16
- 17
- 18 21. שומת הוועדה המקומית השנייה התייחסה למועד קובע שהוא 8.3.2018, לאחר פרסום התוכנית
- 19 החדשה ברשומות ביום 21.2.2018. שומת העוררת נערכה אף היא למועד זה, בהתאם לשומת הוועדה
- 20 המקומית.
- 21 22. השמאית המכריעה שגתה כאשר אימצה את טענתה החדשה של הוועדה המקומית, כי המועד הקובע
- 22 הוא יום 15.8.2020, לאחר הפרסום בעיתונים של התוכנית החדשה, וזאת לאור הטעמים הבאים :
- 23 22.1. המשמעות האופרטיבית של דחיית המועד הקובע בשנתיים הינה הגדלת השווי למ"ר מבונה
- 24 ותוספת של 1,058,810 ₪ להיטל ההשבחה.
- 25 22.2. לא ניתן היה לסטות בשומת שמאמה מהמועד הקובע שנקבע בשומת הוועדה המקומית,
- 26 ושימש בסיס גם לשומת העוררת. מדובר בתיקון שומה שלא בהתאם לסעיף 14(ו) לתוספת
- 27 השלישית לחוק.

- 1 22.3. שינוי המועד הקובע הביא לכך, שהשמאית המכריעה התבססה על מסד עסקאות חדש
2 לחלוטין, שאותרו על ידי השמאית המכריעה והובאו לידיעת העוררת רק במסגרת השומה
3 המכרעת.
- 4 22.4. לצורך החיוב בהיטל השבחה, המועד הקובע הוא מועד פרסום התוכנית ברשומות, ולא מועד
5 הפרסום האחרון. סעיף 119א(ב) לחוק קובע כי המועד הקובע להגשת תביעה מכוח סעיף
6 197 לחוק הינו מועד הפרסום ברשומות. מסעיפים 1א) ו- 4(1) לתוספת השלישית לחוק
7 עולה, כי לצורך היטל השבחה המועד הרלוונטי הוא מועד אישור התוכנית ולא מועד כניסתה
8 לתוקף. לפי סעיף 108 לחוק, מועד אישור התוכנית הוא מועד החלטת מוסד התכנון לאשרה.
- 9 22.5. על מנת לוודא קיומה של הרמוניה חקיקתית, ולמנוע גילום השפעות מאוחרות בהיטל
10 ההשבחה, יש לפרש את החוק כך, שבמקרה של פער בין מועדי הפרסום, יילקח בחשבון
11 המועד הראשון לעניין היטל השבחה. הדבר מקבל משקל מיוחד כאשר יש פער של שנתיים
12 בין הפרסומים.
- 13 22.6. גם בעת"מ 56451-02-16 **דינה שולץ נ' עיריית רחובות** (פורסם בנבו, 31.1.2017) נקבע, כי
14 המועד הקובע להיטל השבחה הוא 15 ימים ממועד פרסום ההודעה ברשומות על אישור
15 התוכנית.
- 16 22.7. הוועדה המקומית מושתקת ומנועה מלהעלות כל טענה שמקורה בטעות בפרסום, תוך
17 העברת הנטל להשלים את הליכי התכנון על כתפי הנישומה.
- 18 22.8. בנוסף, לא יתכן שביחס לשני היתרי בנייה, שניתנו בסמיכות של חודש ימים, יהיה פער כה
19 משמעותי בהיטל ההשבחה, שנובע מכך שכל אחד מהם חושב לפי מועד קובע אחר.
- 20 23. במצב הקודם יש להביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38, שכן המבנים עמדו בתנאים לתחולתה,
21 ומימוש הזכויות נעשה בהיתר בנייה. קיימת סתירה פנימית בקביעת השמאית המכריעה, אשר
22 הכירה בפוטנציאל הכללי מכוח תמ"א 38, אך לא בזכאות העוררת לתנאי תמ"א 38 בפועל.
- 23 24. בהחלטת ועדת הערר המחוזית מחוז ירושלים בערר (י-ם) 403/17 **אהרון ברק נ' הוועדה המקומית**
24 **לתכנון ולבנייה ירושלים** (פורסם בנבו, 5.9.2022) נקבע כי אין לנטרל זכויות מכוח תמ"א 38 במצב
25 הקודם. החלטת ועדת הערר המחוזית בתל אביב בערר (ת"א) 8290-11-18 **לויטן נ' הוועדה המקומית**
26 **לתכנון ולבנייה תל אביב** (פורסם בנבו, 18.8.2022) מתייחסת למימוש בדרך של מכר, ועל כן אינה
27 סותרת בהקשר זה את ההחלטה בעניין **אהרון ברק** או את עמדת העוררת.
- 28 25. לאור מהות התוכנית החדשה, ניתן לראות בה תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, הפטורה מהיטל
29 השבחה עד לתוספת של 2.5 קומות. בפסיקה נקבע שהבחינה היא מהותית, ולא תלויה בהגדרתה של
30 התוכנית כתוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. בתוכנית כזו ניתן גם להוסיף זכויות על הקבוע בתמ"א
31 38. העוררת הפנתה להחלטה בערר (ת"א) 1055-07-20 **אלברטו גבסו ובניו נ' הוועדה המקומית**

- 1 לתכנון ולבנייה בת ים (פורסם בנבו, 15.11.2020). עתירה מינהלית על פסק הדין נדחתה (עת"מ
- 2 59368-12-20 אודי חיות נ' ועדת ערר מחוזית תל אביב).³
- 3 26. מקדם הדחייה של 0.85 שנקבע על ידי כב' השמאית המכריעה שגוי, ואינו משקף את מורכבות
- 4 הפרויקט. המורכבות משתקפת בחמש השנים שחלפו בין מועד חתימת ההסכם למועד אישור
- 5 התוכנית. גם תהליך החתמת הדיירים לא היה פשוט. יש לבחון את הדחיה לפי מבחן השוק ולא לפי
- 6 יעילות היום. למרות דוגמאות שונות שהוצגו בפני השמאית המכריעה למקדמי דחיה משמעותיים
- 7 יותר שאומצו על ידי שמאים מכריעים בפרויקטים אחרים בארץ, ההתייחסות של השמאית
- 8 המכריעה לסוגיה הייתה לקונית. נכון היה לאמץ מקדם דחיה של 0.65.
- 9 27. בשומת שמאמה בוצעה הפחתה כפולה בגין זכויות שלא נוצלו במצב הקודם : השטח שנותר לניצול
- 10 הופחת בשומת שמאמה מ- 1,114.62 מ"ר בשומת גירבי (עליהן הופעל מקדם התאמה של ישרן על חדש
- 11 בשיעור 0.9) ל- 1,017 מ"ר בלבד בשומת שמאמה (עליהן הופעל מקדם התאמה של ישרן על חדש
- 12 בשיעור 0.75). מדובר בהפחתה כפולה ושגויה, ביחס לשומת גירבי, שגם בה יושם מקדם 0.9 ללא
- 13 הצדקה.
- 14 28. אם מיישמים את המתודולוגיה של שמאי העוררת, בהתאם לערכי השווי שנקבעו בשומת גירבי,
- 15 מגיעים לתוצאה של העדר השבחה. בכל מקרה, לא ניתן להתעלם משומת גירבי. זכויות הבנייה מכוח
- 16 התוכנית מומשו בשני היתרי בנייה. יש בפנינו שני מועדי מימוש וההבדל היחיד ביניהם היה אמור
- 17 להיות בהצמדה.
- 18
- 19 **עיקר טענות הוועדה המקומית**
- 20 29. בהתאם להוראות החוק, המועד הקובע הוא המאוחר מבין הפרסומים של התוכנית ברשומות
- 21 ובעיתון. למרות שהטעות במועד הקובע נגררה עד לשומת גירבי, לא ניתן לסטות מהוראות החוק, ולכן
- 22 המועד הקובע הוא 15.8.2020, ולא כפי שנקבע בשומת גירבי ובשומות הצדדים. השמאית המכריעה
- 23 חייבת לפעול בנושא זה לפי החוק. אין מדובר בתיקון של שומת הוועדה המקומית אלא בעריכת שומה
- 24 מכרעת כדין. בכל מקרה, אין מניעה מתיקון טעויות מהותיות.
- 25 30. בשומת גירבי לא חושב המימוש החלקי בהתאם להלכת זעירא, שכן השטחים לא הובאו לכדי מכנה
- 26 משותף (מר"א). לאחר מכן לא בוצע החישוב בהתאם להלכת זעירא אלא בהתאם לנוסחה שגויה של
- 27 ועדת הערר שנפסלה בעניין זעירא.
- 28 31. השמאית המכריעה לא היתה כפופה לשומת גירבי והיה עליה להכריע לפי שיקול דעתה.
- 29 32. העוררת היא שפנתה למינוי שמאי מכריע במקום לפנות לוועדת הערר ולבקש להחיל את שומת גירבי.
- 30 33. גם העוררת אינה מבקשת לאמץ את נוסחת גירבי ככתבה וכלשוונה, וטענה כי אין לחייבה כלל בהיטל
- 31 השבחה. עובדה זו מראה כי העוררת עצמה אינה רואה את שומת גירבי כחלוטה.

³ ערעור על פסק הדין בעתירה נדחה אף הוא, תוך הבהרה, כי פסק הדין בעתירה חל בהתייחס לנסיבות ספציפיות של המקרה נושא פסק הדין (עע"מ 6461/21 חיות נ' ועדת הערר מחוזית תל אביב) (פורסם בנבו, 22.5.2023).

