

מדינת ישראל
מנהל התכנון – משרד הפנים
ועדת ערר לפי [חוק התכנון והבניה](#)
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב

ערר בי/ 0422 / 8059

ערר בי/ 0422 / 8060

יו"ר הועדה : עו"ד הלל גלקופ
חברי הועדה: הגב' דורית פריאל , שמאית מקרקעין
הגב' ענת אלשיך , נציגת מתכנן המחוז

העוררים : יעקב שיקוי ואח'
ע"י עו"ד שמואל שוב ואח'
(להלן : "העורר" או "הנישומים")
-נגד-

המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים
ע"י עו"ד תמר איגרא ואח'
(להלן : "הועדה המקומית")

חקיקה שאוזכרה :
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 : סע' התוספת השלישית
חוק המכר, תשכ"ח-1968

החלטה

1. לפנינו עררים נגדיים שהוגשו בהתאם להוראת [התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה](#), התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") כנגד שומה מכרעת שנערכה על ידי השמאית המכרעת דנה שיחור (להלן: "השמאית המכרעת") מיום 26.1.22 (להלן: "השומה המכרעת") שעניינה קביעת ההשבחה שנוצרה בחלקה 74 בגוש 7122 ברחוב שמען הבורסקאי 4 בבת ים (להלן: "המקרקעין").
2. בהתאם לקבוע בשומה המכרעת, השומה הופקה כשומה מוקדמת טרום מימוש עקב בקשת הבעלים.

רקע עובדתי

3. במקרקעין קיימים שני בניינים – הראשון, הבניין המזרחי - בן 4 קומות המשמש לאחסנה והשני, הבניין המערבי – "בית רמות" בן 2 קומות המשמש לתעשייה ואחסנה.
4. ביום 14.7.2020 נערכה שומה מטעם הוועדה המקומית (ע"י השמאי יורם ברק). כך נקבע:

בגין הנכס הנדון בשלמות עקב אישור תכנית בי/400 ותכנית בי/641 (502-0132522), כדלקמן:

תכנית	תאריך קובע	חלק	השבחה - ללא פטור	השבחה - היטל השבחה - ללא פטור	השבחה	היטל השבחה
		החלקה	בגין ממ"דים	בגין ממ"דים	בגין ממ"דים	בגין ממ"דים
בי/3/400	01/12/2003	מערבי	₪ 185,341	₪ 92,670	₪ 185,341	₪ 92,670
בי/641	26/04/2018	בשלמות	₪ 122,077,302	₪ 61,038,651	₪ 110,626,769	₪ 55,313,384

5. לאחר קבלת השומה פנה העורר ליו"ר מועצת שמאי המקרקעים בבקשה למינוי שמאי מכריע, בהתאם [לתוספת השלישית](#).
6. שיקוי הגיש שומה אחרת מטעמו מיום 15.11.20 שנערכה ע"י השמאים מיכל שימקיץ ואיתי חן. במסגרת השומה מטעמם נקבע:

14. ההערכה

לאור האמור לעיל, אנו מעריכים את ההשבחה שחלה בנכס הנדון – מגרש מס' 101 לפי תכנית בי/641 (502-0132522) - חלקה 74 בגוש 7122, עקב אישור תכנית בי/641 (-502-0132522) במימוש מלא של זכויות הבניה, טרם מימוש, למועד הקובע **26.04.2018** בסך של ₪ 12,320,000.

היטל ההשבחה הינו מחצית ההשבחה, דהיינו, ₪ 6,160,000.

7. תגובה לשומה זו הוגשה ביום 25.1.21 ע"י שמאי הוועדה המקומית.
8. לאחר דיון שהתקיים באמצעות זום, ביום 26.1.22 נערכה השומה המכרעת.
9. כך נקבע בשומה המכרעת:

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

ההשבחה ללא התחשבות בפטור לממ"דים:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
בי/400/3	01/12/2003	₪ 421,784	₪ 210,892
בי/641 (502-0132522)	26/04/2018	₪ 79,090,696	₪ 39,545,348

ההשבחה בהתחשב בפטור לחלק מהממ"דים:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
בי/400/3	01/12/2003	₪ 421,784	₪ 210,892
בי/641 (502-0132522)	26/04/2018	₪ 74,594,639	₪ 37,297,319.5

10. הן הוועדה המקומית והן העורר הגישו עררים כנגד השומה המכרעת בנושאים הבאים:

ערר העוררים (8059/0422):

- א. טענה כי יש להחיל מקדם הפחתה של 10% בגין מושע במצב החדש.
- ב. טענה כי יש להחיל מקדם הפחתה בגין סעיף ההתכלות בתכנית בי/641 על כל שווי המקרקעין במצב החדש ולא רק על ההשבחה שנוצרה מההפרש בין שני מצבי התכנון.

ערר הוועדה המקומית (8050/0422):

- א. טענה ביחס לאופן חישוב כמות החניות בצד המערבי של המקרקעין.
- ב. טענה כנגד הפחתה בשיעור של 10% מההשבחה בגין סעיף ההתכלות בתכנית בי/641.
- ג. טענה ביחס לאופן חישוב עלויות הקמת השטח הציבורי.
- ד. טענה ביחס לאופן חישוב הפטור מממ"דים ואי התחשבות בעסקה שנעשתה ב-17.18% מהנכס. נציין כבר מעתה כי ביחס לטענה זו הגיעו הצדדים להסכמות במהלך הדיון.
- ה. הטענה כיבילה תוקף של החלטה ואין אנו דנים במסגרת החלטה זו.
- ו. טענה בדבר העדר אחידות בין תקופת הדחייה לבין תקופת השכירות.
- ז. טענה בדבר טעות באופן הניתוח עסקאות אחרות בשומה.

13. נציין מעתה, כי שני העררים נדחו במלואם, כמפורט להלן. זאת, פרט להבהרה בבחינת למעלה מן הצורך בסוגיה ו' שהושבה לשמאית המכרעת ללא שתידרש לתגובת הצדדים.

רקע תכנוני

14. השומה המכרעת עסקה בהשבחה שנוצרה עקב אישור שתי תכניות:
- (א) **תכנית בי/400-3** – שמטרתה ביטול נספח ב' (תקן מקומות החניה) בתכנית בי/400 וקביעת הוראות שונות.
- (ב) **תכנית בי/641** – פורסמה למתן תוקף ב.פ.7757 מיום 11.4.18 – תכנית נקודתית למתחם הנדון אשר סיווגה את המקרקעין כאזור מגורים, מסחר ותעסוקה וליעוד דרך. התכנית מאפשרת הקמת 2 מגדלים מעל 4 קומות מסד בהתאם לנספח בינוי מנחה.

מימוש התכנית – ככל שתוך 5 שנים מיום כניסתה לתוקף של התכנית לא יוצא היתר בנייה לתעסוקה לחלק משמעותי ממנה, יפקעו זכויות הבנייה מכוח תכנית זו, ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית בי/400, אלא אם תאשר הוועדה המחוזית להאריך מועד זה, לאחר פנייה שתגיע לוועדה ודיון שיתקיים בה טרם פקיעת תוקפה של התכנית. תשריט ייעודי הקרקע יישאר בתוקף גם לאחר פקיעת הזכויות, אם יפקעו.

15. תכנית בי/641 כללה הוראה לעניין מועד מימוש התכנית כדלקמן:

הליכים לאחר הגשת הערר

16. במהלך הדיון שהתקיים בפנינו הגיעו הצדדים להסכמה בעניין חישוב הפטור בגין ממ"דים (כפי שיפורט בהמשך).
17. בסיום הדיון ניתנה החלטה כדלקמן:
- הצדדים יפעלו בהתאם להחלטות הביניים שניתנו במהלך הדיון כפי שמשקף מפרוטוקול הדיון.**

בהתאם לכך תפיק הוועדה המקומית את השובר כפי שנקבע בהחלטה לעיל.
כמו"כ החברה תבהיר את עמדתה ביחס לטענה הראשונה בערר הוועדה
המקומית.

כמו"כ, צד שישבור כי ישנן טענות שניתן לוותר עליהן, נוכח האמור בדיון, מוזמן
להבהיר זאת.

18. בהמשך להחלטה זו, הוגשה "הודעה ובקשה מטעם הוועדה המקומית לתיקון
אסמכתא שאוזכרה בדיון וצירופה וכן הוספת הפניה לסעיף בשומה המכרעת". לטענת הוועדה,
מדובר בשומה מכרעת של השמאי בועז ברזילי שאוזכרה בדיון בעניין ההפחתה בגין סעיף
ההתכלות אשר התבקש צירופה. בנוסף ביקשה הוועדה המקומית להפנות לנימוק השמאית
המכרעת בשומתה לעניין מקדם ההפחתה, הפנייה שלטענתה נשמטה במהלך הדיון.

19. נוכח מסמך זה הוגשה "הודעה ובקשה מטעם העוררים לצירוף אסמכתאות".
בהודעה טענו העוררים כי הוועדה העלתה טיעונים ללא שקיבלה רשות לעשות כן תוך ניסיון
לבצע מקצה שיפורים.

20. הנישומים ביקשו לצרף מספר דוגמאות לשמאויות מכרעות בהן חישוב
מקדם ההתכלות נעשה משווי המצב החדש ולא מההשבחה.

להלן הכרעתנו:

הערה מקדימה – צמצום ההתערבות בהכרעת שמאי מכריע, ככלל; ובענייני אופן קביעת המקדמים, בפרט

21. עררים אלו, ככל העררים המוגשים כנגד שומת שמאי מכריע, נדונו על ידינו
בהתאם לאמות המידה להתערבות בהחלטת שמאי מכריע שנקבעו בהלכת [בר"מ 3644/13](#)
משרד התחבורה נ' גלר דוד וארורה ואח' (נבו), כדלקמן: "ועדת הערר תיטה לאמץ את חוות
דעתו של השמאי וככלל התערבותה תוגבל למקרים שבהם נפלה בה טעות מהותית או דופי
חמור.... כך למשל, ועדת הערר תיטה לאמץ את שיקול דעתו של השמאי אם מסקנותיו
הושתתו על שיטה שמאית מקובלת ועל מסד עובדתי הולם, וזאת אף אם קיימות גישות
מקצועיות שונות בשאלה שבמחלוקת". (ההדגשות אינן במקור)

22. דברים אלו נכונים באופן ייחודי ביחס להתערבות בעניין מקדמים. יפים
לעניין זה קביעותיו של בית המשפט בעמ"מ (חי') [58356-02-25](#) י.א. טאוורס החזקות ויזמות
בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה (נבו): "כאמור לעיל, טענות הצדדים ממוקדות
בשאלת מקדם ההפחתה שנדרש לקבוע, אם בכלל, בגין מושע ומורכבות הפרויקט, ובעניין זה
כבר נקבע בפסיקת בתי המשפט המחוזיים כי "...קביעת מקדם היא ענין שמאי מובהק"
עמ"מ(נמ"מ) 16460-09-23 חוה גנדליס נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה יהוד – מונוסון, פסקה
16 (25.3.25)). ראו גם ת"א (מחוזי חיפה) 12610-08-13 אחמד עבדאללה סעיד נ' אברהים
יוסף סרחאן, פסקה 34 (13.6.19), שם נקבע כי "...באשר לשיעור המדויק של מקדמי

ההפחתה והתוספת שקבע השמאי – המדובר בקביעה מקצועית מובהקת ולא מצאתי סיבה לסטות ממנה...". כן ראו עמ"נ (מרכז) 48565-04-14 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון נ' קוצר, פסקה 49 (4.11.16)..... בשים לב לכך שקביעת המקדם הינה כאמור עניין מובהק של שיקול דעת שמאי, קיימת גם אפשרות בלתי מבוטלת לכך שעל בסיס אותן עובדות רלוונטיות, שמאים שונים יגיעו למסקנות שונות."

23. בהתאם לאמור, ברי כי ככל והטענות בעניין מקדמי התאמה שהועלו במסגרת העררים דנן אינם מושתתים על טענה משפטית, אלא על שיטה שמאית או עניין שמומחיות – לא נתערב בה.

ערר הנישומים

העדר התייחסות למרכיב מושע במצב החדש

24. הנישומים טוענים כי בניגוד למצב הקודם, בו המקרקעין היו מורכבים משני מגרשים, מזרחי ומערבי, כשלכל מגרש חוזה חכירה נפרד, במצב החדש, לאור אישורה של תכנית בי/641 קיבלו הנישומים מגרש תמורה אחד אשר בו הם מחזיקים יחד במושע.

25. לטענת הנישומים, לאור הבעלות המשותפת במצב החדש, חייבים כל הנישומים לפעול יחד במשותף כשמספר בעלי הזכויות המחזיקים במגרש גדלה ביחס למצב הקודם, דבר המסרב את אפשרות קידום התכנון במקרקעין.

26. הנישומים טוענים כי השמאית המכרעת קיבלה את עמדת שמאי הוועדה המקומית וקבעה מקדם הפחתה למושע למגרש המערבי במצב הקודם של 95% אולם לא התייחסה למקדם מושע במצב החדש. לטענתם, הדבר אינו סביר שכן במצב החדש כמות הבעלים במושע גדלה ואין להתעלם ממרכיב זה.

27. הנישומים מבקשים לקבוע מקדם הפחתה של 10% בגין רכיב זה.

28. הוועדה המקומית בתגובתה טוענת כי בשומה המכרעת כן בוצעה הפחתה בגין גורם המושע.

29. הוועדה המקומית מפנה לסעיפים 12.65-12.67 לשומה המכרעת המתייחסים מפורשות לעניין ההפחתה בגין מושע שם נקבע כי תקופת הדחייה הנובעת מרכיב המושע חופפת לתקופת הזמן הנדרש לפינוי השוכרים הקיימים במקרקעין ולמעשה בוצעה הפעלה של דחיה

של 3 שנים ביחס לשווי במצב החדש בגין גורמים אלו (הפחתה של 25,023,633 ₪ בגין גורם המושע ופינוי השוכרים).

