



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 2760-03-25 י.ע.ז. יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ נ' משרד המשפטים/מועצת שמאי מקרקעין ואח'

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט גלעד הס

עותרים י.ע.ז. יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ

נגד

משיבים 1. משרד המשפטים/מועצת שמאי מקרקעין
2. ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב

העתק החלטה מפרוטוקול שניתנה בבית משפט מיום 30 אוקטובר 2025, ח' חשוון תשפ"ו

פסק - דין

רקע

לפני עתירה מנהלית על החלטת המשיבה 1 שלא ליתן ארכת מועד למינוי שמאי מכריע בנושא היטל השבחה.

אין מחלוקת בין הצדדים כי העותרת הגישה את הבקשה למינוי שמאי מכריע באיחור ניכר של עשרות ימים.

המשיבה 1 בחנה את הבקשה להארכת המועד והחליטה שלא להאריך את המועד היות ואין טעם מיוחד למתן ארכת מועד.

**** בכל מקרה, הנוסח המחייב הוא זה שבהחלטה החתומה על ידי השופט



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 25-03-2760 י.ע.ז. יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ נ' משרד
המשפטים/מועצת שמאי מקרקעין ואח'

תיק חיצוני:

על החלטה זו הוגשה העתירה שלפני. הוגשו תשובות מפורטות והיום מתקיים דיון במעמד
הצדדים.

דיון והכרעה

המסגרת הנורמטיבית בנושא זה אינה שנויה במחלוקת וזאת כאשר סעיף 14(ב)(1) לתוספת
השלישית קובע כי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופות האמורות
"מטעמים מיוחדים שירשמו".

עוד במסגרת הנורמטיבית יש להביא בחשבון כי מדובר בהחלטה של גוף מנהלי ובית משפט זה לא
יחליף את שיקול דעת הגוף המנהלי בשיקול דעתו שלו וההתערבות בנושא דיוני של הארכת מועד
יהיה רק במקרים חריגים ורק כאשר קיימת עילה של ממש להתערבות.

הפסיקה דנה בסעיף זה ובטעמים המיוחדים הנדרשים על מנת ליתן ארכת מועד.

הפסיקה קבעה כי יש לבחון שני שלבים. השלב הראשון, האם יש טעם מיוחד לארכת המועד
והשלב השני, האם במכלול הנסיבות יש מקום להאריך את המועד למינוי שמאי מכריע.

לעניין זה ראה עמ"נ 31486-01-24 שועה נ' הועדה המקומית ירושלים וכן עמ"נ 32743-05-23 נהרי
נ' הועדה המקומית תל אביב.

**** בכל מקרה, הנוסח המחייב הוא זה שבהחלטה החתומה על ידי השופט



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 2760-03-25 י.ע.ז. יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ נ' משרד המשפטים/מועצת שמאי מקרקעין ואח'

תיק חיצוני :

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32

על רקע המסגרת הנורמטיבית הזו, יש לבחון את המקרה שלפני.

ראשית אציין, כי לטעמי אין מדובר בשני שלבים דיכוטומיים כך שללא טעמים מיוחדים מפורשים לא בוחנים את יתר הנסיבות, לרבות סיכויי הערעור, תום לב ונושאים נוספים.

בדומה למקרים משפטיים אחרים, לטעמי ניתן ואף ראוי "להציץ" לשלב השני גם במסגרת בחינת השלב הראשון ולמעשה לטעמי מדובר יותר במקבילית כוחות מאשר בשני שלבים נפרדים, כך ככל שהטעם המיוחד חזק יותר, הרי נדרוש טעמים אחרים חלשים יותר וכן להיפך ככל שטעם מיוחד חלש, נדרוש טעמים אחרים, כגון סיכויי ערעור, גבוהים במיוחד.

כמובן כי במקרה קיצון בו אין בכלל טעם מיוחד, אכן לא נדרש לשלב השני, אולם במרבית המקרים כאשר קיים טעם כלשהו סביר, יש לבחון גם את השלב השני במסגרת מקבילית כוחות.

במקרה שלפני, אני סבור כי קיים טעם מיוחד, אמנם טעם חלש בנסיבות של תיק זה, אך טעם שיש להביא בחשבון.

כפי שצוין מתחילת ההליכים וחודד בדיון בשאלות ביהמ"ש לנציג החברה, אחד הטעמים לאיחור הינו חופשת לידה.