- 1 34. כפי שנקבע בפסיקה, במצב הקודם אין להביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38, שאינן זכויות מוקנות.
2 אין מניעה להסתמך על נכסי השוואה בסביבת הנכס לנכסים בעלי מאפיינים דומים שנבנו לפני 1980
3 והיה בהם פוטנציאל כללי ליישום תוכניות התחדשות עירונית. לא ניתן להקיש מההחלטה בערר
4 **אהוד ברק** לענייננו. במקרה זה לא מדובר בתוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, אלא בתוכנית עצמאית
5 בסמכות ועדה מחוזית.
- 6 35. אין להתערב במקדמים שקבעה השמאית המכריעה. מדובר בטענות שמאיות מובהקות. בכל מקרה
7 מקדם ההפחתה רק מיטיב עם העוררת בהשוואה לשומת גירבי. הטענה בדבר מורכבות נטענה
8 בהקשר של מקדם הדחיה מן השפה ולחוץ, שכן במועד הקובע היו כבר כמעט 100% מהחתימות.
9 העוררת לא הציגה מורכבות לעתיד. הפרויקט אינו כולל רמת מורכבות גבוהה מאוד ואינו בהיקפים
10 יוצאי דופן. לכן נקבע מקדם הפחתה כללי של 0.85 המתחשב במגבלת הסחירות, המורכבות והדחיה
11 למימוש במצב החדש.
- 12
- 13 **דיון והכרעה**
- 14 על ההתערבות בשומה מכרעת ככלל
- 15 36. בדברי ההסבר להצעת החוק שבבסיס תיקון 84 לחוק צוין, ביחס לבחינת שומה מכרעת בתביעת
16 פיצויים על ידי ועדת הערר (עמ' 417 להצה"ח), כך:
17 "על החלטת השמאי המכריע ניתן לערור לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בדומה
18 למתכונת הקיימת כבר בחוק, ואולם במקרה כזה ועדת הערר לא תוכל לפנות בבקשה למינוי
19 שמאי מייצג כאמור, והיא תוכל לבחון רק את סבירות החלטת השמאי המכריע."
20 (ההדגשה אינה במקור, מ.א.)
- 21 עקרונות אלו הוחלו גם ביחס לערר על שומה מכרעת בהיטל השבחה (עמ' 425 להצה"ח):
22 "גם ביחס למחלוקות לעניין היטל השבחה, מוצעות שתי דרכי בירור בעל קרקע החייב בהיטל
23 השבחה, החולק על גובה השומה אשר נקבעה בידי הוועדה המקומית (ולא על עצם החיוב)
24 והשגתו בעניין זה נדחתה, רשאי לפנות ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה למינוי
25 שמאי מכריע לצורך בירור המחלוקת. בכך יינתן מענה לאותם המקרים שבהם המחלוקת בין
26 הצדדים היא לעניין גובה הפיצוי בלבד על החלטת השמאי המכריע ניתן לערור לפני ועדת
27 הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בדומה למתכונת הקיימת לגבי תביעות לפיצויים לפי סעיף
28 197 לחוק."
- 29 (ההדגשה אינה במקור, מ.א.)
- 30 37. מהצעת החוק של תיקון 84 לחוק עולה, אם כן, כי על ועדת ערר הדנה בערר על שומה מכרעת לבחון
31 את סבירות החלטת השמאי המכריע. כלומר - לא אם ניתן היה לערוך שומה מכרעת סבירה אחרת,
32 לא אם נערכו במקומות אחרים שומות מכריעות שונות שגם הן סבירות - אלא רק אם השומה
33 המכרעת המונחת בפניה הינה סבירה.
- 34 38. כידוע, עקרון הסבירות קובע מתחם של אפשרויות סבירות בנסיבות העניין. הבחירה בין האפשרויות
35 המצויות במתחם הסבירות נתונה כל כולה לרשות המוסמכת (בג"ץ 389/80 **דפי זהב בע"מ נ' רשות**
36 **השידור** (פורסם בנבו, 10.11.1980)). יישום עקרון זה על בחינת סבירות שומה מכרעת על ידי ועדת

- 1 הערר משמעו, שקיים מתחם של שומות מכרעות שיכולות להיחשב כסבירות בנסיבות העניין ; וועדת
- 2 הערר תתערב בשומה מכרעת מנומקת, מבוססת וערוכה כדין אם היא חורגת ממתחם זה, והינה בלתי
- 3 סבירה.
- 4 39. אמות המידה להתערבות בחוות דעת שמאי מכריע נדונו בפסק דינו של כב' הש' ע' פוגלמן בבר"ם
- 5 3644/13 **משרד התחבורה נ' גלר דוד וארורה** (פורסם בנבו, 23.4.2014), וכך נקבע שם :
- 6 "7. (...) ההנחה העומדת בבסיס מינויו של שמאי היא כי הלה ניחן בכישורים מקצועיים
- 7 מובהקים יותר לחוות דעה בשאלות שמאיות שהונחו לפתחו ביחס לוועדת הערר. מנגד
- 8 יש לזכור כי ועדת הערר היא טריבוטל מינהלי שחבריו נהנים ממומחיות בתחום דיוני.
- 9 אומנם, אין הכרח שאחד מחברי הוועדה יהיה שמאי מקרקעין בהכשרתו, אולם כל חברה
- 10 בעלי ניסיון ומומחיות בתחום התכנון והבניה, ובתור שכאלה הם אינם הדיוטות בכל
- 11 שאמור בשיטות שמאיות מקובלות המשמשות להערכת פיצוי בגין פגיעה במקרקעין
- 12 מתכנית (ראו סעיף 112 לחוק התכנון והבניה). אשר על כן, חברי ועדת הערר כשירים
- 13 לבקר את חוות דעתו של שמאי מכריע במסגרת ערר.
- 14 8. אמת המידה להתערבות בקביעותיו ובמסקנותיו של שמאי מכריע שמונה לפי סעיף 198
- 15 לחוק התכנון והבניה במסגרת ערר היא פועל יוצא של טעמים אלה. ועדת הערר תיטה
- 16 לאמץ את חוות דעתו של השמאי וככלל התערבותה תוגבל למקרים שבהם נפלה בה טעות
- 17 מהותית או דופי חמור (ראו, למשל, בר"ם 4372/07 ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית
- 18 אתא נ' עזבון המנוח ירימי אברהם, פסקה 3 [פורסם בנבו] (31.7.2007) (להלן: עניין
- 19 קרית אתא); בר"ם 3052/06 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' פלבר, פסקה 5
- 20 [פורסם בנבו] (30.10.2006); לצד זאת, ראו בר"ם 9547/10 הוועדה המקומית לתכנון
- 21 ולבניה מודיעין מכבים רעות נ' גונן, פסקה 12 [פורסם בנבו] (24.11.2008) המתייחס
- 22 לאמת המידה להתערבות בשומה מכרעת במקרה שבו לא הוגש ערר). כך, למשל, ועדת
- 23 הערר תיטה לאמץ את שיקול דעתו של השמאי אם מסקנותיו הושתתו על שיטה שמאית
- 24 מקובלת ועל מסד עובדתי הולם, וזאת אף אם קיימות גישות מקצועיות שונות בשאלה
- 25 שבמחלוקת (ראו, למשל, עניין קרית אתא, פסקה 3; בר"ם 9556/06 הועדה המקומית
- 26 לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' מיטרני, פסקאות 2-3 [פורסם בנבו] (4.1.2007)). לעומת
- 27 זאת, תיטה ועדת הערר להתערב בקביעות או בממצאים שקבע השמאי אם נמצא שהם
- 28 נסמכים על מסד עובדתי בלתי הולם, או כשהוכח שההנחות העומדות בבסיס חוות הדעת
- 29 לא הגיוניות, או שהשמאי לא סיפק הסבר מניח את הדעת לשאלות שנשאל, או כשהוות
- 30 הדעת נסמכה על תשתית משפטית חסרה או שגויה (ראו, למשל, בר"ם 8282/07 הוועדה
- 31 המקומית לתכנון ולבניה אשקלון נ' גינוסר, פסקה 5 [פורסם בנבו] (20.8.2008) (להלן:
- 32 עניין גינוסר)). כמו כן, וכמובן מאליו, תקום עילה להתערב בחוות דעתו של שמאי מכריע
- 33 אם נפל בה פגם היורד לשורש המעשה המינהלי כגון ניגוד עניינים, משוא פנים, חוסר
- 34 תום לב וכיוצא באלה (השוו: בר"ם 9093/07 הועדה המקומית לתכנון ובניה באר טוביה
- 35 נ' קי.בי.ע – קבוצת בוני ערים בע"מ, פסקה 3 [פורסם בנבו] (14.5.2008))."
- 36 (ההדגשות אינן במקור, מ.א.)
- 37 40. הלכה זו, שהתייחסה אמנם לשומה מכרעת מכוח סעיף 198 לחוק, בנוגע לתביעה מכוח סעיף 197
- 38 לחוק, מורה עד היום את הדרך לבחינת שומות מכרעות גם בהקשר של חיוב בהיטל השבחה. כך
- 39 למשל נקבע בפסק דינו של כב' הש' גלעד הס בעמ"ן (ת"א) 34680-03-22 **שמי אשקלוני בע"מ נ'**
- 40 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן** (פורסם בנבו, 1.5.2023), פסקאות 19 – 20 :
- 41 "19. ממעמד המקצועי המיוחד של השמאי המכריע וועדת הערר, ומעצם היותם גופים
- 42 מקצועיים, נגזרות שתי מסקנות חשובות לענייננו.
- 43 המסקנה הראשונה היא, כי ועדת הערר תתערב בממצאים השמאיים שקבע השמאי
- 44 המכריע רק במקרים חריגים ונדירים.
- 45 (...)