דין

30. כפי שהבהרנו - אין אנו מתערבים בשומה המכרעת, מלבד אם נפל בה דופי חמור.

31. כאמור, הדברים נכונים על אחת כמה וכמה בעניין התערבות במקדמי התאמה, על אחת כמה וכמה כזו שאינה מבוססת על עמדה משפטית מוצקה, ונתונים שנבחנו על ידי השמאי המכריע.

32. עניינה של טענה זו הינו גובה המקדם שנקבע על ידי השמאית המכרעת. הנישומים מבקשים כי נתערב בגובה המקדם, שכן לשיטתם חל שינוי מציאותי אשר לא בא לידי ביטוי בגובה מקדם זה. אלא שבניגוד לנטען, השמאית המכרעת בחנה את הנתונים ובהתאם לאמור קבעה את המקדם ועל כן לא מצאנו מקום להתערב בהחלטה.

33. זאת ועוד, בניגוד לנטען על ידי הנישומים השמאית המכרעת התייחסה לטענה זו וקבעה:

12.65. דחייה – שמאי המבקשים טענו למקדם מושע של 0.90 ולמקדם דחייה לפינוי שוכרים של 0.89 (לתקופה של שנתיים לפי שיעור היוון 6%), ואילו שמאי המשיבה לא הביא בחשבון התאמה לשני הרכיבים הנ"ל, וטען כי ככל שיש להביא בחשבון דחייה, הרי שיש להוסיף דמי שכירות בגין תקופת הדחייה.

12.66. מחד, מקובל עליי טיעון שמאי המבקשים לפיו יש להביא בחשבון הפחתה בגין מושע, בהתחשב בהרכב בעלי הזכויות בחלקה וכן בגין קיומם של שוכרים בנכס, מאידך, מקובל עליי טיעון שמאי המשיבה לפיו יש להביא בחשבון הכנסות מדמ"ש בתקופת הביניים. תקופת הדחייה הנובעת מכ"א משני הרכיבים הנ"ל חופפת.

34. הווי אומר שהשמאית המכרעת נימקה את עמדתה והבהירה כי: "תקופת הדחייה הנובעת מכ"א משני הרכיבים הנ"ל חופפת". קרי – השמאית המכרעת אכן קבעה מקדם ביחס למושע אך לא קיבלה את עמדת הנישומים בעניין זה. לא מצאנו מקום להתערב בשיקול הדעת השמאי.

חישוב מקדם ההתכלות משווי השבחה ולא משווי המקרקעין במצב החדש

35. הנישומים טוענים כי מקדם ההפחתה בשיעור 90% אשר נקבע עקב סעיף ההתכלות בתכנית ב/641 צריך להיות מיושם על כל שווי המקרקעין במצב החדש ולא על ההשבחה שנוצרה מההפרש בין השוויים בשני מצבי התכנון כפי שנקבע בשומה המכרעת.

36. הנישומים טוענים כי יישום מקדם ההפחתה על ההשבחה, דהיינו על ההפרש בין שני מצבי התכנון מהווה עיוות וגורם לגביית היטל השבחה ביתר.
37. לעמדת הנישומים, לאור אישורה של התכנית החדשה, שווים של כל המקרקעין מושפע מהסיכון כי הזכויות מכח התכנית תתכלינה ולפיכך יש לגזור את רכיב ההתכלות משווי המקרקעין כולו במצב החדש. לטענת העוררים, מדובר בחיוב היטל השבחה ביתר של 2,735,000 ₪.
38. לטענת הוועדה המקומית, השמאית המכרעת התייחסה לטענה זו של הנישומים בשומתה (סעיף 12.64 לשומה) תוך התייחסות מדוע אין להפחית את רכיב ההתכלות משווי המקרקעין כולו במצב החדש. לעמדת הוועדה המקומית, כפי שנטען בעררה, לא היה מקום כלל לבצע הפחתה בגין סעיף ההתכלות אולם ככל שייקבע שיש מקום להפחתה הרי שיש לבצע בהתייחס למרכיב ההשבחה בלבד.
- דיון**
39. השמאית המכרעת התייחסה לטענה זו:
- "בניגוד לשומת המבקשים, מקדם ההפחתה הנ"ל מתייחס להפרש בין שני מצבי התכנון, שכן זכויות הבנייה במצב הקודם מוקנות וודאיות".**
40. עמדתה של השמאית המכרעת מקובלת עלינו, ונבאר את הדברים.
41. המצב התכנוני החדש כולל שני תרחישים אפשריים:
42. האחד - מימוש הזכויות מכוח תכנית ב/641, אשר עשויה להתכלות;
43. השני - ככל שתתכלה התכנית המשביחה, לא יוותר בעל הזכויות חסר כל, אלא שהמצב יחזור לקדמותו.
44. במילים אחרות, גם אם תכנית ב/641 תתכלה, שווי המקרקעין לא יתאפס ולא יהפוך לקרקע חסרת זכויות, אלא ישוב וישען על הזכויות שהוקנו במצב התכנוני הקודם. לפיכך, שווי המצב החדש אינו שווי חד-ערכי, אלא תוחלת כלכלית הנגזרת משני תרחישים אלו.
45. מכאן: מקדם ההתכלות המשקף את ההסתברות לכך שהתכנית המשביחה לא תתממש לאורך זמן, צריך להיות מוחל אך ורק על רכיב ההשבחה הפוטנציאלי, דהיינו על הזכויות החדשות שמקורן בתכנית ב/641, ולא על מלוא שווי המצב החדש.
46. הזכויות במצב הקודם אינן טעונות מקדם הסתברות, שכן הן מוקנות וודאיות ואינן תלויות בקיומה של התכנית המשביחה. גם אם תתכלה התכנית החדשה, זכויות אלו יוותרו על כן וניתנות למימוש.

47. קבלת עמדת הנישומים, שלפיה יש להחיל את מקדם ההתכלות על מלוא שווי המצב החדש, הייתה מובילה לתוצאה בלתי מוצדקת, שלפיה גם הזכויות הקיימות אשר אינן מתבטלות היו מוכפפות למקדם הסתברות/סיכון התכלות. תוצאה זו אינה מתיישבת עם ההיגיון השמאי ואינה משקפת נכונה את מבנה הסיכון הכלכלי.

48. ניתן להמחיש זאת באופן מתמטי כדלקמן:

הגדרות

$$V_0 = \text{שווי מצב קודם}$$

$$V = \text{שווי מצב חדש מלא (בהנחה שהתכנית אינה מתכלית)}$$

$$P = \text{הסתברות שהתכנית המשביחה תיוותר בתוקף}$$

מצב חדש

תרחיש א' – הזכויות במצב חדש ששווין V_1 מנוצלות – הסתברות לכך P
 תרחיש ב' – הזכויות החדשות (ששווין V_1) יתכלו ונישאר עם שווי קודם V_0 –
 ההסתברות לכך $1-P$

שווי מצב חדש הינו תוחלת השווי ע"פ שני התרחישים הנ"ל והינה =

$$V_1 * P + V_0 * (1-P)$$

מצב קודם

$$V_0 = \text{שווי מצב קודם}$$

ההשבחה

$$V_1 * P + V_0 * (1-P) - V_0$$

לכן ההשבחה הינה:

ולאחר צמצום:

$$P * (v_1 - v_0)$$

49. הנה כי כן, מקדם ההסתברות P מופעל אך ורק על ההפרש בין השווי החדש המלא לבין השווי הקודם, היינו, על רכיב ההשבחה בלבד ולא על כלל שווי המצב החדש.

50. אשר על כן, ובהתייחס לטענות הנישומים באופן קונקרטי ובלא שנדרשו לטענות נוספות שניתן היה להעלות על הדעת בהקשר זה - אנו דוחים את טענות הנישומים בעניין זה ומותירים את קביעת השמאית המכרעת על כנה.

51. למען הסר ספק יובהר, כי הכרעתנו נוגעת לטענות שהועלו בפנינו בערר זה בלבד. ככל שבעתיד יועלו טענות אחרות או שונות ביחס לאופן יישום מקדם ההתכלות, הן תיבחנה בהתאם לנסיבות הקונקרטיות ולמסגרת הטיעון שתובא בפנינו.

ערר הוועדה המקומית

חישוב כמות החניות הנדרשת

52. הוועדה המקומית טוענת כי במחצית המערבית של המקרקעין, במצב קודם לתכנית בי/641 נדרשו על פי היתרי הבניה 30 חניות, זאת בהתאם לתקן החניה שנקבע בשנת 1983 הקובע 1 חניה לכל 100 מ"ר תעשייה.
53. מאחר וקיימות בחלק זה 36 חניות הרי שבמצב הקודם קיימות 6 חניות עודפות שניתן לנצל לצורך ניצול יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בחלק זה של המקרקעין.
54. בשומה המכרעת כמות החניות הנדרשת עבור המבנה הקיים בחלק המערבי חושבה מחדש לפי התקן שנקבע בשנת 2016, קרי 1 חניה לכל 120 מ"ר תעשייה ולפיכך, בהתאם לשומה, במצב הקודם נדרשו 26 חניות בלבד ולא 30 ולפיכך קיימות במצב קודם 10 חניות עודפות שניתן לנצל.
55. הוועדה המקומית טוענת כי מדובר בחישוב שגוי ביחס למבנה קיים שיש לגביו היתר בניה תקף לפיו נדרשות 30 חניות למבנה ומשכך זו כמות החניות הקובעת. לעמדת הוועדה, אין מקום לבצע חישוב מחודש על בסיס שינוי בתקן שחל לאחר מועד הנפקת היתר הבניה.
56. הוועדה המקומית כהשוואה מפנה לסעיף 12.17 בשומה המכרעת שם באומדן ההשבחה בגין תב"ע בי/400/3 נקבעה כמות החניות הנדרשת במצב קודם **על פי היתרי הבניה** ולא על פי התקן הקבוע.
57. משכך, הוועדה סבורה כי יש לתקן את השומה כך שכמות החניות הנדרשת להסדרה הינה 18 ולא 14 כפי שחושב בפועל. במסגרת טענה זו עותרת הוועדה המקומית לתוספת של כ - **143 אלש"ח להיטל ההשבחה**.
58. העוררים טוענים בתגובתם כי בשומה המכרעת לא נפלה כל טעות בעניין החניה שכן לצורך מימוש יתרת זכויות הבניה במסגרת היתר בניה יש לחשב את מאזן ודרישות החניה בהתאם לתקן החניה התקף במועד הוצאת ההיתר.

דיון

59. לאחר שבחנו את טענות הוועדה המקומית באריכות אנו סבורים כי הוועדה המקומית התנהלה שלא כדין, שעה שסתרה את עצמה מיניה וביה מספר פעמים: הן בין האמור בשומתה לבין הנטען בערר מטעמה, הן באמור בדיון על ידה לבין ההודעה שהמציאה לוועדת הערר לאחר קיום הדיון ועמדתה בערר היטל ההשבחה דן אינה עולה גם בקנה אחד עם הליכי הרישוי בהם היא מופיעה לפנינו.
60. **התנהלות לא עיקבית זו**, במסגרתה חוזרת הוועדה המקומית מטענותיה פעם אחר פעם לצד טענות שנטענות, על פניו, מתוך התעלמות מהליכי הרישוי ומטענות קודמות, מביאות אותנו למסקנה כי דין הטענה להידחות, תוך הבהרה כי התנהלות מעין זו אינה ראויה.

61. נתחיל בסקירת הדברים לפני הסדר הכרונולוגי שהוצג בפנינו:

שומת הוועדה המקומית – מספר החניות ייקבע בהתאם לתקן התקף במועד הקובע

62. במסגרת שומת הוועדה המקומית חישב שמאי הוועדה המקומית את מספר החניות הנדרשות בהתאם לתקן התקף בתכנית החלה. כך עשה ביחס לשתי התכניות מושא הערר (ראו סעיף 14 ו- 15 לשומת הוועדה המקומית והערות השוליים שם).

63. כך גם הובהר על ידי שמאי הוועדה המקומית במסגרת הדיון שנערך בפנינו:

“אני בשומה שלי הלכתי לפי התקן כמו שאדוני כיוון, לפי התקן שחל.”

וכן:

“לפי השומה שלי אתה בא לבקש פותחים היתרים זה מה שאני עשיתי, כמו שעשתה במדרגה השנייה, ולכן אני חושב שהיא צריכה לתקן ואם פותחים היתרים היא צריכה לתקן את המדרגה הראשונה, לכתוב מינוס 63 וחסרות במקום 63”

וכן:

“לא זגזגנו הלכתי לפי השיטה שפותחים הכל מחדש, ואדוני כיוון לשיטה הזו לדעתי”

64. **נסכם איפוא: גישת הוועדה המקומית בשומה שהומצאה לעוררים והוצגה בפני השמאי המכריע היא כי יש להתאים את מספר החניות הנדרש במגרש לקביעת התקן החל בתכנית במועד הקובע וככל שיש צורך אזי “פותחים הכל מחדש” כלשונה לעיל, הווי אומר יש צורך “לפתוח” היתרים קיימים על מנת להתאימם לתקן החל במועד הקובע.**

הוועדה המקומית שינתה את העמדה שהציגה בפני השמאית המכרעת ובמסגרת הערר טענה כי שגתה השמאית המכרעת ביחס לתכנית ב/641, אף למעשה השמאית המכרעת הלכה בדרכה של הוועדה המקומית.

65. הוועדה טוענת כי השמאית המכרעת שגתה כאשר חישבה מחדש את כמות החניות הנדרשת עבור המבנה הקיים לפי תקן החניה החדש משנת 2016 (לפי יחס של חניה אחת לכל 120 מ"ר תעשייה).

66. לטענת הוועדה, עבור המבנה הקיים בחלק זה של הנכס נדרשו, על פי היתרי הבנייה שהוצאו בעבר (בהתאם לתקן שהיה תקף במועד הוצאתם ב-1983), סך של 30 חניות.

67. מאחר ובפועל קיימות 36 חניות בחלק זה של הנכס, הרי שקיימות 6 חניות עודפות בלבד שניתן לנצל לצורך זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות במצב הקודם.