בפתח הדברים אציין, כי המונח חופשת לידה הינו מונח מטעה, כל מי שיצאה לה הזכות לטפל

**** בכל מקרה, הנוסח המחייב הוא זה שבהחלטה החתומה על ידי השופט



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 2760-03-25 י.ע.ז. יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ נ' משרד המשפטים/מועצת שמאי מקרקעין ואח'

תיק חיצוני :

בתינוק שרק זה נולד אחרי לידה, תבהיר כי אין מדובר בחופשה אלא בתקופה קשה בה נדרש לטפל בתינוק מסביב לשעון, במצב גופני שלעיתים קשה לאחר לידה.

אציין כי אף המחוקק התייחס לכך, ותיקן את שם המונח מחופשת לידה לתקופת לידה והורות.

יתרה מזו, מחקרים שיטתיים מגלים כי קיים פער בין שכר של אישה לשכר של גבר בישראל, ולמעשה בעולם כולו, כאשר אחת הסיבות שניתנו לפער זה הינו חופשת הלידה והמשמעות הכלכלית הנובעת מכך.

בנסיבות אלו, אנו כחברה וביהמ"ש חייבים להביא בחשבון את נושא חופשת הלידה או כפי שציננתי לעיל את תקופת לידה והורות, כך ככל שנקשה פחות על הנשים בתקופה זו, כך יש לקוות ההשפעה השלילית על השכר תרד.

המשמעות של האמור לעיל הינה כי לפעמים יש לוותר על עקרון חשוב למשל יעילות הדיון, על מנת לקדם עקרון אחר, במקרה שלנו, השיויון המגדרי בחברה.

אציין כי קיימת נטייה בעיקר בשוק עריכת הדין לומר כי מדובר במשרדים גדולים וניתן להעביר את התיק לעו"ד אחר, אולם אמירה שכזו עלולה לפגוע באותה אחת שיוצאת לחופשת לידה ומוטב לעשות מאמץ לכבד את תקופת הלידה, למרות כאמור שיש לכך השפעות שליליות בנושאים אחרים.

במקרה שלפני, יצאה מנהלת הכספים לחופשת לידה ונכון שהיה מקום ליצור מעטפת אשר תדאג כי לא יקרו תקלות בתקופת הלידה, אולם עדיין יש מקום להביא בחשבון כי מקור התקלה הוא יציאה של אישה לחופשת לידה, קל וחומר כשמדובר בשמירת הריון שאינה מתוכננת ומכאן העדר

**** בכל מקרה, הנוסח המחייב הוא זה שבהחלטה החתומה על ידי השופט



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 25-03-2760 י.ע.ז. יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ נ' משרד המשפטים/מועצת שמאי מקרקעין ואח'

תיק חיצוני :

1 התחשבות בנושא זה וקביעה כי אין בנושא זה משום טעם כלשהו למתן ארכה, עלולה לגרום
2 לפגיעה בסוף גם באישה.

3
4
5
6 אציין כי גם הפסיקה קבעה כי במקרים מסוימים חופשת לידה מהווה טעם מיוחד להארכת מועד.
7 ראה בש"א 2099/22 הראל חברה לביטוח נ' גלי אלון בובר.
8
9

10
11 אבהיר כי אני קובע כי חופשת לידה של אחד העובדים בחברה או של עו"ד במשרד מצדיקה מתן
12 ארכת מועד להגשת ערעור, או מהווה טעם מיוחד תמיד, אלא שיש להביא זאת במסגרת כלל
13 השיקולים בחשבון.
14

15
16
17 נתון נוסף שיש להביא בחשבון בתיק זה הינו כי ביום 7.10.23 הותקפה ישראל באכזריות ולמעשה
18 עד היום החיים לא חזרו למסלולם באופן מלא.
19

20
21
22 אכן, יש חשיבות עליונה שהעורף ימשיך בשגרת יומו, לרבות יזמי הנדל"ן, הוועדות המקומיות,
23 בתי המשפט והמשק כולו, אולם אי אפשר להתעלם מכך שהיה מדובר בתקופה מורכבת במדינת
24 ישראל, וזאת בוודאי לאלו ששרתו בשירות מילואים, אולם גם לאלה בעורף אשר קרוביהם נטלו
25 חלק במאבק המלחמתי ויצאו לשירות מילואים.
26

27
28
29 במקרה שלפני, צוין כי המחליף של אותה עובדת שיצאה לחופשת לידה היה בשירות מילואים
30 ואכן ראוי היה כי מנהלי החברה שהינה חברה רצינית ידאגו לחפיפה אחרת, עם זאת עדיין יש
31 להביא בחשבון כי מדובר בתקלה שהינה גם על רקע שירות מילואים.
32

**** בכל מקרה, הנוסח המחייב הוא זה שבהחלטה החתומה על ידי השופט



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 25-03-2760 י.ע.ז. יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ נ' משרד
המשפטים/מועצת שמאי מקרקעין ואח'

תיק חיצוני:

לסיכום חלק זה, אני סבור כי בנסיבות של צירוף של חופשת לידה ושירות מילואים והתקופה בה
מדובר: תקופת מלחמה, ניתן למצוא טעם מיוחד כללי להאריך את המועד למינוי שמאי מכריע.