20. עם זאת, ראוי לציין כי יש להבחין בין ההתערבות המצומצמת של ועדת הערר בעניינים שמאיים ומקצועיים, אשר תעשה רק במקרים בהם נפלה טעות חמורה בשומה, לבין התערבות ועדת הערר בעניינים משפטיים ובפרשנות החוק או התכנון, כאשר בנושאים אלו אין לשמאי המכריע יתרון על פני ועדת הערר. לעניין ההבחנה בין היקף התערבות ועדת הערר במחלוקת מקצועית-שמאית להיקף ההתערבות במחלוקת משפטית, ר' לדוגמא ערר (י-ם) 267/12 ועד עדת המערבים נ' משה שחר ואח' [פורסם במאגר נבו] (27.06.2013).
- (ההדגשה אינה במקור, מ.א.)
- כן ראו: ערר (מרכז) 8053-08-21 יהודה ועפרה לוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה (פורסם בנבו, 14.4.2022); ערר (מרכז) 8061-10-21 רויט גולן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה (פורסם בנבו, 16.7.2023); ערר (מרכז) 8024-03-22 יד העשרה פיתוח והשקעות בע"מ ו-88 אחרים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון (פורסם בנבו, 16.7.2023); ערר (חיפה) 9024-11-19 גרנות ארגון שיתופי אזורי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מנשה אלונה (פורסם בנבו, 10.8.2023); ערר (מרכז) 8054-11-20 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה נ' ארזה בן עמי ארמה (פורסם בנבו, 4.12.2023); ערר (מרכז) 8068/0822 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון נ' רן חיים בוגין (פורסם בנבו, 19.6.2024); וערר (מרכז) הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון נ' אלדד נחמני (פורסם בנבו, 27.8.2024).
41. עבודתו של שמאי מכריע מתאפיינת בשיקול דעת מקצועי רחב. שמאי מכריע מחויב לבחון בעצמו את מסד הנתונים והעסקאות, מאפייני הקרקע והזכויות בהם, וכל מידע רלבנטי אחר לצורך עריכת שומתו, ולגבש על בסיסם את חוות הדעת המקצועית שלו, כשהוא אינו כפוף לשומות הצדדים. ראו למשל: ערר (מרכז) 9026-09 ועדה מקומית לתכנון ובניה גזר נ' יד רמב"ם מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (פורסם בנבו, 2.2.2014); ערר (מרכז) 170/17 יקותיאל אמיר ורוית נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון (פורסם בנבו, 23.6.2022).
42. בשומת מקרקעין יש על כן מרכיב לא מבוטל של שיקול דעת, שעשוי להוביל לקביעות שמאיות שונות זו מזו. כפי שציין כב' הש' חגי ברנר בעמ"ן 24543-01-18 בלכמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים (פורסם בנבו, 11.11.2018), פסקה 38:
- "בהינתן העובדה ששמאות מקרקעין אינה מדע מדויק, בהחלט ייתכן ששמאי אחר מטעם ועדת הערר, לו מונה כזה, היה בוחר במקדמים אחרים ואולי אף בבסיס נתונים אחר מזה עליו הסתמך השמאי המייעץ, מה שהיה מביא אותו מן הסתם לתוצאה שמאית שונה מזו אליה הגיעה השמאי המייעץ מבחינת שיעורה המדויק של פחיתת השווי, אך בשום אופן לא ניתן לקבוע כי בחוות דעתו של השמאי המייעץ נפלו טעות מהותית או דופי חמור, שהם ורק הם מצדיקים את פסילת חוות דעתו. ודאי שלא היה מקום לקבוע כך מקום בו מדובר בפגיעה של ממש בנוף האורבני הנשקף מדירות המערערים, כמו בעניננו. מכאן שלא היה מקום להחלטתה של ועדת הערר לפסול כליל את חוות הדעת."
43. עם זאת, לנוכח עקרון העל של שוויון בין נישומים, מחויב שמאי מכריע, כחלק מחובת ההנמקה החלה עליו, להתייחס לשומות מכריעות אחרות הרלוונטיות לסוגיה ולתוכניות הנדונות בפניו - במיוחד כאשר מדובר במגרשים בעלי מאפיינים דומים הכלולים באותו מתחם. ראו: ערר (מרכז) 8082/13 טובי כרמון נ' ועדה מקומית רעננה (פורסם בנבו, 14.10.2021).
44. כפי שצינו ועדות הערר במקרים רבים בעבר, יש חשיבות רבה בשמירה על אחידות, יציבות ומידה כזו או אחרת של ודאות בשוק. על שמאים מכריעים להתייחס בכובד ראש לערכים שנקבעו בשומות מכריעות קודמות, ולנמק בבחירות ובפירוט את החלטתם לסטות מערכים אלו. כשיעור הסטייה, כך

- 1 היקף ועומק ההנמקה שנדרשת. כל שמאי מכריע נושא עימו בצקלונו את אמון הציבור במוסד
- 2 השמאות המכרעת, ואת היציבות והוודאות בשוק.
- 3 45. שיקולים אלו מקבלים משנה תוקף בעת חיוב בהיטל השבחה בגין מימוש זכויות נוסף במקרקעין
- 4 שכבר נערכה לגביהם שומה מכרעת; לא כל שכן – שומה מכרעת שכללה חישוב של ההשבחה הכוללת
- 5 שנוצרה במקרקעין בעקבות אישור התוכנית, הפכה לחלוטה לאחר שלא נתקפה על ידי הצדדים, שהם
- 6 גם הצדדים הרלוונטיים בעת מימוש הזכויות הנוסף. נעמוד על כך להלן.
- 7
- 8 חיוב בהיטל השבחה בעקבות מימוש חלקי נוסף לאחר שומה מכרעת
- 9 46. ועדות הערר ובתי המשפט נדרשו לא אחת לשאלת המחויבות של ועדה מקומית לשומות קודמות
- 10 שנערכו ביחס לאותה תוכנית. במקרים אלו הובהר, כי יש לפעול ככל האפשר לאחידות בין השומות.
- 11 ועדה מקומית רשאית לסטות משומת היטל השבחה שהיא עצמה ערכה רק במקרה של טעות מהותית
- 12 שנפלה בשומתה הקודמת.
- 13 עוד נקבע, כי שומה מכרעת שנערכה ביחס לאותה תוכנית, החלה על אותם מקרקעין, מחייבת גם
- 14 לצורך מימושים חלקיים נוספים במקרקעין של אותה התוכנית.
- 15 ראו: בר"מ 2049/15 **פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה** (פורסם
- 16 בנבו, 31.5.15); ע"א (מחוזי ת"א) 1160/08 **פנינת העיר רמת גן בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה**
- 17 **רמת גן** (פורסם בנבו, מיום 06.09.2012); ערר (מרכז) 41/16 **מינה כהן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה**
- 18 **דרום השרון** (פורסם בנבו, 30.4.17); ערר (צפון) 8030/18 **ארמון ההגמון בע"מ נ' הוועדה המקומית**
- 19 **לתכנון ולבניה נצרת** (פורסם בנבו, 24.9.2019); ערר (חי') 8027-05-19 **הוועדה המקומית לתכנון**
- 20 **ולבניה פרדס חנה – כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ** (פורסם בנבו, 20.5.2020); ערר (ת"א)
- 21 8217-07-18 **ווי בוקס החרש והאומן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב** (פורסם בנבו,
- 22 9.6.2020); ערר (צפון) 8006/20 **ביג מרכזים מסחריים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה**
- 23 **כרמיאל** (פורסם בנבו, 8.7.2020).
- 24 47. הדברים נכונים בפרט כאשר מדובר בשומה מכרעת שנערכה לצורך הכרעה במחלוקת בין אותם
- 25 צדדים ממש, כבעניינו (ערר **ווי בוקס**, עמ' 13).
- 26 48. הוראות הדין החלות על דיני מס מתירות תיקון שומות במקרים מסוימים ובכפוף למגבלות
- 27 שונות. ראו למשל: סעיף 147 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] וסעיף 85 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח
- 28 ורכישה), תשכ"ג - 1963. סמכויות אלו מוגבלות בזמן ונועדו לאזן בין עקרון סופיות הדין לבין הצורך
- 29 לגבות מס אמת ולשמור על חוקיות פעילות הרשות. בפסיקה אף נקבע, כי אין לעשות שימוש
- 30 בסמכויות אלו כאשר התיק נמצא כבר בהליך ערעור, אזי הסמכות לתיקון עוברת לוועדת הערר, וראו:
- 31 ו"ע (חיפה) 35404-06-23 א. **כפיר אחזקות ובנין (1991) בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה** (פורסם
- 32 בנבו, 19.5.2024):
- 33 "אין לקבל את גישת המשיב, כי נתונה לו הסמכות לתקן שומה בכל עת, בכפוף
- 34 למגבלת הזמן של 4 השנים ממועד הוצאת השומה העצמית או השומה לפי מיטב
- 35 השפיטה, בלא קשר לשלב השומתי או המשפטי בו היא מצויה. גישה פרשנית זו הינה
- 36 פשטנית מדי ואינה תואמת את כללי הפרשנות הנוהגים."