68. השמאית המכרעת קבעה כי נדרשות רק 26 חניות (לפי התקן החדש), ולכן הניחה כי קיימות 10 חניות עודפות. הוועדה המקומית טוענת כי חישוב זה "הינו מיותר ושגוי", שכן כמות החניות הנדרשת עבור מבנה קיים נקבעת לפי היתר הבנייה שלו ואינה משתנה רטרואקטיבית בגלל שינוי בתקן החניה הכללי שחל לאחר מועד הנפקת ההיתר.

69. כך טענה הוועדה המקומית בערר מטעמה:

מצב קודם לתכנית בי/641 - חישוב כמות החניות החסרה במחצית המערבית של הנכס (סעיף 12.45 לשומה המכרעת)

....

בהינתן שעפ"י היתרי בניה קיימים ותקפים נדרשו עבור המבנה הקיים 30 חניות, הרי שזו כמות החניות הקובעת. אין כל בסיס להחלטת השמאית המכרעת לחשב מחדש את כמות החניות הנדרשת. כאמור, כמות החניות כבר נקבעה בהיתרי בניה קודמים, ואין כל בסיס לשינויה, על בסיס שינוי בתקן החניה שחל לאחר מועד הנפקת היתרי הבניה.

70. כך מבהירה הוועדה המקומית במסגרת עררה את הדרך הנכונה שלשיטתה על השמאית המכרעת לנקוט (עמוד 250 לנומרטור ערר הוועדה המקומית):

בהינתן שעפ"י היתרי בניה קיימים ותקפים נדרשו עבור המבנה הקיים 30 חניות, הרי שזו כמות החניות הקובעת, ולא נכון לחשב את מחדש את כמות החניות הנדרשת, שכן כמות זו כבר נקבעה בהיתרי בניה קודמים, ולא נכון לשנותה בגלל שינוי בתקן החניה שחל לאחר מועד הנפקת היתרי הבניה.

71. עוד ציינה הוועדה המקומית **לצורך ההמחשה** כי בתכנית בי/3/400 נקטה השמאית המכרעת בגישה אחרת - לפיה כמות החניות נקבעה על פי היתרי הבניה תקפים ולא בהתאם לתקן החל במועד הרבולנטי (ראה סעיף 20 – 19 לערר וכן עמוד 251 לנומרטור ערר הוועדה המקומית). אך היא מבהירה באופן מפורש כי זו אינה טענתה ביחס לשומה המכרעת. אלא הצגה של חוסר העקביות שנפלה לשיטת הוועדה המקומית בשומה המכרעת.

72. ניתן לסכם: במסגרת הערר הוועדה המקומית **טוענת רק ביחס לתכנית בי/641 כי את תקן החניה במצב הקודם לתכנית זו יש לקבוע בהתאם להיתרי הבניה התקפים משנת 1997 ו- 2008 ולא בהתאם לתקן החדש שנקבע בשנת 2016**. אף שהתקן החדש חל כבר במועד הקובע, לשיטת הוועדה המקומית יש להתעלם ממנו.

הסתירה שבין עמדת הוועדה המקומית בשומתה ובפני השמאית המכרעת לבין עמדתה בערר שהוגש

73. ניתן להבין כבר בשלב זה, כי הוועדה המקומית סותרת את עצמה מיניה וביה. מחד: במסגרת שומתה המקורית ובפני השמאית המכרעת טענה היא כי דרך חישוב החניות היא בהתאם לתקן החל במועד הקובע ונדרשת "פתיחת" ההיתרים לצורך חישוב

החניות במועד הקובע; ומאידך: במסגרת עררה שנדון לפנינו טענה היא כי יש לתקן את השומה המכרעת באופן הסותר את העמדה שהוצגה על ידה ולקבוע כי חישוב החניות נעשה בהתאם להיתרים קודמים ולא לפי תקן החניה במועד הקובע.

גישתה החדשה של הוועדה המקומית במהלך הדיון שהתקיים בפנינו

74. במסגרת הדיון בפנינו, הבהירה הוועדה המקומית כי בניגוד לאמור בעררה כל מטרת הערר היא להביא לעקביות בשומה המכרעת.

75. נבהיר כי במהלך הדיון ביקשנו להבין את עמדתה של הוועדה המקומית בפועל וכיצד היא נוהגת בענייני רישוי, קרי בחיי המעשה, כאשר קורה מצב מעין זה בו מתבקש היתר בניה ותקן החניה השתנה, האם ניתן להסתמך על יתרת מקומות חניה הקיימת מהיתר קודם אם לא. למרבה הצער לא קיבלנו מענה קוהרנטי לשאלה זו. למעשה הוועדה המקומית סירבה להבהיר כי התנהלותה ב"עולם" היטל ההשבחה תהא שווה להתנהלותה ב"עולם" הרישוי. כך:

יו"ר:

אם עכשיו לצורך העניין נבקש את עמדת מהנדסת העיר בשאלה רישוית אם אדם מבקש היתר בנייה נכון למועד תכנית מסוימת ויש תקן חניה שהמבנה נבנה לפיה, האם ניתן להוציא את היתר הבנייה, בהתאם לתקן הנוכחי העדכני?

עו"ד תמר איגרא:

אני חושבת שזה שאלה שלא נדרשתי אליה, למיטב הבנתי, על מבנה קיים שניתן לו היתר וחושב לגביו מאזן החניה, יישאר כמו שהוא והחישוב צריך להיעשות לגבי בנייה חדשה.

.....

עו"ד תמר איגרא:

זו שאלה תאורטית. אמרתי מה אני חושבת לגבי בניין קיים ותוספת, בהיתר יש לו חניות לא נוגעת בהם ולגבי התוספת אני מחשבת. אם אתה שואל שאלה שצריך להפנות למהנדס העיר אני לא יכולה לענות בשמו, שאלות שהיו צריכים לעלות במסגרת הערר.

76. לאחר שהוועדה המקומית הבהירה כי: "על מבנה קיים שניתן לו היתר וחושב לגביו מאזן החניה, יישאר כמו שהוא והחישוב צריך להיעשות לגבי בנייה חדשה" וכן: "שאלות שהיו צריכים

לעלות במסגרת הערר (אף שהערר הוגש מטעמה) התייחס לעניין גם שמאי הוועדה המקומית והבהיר, את עמדת הוועדה המקומית כך :

יורם ברק:

זה לא משנה באיזו גישה אתה הולך, בכל גישה שתלך יש טעות בשומה המכרעת....

77. ובן

"אין לי בעיה עם כל החלטה שלי (צ"ל: שלה, ו"ע), שתחליט שהולכים לפי התקן שחל, ואז מה שהייתה צריכה לעשות לתקן לכתוב מינוס 63 זה התקן שחל, או שהיא תחליט הפוך, שלא הולכים לפי התקן שחל והולכים לפי היתרים בלבד"

78. בהתאם להבהרה זו, ואף שהוועדה המקומית שינתה טעמה מטענות הערר שם היא הבהירה מפורשות כי יש לקבוע את החניה במצב הקודם לתכנית בי/641 (ורק ביחס לתכנית זו) על מנת לייצר "עקביות" כלשונה, ביקשנו את עמדת הנישומים לעניין זה.

79. הנישומים ביקשו לבדוק את הנושא ולהשיב. לאחר שערכו בדיקה מטעמם הבהירו כי הם מקבלים את בקשת הוועדה המקומית ומסכימים לתיקון השומה המכרעת באופן שמספר החניות ישתקף בהתאם למועד הקובע באותה העת ולא בהתאם להיתרים מן העבר.

80. הווי אומר, הנישומים הסכימו לעמדת שמאי הוועדה המקומית במהלך הדיון לפיה נדרשת עקביות ולפיכך קיבלו את התיקון שהציעה הוועדה המקומית כי השומה המכרעת תתוקן בהתאם לגישה לפיה יש לערוך את השומה בהתאם לתקן עדכני במועד הקובע.

הוועדה המקומית משנה את עמדתה פעם נוספת: חזרה מהעמדה שהוצגה בדיון, לפיה "העיקר העיקביות" ואין מניעה לאמץ את עמדת הוועדה המקומית המקורית.

81. לאחר שהעוררים הגישו את החישוב המתוקן מטעמם, תוך הסתמכות על עמדת הוועדה המקומית כי עררה עוסק ב"עקביות" וקבלת עמדה זו ביחס לתכנית בי/3/400, ניתן העניין לתגובת הוועדה המקומית.

82. והנה, ולאחר שהעוררים הסתמכו על הסברי הוועדה המקומית לפיה היא מוכנה לקבל "עקביות" בהחלטת השמאית הנוגדת את האמור בשומתה – חזרה בה שוב הוועדה המקומית ושבה לטענות שהועלו בעררה המקורי. טענות אלו כאמור נוגדות את הקבוע בשומתה המקורית ונוגדות את הנטען על ידי שמאי הוועדה המקומית במסגרת הדיון בפנינו. לשיטת הוועדה המקומית לא ניתן לקבל את קביעת השמאית המכרעת ביחס לתכנית בי/641.

83. כך נטען בהודעת הוועדה המקומית (לאחר הדיון ולאחר תגובת העוררים) :

במסגרת ערר 8060/22, עלתה מטעם הוועדה המקומית טענה לגבי טעות בשומה המכרעת בנושא מספר החניות הנדרש במצב הקודם לתכנית בי/641, לפי תכנית בי/400/3.

כך נטען, שעפ"י היתרי בניה קיימים ותקפים נדרשו עבור המבנה הקיים 30 חניות, ולכן אין כל בסיס להחלטת השמאית המכרעת לחשב מחדש את כמות החניות הנדרשת ולהניח כי נדרשות 26 חניות בלבד למבנה הקיים.

במסגרת הדיון הבהירה הוועדה המקומית את עמדתה בסוגיית מס' החניות הנדרשות, והמשיבה התבקשה להתייחס האם היא חולקת עובדתית על מספר החניות הנדרשות.

.....

הוועדה המקומית טענה כנגד חישוב מחדש של כמות החניות הנדרשת לפי התקן במועד הקובע למבנה הקיים (אשר כולל חניות על פי היתרי בניה מאושרים), במצב הקודם לתכנית בי/641.

כפי שפורט בערר מטעם הוועדה המקומית, אין לחשב מחדש את מקומות החניה לשטחים הקיימים שכבר הוצא להם היתר, אלא רק לשטחים החדשים.

כאמור, בעיה זו אינה קיימת במדרגה הראשונה, אשר דווקא אותה תיקנה המשיבה בתחשיב מטעמה, שכן שם כלל לא נעשה חישוב מחדש.

84. בשלב זה ובמסגרת הודעה זו, צירפה הוועדה המקומית להודעתה את עמדת מהנדס העיר אשר לשיטתה תומכת בעמדתה.

85. נזכיר כי עסקינן בערר שהתקיים בו הדיון והחברה הסכימה לאמץ את טענת ה"עקביות" המתוקנת של הוועדה המקומית, וכל זאת נוכח הבהרתה של הוועדה המקומית כי כל שהיא מבקשת הוא "עקביות" בשומה, גם אם פירוש הדבר חזרה מהאמור בעררה, וחזרה לאמור בשומתה המקורית לפיה מספר החניות נקבע בהתאם לתקן הקיים במועד הקובע.

86. ואף על פי כן, הוועדה המקומית חוזרת בה שוב מהאמור על ידה במהלך הדיון ומבקשת לחזור לעמדתה הנטענת בעררה באופן הסותר את הקבוע בשומתה המקורית (עמדת הוועדה המקומית בשומתה הובהרה על ידי השמאי מטעמה כמצוטט לעיל).

ומה אומרת הוועדה המקומית בהליכי רישוי במקרים דומים: הליך רישוי שעסק באותה סוגיה ובה טענה הוועדה המקומית באופן הפוך מהטענה במסגרת הערר כאן

87. נזכיר כי במהלך הדיון בערר זה הבהירה הוועדה המקומית: "על מבנה קיים שניתן לו היתר וחושב לגביו מאזן החניה, יישאר כמו שהוא והחישוב צריך להיעשות לגבי בנייה חדשה".

88. במסגרת הליכי רישוי שנדונים בהרכב הרלבנטי בתיק ערר בי - 1224 - 11032 **אנז'לה אדיזוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים** (להלן: "**עניין אדיזוי**") עלתה שאלה דומה לזו שעליה השיבה הוועדה המקומית בתיק ערר שלפנינו.

89. אלא שבפעם זו, כאשר עמדתה של הוועדה המקומית לא הובעה מתוך פוזיציית היטל השבחה, אלא מתוך פרספקטיבה הנובעת במישרין מהליך הרישוי, שיקפה הוועדה עמדה אחרת מזו שהציגה בהליך היטל השבחה ועמדת מהנדס העיר. משל מדובר במטוטלת שניתן להזיזה מצד לצד בהתאם לרוח הנוחה באותה העת.

90. וכך נטען על ידי הוועדה המקומית בעניין אדיזוי:

יו"ר:

מספר החניות לא מחושב באופן פרטני רק ביחס לתוספת אלא לתקן שנדרש ביחס למגרש כולו במועד הוצאת היתר הבנייה?

גב' מסיכה:

זה לא בדיוק עוד חניה, את מה שקיים בהיתר, קיים בהיתר, התחשיב שאני אחשב לתקן החניה זה לתוספת שאני אבקש במסגרת אותו היתר. אני לא מחשבת עוד פעם.

עו"ד שיף:

לא מבטלת את הקיים.

גב' מסיכה:

אני לא מבטלת את הקיים.

יו"ר:

את לא מבטלת את הקיים, התקן מחושב לפי כל המגרש באותו זמן.

עו"ד שיף:

לפי הקיים.

יו"ר:

לפי הקיים ולפי הקודם.

גב' מסיכה:

כ.ן.

יו"ר:

זאת אומרת לא מסתכלים רק על התוספת.

גב' מסיכה:

נכון.

יו"ר:

מסתכלים על כל, גם על הקיים וגם על התוספת.

גב' מסיכה:

בוודאי, נכון, נכון.