אציין כי מדובר בטעם כללי ובהעדר נסיבות מיוחדות נוספות, יתכן ולא הייתי מתערב בשיקול
דעת המשיבה 1 אשר שקלה את השיקולים הללו וכאמור היא הגורם המנהלי המוסמך להכריע
בנקודה, בפרט נכונים הדברים כאשר מדובר באיחור משמעותי מאד.

אלא שבמסגרת השלב השני, אני סבור כי מדובר במקרה קיצוני בו סיכויי הערעור ולמעשה סיכויי
ההפחתה ע"י שמאי מכריע לא רק טובים אלא מעולים.

לטעמי, לא ניתן להתעלם ולא להביא בחשבון במסגרת השיקולים את סיכויי ההפחתה.

בפתח הדברים אציין כי אני דוחה את הטענה הדיונית שסיכויי ההפחתה לא נטענו בפני המשיבה
1, אמנם הדבר לא פורט כפי שפורט בעתירה אולם בהחלט נרשם באופן מפורש בפניה לארכת
מועד, כי קיימות שומות מכריעות דומות אשר הפחיתו שומות דומות בעשרות אחוזים ולעיתים
אף למעלה מ- 90%.

לדעתי, בנושא זה שגתה המשיבה 1 אשר לא הביאה זאת בחשבון במסגרת החלטתה ומכאן הצורך
להתערב בהחלטה של המשיבה 1.

**** בכל מקרה, הנוסח המחייב הוא זה שבהחלטה החתומה על ידי השופט



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 25-03-2760 י.ע.ז. יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ נ' משרד המשפטים/מועצת שמאי מקרקעין ואח'

תיק חיצוני :

1 לדעתי, כאמור, סיכויי ההפחתה גבוהים וזאת כאשר השומות שהוגשו מטעם הועדה המקומית
2 אינן עומדות בסטנדרטים שנקבעו בדין לשומת היטל השבחה.

3

4

5

6 הבסיס לגביית היטל השבחה הינו קביעת שווי במצב קודם ושווי במצב חדש, הדבר נקבע בעשרות
7 החלטות החל מפסקי דין של ביהמ"ש העליון, דרך פסקי דין של בתי המשפט לעניינים מנהליים
8 ועד להחלטות רבות של ועדות הערר.

9

10

11

12 לענין סקירת הפסיקה בנושא זה ראה למשל עמ"נ 1405-11-24 הועדה המקומית לתכנון ובנין ת"א
13 נ' בר לוי ישראל.

14

15

16

17 אכן במקרים מסוימים ניתן לפעול בשיטת הדלתא אולם בתי המשפט הבהירו כי מדובר במקרים
18 חריגים ונדירים ובוודאי לא במקרים שמדובר בהריסה ובניה.

19

20

21

22 עיון בשומות נשוא הבקשה מגלה כי השומות הללו נעשו שלא בהתאם לדין כך שאין בשומות אלו
23 שווי במצב קודם ושווי במצב חדש. אציין כי אין מדובר בהבדל סמנטי היות לדרך בה בחרה
24 הועדה המקומית יש השפעה דרמטית על חישוב הפטור שהעניק המחוקק מכוח תמ"א 38 ומכאן
25 אני סבור כי ככל שהתיק יעבור לשמאי מכריע וזה מחויב להכין שומה בהתאם לדין, כלומר עם
26 שווי מצב חדש ושווי מצב קודם, הרי מדובר בסיכוי גבוה ביותר כי תהיה הפחתה משמעותית
27 בחיוב בהיטל השבחה.

28

29

30

31 מעבר לאמור לעיל, עיון בשומות מגלה כי אלו לא נערכו בהתאם לפסק הדין בענין עמ"נ
32 47621-12-22 קבוצת הירדן נ' הועדה המקומית הרצליה.