- 1 49. בכל הנוגע לשומת היטל השבחה, לא נקבעו בתוספת השלישית לחוק הוראות המאפשרות תיקון שומה
- 2 מכרעת חלוטה. מכלל ההן בדברי חקיקה אחרים (שאף הוא מוגבל, כאמור), ניתן להקיש על הלאו
- 3 בהקשר של היטל השבחה.
- 4 50. עוד ניתן להקיש לענייננו, גם מן הפסיקה בנושא תיקון פסק דין לאחר שניתן. הדין החל בנושא תיקון
- 5 פסק דין נסקר בפסק דינו של בית המשפט העליון בע"א 9085/00 **אברהם שטרית נ' אחים שרבט**
- 6 **חברה לבנין בע"מ** (פורסם בנבו, 21.7.2003), עמ' 475 :
- 7 "עיקרון הוא כי בית-המשפט מסיים את מלאכתו וממצה את סמכותו עם מתן הכרעתו
- 8 במחלוקת. לאחר מתן פסק-הדין שוב אין בידו להידרש פעם נוספת לנושא ההתדיינות,
- 9 להוסיף על החלטתו, לגרוע ממנה או לתקנה אלא במסגרת המותרת לו בחוק והיא בגדרי
- 10 תיקון טעות, כמשמעותה בסעיף 81 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד-1984, או
- 11 במסגרת הבהרה הניתנת על-ידי בית-המשפט לפסק-הדין לצורך ביצועו על-פי בקשתו של
- 12 ראש ההוצאה לפועל, מכוח סעיף 12 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967. טעויות סופר
- 13 עניינן תיקון שגיאות שחלו מחמת פליטת קולמוס או השמטה מקרית, טעות לשון, טעות
- 14 בחישוב והוספת דבר באקראי. מדובר בעיקר בשיבושים טכניים שחלו שניתן לתקנם בתוך
- 15 21 יום מיום מתן ההחלטה. הבהרת פסק-דין על-פי חוק ההוצאה לפועל איננה אלא מתן
- 16 הסבר ופירוש לפסק-הדין ככל הנדרש לשם ביצועו במסגרת הליכי הוצאה לפועל. אין
- 17 בבקשת הבהרה כזו כדי להסמיק את בית-המשפט להוסיף על פסק-דינו או לתקנו אלא
- 18 להבהירו בלבד. עקרון "גמר המלאכה" "Functus Officio" נועד להבטיח כי יהא סוף
- 19 לדיונים ולמחלוקות בין צדדים כדי להגשים ערך של ודאות, ביטחון משפטי ומניעת הטרדת
- 20 בעלי-דין לאחר סיום משפטם. הוא נועד גם להבטיח את תקינות פעולתה של מערכת השיפוט
- 21 ולמנוע את עיסוקה בעניינים חוזרים במחלוקת שכבר הוכרעה, בעוד מחלוקות רבות שטרם
- 22 הוכרעו ממתינות בשער (השווה ע"א 769/77 יוסיפוב נ' יוסיפוב [5]; ע"א 330/78 המהפך
- 23 אגודה שתופית בע"מ נ' פקיד השומה למס הכנסה [6], בעמ' 504). על רקע מגמות אלה
- 24 מובנת המסגרת הצרה והדיוקנית שהותרה בחוק לפתיחת הכרעה שיפוטית שנסייתה ומתן
- 25 החלטה מאוחרת במסגרתה. ברי כי אין במסגרת זו כדי להסמיק את בית-המשפט להוסיף
- 26 עניינים מהותיים הקשורים להכרעה השיפוטית, לגרוע עניינים כאלה או לתקנם לאחר סיומה
- 27 (ד"נ 29/83 "סהר" חברה לביטוח בע"מ נ' כהנא [7], בעמ' 437; א' גורן סוגיות בסדר דין
- 28 אזרחי [13], בעמ' 286 ואילך). תיקון טעויות החורגות מגדר סעיף 81 לחוק בתי המשפט
- 29 [נוסח משולב] או השלמת חסרים מהותיים בפסק-דין יכולים להיעשות על דרך הערעור (ע"א
- 30 159/90 סולל בונה בע"מ נ' ברק אור בע"מ [8], בעמ' 21-22).".
- 31 להרחבה נוספת בנושא ראו: יששכר רוזן צבי **ההליך האזרחי** (2015), פרק שמיני: מעשה בית דין.
- 32 51. זאת ועוד: על אמת המידה לתיקון שומה מכרעת חלוטה ניתן להסיק גם מאמת המידה לבחינת
- 33 התערבות של ועדת הערר ובית המשפט בשומה מכרעת. אמת מידה זו נחשבת למצמצמת ומחמירה
- 34 למדי, כפי שעולה מפסק דינו של כב' הש' גלעד הס בעמ"נ 18341-09-24 **הוועדה המקומית לתכנון**
- 35 **ולבנייה תל אביב נ' נועה לב** (פורסם בנבו, 26.6.2025), פסקה 59 בעמ' 20 :
- 36 "[...] קביעת שווי המקרקעין על בסיס עסקאות השוואה הינו נושא שמאי מובהק, המצוי בלב
- 37 ליבה של הפרקטיקה המקצועית של השמאי, כך שהתערבות בנושא זה של ועדת הערר,
- 38 ובוודאי של בית המשפט לעניינים מנהליים, תהיה רק במקרה של שגיאה חריגה ונדירה,
- 39 שגיאה שלא מצאתי כאן".
- 40 52. בשים לב לאמור לעיל, ומבלי לקבוע מסמרות ביחס לכלל המקרים, לטעמנו, תיקון שומה מכרעת
- 41 חלוטה שנערכה בין אותם צדדים יתאפשר רק במקרים חריגים ונדירים ביותר, עקב טעות מהותית
- 42 בשומה המכרעת, בעלת השלכות שאינן מאפשרות להותיר את השומה השגויה על כנה. מדובר
- 43 במקרים שעשויים להיות מצומצמים אף יותר מן המקרים שבהם ועדת הערר, או בית המשפט, היו
- 44 מתערבים בשומה מכרעת, אילו זו נתקפה בפניהם במועד - ולא הפכה לחלוטה.

- 1 53. המקרה שלפנינו אינו נמנה על אחד המקרים החריגים והנדירים הללו, כפי שנבאר מיד.
- 2
- 3 שומת גירבי והתנהלות הוועדה המקומית לאחריה
- 4 54. שומת גירבי הינה שומת היטל השבחה מכרעת מלאה, שמתייחסת לכלל ההשבחה שנוצרה במקרקעין
- 5 בעקבות אישור התוכנית החדשה. הקביעות בשומת גירבי לא היו בגדר המלצה בלבד לוועדה
- 6 המקומית, אלא בגדר קביעות מחייבות, שהפכו לחלוטות לאחר שלא נתקפו בערר.
- 7 55. לאחר ששומת גירבי הפכה לחלוטה, היה על הוועדה המקומית להוציא שומת היטל השבחה בגין יתרת
- 8 המימוש החלקי הנגזרת משומת גירבי. הוועדה המקומית לא רשאית הייתה לנצל את העובדה,
- 9 שמימוש הזכויות שנדון בשומת גירבי היה מימוש חלקי, על מנת לערוך שומת היטל השבחה חדשה
- 10 מטעמה.
- 11 56. הוועדה המקומית לא נקבה במועד שבו גילתה כי נפלו לכאורה "טעויות" בשומת גירבי, ולא הסבירה
- 12 בשומת הוועדה המקומית השנייה מדוע מצאה לנכון לערוך שומת היטל השבחה חדשה מטעמה לאחר
- 13 ששומת גירבי פורסמה והפכה לחלוטה.
- 14 57. עיון בשומת הוועדה המקומית השנייה מלמד, כי הוועדה המקומית ראתה עצמה כמי שאינה מחויבת
- 15 לשומת גירבי, ורואה את קביעותיה כמנחות בלבד. כבר בכך יש כדי להקשות על קבלת הטענה
- 16 המאוחרת, כי בשומת גירבי נפלו טעויות מהותיות מרחיקות לכת, מן הסוג שעשוי להצדיק את
- 17 פתיחתה מחדש, על אף הפגיעה באינטרס ההסתמכות של העוררת ובאינטרס הציבורי בסופיות הדיון.
- 18 58. הפערים בשני הנושאים שבהם ביקשה הוועדה המקומית לחרוג משומת גירבי – מקדם הדחייה
- 19 וההתחשבות בדמי שכירות בתקופת הביניים – רחוקים מלהוות טעויות מהותיות שעשויות להצדיק
- 20 פתיחה מחדשת של שומה חלוטה - אם בכלל מדובר בטעויות, ולא בעניין של שיקול דעת.
- 21 59. לא זו אף זו: בכל הנוגע למועד הקובע, טענת הוועדה המקומית לטעות לכאורה בשומת גירבי נולדה
- 22 רק בתגובתה לשומה האחרת מטעם העוררת, קרי: לאחר שנערכה שומת הוועדה המקומית השנייה,
- 23 אשר הסתמכה עדיין על מועד הפרסום הראשון ששימש בשומת גירבי.
- 24 60. כבר עמדנו בעבר על חומרת התופעה שלפיה, לאחר מינוי שמאי מכריע, מבקשת הוועדה המקומית
- 25 לתקן את שומתה המקורית, בדרך של העלאת טענות חדשות המגדילות את סכום היטל השבחה.
- 26 כך ציינו בערר (מרכז) 8001-01-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל נ' אירומנטל בע"מ
- 27 (פורסם בנבו, 21.5.2024):
- 28 "הליך של שמאי מכריע אינו מיועד לצורך תיקון שומת הוועדה המקומית, וכך גם לא שלב
- 29 הגשת התגובה לשומה האחרת. על אחת כמה וכמה, קיים קושי בהגשת ערר, המתבסס על
- 30 הערכה שמאית שונה לחלוטין מזו שנערכה על ידי הוועדה המקומית במסגרת שומת היטל
- 31 ההשבחה המקורית שלה."
- 32 61. התנהלות הוועדה המקומית בזמן אמת אינה תואמת, אם כן, את טענתה המאוחרת לטעויות
- 33 מהותיות קשות שנפלו בשומת גירבי, ואשר חייבו, כביכול, פתיחה מחדש של שומת היטל השבחה
- 34 מכרעת חלוטה שנערכה ביחס למקרקעין.