ובהמשך:

יו"ר:

עו"ד שטיינברג עטיה, אומרת הוועדה המקומית בעניין החניות, כשאני באה ובוחנת את מספר החניות הנדרש אני בוחנת את ההיתר ואת תוספת הבנייה ואת התוספת הנדרשת מחדש והתקן אמור להיות מותאם גם למה שקיים וגם למבוקש, הבנתי נכון הוועדה המקומית?

גב' מסיכה:

אני מחשבת, אני מוסיפה, את מה שקיים בהיתר אני משאירה את מה שקיים בהיתר. זאת אומרת אם יש לי 7 יחידות, אם יש לי 7 חניות והיום התקן הוא אחד וחצי אני אתן 7 חניות, אני לא אצא ל-7.5 עכשיו. אבל אם הוא מוסיף לי על ה-7.5 עוד יחידה אני אבקש עוד חניה.

יו"ר:

כלומר יכול להיות שמה שקיים כבר ייזקף לטובת מה שייבנה?

גב' מסיכה:

בדר"כ אין לי דבר כזה שיש לי יותר חניות ממה שצריך. בזה לא נתקלתי.

יו"ר:

אבל אם זה קיים?

גב' מסיכה:

אבל אם היה לי עכשיו 10 חניות ויש לי רק 8 יח"ד אז יש לי כבר 2 ברזרבה, אז אני-

יו"ר:

אז את יכולה להסתמך עליהן.

גב' מסיכה:

אז אפשר, כן.

91. הווי אומר במסגרת הליך הרישוי האמור (שנדון במנותק ובלא קשר להליך שבפנינו) טענה הוועדה המקומית כי מספר החניות בתוספת למבנה בנוי נקבע **בהתאם לנדרש במועד ההיתר המבוקש כאשר "פותחים" את ההיתר הקודם וניתן להסתמך על החניות הקיימות.**

92. זאת בניגוד לעמדת הוועדה המקומית שהוצגה בעמדה המתוקנת לאחר הדיון. נציין כי בעקבות טענות הוועדה המקומית המליצה ועדת הערר למחוק את הערר ואכן כך נעשה.

93. מדובר למעשה בניגוד בין הליכי הרישוי לבין הליכי היטל ההשבחה.

תוצאת התנהלות הוועדה המקומית

94. נוכח האמור נראה כי הוועדה המקומית מלהטטת בעמדותיה כטוב בעיניה. לעיתים תטען כי דבר מה אפשרי ולעיתים תטען במהופך. הכל בהתאם לעמדה התואמת את דרכה באותה העת. התנהלות זאת יש למגר מכל וכל. פרט לחוסר העקביות בהתנהלות הוועדה המקומית ובחוסר תום הלב כלפי הנישומים, הרי שהדבר מקשה גם על מתן הכרעה מבוססת, שכן כל שיטה שתניקט, תוכל הוועדה המקומית לחזור ולשוב על עקבותיה. העדר יציבות דינוית מקשה על מתן החלטה ראויה ושקולה.

95. נציין כי כבר הוער לוועדה המקומית בת ים על התנהלות ה"זיג-זג" שבה היא מתנהלת פעם אחר פעם. כך למשל נקבע על ידי הרכב קודם (בראשות כבוד היו"ר (בדימוס) גילת אייל) בהחלטה מיום 7.2.2020 ערר (ת"א) 85334/17 **ערר (ת"א) 8041-01-19 הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' כחול מטפחת בע"מ ו-12 אח' (פורסם בנבו):**

עניין זה מוביל אותנו להערה השנייה, שנתנו לה ביטוי גם במהלך הדיון, והיא ששינוי עמדותיה השמאיות של הוועדה המקומית דנן הפך לכמעט שגרה

בהליכים שלפנינו – בין במסגרת הליכים בפני שמאים מייעצים ובין בעררים שאנו שומעים על שמאים מכריעים. אנו מוצאים קושי רב במה שדומה כי הפך כמעט לפרקטיקה. השאיפה לקביעת מס אמת, הגמישות הפרוצדורלית הנוהגת לא אחת בוועדות הערר, וסמכותם הרחבה של שמאים מכריעים – דומה שלא לכך נועדו. אין להקל ראש בהשלכות שיש לכך על הנישומים המבקשים לתקוף את שומת הועדה המקומית – הן מבחינת ההליך ועלויותיו והן מבחינת התוצאה הסופית. חזקה על הועדה המקומית שתיקח לתשומת ליבה הערתנו זו, כפי שהודיעה באת כוחה במהלך הדיון.

96. ערעור שהוגש כנגד הכרעה זו נדחה - עמ"נ (תל אביב-יפו) 47808-05-20 הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים נ' כחול המטפחת בע"מ ואח' (נבו).

97. כך ניתן למצוא גם בהרכבים נוספים, ערר (ת"א) 8173-06-18 הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' בנימין זיגדון בע"מ (פורסם בנבו):

נעיר כי השמאי המכריע הביע דעתו ביחס לדרך הילוך הוועדה המקומית שהעלתה טענות על גבי טענות, לעיתים תוך סטייה מערכים להם נטען בשומת הוועדה המקומית, כבר בשלבים קודמים (ראו סעיף 15.1 בעמ' 27 לשומה המכרעת).
אשר על כן דין הטענות להידחות.

98. התנהלות בעייתית נוספת של הוועדה המקומית, במסגרתה חזרה הוועדה המקומית מטענותיה בשלבים מאוחרים של ההליך, ניתן למצוא גם בערר (ת"א) 85174/15 קבוצת ענדב בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים (פורסם בנבו).

99. ראו גם הערתנו בסעיף 42 לערר ערר (ת"א) 8165-09-21 עזבון המנוח חיים נתן חביב ז"ל ו-14 אחרים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים (נבו) וכן במקרים נוספים שעלו בפנינו.

ולענייננו:

100. כאמור, עמדת הוועדה המקומית בעררה אינה מתיישבת עם העמדה שנקבעה בשומתה המקורית. עמדה זו של הוועדה המקומית, כפי שבאה לידי ביטוי בשומתה, התקבלה על ידי השמאית המכרעת ביחס לקביעת היטל ההשבחה בגינה של תכנית בי/641.

101. שמאי הוועדה המקומית עצמו הבהיר בפנינו כי טענות הערר אינן עולות בקנה אחד עם דרך ההילוך שנקטה בשומת הוועדה המקומית, וכי הבקשה שהוגשה נועדה למעשה ליצור אחידות ועקביות בין קביעות השומה המכרעת. ואכן, החברה הסכימה לתיקון השומה המכרעת ביחס לתכנית בי/3400, אלא שלאחר מכן חזרה בה הוועדה המקומית מעמדתה ושבה לטעון את טענתה הראשונית בערר – טענה אשר ממילא לא עמדה עליה בדיון בפנינו.

102. אנו סבורים כי דרך התנהלות זו אינה ראויה. משהתקבלה עמדת הוועדה המקומית בשומה המכרעת ביחס לתכנית בי/641, אין היא יכולה לחזור בה ולטעון עמדה הפוכה במסגרת ערר זה. הדברים מקבלים משנה תוקף שעה שמדובר בעמדה אשר שימשה אותה גם בהליכי הרישוי, ומשכך קיבלה ביטוי מעשי ועקבי במישור התכנוני.

103. בהינתן הודעתה האחרונה של הוועדה המקומית ובהתאם למפורט בכתב הערר, הובהר כי הערר הוגש אך ורק ביחס לתכנית בי/641. משכך, אין כל צורך להידרש לקביעות השמאית המכרעת ביחס לתכנית בי/3/400, שאינן מושא לערר זה.

104. ככל שקיימת סתירה בין קביעות השמאית המכרעת ביחס לשתי התכניות, הרי שנוכח הבהרת הוועדה המקומית כי סוגיית ה"עקביות" אינה מהות הערר, וכי טענותיה מכוונות אך ורק ביחס לתכנית בי/641 – יש להכריע במחלוקת לגופה של תכנית זו בלבד.

105. ואכן ביחס למדרגה השנייה בתכנית בי/641, קיבלה השמאית המכרעת את עמדת הוועדה המקומית כפי שבאה לידי ביטוי בשומתה וכפי שהובהרה על ידי שמאי הוועדה המקומית בדיון בפנינו, עת ציין: **"אני בשומה שלי הלכתי לפי התקן כמו שאדוני כיוון, לפי התקן שחל" וכן: "לפי השומה שלי אתה בא לבקש פותחים היתרים זה מה שאני עשיתי, כמו שעשתה במדרגה השנייה"**.

106. משכך, ומשהתקבלה עמדת הוועדה המקומית על ידי השמאית המכרעת ביחס לרכיב זה, אין מקום להתערב בקביעה זו.

107. נוסף, כי סוגיית חזרתה של ועדה מקומית מעמדה אשר אומצה על ידי שמאי מכריע נדונה על ידינו בהרחבה במקרים קודמים, תוך עמידה על המשמעות המשפטית והדיונית של שינוי עמדה כאמור. הדברים יפים גם לענייננו, ומחזקים את המסקנה כי אין מקום לקבל את טענות הערר כפי שהועלו.

108. נפנה לערר [\(תל אביב-יפו\) 86005-10-22 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' נדר פז ח.מ.1 בע"מ \(חברת בנבנישתי 7 תל אביב בע"מ \(נבו\) \(להלן: "נדר פז"\)](#). וכך הובהר לוועדה המקומית באותה העת:

אין חולק כי לשמאי המכריע סמכות עצמאית לדון בשומות הצדדים ורבות כבר נכתב בדבר עצמאותו ומעמדו, בנסיבות אלו, ושעה שהדיון המקצועי ובחינת שומות הצדדים באופן עצמאי מתמצה לאחר הדיון בפני השמאי המכריע, לא יעלה על הדעת כי הוועדה המקומית תהפוך את ערכאת הערעור - ועדת הערר למקצה שיפורים ותטען טיעון הפוך מזה שטענה במסגרת שומתה המקורית אשר נתקבל על ידי השמאי המכריע.

.....

עמדות הצדדים, כפי שהוצגו בהליכים אלו, הינם כעמדות שהוצגו בפני

ערכאה שיפוטית. נזכיר את אשר קבע בית המשפט בעמנ (ת"א) 52011-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' הכשרת הישוב בישראל בע"מ (נבו):

"כיוון שההליך בפני שמאי מכריע הינו הליך משפטי וסמכויותיו מעין שיפוטיות, הרי שאין סיבה שלא להחיל על דרכי פעולתו כללים משפטיים הנדרשים להכרעה בעניין שבפניו".

על כן ככלל, ולו נוכח חובת תום הלב וההגינות במסגרת ההליך ה"מעין" שיפטי שנערך בפני השמאי המכריע, כאמור לעיל - לא ניתן להפוך את ועדת הערר לפלטפורמה לשינוי עמדה מזו שהוצגה בפני השמאי המכריע, שעה שהעמדה בה נקט אותו צד לאורך כל הדרך התקבלה ואומצה על ידי השמאי המכריע.

דברים אלו נכונים ודאי שעה שעסקינן בערר הנדון בפני ועדת הערר הדנה בגדריו של המשפט המנהלי, במסגרתו חובת תום הלב היא עניין יסודי - ראה עתמ (ת"א) 2088-08 יעקב פורת נ' עיריית רחובות (נבו):

"עיקרון תום הלב הינו עיקרון יסוד במשפט הישראלי, אך חולש גם על המשפט המנהלי. כבר נפסק לא אחת כי חובת תום לב המוטלת על הרשות המנהלית הינה מוגברת ביחס לחובת תום לב המוטלת על אזרח."

...

דברים אלו מביאים אותנו למסקנה כי משחזרה בה הוועדה המקומית מטענה שטענה לאורך כל הדרך ונתקבלה על ידי השמאי המכריע, הרי שלא בנקל ניתן יהיה להתיר קבלת שינוי עמדה מעין זו.

....

התנהלות זו אין לקבל. אין אנו קובעים כי מדובר בגישה הנתועה על אדני "הפוזיציה". אך ודאי שלא ניתן לשלול זאת מכל וכל.

109. כך גם בערר (ת"א) 86001-01-24 אברהם גבריאל אברהם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו):

רק בשלב דיוני ערר היטל השבחה זה, לאחר שהוגש ערר היטל השבחה במסגרתו נטען כי קיימת זיקה בין אישור ההקלות לבין הדרישה לשחזור חזיתות, ולאחר שהתקיים הדיון בערר, מעלה הוועדה המקומית מקור סמכות חדש בדמות תכנית 44 אשר לשיטתה מאפשר דרישה זו.

אנו סבורים כי הילוכה של הוועדה המקומית אינו ראוי. התחושה האופפת אותנו היא כי טענות הוועדה המקומית נטענות על בסיס אדני ה"פוזיציה". הווי אומר, מצאנו כי במסגרת הליך הרישוי לא נדרשה הוועדה המקומית למקור סמכותה. ואילו, רק שעה שהוגש ערר כנגד דרישת תשלום היטל השבחה מטעמה, נזכרה הוועדה המקומית כי יש צורך להצדיק את דרישתה

**לשחזור החזיתות באופן שלא תנוכה העלות מההשבחה. ורק אז נתלתה היא
באילן חדש, שזכרו לא בא קודם לכן.**

110. ראו גם ערר (תל אביב-יפו) 81133-11-21 **קבוצת רכישה יונייטד שרונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו** (נבו). כך אומץ עקרון זה הקבוע בעניין נדר פז על ידי ועדות הערר השונות על הרכביהן השונים. ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 81048-04-24 **נעמה יואלס ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים** (נבו 16.12.2024); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 8005-01-23 **קטה אחזקות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל** (נבו 25.6.2024); ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 95035-04-23 **הושע נוף נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו** (נבו 4.12.2025).

111. הביקורת שנמתחה בהחלטות אלו מופנית, בשינויים הנדרשים, גם להתנהלות הוועדה המקומית בפנינו.

112. ועל כן טענת הוועדה המקומית ביחס לתכנית בי/641-נדחית!