**** בכל מקרה, הנוסח המחייב הוא זה שבהחלטה החתומה על ידי השופט



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 2760-03-25 י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ נ' משרד
המשפטים/מועצת שמאי מקרקעין ואח'

תיק חיצוני:

הועדה המקומית ציינה כי באותה עת היא סברה בתום לב כי פס"ד זה אינו חל על העיר ת"א, גם אם אקבל עמדה זו של הועדה המקומית הרי את סיכויי ההפחתה בוחנים ליום ההחלטה ולא ליום הוצאת השומה.

כך שבמסגרת השיקולים אמורה המשיבה 1 לבחון גם את סיכויי ההפחתה לאור המצב החוקי בעת מתן ההחלטה.

מכאן, שבעת ההחלטה כבר היו שורה של הכרעות של ועדות הערר כי יש להחיל את קבוצת הירדן גם על העיר ת"א.

עוד אציין כי לטעמי השוואת השומות לדרך בה הועדה המקומית עצמה פרשה את קבוצת הירדן, דרך שלא התקבלה על ידי בית המשפט, מגלה כי השומות אינן עומדות גם בדרך של הועדה המקומית עצמה.

אציין כי בדיון שהתקיים בענין עמ"נ 1405-11-24 הסכימה הועדה המקומית באופן פוזיטיבי כי יש לחשב את היטל ההשבחה ואת הפטור בשיטה המסורתית (ראה סעיף 18 לפסה"ד) מכאן שאף אם איישם את עמדת הועדה המקומית הרי סיכויי ההפחתה הינם גבוהים מאוד.

לאור האמור לעיל, כאשר אני שוקל את מכלול השיקולים במקרה זה, אני סבור כי הדרך הראויה

**** בכל מקרה, הנוסח המחייב הוא זה שבהחלטה החתומה על ידי השופט



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 25-03-2760 י.ע.ז. יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ נ' משרד המשפטים/מועצת שמאי מקרקעין ואח'

תיק חיצוני :

והמאוזנת הינה לאפשר ארכת מועד למינוי שמאי מכריע בכפוף לפסיקת הוצאות.

מצד אחד כאמור קיים איחור משמעותי מאוד בפניה למינוי שמאי כאשר בסופם של דברים האיחור הינו באחריות העותרת. מצד שני מקור האיחור נובע מחופשת לידה ומשירות מילואים ובעיקר מדובר בסיכויי הפחתה גבוהים מאוד אשר התעלמות מהם יש בה כדי לגרום עוול.

שקלתי גם את השיקולים החשובים והמהותיים של שמירה על מסגרת הזמנים אשר חשובה במיוחד בדיני תכנון ובניה ובדיני מס כך שלמשיבה 2 תהיה אפשרות להסתמך על סופיות השומות ולמרות שאני מקבל את עמדת המשיבה 2 כי נוצרה לה כאן הסתמכות וכי העובדה כי קיימת שאלת רוחב אינה מהווה עילה או טעם מיוחד, הרי במקרה שלפני אני סבור כי למרות שיקולים אלו ולאור האמור לעיל יש מקום לאפשר מינוי שמאי מכריע במקרה זה.

אני סבור לענין ההוצאות כי התקלה נובעת כאמור מהעותרת ולכן למרות שהעתירה התקבלה יש לפסוק הוצאות כנגד העותרת. עם זאת יש להתחשב כי בסופם של דברים העתירה התקבלה.

סיכום

לאור האמור לעיל, אני מקבל את העתירה ומאריך את המועד למינוי שמאי מכריע עד למועד בה הוגשה הבקשה בפועל.

תנאי למינוי השמאי יהיה תשלום הוצאות הועדה המקומית בסך של 25,000 ₪ כולל מע"מ.

**** בכל מקרה, הנוסח המחייב הוא זה שבהחלטה החתומה על ידי השופט



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עת"מ 2760-03-25 י.ע.ז. יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ נ' משרד
המשפטים/מועצת שמאי מקרקעין ואח'

תיק חיצוני:

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17

אין הוצאות בעתירה זו.

לסיומם של דברים מצאתי לנכון להדגיש שני דברים: ראשית, התוצאה של פס"ד זה נובעת בעיקר
מהנסיבות הקיצוניות בהן אני סבור כי סיכויי ההפחתה גבוהים באופן יוצא דופן לאור עריכת
השומה באופן הנוגד את הדין, כך שבמקרים אחרים בהם לא הייתי מתרשם כי השומה נוגדת את
הדין לא הייתי מאריך את המועד ובכל מקרה לא הייתי מתערב בהחלטת המשיבה 1 בנושא של
מתן או אי מתן ארכת מועד למינוי שמאי מכריע.

**** בכל מקרה, הנוסח המחייב הוא זה שבהחלטה החתומה על ידי השופט