- 1 62. כפי שנראה, גם בחינה בדיעבד של הנושאים בהם חרגה שומת שמאמה משומת גירבי מעלה, כי אין
- 2 מדובר באחד מאותם מקרים חריגים ונדירים שבהם לא ניתן להותיר על כנה שומה מכרעת חלוטה.
- 3
- 4 הטענה כי נפל פגם בעריכת שומת גירבי למועד הקובע ביום 15.8.2020
- 5 63. בשומות הצדדים ובשומת גירבי חושב היטל השבחה למועד קובע שנגזר ממועד פרסום התוכנית
- 6 החדשה ברשומות. בשומת שמאמה חושב היטל השבחה למועד קובע מאוחר בהרבה, שנגזר ממועד
- 7 פרסום התוכנית החדשה בעיתונים, כשנתיים וחצי לאחר מועד הפרסום ברשומות.
- 8 64. מבחינת לשון החוק, המועד הקובע הנכון הוא אכן מועד הפרסום האחרון של התוכנית החדשה, כפי
- 9 שנעשה בשומת שמאמה. נסביר כעת את הדברים.
- 10 65. ס"ק (1)4 ו- (7)4 לתוספת השלישית לחוק קובעים כך:
- 11 "4. על שומת ההשבחה יחולו הוראות אלה:
- 12 (1) ההשבחה תיקבע בידי שמאי מקרקעין בסמוך לאחר אישור התכנית, התרת
- 13 השימוש החורג או מתן ההקלה; אולם רשאית הועדה המקומית לדחות את
- 14 עריכת שומת ההשבחה עקב אישור תכנית עד למימוש הזכויות במקרקעין
- 15 שבהם חלה ההשבחה (להלן - דחיית השומה עד למימוש הזכויות);"
- 16 (...)
- 17 (7) השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג,
- 18 לפי הענין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי;"
- 19 66. הוראות רבות נוספות בתוספת השלישית לחוק, מלבד סעיף (1)4, מתייחסות למועד "אישור
- 20 התכנית", כפי שטענה העוררת; אולם הסעיף המסוים, שמבהיר את המועד הקובע לצורך שומת
- 21 היטל השבחה, מפנה במפורש ליום "תחילת התכנית" ולא ליום אישורה.
- 22 67. יום תחילת התוכנית מוגדר בסעיף 119 לחוק, אשר קובע כך:
- 23 "119. (א) תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום
- 24 פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה
- 25 ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעתון.
- 26 (ב) מועד פרסום ההודעה ברשומות יהיה המועד הקובע לענין תביעת פיצויים לפי
- 27 סעיף 197.
- 28 (ג) אין חובה לפרסם את מסמכי התכנית והוראותיה ברשומות."
- 29 68. ודוק: בעבר היה נוסחו של סעיף 119 לחוק שונה, וקבע כי תחילתה של תוכנית יהיה 15 ימים לאחר
- 30 אישורה. אולם נוסח הסעיף תוקן מספר פעמים:
- 31 68.1. בתיקון מס' 10 לחוק משנת 1978 נקבע, כי במקום "אישורה" יבוא "פרסום הודעה
- 32 ברשומות על אישורה".
- 33 תיקון 10 לחוק התקבל בעקבות המלצת בית המשפט העליון בבג"ץ 500/76 **אבנר כהנוב נ'**
- 34 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נס ציונה** (פורסם בנבו, 26.10.1977), ומשיקולים של
- 35 הרמוניה חקיקתית בין סעיף 119 לסעיפי חוק אחרים.

- 1 68.2. בתיקון מס' 43 לחוק משנת 1995 הוחלף סעיף 119(א) בנוסח דומה לנוכחי, שלפיו תחילתה של תוכנית תהא בתוך 15 יום ממועד פרסום הודעה על אישורה ברשומות או בעתון, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה; ובסעיף 119(ב) נקבע, כי לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 יהיה המועד הקובע מועד פרסום ההודעה ברשומות.
- 2
- 3
- 4
- 5 68.3. בתיקון מס' 86 לחוק משנת 2008 נוספו בסעיף 119(א) סיפא המילים: "מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".
- 6
- 7 69. הנה כי כן, על פי לשונו הברורה של סעיף 119 כיום, תחילתה של תוכנית היא בתום 15 ימים ממועד הפרסום האחרון על אישור ברשומות או בעיתון. לעניין תביעה מכוח סעיף 197 לחוק בלבד, יהיה מועד פרסום ההודעה ברשומות המועד הקובע. אין בסעיף 119 התייחסות למועד הקובע לעניין שומת היטל השבחה.
- 8
- 9
- 10
- 11 70. בפסיקה ובספרות המשפטית נכתב לא מעט על התכלית שביסוד דחיית מועד תחילתה של תוכנית ב- 15 יום לאחר מועד פרסום דבר אישורה.
- 12
- 13 71. כך למשל, אהרן נמדר בספרו **היטל השבחה** (2011), עמ' 90 – 91 הסביר, כי פרק זמן זה נועד לאפשר לצדדים להסכם מכר לכלכל את צעדיהם ולקחת בחשבון קיומה של תוכנית משביחה:
- 14
- 15 "כך או כך, על פי סעיף 4(7) לתוספת יום "ארוע המס" לגבי היטל השבחה הינו יום תחילת התכנית או יום אישור ההקלה או השימוש החורג. לענין זה "יום תחילת התכנית" איננו זהה עם יום אישור התכנית, אלא חל, לפי סעיף 119 לחוק מועד זה נדחה עד 15 ימים לאחר הפרסום על אישור התכנית והוא מהווה את המועד הקובע להיווצרות ההשבחה ולאומדה. הרציונל מאחורי סעיף זה הוא שצדדים להסכם מכר יוכלו לכלכל את צעדיהם בהתאם ליכולתם לדעת על קיומה של תכנית משביחה, וידיעה כזו ניתן לייחס להם רק לאחר פרסום אישורה של תכנית ברשומות או בעיתון, גם אם לא ידעו בפועל.
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22 גם דעת המיעוט מפי כב' הש' ברק-ארזי בבר"ם 2090/2016 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אקרו בע"מ** (פורסם בנבו, 15.3.2018) הזכירה תכלית זו (פיסקה 63 לפסק הדין):
- 23
- 24 "63. [...] בראש ובראשונה, מדובר בפרשנות המשרתת את הרציונל העומד בבסיס סעיף 119 לחוק, לפיו התאריך הקובע לגבי השבחה הנובעת מתכנית הוא לא יום אישור התכנית, אלא 15 ימים לאחר הפרסום על אישור התכנית. סעיף זה נועד לאפשר לצדדים להסכם מכר לכלכל את צעדיהם ולקחת בחשבון קיומה של תכנית משביחה. ידיעה כזו ניתן לייחס להם רק לאחר פרסום אישורה של תכנית ברשומות או בעיתון (ראו: אהרן נמדר מערכת המס בעסקאות נדל"ן 210 (2013)). במקרה כזה הם לא יכולים היו לחשוב אחרת, כי כבר הוחלט על מתן היתר ואף יצרה שומה בגין התוכנית טרם הפרסום האחרון."
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31 72. ועדת הערר המחוזית צפון בראשות עו"ד שרון טל עמדה בהחלטתה בערר 8004/19 ר.ה. **נכסים אלקטרוניקה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נצרת עלית** (פורסם בנבו, 12.8.2019) על כך, שדחיית מועד תחילתה של התוכנית ל- 15 ימים ממועד הפרסום האחרון משפיעה גם על זהות החייב בתשלום היטל השבחה. החלטה זו התבססה במידה רבה על פסק הדין בעניין **דינה שולץ**, שהפך לחלוט ביום 8.7.2018, לאחר שערעור עליו נדחה.
- 32
- 33
- 34
- 35
- 36 73. בפסק הדין בעת"מ (ת"א) 190/09 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה נ' גולדשטיין אברהם** (פורסם בנבו, 22.11.2011) הסבירה כב' הש' אגמון גונן, כי פרק זמן של 15 ימים נועד לאפשר את תקיפת ההחלטה לאשר את התוכנית בערכאות לפני שניתן יהיה להתחיל לפעול מכוחה. עם זאת,
- 37
- 38