113. עשויה להישאל השאלה: אם הנישומים הסכימו, במהלך ההליך, לתיקון השומה ביחס לתכנית בי/3/400 – מדוע אין מקום לקבל הסכמה זו ולבחון את השומה גם ביחס לתכנית זו?

114. נבהיר כי הסכמת הנישומים ניתנה בנסיבות מסוימות ומוגדרות. במהלך הדיון בפנינו הבהירה הוועדה המקומית כי לשיטתה מהות הערר אינה טעות נקודתית ביחס לתכנית בי/641 בלבד, אלא הצורך ביצירת "עקביות" בין הקביעות השמאיות. הובהר כי הוועדה המקומית תסכים לכל תוצאה שתוביל לעקביות כאמור.

115. על יסוד הצהרה זו, ומתוך הנחה כי אכן מדובר בשאלה מערכתית של אחידות שומתית, הסכימו הנישומים לבחון תיקון גם ביחס לתכנית בי/3/400 – אף שתכנית זו כלל לא נכללה בגדרי הערר המקורי.

116. ואולם, לאחר שהוגשה הודעת הנישומים ובה קיבלו את עקרון ה"עקביות" והסכימו להחילו ביחס לתכנית בי/3/400, חזרה בה הוועדה המקומית מעמדתה. הוועדה המקומית הבהירה כי הערר שהוגש אינו נוגע לתכנית בי/3/400 כלל, אלא אך ורק לתכנית בי/641.

117. משכך, נמצא כי הסכמת הנישומים נשענה על מצג דיוני מפורש של הוועדה המקומית, שלפיו תכלית ההליך היא יצירת עקביות. משהוועדה המקומית חזרה בה מהנחת מוצא זו והעמידה את הערר על תחומו המצומצם – קרי, תכנית בי/641 בלבד – נשמט הבסיס הדיוני להסכמה שניתנה.

118. בנסיבות אלה, לא ניתן לראות בהסכמת הנישומים משום פתיחת חזית חדשה או יצירת זכות ערר ביחס לתכנית בי/3/400, שעה שהוועדה המקומית עצמה הצהירה כי ערר לא הוגש בגינה.

119. לפיכך, ובהתאם להבהרת הוועדה המקומית כי הערר שבפנינו הוגש ביחס לתכנית בי/641 בלבד, אין אנו נדרשים לדון בתכנית בי/3/400 במסגרת הליך זה. ממילא אין צורך להידרש להודעת הנישומים שהוגשה בעקבות הדיון.

120. למען הסר ספק יודגש כי קביעתנו זו תחומה לנסיבותיו הדייוניות הקונקרטיות של ערר זה בלבד, ואין בה כדי לקבוע מסמרות ביחס למקרים עתידיים בהם תובא בפנינו מחלוקת דומה בנסיבות שונות.

121. באמרת "אוביטר" נציין כי לא מן הנמנע כי חוסר העקביות הנטען, לכאורה, נבע מהערכת השמאית המכרעת את השימוש הטוב והיעיל בכל אחד ממצבי התכנון. בעוד שלפי תכנית בי/400 ובי/3/400 התאפשרה הותרת המצב על כנו, הרי שתכנית בי/641 מורה על הריסת המבנים. ועל כן לא מן הנמנע כי האמור גם השפיע על אופן החישוב ועל כן השומה מייחסת תוצאה שונה לכל מצב תכנוני ולכל מועד קובע בנפרד. אך לא ראינו צורך להכריע בכך בשלב זה.

מקדם התכלות - סיכון להתכלות תכנית בי/641

122. בשומה המכרעת הופחת סך של 8,787,855 ₪ מההשבחה עקב הסיכון להתכלות תכנית בי/641.

123. הוועדה המקומית מפנה להלכת הפטריארך היווני וטוענת כי לאור קביעותיו קיימות למעשה שתי אפשרויות בלבד – אפשרות שהתכנית תמומש ואפשרות שלא תמומש ומכאן שהמנגנון הרגיל כולל אפשרות של תשלום השבחה מלא או השבה. אמנם בפסק הדין נכללת אמירה לפיה יתכן מנגנון של הסכמה להפחתת השבחה בגין סעיף התכלות אולם מדובר במתווה המצריך הסכמה בין הצדדים בעניין, דבר אשר לא קיים בענייננו.

124. לעמדת הוועדה המקומית ההפחתה שגויה שכן שיעור ההפחתה שנקבע (10%) אינו מתאים לנימוקים המפורטים בשומה העומדים בבסיס שיעור ההפחתה האמור ובחינת הנימוקים תומכים בשיעור הפחתה קטן יותר:

א. נימוק 1 – **המושע**. לעמדת הוועדה גורם המושע הקיים במקרקעין קטן מאחר ובעלי המקרקעין הם יזמי התכנית ופועלים כגוף אחד, כפי שבא לידי ביטוי בהסכם שיתוף שנחתם ביולי 2020.

ב. נימוק 2 – **סעיף ההתכלות**. לעמדת הוועדה המקומית סעיף ההתכלות הינו מקל מאד מאחר ולפי הסעיף, אם יוצא היתר עבור "חלק משמעותי" מזכויות הבניה לתעסוקה – התכנית לא תתכלה ומשכך אין חיוב למימוש כל זכויות הבניה כתנאי לאי התכלות.

ג. נימוק 3 – **הארכת משך הזמן להוצאת היתר**. לעמדת הוועדה המקומית קיים משך זמן של לפחות 6 שנים עד להוצאת היתר בניה לחלק משמעותי מזכויות הבניה לתעסוקה. מדובר בתקופה ארוכה אשר מקטינה את הסיכון להתכלות.

125. כן טוענת הוועדה המקומית כי שומות מכריעות ביחס לאזורי תעסוקה בעיר בת ים לא הביאו בחשבון הפחתה בגין סיכון להתכלות לתכניות דומות.

126. לעמדת העורר, עמדת הוועדה המקומית שגויה שכן אם נלך לשיטת הוועדה, לא יהיה פער כלכלי בין מקרקעין עליהם מרחפת סכנת התכלות לבין מקרקעין בהם התכנית תקפה ללא סעיף התכלות.

הכרעת השמאית המכרעת

12.61. לאור כל האמור לעיל, בכפוף ליתרונות מנגנון ההסדרה מראש שנקבע בפס"ד הפטריארך היווני והתייחסות החלטות ועדת ערר המאוחרות אליו, מצאתי לנכון לנקוט במקדם הפחתה כך שהסיכון של אי-מימוש ההשבחה יגולם בסכום ההיטל.

12.62. בהמשך לאמור הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9, מהטעמים הבאים: ראשית, בעלי הזכויות התארגנו והגישו ביחד את התכנית (סעיף 1.8.1 לתקנון התכנית), כך שהם התגברו במידה מסוימת על המושע טרם המועד הקובע; שנית, סעיף ההתכלות קובע כתנאי הוצאת היתר לחלק משמעותי מזכויות התעסוקה, ולא לכלל הזכויות בתכנית, אשר עשוי להקל על העמידה בתנאי הסעיף; שלישית, סעיף ההתכלות נותן אפשרות לוועדה המחוזית להאריך את התקופה, שיש בה בכדי להקטין את גורם הסיכון.

12.63. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יובהר שבמקרה דגן נחתם הסכם קומבינציה, וכן החלו בהליכי בקשה להיתר במתחם הנדון.

12.64. בניגוד לשומת המבקשים, מקדם ההפחתה הנ"ל מתייחס להפרש בין שני מצבי התכנון, שכן זכויות הבנייה במצב הקודם מוקנות וודאיות.

127. כך נקבע בשומה המכרעת בניין סעיף ההתכלות:

דיון והכרעה

128. נציין כי ההחלטה לפיה מנגנון התכלות מהווה עילה להפחתה מהשווי, נקבע ואומץ כבר פעמים

רבות על ידי ועדות הערר על הרכביהן השונים. רק לאחרונה קבענו זאת בערר (ת"א) 8153-08

21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' פ.פ. אפריקה אינווסט (2010) בע"מ (נבו). נציין כי

עמ"נ (מינהליים ת"א) 42917-05-25 עיריית בת ים נ' פ.פ. אפריקה אינווסט 2010 בע"מ הוגש

כנגד החלטה זו. ההחלטה בעניין אפריקה אומצה על ידי הרכבים נוספים של ועדת הערר. ראו

למשל ערר (ת"א) 86007-02-23 מעוז דניאל נ' בת ים (נבו). עמ"נ (מינהליים ת"א) 26980-11-25

מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים הוגש כנגד

החלטה זו.

129. מכל מקום, נחזור להלן על עיקרי הדברים אותם קבענו בעניין אפריקה הנכונים גם לעניין שלפנינו, כך קבענו:

130. לאחר שעיינו היטב בהכרעת ועדת הערר בעניין אליק רון וכן בהחלטות המוזכרות בה אנו מצטרפים לקבוע בהן.

131. בהחלטת ועדת הערר בעניין [ערר \(תל אביב-יפו\) 8124-06-21 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 שהשבחה 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 השבחה 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, והשבחה 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 מהשבחה..."

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 השבחה. 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 השבחה שולם מבלי שהיה מימוש, או שהיה מימוש במכר, ההיטל ששולם והמכר בוטל עקב פקיעת התכנית. אין אלה נסיבות ענייננו.

בהחלטה בערר (ת"א) 85312/16 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 – (ע.))
בהחלטה בערר (מרכז) 8014-02-18 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 רבינוביץ' שאול נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית אתא (פורסם בנבו, 10.5.2016)).

132. דברים אלו מקובלים גם עלינו וכן על הרכבים נוספים שדנו בנושא זה, כמשתקף מהחלטות המוזכרות בהחלטה זו. מכל מקום, נבקש להוסיף עליהם נופך נוסף, הן בפן המשפטי והן בפן הכלכלי.

133. בהקשר להחלטת ועדת הערר בעניין אליק רון נציין כי בית המשפט העליון בדונו בעניין [רעא 3002/12 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."

134. 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 הקונקרטיים של עניין הפטריארך, המוכר לא התעשר ועל כן נקבע שם כי על הרשות להשיב את היטל ההשבחה.

135. 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.

136. 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.

137. 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.

138. 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.

139. אך טענה זו אינה מאפשרת התעלמות מכך שזכות מתכלה אינה זהה לזכות שאינה מתכלה. ייתכן

ועסקינין בהבדל מינורי ולא משמעותי וייתכן שעסקינין בהבדל בקנה מידה "בל ישוער".

140. אך **ברי כי יש לתת לכך את הדעת ולבחון את משמעות והשפעת התכלות הזכות על שווי השוק,**

כפי שמשקף בעיניו של "קונה סביר".

141. למעשה זו אינה שאלה מעולם המשפט אלא שאלה הקשורה בטבורה לדיסציפלינה שמאית, ועל

השמאי המכריע להתייחס אליה, תוך הצגת תחשיב והתבססות על נתונים מתאימים.

בחינת "ההתעשרות"

142. נמחיש את קביעתנו, תוך הפעלת מבחן "**ההתעשרות**" עליו נסמכה הלכת הפטריארך, באמצעות 4

מקרים שונים שניתן להעלות על הדעת ביחס להיטל השבחה הנגזר מתכנית הכוללת סעיף

פקיעה:

- **המקרה הראשון** – מימוש על דרך מכר בתוך התקופה בה הזכויות טרם התכלו. התכנית פקעה לאחר המכר והסכם המכר **בוטל**. בעניין זה עוסקת הלכת הפטריארך. כאמור, בנסיבות קונקרטיות אלו ומשעה שהמוכר לא התעשר כלל קבע בית המשפט העליון כי יש להשיב את היטל השבחה.

- **המקרה השני** – מימוש על דרך מכר: התכנית פקעה והסכם המכר **לא** בוטל. במצב זה המוכר אמנם שילם את היטל השבחה אך מאידך שווי העסקה כלל גם התייחסות לזכויות המתכלות ועל כן המוכר גם התעשר נוכח זכויות אלו (הווי אומר המס ששילם מגלם התעשרות). ומאחר והסכם המכר לא בוטל אזי כספי ההתעשרות נותרו אצלו, כך שמן הראוי שישתף את הציבור בהתעשרותו ועל כן אין מקום להשבה. על כן וכקבוע בהחלטת אליק רון - הלכת הפטריארך לא חלה במקרה זה.

ביחס לרוכש יצויין, כי אכן המקרקעין נותרים אצל הקונה כאשר הם חסרי זכויות אך הוא לא נשא בנטל המס באופן ישיר (הווי אומר הקונה שלא התעשר ממילא גם לא נושא בהיטל השבחה).

נציין כי במידה והקונה כן מימש את הזכויות על דרך היתר בניה טרם התכלותם, הרי שהמס בגינתו כבר שולם ומאידך שווי העסקה גילם את הסיכון ברכישת זכויות מתכלות.

• **המקרה השלישי** – מימוש על דרך היתר בניה – המימוש לא על דרך מכר אלא בדרך של הוצאת היתר בניה. במקרה זה אכן הבעלים התעשר במלוא הזכויות וניתן להקשות מדוע שלא ישתף את הציבור במלוא התעשרותו, אלא שהתשובה לכך פשוטה – "שומת ההשבחה נעשית על-ידי שמאי מקרקעין בהתאם למחיר השוק ביום אישור התכנית, שאז נעשה מעשה ההשבחה המעלה את שוויים של המקרקעין. זהו גם המועד הרלוונטי לביצוע ה"מדידה".... המועד הקובע לעניין שומת המקרקעין הוא מועד החבות בהיטל, המועד שבו מתרחש אירוע המס. יוצא אפוא כי ממילא אין בהמתנה למועד המימוש כדי לשפר את יכולת המדידה"¹; ואכן במועד הקובע, הזכויות הן בבחינת – לא בטוחות אך גם לא ודאיות - ולענייננו במועד הקובע טרם נודע מצבן של הזכויות כפי שהן עתידות להיות ביום המימוש - ניתן היה להעלות על הדעת מצב בו הזכויות ימומשו או יפקעו. שתי האפשרויות קיימות ופתוחות ועליהן להילקח בחשבון. ועל כן, בהתאם ליכולת המדידה במועד הקובע, עסקינן בזכויות העשויות לפקוע וממילא שווין נחות הוא ביחס לזכויות שאין "חרב" הפקיעה מונפת מעליהן. כך שגם במקרה זה הציבור ישתף בהתעשרות באופן הראוי ובהתאם להתעשרות הצפויה במועד הקובע (וודאי לא כנגזרת מהמצב שהתרחש לאחר מועד זה).

• **המקרה הרביעי** – התכנית פגה והבעלים לא מימש אותה כלל ולמעשה הוא לא התעשר אך משעה שהתכנית פגה, ממילא גם החיוב בהיטל השבחה פג עימה.

143. בהקשר זה ניתן לשאול (כפי שהועלה בפנינו) אם אכן עסקינן בזכויות מתכלות, מדוע אין להחיל בעניין את המנגנון המוצע על ידי בית המשפט בהלכת אליק רון ביחס ל"זכויות מותנות"? והתשובה לכך פשוטה: בהלכת אליק רון (וכך גם בהלכת גוזלן) עוסק בית המשפט העליון בזכויות שעדיין אינן קיימות ושיקול הדעת הנתון בפני מוסד התכנון הוא האם לאשרן אם לאו.

144. בענייננו הזכויות קיימות ומאושרות והשאלה היא - האם ימומשו או יפקעו. על כן, המנגנון הקבוע בעניין אליק רון ביחס לזכויות מותנות אינו נכון למצב בו הזכויות כבר מאושרות והשאלה איננה אם יאושרו בעתיד אלא אם יפקעו בעתיד. בנסיבות אלו ראוי להתייחס לזכויות ככל זכות בניה שיש לגביה אי אילו סיכונים ונדרש לבצע התאמות בשווי על מנת להגיע לערך הראוי. ועל כן דרך המלך היא צעידה במסלול השמאי והותרת עריכת שקלול הסיכון בידיו האמונות של השמאי המכריע.

על המנגנון האופציונלי המוצע בהלכת הפטריארך לשמש כמנגנון הסטטוטורי

145. לסיום עניין זה נציין כי עמדתנו עולה בקנה אחד עם המנגנון המוצע בהלכת הפטריארך וכך נקבע שם:

"לבסוף, מנגנון גורף של השבה בדיעבד עשוי להביא ליותר התדיינויות שיפוטיות (במקרים שבהם הרשות אינה נענית לדרישת השבה ישירה מצד הנישום), שבגדרן יהיה על בית המשפט לברר אם היתה התעשרות ואם אכן

¹ ע"א 6126-98 חברת חלקה 510 בגוש 6043 בע"מ (בפירוק מרצון) נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה חולון (נבו).

יש מקום להשבה. זאת, להבדיל ממנגנון של הפחתה מראש שיהווה סוף פסוק ויחסום לרוב את הצורך בפניה לבית המשפט לשם יישוב המחלוקת.

טעמים אלה עשויים להצדיק מנגנון אופציונאלי של הסדרה מראש, כך שהסיכון של אי-מימוש ההשבחה יגולם בסכום ההיטל. היינו, סכום ההיטל יופחת במסגרת עריכת שומת ההשבחה בהתאם למגבלת התוקף הקיימת בתכנית. מנגנון זה יחסום את האפשרות להתחשב באירועים מאוחרים לתשלום ההיטל. הוא יסדיר מראש את תשלום ההיטל תוך פשרה על גובהו באופן שימנע משני הצדדים לפתוח מחדש את

הנושא – הרשות לא תוכל להגדיל את סכום ההיטל בדיעבד אם יתברר לבסוף שהנישום ניצל את מלוא ההשבחה, ומנגד הנישום לא יוכל לתבוע השבה במקרה שבו פקעה התכנית בטרם מימש הזכויות. במובן זה, שני הצדדים נוטלים סיכון אך מרוויחים סופיות וודאות. יש בכך גם כדי לתמרץ את הנישום למצות את זכויות הבניה או השימוש שניתנו לו, שבאישורן הושקעו משאבים תכנוניים. מנגנון שכזה מחייב קביעת קריטריונים ברורים שינחו את הרשות באשר למידה ולאופן ההפחתה האפשרית בגין מגבלת תוקף התכנית, וזאת, בין השאר, כדי למנוע מדיניות של איפה ואיפה כלפי נישומים שבידיהם כוח מיקוח שונה.

מובן שיש לייחד מנגנון זה רק למקרים שבהם הצדדים בחרו במודע להפחית את גובה ההיטל בשל מגבלת התוקף שבתכנית, והסכימו כי הדבר יהווה סוף פסוק בכל הנוגע לאפשרות פקיעת תוקף התכנית. בהתאם, נראה כי לא ראוי שמנגנון זה יחסום את האפשרות להשיב את ההיטל במקרים דוגמת המקרה הנוכחי, שבהם לא הוכח כי מגבלת התוקף נלקחה בחשבון בעת עריכת השומה ולא הוסכם במודע ליטול את הסיכון שבתשלום בלי יכולת השבה. עם זאת, יש להניח כי קיומה של אפשרות להסדיר את הנושא מראש יביא במבט צופה פני עתיד לצמצום המקרים שבהם עשויה להיתבע השבה, על הקשיים הכרוכים בכך כמבואר לעיל.

לא נעלמה מעיני העובדה כי משמעותו האפשרית של מנגנון זה היא שבחלק מהמקרים ייגבה היטל השבחה בלי שתהיה התעשרות מצד הנישום. ברם כאשר מביאים בחשבון שיקולים נוספים הצריכים לעניין – הצורך החיוני בסופיות וודאות, העובדה כי מדובר בפשרה מוסכמת בין הצדדים, ההפחתה בסכום ההיטל, יצירת התמריץ לנצל את הזכויות שבתכנית והחיסכון בזמן שיפוטי – כי אז יתכן שיהיה בכך משום פתרון מאוזן שעשוי לצמצם את הקושי הכרוך בתכניות מוגבלות בזמן.

146. ואכן, הפתרון המובא על ידינו (כמו גם על ידי ועדת הערר בעניין אליק רון והחלטות המוזכרות שם), אינו אלא יישום של ההצעה האמורה בהלכת הפטריארך, שמביאה לידי ודאות ויציבות.

147. אלא שהוועדה המקומית טענה בפנינו כי מדובר במנגנון וולונטרי שנתון להסכמת הצדדים, כפי שנקבע בהלכה זו במפורש.

148. ואכן יש ממש בטענת הוועדה המקומית, שכן בעניין הפטריארך הוצג המנגנון האמור כאופציונלי וכנתון להסכמת הצדדים וזאת בניגוד לקביעתנו לפיה מדובר בדרך המלך.

149. אף על פי כן אנו סבורים כי יש לאמץ מנגנון זה כאופן הפעולה הראוי ולא כמנגנון אופציונלי. זאת משני טעמים.

150. **הטעם הראשון** הוא אף שבית המשפט קבע כי המנגנון יתקיים: **"רק למקרים שבהם הצדדים בחרו במודע"**, הרי שלצד האמור נקבע גם כי: **"ואולם אבהיר כי אין בכוונתי לטעת מסמרות בשאלת טיבו של מנגנון זה ואפשרות יישומו. סוגיה זו לא עמדה במוקד המחלוקת שלפניי ומטבע הדברים לא הונחה לפניי תמונה מלאה באשר להשלכותיו האפשריות של המנגנון. לצד זאת, ראיתי חשיבות בציון שיקולים כבדי משקל שיש בהם, לטעמי, כדי להטיל ספק בקביעותיו המצוטטות מעלה של בית המשפט המחוזי, תוך הצעת מודל שעשוי לספק פתרון לקשיים הנדונים"**.

151. הווי אומר, בית המשפט אינו קובע מסמרות בשאלת יישומו של המנגנון האמור ועל כן קביעתנו זו אינו עומדת בסתירה להלכת בית המשפט העליון. ומאידך, נוכח המעשיות והוודאות שמנגנון זה מייצר אנו סבורים כי נכון לאמצו כדרך המלך.

152. **הטעם השני** הוא שפסק דינו של בית המשפט העליון נקבע ביחס לחיוב היטל השבחה אשר נוצר טרם הוחל תיקון 84 **לחוק התכנון והבניה** ונדון בהתאם לכך. במסגרת ההסדר החוקי הקודם היו יכולים הצדדים להגיע להסכמות ביניהם וניתן להניח כי המנגנון המוצע עסק במציאות חוקית זו שלפני תיקון 84.

153. אפשרות הגעה להסכמה מעין זו, כבר אינה קיימת לפי ההסדר החוקי כיום. ועל כן ניתן ואף נכון לבחון את הצעת בית המשפט העליון במשקפי ההווה.

154. בהתאם להסדר החוקי לאחר תיקון 84 **לחוק התכנון והבניה** ומשאין אפשרות להגיע להסכמות בין הוועדה המקומית לבין הנישום (מחוץ לכותלי ועדת הערר), הרי ברי כי יש לקבוע את הדרך בה ייקבע היטל השבחה במקרים של סעיפי פקיעה מעין אלו. שכן כאמור, הלכת הפטריארך עוסקת רק בנסיבות בהן התכנית פקעה וההסכם בטל ולא במקרים אחרים (כמפורט לעיל). בנסיבות אלו, אין כל מניעה לאמץ את המנגנון הוולונטרי שהוצע על ידי בית המשפט העליון טרם תיקון 84 **לחוק התכנון והבניה** שישמש **כמנגנון הסטטוטורי המחייב לאחר תיקון 84**. וזאת בהתאם לקביעותינו לעיל לפיהן יש להתאים בפן השמאי את שווי הזכויות לקשיים בדרך למימושם.

התייחסות לטענות נוספת שנטענו במסגרת הערר שלפנינו - גם אותן יש לדחות:

155. **הטענה לפיה מדובר בסעיף מתכלה "מקל מאוד" - נדחית.**

למעשה מדובר בטענה העוסקת בעולמה של סבירות ההכרעה השמאית ובגובה המקדם שניתן. בהתאם לכללים הקבועים בהלכת גלר ונוכח התערבותנו רק במקרים בהם קיים "דופי חמור" לא מצאנו מקום להתערב בהכרעה זו, שכן לא נטען וודאי לא הוכח כי נפל דופי חמור במקדם שנקבע על ידי השמאית המכרעת.

הטענה כי הוועדה המחוזית נוהגת לתת ארכה, נטענה בעלמא ולא הוכחה ועל כן לא מצאנו מקום להאריך ביחס אליה למשמעות המשפטית שיש לארכה זו ביחס לתשלום היטל. זאת ועוד, היא אינה משנה את התוצאה ביחס להוראת התכנית לפיה התכנית תתכלה והצורך במקדם על מנת להעריך אפשרות זו אשר משפיעה לרעה על שווי המקרקעין ביחס לתכנית שאיננה כוללת סעיף התכלות שכזה. מכל מקום, טענה זו אינה רלבנטית לשלב דיוני זה, שעה שארכה מעין זו טרם ניתנה בענייננו.

בנסיבות אלו הטענה נדחית ותידון במקרים המתאימים.

156. הטענה כי 12 שומות מכרעות קבעו כי אין לקחת בחשבון את ההתכלות – נדחית.

ראשית השאלה האם יש להביא בחשבון את מנגנון ההתכלות היא שאלה משפטית בעיקרה ולא שמאית. על כן לא ברור מה תכליתה של טענה זו וההפניה לשומות אלו. אך מאחר והוצגה – נבהיר מדוע שגתה הוועדה המקומית גם בכך.

לגופה של טענה נבהיר כי בניגוד לאמור ישנן יותר משומה אחת בגוש 7129 חלקה 66, שאימצה הפחתה בגין מנגנון ההתכלות. עוד נציין כי ביחס לשומה זו הוגשו עררים נגדיים במסגרת ערר (ת"א) 8161-12-20 מיכל נגרין עיצובים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים (נבו) במסגרת החלטה לאימוץ פשרה בערר זה, התקבלה הסכמת הצדדים המשקללת סיכון סיכוי לפיה היטל ההשבחה יוותר כפי שנקבע בשומה המכרעת (הכוללת הפחתה בגין מנגנון התכלות בלא אפשרות השבה) באופן המשקף סיכון סיכוי בנסיבות הערר שם. יובהר כי מדובר בפשרה שהוחלה בנסיבות הטענות הקונקרטיות באותו עניין ושיקללה את הסיכון והסיכוי במסגרת העררים שם.

מכל מקום, ישנן שומות מכרעות נוספות בהן נקבעה הפחתה בגין מנגנון ההתכלות. ראו למשל:

החלטת השמאית המכרעת הגב' רינת וייס חביב ביחס לנכס ברחוב אהוד קינמון, גו"ח 7129/115 – "לטעמי לא יכולה להיות מחלוקת כי שווי השוק של מגרש עליו לא חל סעיף התכלות גבוה משווי מגרש עליו חל סעיף התכלות".

החלטת השמאית המכרעת הגב' רמה מאור לנכס ברחוב כצלסון 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 ב/517מ ו-ב/1/517מ.ק. ביחס לשומה זו הוגש אף ערר באותו נושא (מעוז דניאל כמוזכר לעיל). אף שם נדחתה טענת הוועדה המקומית וועדת הערר אימצה את ההחלטה בעניין אפריקה ביחס להפחתה נדרשת נוכח מנגנון התכלות. כאמור, על ההחלטה הוגש ערעור מנהלי.

כך גם נקבעה הפחתה בגין מנגנון התכלות בשומת **השמאי המכריע יגאל יוסף** בגוש 7122 חלקות 93-98, מגרשים 101 ו- 102 לפי תכנית בי / 518, בת ים.