- 1 ובשים לב להוראות סעיף 119(ב), שאינו חל על שומת היטל השבחה, נקבע בפסק דינה, שמועד תחילת
- 2 התוכנית לצורך תביעה מכוח סעיף 197 לחוק הוא מועד הפרסום ברשומות :
- 3 גם פרשנות תכליתית של הוראת סעיף 119 מחייבת, את התוצאה האמורה. הוראת סעיף 119
- 4 מבקשת למנוע מצב שבו בד בבד עם פרסומה של תכנית ברשומות והבאת דבר אישורה
- 5 לידיעת הציבור הרחב, עניין אשר עשוי להביא עימו ניסיונות לתקיפה התכנית בעתירות לבית
- 6 המשפט, ניתן יהיה להתחיל לפעול מכוחה של תכנית ובכלל זה ליתן היתרים מכוחה.
- 7 המחוקק קבע, לפיכך, פרק זמן קצוב וקצר, אשר מאפשר למעוניין בכך להזדרז ולתקוף את
- 8 את התכנית בערכאות משפטיות, עוד בטרם תכנס לתוקפה. אולם, השהיה מהסוג שמתואר
- 9 לעיל אינה נדרשת לצורך הגשת תביעות פיצויים לפי סעיף 197, שכן גיבוש עמדה בדבר
- 10 הזכות לתבוע, סיכויי התביעה, היקפה והכנתה אורכים זמן. על כן, הסבירות כי יוגשות תביעות
- 11 לפי סעיף 197 בחמישה עשר הימים שלמח פרסומה של תכנית לתוקף היא אפסית כמעט.
- 12 מטעם זה אין כל הצדקה, דוגמת זו הקיימת באשר להשהיית תוקפה של תכנית לענין יכולת
- 13 הפעולה על פיה, להשהות את תחילתה של התקופה להגשת תביעות לפי סעיף 197. יובהר,
- 14 שגם אילו היה קיים סיכון כלשהו להגשת תביעות באותם 15 ימים, לא היה בכך כדי לגרום
- 15 לפגיעה כלשהי בצדדים שלישיים, דוגמת זו העלולה להגרם למי שפועל על פי תכנית שבשלב
- 16 מאוחר יותר נתקפת ומבוטלת. מן הצד השני, תחילת הזמן להגשת תביעה לפי סעיף 197
- 17 בשלוש שנים למח יום הפרסום ברשומות (וודאי כשהיא נעשית בצד הארכת תקופת
- 18 ההתיישנות משנה לשלוש) מוצדקת, על מנת ליצור ודאות מבחינת חשיפתה של הקופה
- 19 הציבורית של הועדה המקומית לתשלום תביעות שכאלה.
- 20 74. בית המשפט בעניין **גולדשטיין** הסביר את הצורך בדחייה בת 15 ימים בכניסת התוכנית לתוקף על
- 21 מנת לאפשר את תקיפת ההחלטה לאשרה בכך שדחייה שכזו אינה נדרשת לצורך הגשת תביעה מכוח
- 22 סעיף 197 לחוק. אמנם, דחייה שכזו אינה נדרשת גם לצורך עריכת שומת היטל השבחה ; אולם,
- 23 כאמור, סעיף 119 לחוק לא סייג את עצמו בנושא היטל השבחה, כפי שעשה לצורך הגשת תביעת
- 24 ירידת ערך.
- 25 75. לכאורה, ניתן להסביר את סעיף 119 לחוק בכך, שלצרכים שמאיים נכון לקבוע את מועד תחילתה
- 26 של התוכנית כמועד שבו הובאה לידיעת כלל הציבור : זהו המועד שביחס אליו נבחנת התנהגות השוק
- 27 לפני ואחרי אישור התוכנית המשביחה. טרם שפורסמה התוכנית כנדרש לציבור, אין לצפות מהשוק
- 28 לשקף את השפעתה על ערכי הקרקע.
- 29 76. אולם, תוצאה זו מעוררת קושי וחוסר נוחות ברורים, מקום שבו קיים פער זמנים משמעותי ביותר
- 30 בין מועדי הפרסום השונים, ועצם אישורה של התוכנית היה לנחלת הכלל עוד טרם הפרסום הנוסף,
- 31 כמו במקרה שלפנינו.
- 32 77. יתר על כן, פער זמן של מספר שנים בין מועדי הפרסום השונים מעורר חשש, פן נתוני ההשוואה אינם
- 33 משקפים את שווי השוק הנכון.
- 34 78. לא בכדי, נקבע בתקני השמאות הרלוונטיים, שעסקאות השוואה שמהם נגזר שווי המקרקעין
- 35 צריכות להיות בטווח של שנתיים מהמועד הקובע. ראו למשל : תקן מס' 2.1 בדבר יישום גישות
- 36 השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, תעסוקה, תעשייה ומסחר מחודש פברואר 2025 ;
- 37 טיוטה מס' 4 לתקן מס' 3.1 בדבר יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לקרקע למגורים,
- 38 תעסוקה, תעשייה, מלאכה, מסחר ולקרקע חקלאית מחודש מרץ 2025.
- 39 79. לאחרונה נקבע, בעקבות עתירה לבג"ץ שהגישו בעלי נחלות חקלאיות כנגד מועצת מקרקעי ישראל
- 40 ורמ"י, כי רמ"י תפעל לתיקון נהליה כך שהמועד הקובע לשומה במקרה של העברת זכויות יהיה

- 1 מועד הגשת הבקשה לרמ"י - ולא מועד עריכת השומה בפועל, שעשוי להיות מאוחר בהרבה (בג"ץ
- 2 2834/23 זאב קריין נ' מועצת מקרקעי ישראל (פורסם בנבו, 12.5.2025).
- 3 80. אם לסכם, עניין לנו בסעיף חוק שלשוננו ברורה, ואף התחדדה מתיקון לתיקון של החוק, אך לא ניתן
- 4 לשלול את הטענה, שהתכלית האובייקטיבית עשויה לתמוך גם בפרשנות אחרת.
- 5 81. בבר"ם 9231/20 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמלה נ' הכנסייה האוונגלית האפיסקופלית
- 6 בירושלים (פורסם בנבו, 13.8.2023), בפיסקה 76, קבע בית המשפט העליון, כי שיקולי מדיניות
- 7 תומכים באימוץ פרשנות מצמצמת, על אף שחלק מהתכליות האובייקטיביות יכולות להצדיק פרשנות
- 8 רחבה יותר :
- 9 "ענייננו אפוא במצב שבו לשון החוק נוטה בבירור לטובת תוצאה אחת, אשר עולה בעיקרה
- 10 בקנה אחד אף עם התכלית הסובייקטיבית של ההסדר, כפי שזו משתקפת בעיקרה מן ההליכים
- 11 וההתפתחויות שליוו את חקיקת תיקון מס' 53. לצד זאת, במישור האובייקטיבי ניתן למצוא
- 12 טעמים טובים לכאן ולכאן, ויש להודות כי חלק מהם מוסיפים תימוכין של ממש לעמדתן של
- 13 הוועדה המקומית והיועצת. אולם, במכלול השיקולים, איני סבורה כי יש בכוחם של שיקולי
- 14 המדיניות להכריע את הכף כנגד לשון החוק. זאת במיוחד בשים לב לכך שלא ניתן לומר
- 15 ששיקולי מדיניות אלה מצביעים בצורה חד משמעית על כך שיש להעדיף את הפרשנות
- 16 המצמצמת לסעיף. בנסיבות אלו, אני סבורה כי יש להותיר על כנה את פרשנותו של בית
- 17 המשפט המחוזי."
- 18 82. אולם, להבדיל מהמקרה של הכנסייה האוונגלית האפיסקופלית בירושלים, שיקולי המדיניות וגביית
- 19 מס אמת בענייננו מוליכים, לדעתנו, לאיזון אחר בין השיקולים: איזון שאינו מצדיק פתיחה מחדש
- 20 של שומה מכרעת חלוטה - גם אם זו התבססה על מועד הפרסום הראשון של התוכנית, ולא על פרסום
- 21 שבוצע שנים לאחר מכן, שאליו מפנה לשון החוק:
- 22 82.1. פער הזמנים בין מועד הפרסום ברשומות לבין מועד הפרסום בעיתון עומד על קרוב לשנתיים
- 23 וחצי. פער זמנים ניכר זה מביא לכך, שנתוני ההשוואה שעליהם מתבססת שומת שמאמה
- 24 נלקחו מעסקאות שבוצעו לאחר מועד פרסום התוכנית ברשומות ביום 18.2.2018, חלקן אף
- 25 כמעט 3 שנים לאחר מכן.
- 26 82.2. על בסיס עסקאות אלו נקבע בשומת שמאמה, בהתבסס על עסקאות משנת 2020, כי
- 27 שווי מ"ר מבונה במצב החדש הינו 7,200 ₪.⁴
- 28 82.3. לעומת זאת, בשומת ג'רבי, שבה נלקחו בחשבון עסקאות משנים 2017 - 2019, נקבע
- 29 שווי מ"ר מבונה במצב החדש בסך 7,000 ₪ בלבד.
- 30 82.4. אם נציב שווי מ"ר מבונה לפי שומת ג'רבי בתחשיב שנערך בשומת שמאמה, קל יהיה
- 31 לראות, כי ההפרש בין השומות מסתכם ברכיב זה בלבד בסך של מעל מיליון ₪:⁵

⁴ 21,150 ₪ שווי מ"ר בנוי ממוצע על סמך סקר מחירים של דירות בפרוייקט משנת 2020, בניכוי 17% מע"מ, 18% רווח יזמי ו- 8,100 ₪ עלויות בנייה (בהתחשב בעלויות חניון תת קרקעי).

⁵ בשומת שמאמה נפלו שתי טעויות זעירות בחישוב, שתוקנו בתחשיב ההשוואתי, וכן הושמטה בתחשיב ההשוואתי ההתייחסות לשווי שימוש ביניים.

השוואת שומות על בסיס שומת שמאמה						
שווי מצב קודם מימוש מלא						
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שווי מ"ר בנוי / מבונה בש"ח	שווי מ"ר בנוי / מבונה בש"ח גרבי	סה"כ שווי שמאמה	סה"כ שווי גרבי הפרש
שטח בנוי	2,787.12	1	20,000	20,000	55,742,400	55,742,400
מרפסות שירות	108	0.85	20,000	20,000	1,836,000	1,836,000
יתרת זכויות בנייה למימוש	1,016.70	0.75	7,200	7,000	5,490,180	5,337,675
חדרי גג 12	540	0.75	7,200	7,000	2,916,000	2,835,000
מרפסות גג	389.04	0.2	7,200	7,000	560,218	544,796
סה"כ מצב קודם לחלקה בשלמות					66,544,798	66,295,871
שווי מצב חדש מימוש מלא						
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שווי מ"ר בנוי / מבונה בש"ח	שווי מ"ר בנוי / מבונה בש"ח גרבי	סה"כ שווי שמאמה	סה"כ שווי גרבי הפרש
שטח עיקרי למגורים (ללא מרפסות עיקריות וחדר דיירים)	14,820	1.00	7,200	7,000	106,704,000	103,740,000
שטח עיקרי למסחר	180	1.71	7,200	7,000	2,221,714	2,154,600
מרפסת פנטהאוס (לפי היתר)	361.02	0.35	7,200	7,000	909,770	884,499
אחסנה דירתית (תת"ק)	864	0.3	7,200	7,000	1,866,240	1,814,400
סה"כ מימוש מלא			7,200	7,000	111,701,725	108,593,499
מקדם הפחתה למורכבות פרויקט ומגבלת סחירות שווי מצב חדש מימוש מלא					0.85	0.85
					94,946,470	92,304,474
שווי מצב חדש מימוש חלקי - שלב ב'						
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שווי מ"ר בנוי / מבונה בש"ח	שווי מ"ר בנוי / מבונה בש"ח גרבי	סה"כ שווי שמאמה	סה"כ שווי גרבי הפרש
שטח עיקרי למגורים מוצע (ללא מרפסות עיקריות)	7615.30	1.00	7200	7000	54,830,160	53,307,100
מרפסת פנטהאוס (לפי היתר)	206.02	0.35	7200	7000	519,170	504,749
סה"כ מימוש חלקי					55,349,330	53,811,849
מקדם הפחתה למורכבות פרויקט ומגבלת סחירות שווי מצב חדש מימוש הנוכחי שיעור המימוש החלקי שבנדון					0.85	0.85
					47,046,930	45,740,072
					49.55%	
חישוב ההשבחה למימוש חלקי						
שווי מצב חדש מימוש חלקי	שמאמה	גרבי	הפרש			
	47,046,930	45,740,072	1,306,858			
שווי מצב קודם מימוש חלקי	32,972,947	32849604.08	123,343			
השבחה	14,073,982.59	12,890,468	1,183,515			

82.5. התוכנית החדשה הינה תוכנית פינוי בינוי החלה על מקרקעין מסוימים ומתוחמים היטב.

היזום, בעלי הזכויות וכלל הגורמים המושפעים מתוכנית זו היו בהכרח ערים לה, בפרט שלאחר מועד פרסומה ברשומות כבר אושרה הבקשה הראשונה להיתר, נערכה שומת ועדה מקומית ואף יצאה שומה מכרעת שהפכה לחלוטה. לפרסום התוכנית החדשה בעיתונות הייתה תרומה שולית, אם בכלל, להבאת התוכנית לידיעת הציבור הרלוונטי ולהשפעה על שווי השוק במועד הרלוונטי.

82.6. לולא הייתה במקרה שלפנינו שומה מכרעת חלוטה, ניתן היה להנחות את כב' השמאית

המכריעה להביא בחשבון, במסגרת שומתה, גם עסקאות הסמוכות יותר למועד הפרסום הראשון של התוכנית החדשה, ולא רק עסקאות משנת 2020. הבאה בחשבון של עסקאות מתארכים מוקדמים יותר הייתה משקפת באופן מדויק יותר את שווי השוק של המקרקעין במצב החדש, תוך צמצום משמעותי של הפער בין שני מועדי הפרסום, ללא צורך להידרש לפרשנותו של סעיף 119 לחוק.

83. לאור זאת, ועל רקע המפורט בסעיפים 82.1 - 82.5 לעיל, אנו סבורים כי שיקולי מדיניות אינם

מצדיקים לאמץ, במקרה זה, פרשנות מצמצמת, שתוצאתה פתיחה מאוחרת של שומת גרבי החלוטה.

- 1 84. לפיכך אנו מקבלות את טענת העוררות כנגד שומת שמאמה בנושא זה, ונורה על תיקונה כפי שיפורט
- 2 בסוף החלטתנו זו.
- 3
- 4 הטענה כי במצב הקודם יש להתחשב בזכויות מכוח תמ"א 38
- 5 85. איננו מקבלות את הטענה, כי היה מקום להתחשב בזכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם.
- 6 86. טענה זו הועלתה על ידי העוררת גם במסגרת ההליך שהתנהל מול כב' השמאית המכריעה ג'רבי,
- 7 ונדחתה על ידה.
- 8 87. העמדות השונות בנושא זה נסקרו בפירוט בפסק דינו של כב' הש' גלעד הס בעמ"נ (ת"א) 56975-09-
- 9 23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' בלו מרבבל בע"מ (פורסם בנבו, 6.3.2025), ואין
- 10 לנו אלא להפנות לאמור שם.
- 11 88. אנו בדעה, כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות אלא זכויות הכפופות לשיקול דעת הוועדה
- 12 המקומית. במצב דברים זה, אין מקום להתחשב בזכויות ספציפיות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם,
- 13 גם אם מתחשבים בעצם קיומן של תוכניות התחדשות עירונית כדוגמת תמ"א 38 (בהתאם לעמדת
- 14 הייעוץ המשפטי לממשלה שהוגשה במסגרת בר"ס 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל
- 15 אביב נ' לויתן).
- 16 89. עוד נעיר, כי בניגוד לנטען בערר, לא קיימת בנושא זה כל סתירה בשומת שמאמה: כב' השמאית
- 17 המכריעה התחשבה בפוטנציאל הכללי הקיים להתחדשות עירונית; אולם, אין פירוש הדבר שיש
- 18 להביא בחשבון בעת חישוב היטל ההשבחה את הזכויות הספציפיות מכוח תמ"א 38, אשר אין ערובה
- 19 כי היו מוענקות במקרה זה, כולן או חלקן.
- 20 90. על כן הטענה נדחית לגופה, מה גם שכבר הוכרעה בשומת ג'רבי החלוטה.
- 21
- 22 הטענה כי התוכנית החדשה הינה תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 ולכן חל פטור מהיטל השבחה
- 23 91. גם טענה זו הועלתה על ידי העוררת בפני כב' השמאית המכריעה ג'רבי – ונדחתה על ידה.
- 24 92. בעניין אלברט גבסו נדונה תוכנית בי/711 – העצמאות 7-9, בת ים (להלן: "תוכנית בי/711"). על פי
- 25 דברי ההסבר לתוכנית, הצורך בתוכנית נבע מכך שהבינוי המאושר לא אפשר לממש את מלוא
- 26 הזכויות המוקנות מכוח תמ"א 38. על כן אושר התוכנית קומפילציה עבור שתי החלקות, שעיגנה את
- 27 זכויות הבניה הנוספות שאושרו מכוח התוכניות התקפות ואת תמ"א 38 ותוכנית בי/538, כן הוסיפה
- 28 עליהן זכויות והוראות בנייה נוספות. התוכנית הציעה לשנות את הבינוי של שתי החלקות, כל
- 29 שיתאים למיקום ובהתאמה למדיניות התכנון של העירייה לאיזור.
- 30 93. בהחלטת ועדת הערר בעניין אלברט גבסו נקבע כך:
- 31 "מעיון בהוראות תוכנית בי/711 עולה באופן מובהק שמדובר בתוכנית פרטנית שעניינה
- 32 חיזוק המבנה בעצמאות 7 מפני רעידות אדמה על-פי הוראות תמ"א 38 (והתוכניות שאושרו

- 1 מכוחה בתחום העיר בת ים). מטרתה של התוכנית בהתייחס למבנה בעצמאות 7 היא התאמה
- 2 תכנונית מיטבית של תמ"א 38 למקרקעין בעצמאות 7, בהתייחס לתנאי המקום והסביבה."
- 3 94. יתר על כן, בפסק הדין שניתן על ידי בית המשפט העליון בעע"מ 6461/21 **אודי חיות נ' ועדת ערר**
- 4 **מחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל אביב** (פורסם בנבו, 22.5.2023) נקבע, כי :
- 5 "מובהר בזה כי פסק הדין של בית המשפט המחוזי נושא הערעור חל בהתייחס לנסיבות
- 6 הספציפיות של המקרה נושא פסק הדין, וככל שיתעוררו בעתיד מקרים אחרים, שיחייבו
- 7 בחינה של תחולת סעיף 23 לתמ"א 38, הם יידונו על ידי בתי המשפט בהתאם למכלול
- 8 נסיבותיהם."
- 9 95. לעומת זאת, מדברי ההסבר של התוכנית החדשה ניכר בעליל כי מדובר בתוכנית להתחדשות עירונית
- 10 במסגרת פינוי בינוי, הכוללת חידוש של מספר בניינים, הקמת שטח מסחרי, הסדרת שטח ציבורי
- 11 פתוח וזכויות מעבר לציבור ולחלקה נוספת. מטרת התוכנית, כפי שעולה גם מפרוטוקול הדיון
- 12 בוועדה המחוזית מיום 27.6.2016, הייתה גם שיפור חזות הכניסה לעיר. אין מדובר בתוכנית שנועדה
- 13 להתאים את תמ"א 38 למקרקעין ספציפיים, כמו בעניין **אלברט גבסו**.
- 14 96. ודוק: לא ניתן לקבוע שכל תוכנית התחדשות עירונית הינה תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, ואף
- 15 בעניין **אלברט גבסו** לא נקבע כך. ההיפך הוא הנכון: נקבע כי יש לבחון את מהות התוכנית. לכל
- 16 מסלול התחדשות עירונית הסדרים, תמריצים ותנאים משלו, ולא ניתן להחיל בדיעבד תמריצים או
- 17 הסדרים שנקבעו במסלול אחד על תכנון שאושר במסלול אחר.
- 18 97. בנסיבות אלו אין מקום להקיש מההחלטה בעניין **אלברט גבסו** לענייננו, ולקבוע כי העוררת פטורה
- 19 מהיטל השבחה בגין היקף הזכויות שבגינו הייתה פטורה מהיטל השבחה לו פעלה במסלול אחר.
- 20 98. זאת ועוד, טענה מסוג זה הינה טענה התוקפת את עצם החבות בהיטל השבחה. ככזו, היה על העוררת
- 21 להעלות את הטענה בערר על שומת הוועדה המקומית, ולא בפני שמאי מכריע. אף בשומת גירבי
- 22 הפנתה כב' השמאית המכריעה את העוררת להליך הנכון לבחינת טענות מסוג זה. כך צוין בעמ' 29
- 23 לשומת גירבי :
- 24 "מאחר שהסוגיה מהווה סוגיה משפטית, שאינה בסמכותו של שמאי מכריע, היא תבחן
- 25 בערכאות הנדרשות. לצורך הכרעתי הבאתי בחשבון שהמימוש הנדון הוא בהיתר בנייה לפי
- 26 תכנית מפורטת נקודתית, שלא נערכה לפי סעיף 23 לתמ"א 38 ואין בהוראותיה הוראות
- 27 לחיזוק המבנה הקיים ומאחר שהמימוש המבוקש הוא להריסה ובנייה מחדש, לא הבאתי
- 28 בחשבון את הפטור בגין הזכויות לפי תמ"א 38."
- 29 99. למרות זאת, העוררת לא עררה על קביעת שומת גירבי ביחס לטענתה, ואף את שומת הוועדה
- 30 המקומית השנייה בחרה לתקוף בהליך של שומה מכרעת דווקא ולא בערר משפטי. קיים טעם לפגם
- 31 בניסיונה החוזר של העוררת לחלץ קביעה משפטית נוחה לה במסגרת שומה מכרעת, חלף בירור
- 32 הטענה – כנדרש – בערכאות משפטיות, שאליהן הופנתה עוד בשומת גירבי.
- 33 100. על כן אנו דוחות את טענות העוררת כנגד שומת שמאמה בנושא זה; מה גם שממילא חלה בנושא זה,
- 34 כאמור, שומת גירבי החלוטה.
- 35
- 36

- 1 הטענה כי מקדמי הדחיה אינם משקפים את מורכבות הפרויקט והחלטות של שמאים מכריעים אחרים
- 2 101. עוד במסגרת ההליך שהתנהל מול כב' השמאית המכריעה ג'רבי, טענה העוררת למקדם דחיה של
- 3 0.65, בהתבסס על מורכבות הפרויקט, הסיכון הגלום בו והעבודה הרבה שהשקיע היזם טרם אישור
- 4 התוכנית. בעניין זה נקבע בשומת ג'רבי:
- 5 "התכנית הנדונה מהווה תכנית נקודתית שנערכה באופן ספציפי לחלקה, לאחר שהתקבלה
- 6 הסכמת הרוב הדרוש לביצועו. בעיני קונה סביר במועד הקובע, הקרקע זמינה לבנייה. יחד
- 7 עם זאת, בשל מאפייני הפרויקט ומורכבותו, קיבלתי חלקית את עמדת שמאי המבקשת
- 8 וקבעתי מקדם 0.9 לשווי במצב חדש."
- 9 102. בשומת הוועדה המקומית השנייה אומץ מקדם הדחייה של 0.9, שנקבע בשומת ג'רבי, וזאת "על הצד
- 10 הזהיר", כהגדרת שמאי הוועדה המקומית.
- 11 103. למרות זאת, העוררת חזרה על טענתה למקדם דחיה של 0.65 בהליכים שהתנהלו מול כב' השמאית
- 12 המכריעה שמאמה. בשומת שמאמה צוינה הקביעה בשומת ג'רבי החלוטה, פורטו טענות העוררת וכן
- 13 טענות הוועדה המקומית, שלפיהן מדובר בתוכנית נקודתית, שנערכה לחלקה מסוימת, לאחר
- 14 שהתקבלה הסכמת הרוב הדרוש לביצוע. עוד צוין, כי שומות מכריעות אחרות, שאליהן הפנתה
- 15 העוררת, התייחסו למקרים שבהם לא היו חתימות 100% מהדיירים, נדרש אישור תוכנית איחוד
- 16 וחלוקה, או נקבעו שלביות או מטלות ציבוריות מהותיות.
- 17 104. על רקע כל אלו קבעה כב' השמאית המכריעה כך:
- 18 "אני סבורה כי הפרויקט איננו כולל מורכבות ברמה גבוהה מאוד, כמו כן, איננו נחשב כפרויקט
- 19 בהיקפים יוצאי דופן.
- 20 אשר על כן, קבעתי מקדם הפחתה כללי של 0.85 המתחשב במגבלת הסחירות, במורכבותו
- 21 והן בדחייה למימוש."
- 22 105. בניגוד לטענת העוררת, קביעה זו, בפרט על רקע הפירוט המלא של טענות הצדדים שקדם לה, היא
- 23 ברורה ומנומקת דיה.
- 24 106. העוררת לא הצביעה על מורכבות מיוחדת בפרויקט שמצדיקה קביעת מקדם דחיה גדול יותר. משך
- 25 התהליך שקדם לאישור התוכנית אינו רלוונטי למקדם הדחיה למימוש התוכנית המאושרת. מקדם
- 26 דחיה זה משקף את העומד בפני כל אדם סביר שיבקש לממש את התוכנית המוכנה. עיינו והשוו:
- 27 רע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב נ' סוניה אברמוביץ (פורסם בנבו,
- 28 31.12.2014).
- 29 107. זאת ועוד, מקדמי דחייה שנקבעו בפרויקטים כאלו ואחרים, על סמך מאפייניהם המסוימים, אינם
- 30 רלוונטיים לקביעת מקדם הדחיה למימוש התוכנית שבפנינו. מקדם דחייה אמור להיקבע ביחס לכל
- 31 תוכנית לגופה, ואין דומה משך הדחייה במקרה אחד למשך הדחייה במקרה אחר.
- 32 108. קביעת מקדמי דחייה מצויה בליבת שיקול דעתה המקצועי של שמאית מכריעה, וכידוע, מקדמי
- 33 דחיה הם עניין שמאי מובהק, שוועדת הערר לא מתערבת בו. על כן אין מקום להגדיל את מקדם
- 34 הדחייה, כפי שביקשה העוררת.
- 35 109. יחד עם זאת, ההבדל בין מקדם דחייה של 0.9 למקדם דחייה של 0.85 אינו גדול, ואין בשומת
- 36 שמאמה הסבר מדוע החליטה לסטות ממקדם הדחייה שנקבע בשומת ג'רבי. אין מדובר בטעות

120. בשים לב לעובדה שכל יתר טענות העוררת נדחו, כמו גם לבחירת העוררת לפעול במסלול של מינוי שמאית מכריעה נוספת, תחת פנייה לוועדת הערר בבקשה להחיל את שומת גירבי גם על מימוש הזכויות השני, ולטענות שהועלו הסותרות את שומת גירבי החלוטה, יישא כל צד בהוצאותיו בגין ערר זה.

ההחלטה ניתנה פה אחד ביום: ד' אלול תשפ"ה, 28 אוגוסט 25.

מאיה אשכנזי, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה
מחוז מרכז

נורית גור
מזכירת ועדת ערר
ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה
מחוז מרכז