כך גם נקבעה הפחתה בגין מנגנון התכלות בשומת **השמאי המכריע בועז ברזילי** בגו"ח 7122/125 בבת ים. נציין כי בשומה זו מביא השמאי המכריע בועז ברזילי סקירה מקיפה לשומות בהן נקבע מקדם התכלות. כך:

מקדמי הפחתה שנקבעו בשומות מכריעות במקרים של מנגנון פקיעת תוכנית:

גו"ח 7129/115 (רינת וייס)	0.95	* הובאה בחשבון אפשרות להארכה *
		* המקדם הופעל על ההשבחה
גו"ח 57-59, 7129/17 (רינת וייס)	0.95	* הובאה בחשבון אפשרות להארכה *
		* המקדם הופעל על ההשבחה
גו"ח 6365/15 (איל יצחקי)	0.65	
גו"ח 3704/341 (שלומי יפה)	0.9	
גו"ח 6207/890 (משה נדם)	0.5	* גורם מושעא עם סיכוי מימוש נמוך *
גו"ח 6207/722 (ארז כהן)	0.9	
גו"ח 6977/27 (ארז כהן)	0.9	
גו"ח 7122/74 (דנה שיחור)	0.9	* קיים שיקול דעת בהארכת התוקף *

שמאים מכריעים שלא הביאו בחשבון הפחתה:

גו"ח 7129/29-30 (דוד דדון)
גו"ח 7123/127 (שלומי יפה)
גו"ח 7124/249 (יגאל יוסף)
גו"ח 7124/154 (גיא צדיק)
גו"ח 7122/88 (ארז כהן)
גו"ח 7123/115,119 (גיל הרצברג)

157. זאת ועוד, הפחתה בגין מנגנון התכלות נקבעה במקרים רבים ברחבי הארץ. לשם ההמחשה בלבד (שכן ישנם מקרים רבים מאד): השמאי המכריע מר ארז כהן בגו"ח 6207/722 היצירה 29 רמת גן; שומת השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 3704/341, יעקב 18, רחובות. ועוד מקרים רבים אחרים.

158. לסיום נציין, כי אף אם במספר שומות מכרעות בעיר בת ים לא אימצו מנגנון זה, הרי שבחלקן אין מדובר בקביעה עקרונית אלא בקביעה שמאית לפיה בנסיבותיה של תכנית קונקרטית אין מקום להפחתה. אך לא מדובר בקביעה שמאית עקרונית לפיה מנגנון התכלות אינו מאפשר הפחתה בכל מקרה. כך שאין במקרים אלו מחלוקת עקרונית ביחס לקביעתנו וודאי שאין בהם כדי ללמד על מקרים בהם הבחינה השמאית הביאה למסקנה אחרת ביחס לגובה החיוב.

159. הטענה כי היבט המושע "חלש מאוד", כלשון הוועדה המקומית, שכן הבעלים יוזמי הנכס הצליחו להגיע למימוש התכנית – נדחית.

160. עסקינן בטענה שמאית התוקפת את המקדמים שנקבעו על ידי השמאי המכריע וזאת בלא להצביע על פגם חמור שנפל בהם. קביעת מקדמים היא מלאכה שמאית ביסודה וככלל ועדת הערר טיטה שלא להתערב בעניינים אלו מלבד אם הוצגה עילה משפטית המבססת דופי חמור. לא מצאנו מקום להתערב בעניין זה. ניתן לומר איפוא כי טענת הוועדה המקומית בהקשר זה דומה במהותה לטענת הנישומים ביחס לתקופת הביניים אותה דחינו לעיל (סעיף 30). שתי הטענות, מטעמם של שני הצדדים, הינן חלק מהותי משיקול הדעת השמאי ולא היה מקום להעלותן.

טעות בחישוב עלות הקמת שטח ציבורי

161. הוועדה המקומית טוענת כי השמאית המכרעת שגתה בחישוב עלויות הקמת השטח הציבורי ביחס לשני רכיבים. האחד, טעות באומדן עלות בניה של מחצית השטח הציבורי לשימוש גן ילדים והשני, ביחס לאומדן עלות בניה של שטח ציבורי לשימוש משרדים.

162. ביחס לחישוב עלות גני הילדים טוענת הוועדה כי חישוב השמאית המכרעת התבסס על מחירון דקל שקבע כי עלות בניה של 1 מ"ר גן ילדים הינה 3,467 ללא מע"מ. סכום זה הוגדל בשומה המכרעת ב-10% עבור תוספת בגין רכיב פיתוח.

163. לטענת הוועדה, מדובר בטעות עובדתית שכן על פי מחירון דקל העלות כוללת פיתוח ומשכך לא היה מקום להוסיף 10% נוספים. מכאן כי יש להגדיל את סך ההשבחה הגולמית ב- 209,790 ש"ח.

164. ביחס לעלות הבניה לשימוש משרדים טוענת הוועדה כי עלות הבניה חושבה בהתבסס על עלות הקמת משרדים עם רמת גמר בסטנדרט בסיסי בסכום של 6,540 ₪ למ"ר בעוד שעל פי מחירון דקל הסכום מגיע ל-6,420 ₪ למ"ר בלבד (4,980 ₪ עלות בניה למ"ר לרמת מעטפת + 1,440 ₪ למ"ר עבור עבודות גמר) ומכאן כי לאחר תוספת של 20% בגין עלויות כלליות הטעות מגדילה את ההשבחה הגולמית ב-90,720 ₪.

165. הנישומים טוענים מנגד כי טענות הוועדה המקומית בעניין זה חוטאות למציאות שכן השמאית המכרעת לא לקחה בחשבון רכיבים מהותיים אותם יש לקחת בחשבון בחישוב עלויות הקמת שטח ציבורי כגון עלויות מימון ובצ"מ, עלויות רכיב המע"מ וכד'. הנישומים חזרו בהם מהטענה בעניין המע"מ במהלך הדיון.

166. כן טוענים הנישומים כי השמאית המכרעת העריכה בחסר את עלויות הקמת השטחים הציבוריים ואף בפסיקה נקבעו אומדני עלויות לגני ילדים גבוהים משמעותית מקביעת השמאית המכרעת אולם לאור ההלכה הפסוקה בדבר אי התערבות בקביעה מקצועית מסוג זה של השמאית הם לא הגישו ערר על רכיב זה.

דיון

167. כך נקבע בשומה המכרעת בעניין עלות הקמת השטח הציבורי:

12.78. **עלות הקמת שטח ציבורי** – בטבלת הזכויות בתקנון תכנית ב/641 נקבעו זכויות בנייה למבנים ומוסדות ציבור במגרש 101 של 1,260 מ"ר (820 מ"ר עיקרי + 440 מ"ר שירות).

12.79. קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לגובה עלות המטלות הציבוריות, לרבות בנוגע להיקף השטח שיש להביא בחשבון במסגרת תחשיב העלות האמורה. שמאי המבקשים טענו לעלות בסך 11,930,000 ₪ עבור בניית כלל השטח הציבורי שנקבע בתכנית (1,260 מ"ר), ואילו שמאי המשיבה טען לעלות בסך 9,367,478 ₪, כולל מע"מ, עבור בניית התמהיל המיטבי של השטח הציבורי (820 מ"ר עיקרי + 303 מ"ר שירות⁴⁹ = 1,123 מ"ר).

12.80. בהתחשב במגוון השימושים שהתכנית מאפשרת, הובאה בחשבון עלות משוקללת להקמת השטח הציבורי האמור לפי עלות להקמת גני ילדים במחצית מהשטח ולפי עלות להקמת משרדים ביתרת השטח, בתוספת עלות להקמת חניה תת-קרקעית עבור השטח הציבורי, כמפורט להלן:

- בהתאם למחירון דקל מחודש מרץ 2019⁵⁰, עלות בנייה של גן ילדים בשטח של 1,116 מ"ר ברוטו הינה 3,869,256 ₪ ללא מע"מ, המשקפת עלות של כ-3,467 ₪ למ"ר⁵¹.

מהות	ערכים
עלות בנייה למ"ר ⁵²	3,800 ₪
מחצית מהשטח שהוקצה למבנים ומוסדות ציבור במגרש מס' 101	630 מ"ר
סה"כ עלות למחצית 1 מהשטח הציבורי	2,394,000 ₪

- בהתאם למחירון דקל מחודש מרץ 2018, עלות הקמת משרדים עם רמת גמר בסטנדרט בסיסי הינה 6,540 ₪ למ"ר ללא מע"מ. בתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 20%, מתקבלת עלות של 7,848 ₪ למ"ר.

מהות	ערכים
עלות בנייה למ"ר	7,848 ₪
מחצית מהשטח שהוקצה למבנים ומוסדות ציבור במגרש מס' 101	630 מ"ר
סה"כ עלות למחצית 2 מהשטח הציבורי	4,944,240 ₪

- בהתאם למחירון דקל מחודש מרץ 2018, עלות הקמת חניון תת-קרקעי הינו כ-2,900 ₪ למ"ר, ללא מע"מ. בתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 20%, מתקבלת עלות של 3,480 ₪ למ"ר.

168. כך נקבע בהערות השוליים הרלבנטיות:

⁴⁹ מתוך 440 מ"ר שירות, המהווים כ-37% מהשטח העיקרי, אשר לשיטת שמאי המשיבה הינו שיעור סביר.
⁵⁰ לעניין עלות הקמת גני ילדים לא הובאו בחשבון מחירוני דקל שפורסמו בשנת 2018, אשר מתייחסים לערכים לפי מחיר בסיס לשנת 2015.
⁵¹ 1,116 מ"ר / 3,869,256 ₪ = כ-3,467 ₪ למ"ר.
⁵² 3,467 ₪ למ"ר x 1.1 (מקדם תוספת בגין פיתוח חצר) = כ-3,800 ₪ למ"ר.

מהות	ערכים
עלות בנייה למ"ר	3,480 ₪
שטח חניה עבור מבנים ומוסדות ציבור במגרש מס' 101 ⁵³	584 מ"ר
סה"כ עלות לחניות	2,032,320 ₪
סה"כ עלות למחצית 1 מהשטח הציבורי	2,394,000 ₪
סה"כ עלות למחצית 2 מהשטח הציבורי	4,944,240 ₪
סה"כ עלות הקמת השטח הציבורי	9,370,560 ₪

12.81. לאור המפורט לעיל, אני מעריכה את העלות להקמת השטח הציבורי, לרבות שטחי החצרות והחניה, בסך של 9,370,560 ₪, ללא מע"מ.

12.82. בשל העובדה כי מדובר בשטח ציבורי שהיזם יקים עבור העירייה, לעלות השטח הציבורי יתווסף מע"מ כחוק, ולפיכך סה"כ עלות המטלה הציבורית לקיזוז הינה 10,963,555 ₪.

169. כאמור טענות הוועדה המקומית עוסקות בשווי שנקבע לעלויות הבניה בהתאם למחירון "דקל".

170. מדובר בעניין הנוגע בליבה של המלאכה השמאית וממילא נטייתנו היא לא להתערב בה. זאת בהתאם לאמות המידה הקבועות להתערבות בהחלטת שמאי מכריע שנקבעו במסגרת פסק הדין בבר"מ 3644/13 [משרד התחבורה נ' גלר דוד ואאורורה ואח'](#) ועניין טאוורס מהם ציטטנו בהערה המקדימה.

171. מכל מקום הוועדה המקומית שוגה גם לגופו של ענין.

172. ומכאן נבהיר:

173. יש לדחות את טענת הוועדה המקומית ביחס לגני הילדים. לשיטת הוועדה המקומית שגתה השמאית המכרעת שעה שלקחה בחשבון "מרכיב פיתוח" והבהירה כי רכיב זה נכלל במחירון דקל.

174. אלא מאי? מחירון דקל אכן כולל עלויות "פיתוח" אך הוא אינו כולל את עלות רכיב החצר.

175. יוצא אפוא, כי אכן עלויות הפיתוח נכללות בעלות אך עלות החצר אינה נכללת בתחשיב זה. הוועדה המקומית ראתה לנכון להתייחס למילים "פיתוח החצר" בהערת שוליים 52, משל מדובר בחלק מעלויות הפיתוח הכלולות במחירון דקל. אלא מאי?! עלויות הפיתוח האמורות כוללות פיתוח תשתיות וכיו"ב. הן אינן כוללות את בניית הגן עצמו אשר ביחס אליו מציג מחירון דקל עלות שונה.

176. ואכן במסגרת עלות בניית הגן נלקחו היבטים שונים במחירון דקל (כגון: מבואות, חדר כנה חדר מנהלה, מטבחון, מחסן, שטחי סינון ומרפסת מקורה). אך במסגרת זו לא נלקח בחשבון הקמת החצר לילדי הגן. ועל כן הוסיפה השמאית המכרעת עלות זו ועל דרך השגרה כינתה אותה "פיתוח חצר". אך באותה המידה ניתן היה לכנות עלות זו "הקמת חצר" או "בניית חצר".

מדובר בעלות נוספת שלשיטת השמאית המכרעת יש להביא בחשבון ולא מצאנו מקום להתערב בשיקול הדעת השמאי, ודאי שלא הוכח כי נפל בו פגם חמור.

177. הוועדה המקומית נתפסה למילה "פיתוח" והלינה כי מדובר בעלות שנכללה בעלות הפיתוח הכללית העוסקת כאמור בהיבט של תשתיות וכיו"ב ולא בהיבטים של רכיביו הפנימיים של גן הילדים.

178. מדובר בטענה מיותרת ושגויה שמוטב היה אילו לא היתה נטענת.

יש לדחות גם את הטענה ביחס לשטח המשרדים.

179. הוועדה המקומית טוענת כי השמאית המכרעת שגתה בתחשיב וטוענת כי: "התחשיב מבוסס על מחירון דקל יולי 2019". אלא שגם בכך שגתה הוועדה המקומית. בניגוד לנטען על ידי הוועדה המקומית, השמאית המכרעת מבהירה מפורשות כי ביחס לעלות המשרדים היא מבססת את שומתה על מחירון דקל 2018 ולא 2019.

180. ואכן, עיון בהערות שוליים 50 המובאת לעיל מבהירה השמאית המכרעת כי ביחס לגני הילדים היא ביססה את החישוב על פי מחירון 2019, זאת מהטעם שהמחירון לשנת 2018 ביחס לגני הילדים נערך על בסיס מחירי גני הילדים בשנת 2015 – ראה הערת שוליים 50 לשומה המכרעת. מאחר ומועד זה רחוק המועד הקובע התייחסה השמאית המכרעת בקביעת השווי לגני הילדים בלבד למחירון דקל משנת 2019 הסמוך יותר למועד הקובע.

181. הוועדה המקומית, מסיבה נעלמה, התעלמה מהסבר זה וביססה את טענתה על מחירון דקל משנת 2019 גם ביחס לשימוש למשרדים. זאת אף שהשמאית המכרעת כלל לא התייחסה למחירון משנה זו. ועל כן לאחר שעיינו במחירון ובעלות המופיעה בו נכון לשנת 2018 לשימוש משרדים - אנו מוצאים כי העלויות עליהן ביססה השמאית המכרעת את שומתה מדויקות ונכונות. כך:

1. מבנה משרדים עילי - עלויות בניית מעטפת בלבד
 לרבות: גמר מעטפת - טיח/אבן/אלומיניום או קיר מסך.
 מערכות אלקטרומכניות ראשיות (נק' הזנה וחיבור) - אינסטלציה, צנרת כיבוי אש, חשמל, תקשורת ומיזוג אוויר.
 עבודות גמר בשטחים ציבוריים - ריצוף, חיפוי, עב' נגרות ומסגרות, דלת חסינת אש בכניסה למשרדים, תקרות אקוסטיות, שירותים ציבוריים, ממ"קים ומעליות.
 (חניון תת קרקעי ועב' גמר בתוך שטחי המשרדים - נמדדים להלן בנפרד).
2. מבנה משרדים עילי - עלויות לעבודות גמר פנים (בשטחי המשרדים)
 א. עב' גמר בסטנדרט בסיסי:
 לרבות: מחיצות גבס, ריצוף גרניט פורצלן, מטבחון, דלתות, תקרות אקוסטיות, מערכות (התחברות לנק' הזנה ראשיות): חשמל, תקשורת, מיזוג אוויר, ספרינקלרים (ע"פ תקן).

182. כפי שניתן להיווכח, 5,070 + 1,470 עולים לכדי 6,540. בדיוק הערך שנקבע על ידי השמאית המכרעת. וודאי לא הערך המבוקש על ידי הוועדה המקומית המבוסס על ערכי 2019, הרחוקים יותר מהמועד הקבוע מושא הערר.

183. גם טענה שמאית זו, אף אם הועלתה בשגגה, הינה מיותרת וטוב היה אילו לא היתה מועלית.

184. לסיום נציין כי אף שהדבר לא נדון בערר זה, נציין כי טוב עשתה השמאית המכרעת שעה שניכתה את עלויות המטלה הציבורית בהתאם לעלויות הגמר שנדרשו במועד הקובע, וכפי שהתקבל גם על ידי הוועדה המקומית. הסדר זה נתקבל גם על ידי הוועדה המקומית תל אביב בערר שנדון בהרכב בראשות הח"מ במסגרת ערר (ת"א) 81043-04-22 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו (נבו).

טעות בחישוב הפטור בגין מרכיב הממ"דים

185. בעניין זה כאמור הגיעו הצדדים להסכמות ויידרשו לפעול בהתאם להסכמות אלו ובהתאם לקבוע בהחלטת הביניים שניתנה במעמד הדיון.

טענת חוסר האחידות בין תקופת הדחייה לתקופת הביניים

186. לטענת הוועדה המקומית שגתה השמאית המכרעת שעה שהביאה בחשבון תקופת שימוש ביניים (2.5 שנים) הקצרה במחצית שנה ביחס לתקופת הדחייה אשר לקחה בחשבון – 3 שנים. לגישת הוועדה המקומית, לא תיתכן חוסר אחידות מעין זו. כמו"כ הלינה הוועדה המקומית על שימוש במקדם הנקוט ביחס לפינוי בינוי, שכן לשיטתה הוא אינו קשור לענייננו.

דיון והכרעה

187. אנו דוחים את עמדת הוועדה המקומית.

188. במסגרת השומה המכרעת נקבע כך :

12.66. מחד, מקובל עליי טיעון שמאי המבקשים לפיו יש להביא בחשבון הפחתה בגין מושע, בהתחשב בהרכב בעלי הזכויות בחלקה וכן בגין קיומם של שוכרים בנכס, מאידך, מקובל עליי טיעון שמאי המשיבה לפיו יש להביא בחשבון הכנסות מדמ"ש בתקופת הביניים. תקופת הדחייה הנובעת מכ"א משני הרכיבים הנ"ל חופפת.

12.67. לפיכך, הובאה בחשבון הפחתה בגין דחייה לתקופה של 3 שנים, ותוספת בגין הכנסות מדמ"ש בתקופת הביניים אשר לא תפחת מחצי שנה לפני תום תקופת הדחייה שחושבה (כפי שנקבע לעניין "פינוי בינוי" בסיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי ביום 08/07/2018, שם נקבע כי במסגרת אומדן שווי המצב החדש יש להביא בחשבון את השימוש הזמני בשטח הבנוי, כאשר תקופת השימוש הזמני תהיה לא פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחייה שחושבה).

12.68. שווי המצב החדש אמור לכלול את דמי השכירות בתקופת הביניים. להבדיל מקרקע ריקה ופנויה שמימוש הזכויות בה דחוי, במקרה דנן רוכש סביר היה רואה לנגד עיניו אף הכנסות

עתידיות עד להקמת הפרויקט. בהתחשב בדמ"ש שפורטו לעיל, אני סבורה כי יש להעמיד את דמי השכירות על סך של 48 ₪ לחודש⁴⁸, לתקופה של 2.5 שנים בשיעור היוון של 7.6%.

189. הווי אומר, בניגוד לעמדת הוועדה המקומית, מבהירה השמאית המכרעת כי השימוש הזמני בשטח הבנוי יעמוד על תקופה קצרה בחצי שנה מתקופת הדחייה, כאשר בבסיס ההכרעה עומדת הרציונל לפיו פינוי הדיירים לא נעשה ברגע האחרון. השמאית המכרעת אכן עשתה שימוש בתקופה הקבועה להסכם פינוי בינוי. לא מצאנו בכך כל פגם וודאי לא פגם חמור המחייב את התערבותנו. ניתן לומר כי טענת הוועדה המקומית אינה שוללת את עצם העובדה כי נדרשת תקופת פינוי.

190. הוועדה המקומית מבססת את טענתה על 3 נימוקים:

191. נימוק ראשון – הפרויקט דנן אינו פרויקט פינוי בינוי. טענה זו נדחית. אף אם אין מדובר בפינוי בינוי, אין מניעה כי השמאית המכרעת תאמץ עקרון זה ותקופת זמן זהה לזו שנקבעה והומלצה על ידי השמאי הממשלתי ביחס לפינוי בינוי. הפעלת המקדס וגובהו הינה בגדר שיקול דעת שמאי ולא מצאנו מקום להתערב בו.

192. נימוק שני – בעלי החלקה הם אלו שיזמו את התכנית. גם נימוק זה נדחה. כפי שמובא על ידי הוועדה המקומית בטיעונה, בעלי החלקות משכירים את המקרקעין לשוכרים שונים ועל כן העובדה שבעלי החלקות הם אלו שיזמו את התכנית, אינה מהווה פתרון לבעיית פינוי השוכרים הדורשת תקופת דחייה נוספת.

193. נימוק שלישי – השמאית המכרעת אינה מחויבת לשמאי הממשלתי שאף הוציא הבהרה מטעמו. גם טענה זו נדחית. אכן השמאית המכרעת אינה מחויבת לעמדה זו. אך ודאי כי ככל והיתה סוטה מעמדה זו היה עליה לנמק זאת. ברי כי אימוץ העמדה, שעה שלא הוצג כל נימוק מדוע אין לעשות כן - אינו יכול להוות עילה להתערבות בשומה המכרעת.

טעות בנייתוח עסקאות המכר

194. הוועדה המקומית טוענת כי בשומה המכרעת נפלה טעות בנייתוח עסקאות המכר המפורטות בעמוד 85 לשומה המכרעת מאחר וניתוח המחיר בוצע ע"פ שטח **חוק מכר** של הדירות המדווח ב"מידע נדל"ן" בעוד ששטח הדירות אותו נדרש לנתח הוא השטח הדירתי לרישוי הכולל את השטח לרישוי - עיקרי + ממ"ד. ("פלדלת")

195. לעמדת הוועדה, קיים פער של 9% בין שטח לפי **חוק מכר** לבין שטח לרישוי ומשכך, ניתוח מחירי העסקות (בעמ' 85 לשומה המכרעת) היה חייב לכלול המרת שטחי חוק מכר לשטחי רישוי או לחלופין לכפול את המחיר במקדם 1.094 כפי שבוצע בשומת הוועדה.

196. לעמדת העוררים, יש לדחות טענה זו על הסף מאחר ומדובר בסברה של שמאי הוועדה כתוצאה מכך שהערכים שקבעה השמאית המכרעת לא מצאו חן בעיני הוועדה המקומית. לעמדת העוררים, נתוני המכר לגביהם טוענת הוועדה אינם מסד הנתונים הבלעדי בשומה המכרעת וקביעת השמאית המכרעת כוללת גם הכרעות שמאים מכריעים בבת ים התומכות בשווי שקבעה.

197. העוררים טוענים כי גם לשיטתם שגתה השמאית המכרעת בשווי שקבעה לאור שגיאה בשווי עלות ההקמה למ"ר שכן לו הייתה השמאית המכרעת מחלצת את היתרה לקרקע בהתבסס על עלות הקמה של 11,674 אותה קבעה, שווי מ"ר מבונה היה יורד מ-5,650 ש"ח למ"ר ל-3,470 ש"ח למ"ר.

דיון

198. טוענת הוועדה המקומית "שטח הדירות אותו נדרש לנתח הוא הדירתי לרישוי (עיקרי + ממ"ד) ולא שטח חוק המכר". כך מבהירה הוועדה המקומית גם בחוות הדעת שמאית שצורפה כנספח לערר (עמוד 259 לנומרטור) – "ניתוח העסקאות הללו בשומה המכרעת הינו שגוי, משום שניתוח המחיר בוצע עפ"י שטח **חוק מכר** של הדירות המדווח במידע נדל"ן, ואולם שטח הדירות שאותו נדרש לנתח הינו השטח הדירתי לרישוי (עיקרי + ממ"ד) ולא שטח חוק מכר, משום שתחשיב השומה המכרעת מבוסס על שטחים דירתיים לרישוי (עיקרי + ממ"ד) וכלל לא על שטחים לפי חוק מכר".

199. זו למעשה גם הטענה וגם ההנמקה לעמדת הוועדה המקומית: מדוע החישוב שגוי? כי יש לחשב לפי שטח רישוי ולא לפי **חוק מכר**.

200. ראשית יובהר, כי מדובר בסוגיה הנוגעת לניתוח בחירת עסקאות ההשוואה ועוסקת בלב ליבה של המלאכה השמאית.

201. בנסיבות ערר זה אין אנו קובעים מסמרות בעניין זה. טענה זו לא נתמכה בכל אסמכתא או מקור משפטי ועל כן אין מקום להרחיב בכך במסגרת ערר זה.

202. מכל מקום, השמאית המכרעת הביאה בחשבון באומדן השווי תשתית נתונים הכוללת עסקאות שהוצגו בפניה על ידי שני הצדדים כמו גם שומות מכרעות נוספות. אף אם היתה מוצגת בפנינו עמדה סדורה מדוע נכונה טענת שמאי הוועדה המקומית לקיומו של שוני בין בסיס הנתונים

לשומה המכרעת (מקדם של 1.09), הרי שהמשקל שיש לתת לכך לנוכח קיומם של שומות מכרעות נוספות שנלקחו בחשבון - הולך ופוחת, וכלל לא ברור אם מדובר בדופי חמור המחייב להתערב בשומה המכרעת.

203. על אף האמור, ואף שספק אם הדבר נדרש, אנו סבורים כי על מנת להפיס את דעתנו, מן הראוי יהיה כי השמאית המכרעת תבהיר בשומתה מדוע לא התייחסה מפורשות לטענת שמאי הוועדה המקומית, אף על דרך שלילתם. בנסיבות אלו, נשיב את השומה המכרעת להבהרתה בעניין זה. הבהרתה תומצא לידינו בתוך 10 ימים. המזכירות תמציא לשמאית המכרעת את ערר הוועדה המקומית על נספחיו ואת תשובת הנישומים על נספחיה. לצדדים לא תהיה זכות להתייחסות נוספת בפני השמאית המכרעת. ככל וסברה השמאית המכרעת שיש מקום לתיקון השומה, **ומובן כי אין אנו קובעים כי יש בכך צורך, תבהיר את עמדתה.**

סוף דבר

204. עררי שני הצדדים – נדחים. מלבד, ההבהרה הנדרשת מטעמה של השמאית המכרעת, כמפורט ביחס לעניין הטענה לטעות בעסקת המכר (סעיפים 198-203 לעיל). לאחר שתומצא ההבהרה יינתנו הוראות נוספות, במידה ויימצא צורך בכך.

205. לצד האמור לא נוכל להתעלם מהתנהלות הוועדה המקומית ביחס לטענה החניות וחזרתה מטענותיה פעם אחר פעם, לצד העלאת טענות שעניין התערבות בליבת המלאכה השמאית. ועל כן אף שעסקינן בעררים נגדיים, לאחר שקלול כל האמור בהחלטה זו - אנו מוצאים את עררה של הוועדה המקומית ראוי להוצאות גבוהות יותר. ועל כן תישא הוועדה המקומית בהוצאות העוררת על סך של 8,000 ₪. הסכום האמור ישולם בתוך 30 יום ולאחר כן יתווספו ריבית והצמדה כדין.

ההחלטה ניתנה ביום חמישי, ט"ז באדר תשפ"ו, 05.03.2026

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

שחר דדון, עו"ד
מזכירת ועדת ערר
מחוז תל אביב

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

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה