

מדינת ישראל  
מחוז מרכז  
ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטל השבחה

1  
2  
3  
4  
5  
6

7	<b>בפני הוועדה: יו"ר:</b> עו"ד מאיה אשכנזי
8	<b>חברי הוועדה:</b> גב' נאוה סירקיס, שמאית מקרקעין
9	מר מוחמד נאטור – נציג לשכת התכנון המחוזית
10	
11	<b>העוררת:</b> קרן יעקב הלפרן ז"ל לתמיכה במוסדות רווחה ודת ע"ש מרן החזון איש זצ"ל
12	ע"י ב"כ עו"ד אריאל קמנקוביץ
13	
14	<b>-נגד-</b>
15	
16	<b>המשיבה:</b> הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל
17	ע"י ב"כ עו"ד אילנה בראף
18	
19	<b>כתובת הנכס:</b> גבעת שמואל
20	<b>גוש וחלקה:</b> גוש 6369 חלקה 324
21	<b>תאריכי הדיונים:</b> 14.3.2023 ; 6.7.2021
22	
23	<b><u>החלטה</u></b>
24	<b><u>רקע כללי</u></b>
25	1. בפנינו ערר שהוגש מכוח סעיף 14(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל (להלן: "הוועדה המקומית") לדחות את בקשת העוררת לפטור מהיטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)4 לתוספת השלישית לחוק (להלן גם: "סעיף הפטור").
26	
27	2. עניינו של הערר בהיטל השבחה שבו חויבה העוררת בגין זכויותיה במקרקעין הידועים כגוש 6369 חלקה 324, שהוקצו לה במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה מק/3154 "המשולש הדרומי", שפורסמה למתן תוקף ביום 17.11.2014 (להלן: "המקרקעין").
28	
29	3. למקרקעין נערכה שומת היטל השבחה כשומה טרם מימוש, וזו הוכרעה בשומה מכרעת מיום 2.11.2016. השומה המכרעת מתייחסת להשבחה הנובעת מתוכנית ממ/3154 (שהמועד הקובע שלה
30	
31	
32	
33	

1	הוא (29.6.2012), מתוכנית מ/מ/3180 (שהמועד הקובע שלה הוא 4.4.2013) ומתוכנית מק/3154 (המועד
2	הקובע שלה הוא 17.11.2014). אין מחלוקת בין הצדדים על גובה היטל ההשבחה שנקבע בשומה
3	המכרעת, ששיעורו – ביחס לעוררת – עומד על סכום כולל של מעל 3 מיליון ₪ (למועדים הקובעים).
4	4. לאחר עריכת השומה המכרעת, מימשה העוררת חלק מזכויותיה במקרקעין בעסקת קומבינציה,
5	שבמסגרתה הועברו זכויות לחברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (להלן: "היזם"), בתמורה לקבלת שירותי
6	בנייה וזכויות ביחידות דיור למגורים, חניות ומחסנים שייבנו במקרקעין.
7	5. בעקבות שני אירועי מימוש זכויות במקרקעין, האחד בדרך של מכר והשני בדרך של היתר בנייה,
8	דרשה הוועדה המקומית את תשלום היטל ההשבחה בהתאם לשומה המכרעת. העוררת פנתה בבקשה
9	לפטור מהיטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק, ובקשתה נדחתה על ידי הוועדה
10	המקומית. מכאן הערר שבפנינו.
11	
12	<b><u>השתלשלות ההליכים</u></b>
13	6. הערר הוגש בשנת 2021, וביום 6.7.2021 התקיים דיון ראשון בפני ועדת הערר בהרכב קודם. מפאת
14	חילופי הרכב ועדת הערר, ולבקשת העוררת, נקבע הערר לדיון נוסף בפני ההרכב החדש.
15	7. הדיון הנוסף, בפני ההרכב הנוכחי, התקיים ביום 14.3.2023, ובו הפנו ב"כ הצדדים לטענות שהועלו
16	על ידם בכתובים ובמסגרת הדיון הקודם. הצדדים ביקשו להשלים את טיעוניהם לאחר שיינתן פסק
17	דין בבר"ם 9231/20 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמלה נ' הכנסייה האוונגלית האפיסקופלית
18	בירושלים (פורסם בנבו, 13.8.2023) (להלן: "עניין הכנסייה האוונגלית").
19	8. לאחר מתן פסק הדין, ובהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 24.8.2023, הגישו הצדדים השלמות טיעון
20	לעניין יישום ההלכה שנקבעה בעניין הכנסייה האוונגלית בנסיבות העניין.
21	9. לאחר עיון בכלל החומרים ובהלכה שנקבעה, הגיעה העת להכרעה בערר, ואנו מתנצלים על העיכוב
22	שחל בנתינתה.
23	
24	<b><u>המסגרת הנורמטיבית</u></b>
25	10. סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק קובע, כי לא תחול חובת תשלום היטל בשל:
26	"השבחה במקרקעין של מוסד לחינוך, לתרבות, למדע, לדת, לצדקה, לסעד, לבריאות או
27	לספורט, או במקרקעין של הקדש ציבורי, כמשמעותו בחוק הנאמנות, התשל"ט-1979, שאין
28	עיסוקו לשם קבלת רווחים, אם אותם מקרקעין או התמורה בעדם, משמשים או מיועדים
29	לשמש למטרות האמורות."
30	11. טרם מתן פסק הדין בעניין הכנסייה האוונגליסטית, העלו הצדדים במסגרת טיעוניהם טענות שונות
31	ביחס לפרשנות סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק, וחלופות הפטור שנקבעו בו. עם זאת, בפסק
32	דינו בעניין הכנסייה האוונגליסטית הכריע בית המשפט העליון, כי סעיף הפטור כולל שתי חלופות
33	עצמאיות נפרדות לעניין תחולת הפטור:
34	(1) המקרקעין מיועדים לשמש לאחת המטרות המנויות בסעיף הפטור, או:
35	(2) התמורה המתקבלת עבור מכר של המקרקעין מיועדת לשמש למטרות המנויות בסעיף הפטור.

12. פסק הדין בעניין הכנסייה האוונגליסטית מחייב אותנו, ומשכך אין מקום לשוב ולבחון את השאלה הפרשנית האמורה במסגרת הערר שבפנינו. אשר על כן, הדיון יתמקד ביישום הוראות סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק על נסיבות המקרה הקונקרטי.
- עיקר טענות העוררת**
13. העוררת טוענת כי היא מוסד הפועל למטרות רווחה ודת, והפנתה בעניין זה לכל אלו:
- 13.1. תעודת התאגדות של העוררת כעמותה שנוסדה בשנת 1983, ומטרתה "להקים, להחזיק ולנהל בתי יתומים, בתי מחסה, פנימיות ומועדונים לילדים יתומים, עזובים".
- 13.2. פרוטוקול האסיפה הכללית של העוררת מיום 14.6.2005, שבו שונו מטרות העמותה ל: "גיוס וניהול כספים ונכסים לשם תמיכה בנוקמים ובמוסדות צדקה, רווחה ודת." ואישור מיום 21.6.2005 על שינוי שם העמותה.
- 13.3. הדו"חות הכספיים של העוררת ומכתב הבהרות מרוה"ח שלה, שמהם עולה לטענתה כי כל הכנסותיה, בהפחתת הוצאות הנהלה וכלליות מינוריות לחלוטין, מועברות כתרומות למוסדות דת שונים.
14. לטענת העוררת, עיסוקה לא נועד לשם קבלת רווחים, והיא אינה מחלקת את רווחיה בין חבריה, אלא הכנסותיה משמשות אך ורק לקידום מטרותיה הציבוריות, כפי שעולה מכל אלו:
- 14.1. עצם התאגדותה כעמותה רשומה כדין. העוררת הפנתה גם לאישור ניהול תקין לשנת 2021, שניתן על ידי רשם העמותות ביום 9.11.2020.
- 14.2. תקנון העמותה שכולל מאז 2005 סעיף מיוחד שאוסר על פעילות למטרת קבלת רווחים.
- 14.3. העובדה שלעוררת אין עובדים בשכר.
- 14.4. אישור שניתן לעוררת לפי סעיף 46 לפקודת מס הכנסה, המכיר בה לצורכי מס כמוסד ציבורי שאין עיסוקו לשם קבלת רווחים.
15. לטענת העוררת, איגוד מקרקעין בבעלותה, בשם "חברה 175 בע"מ", מחזיק אמנם במקרקעין אחרים, אלא שגם הם או התמורה בעדם משמשים או מיועדים לשמש למטרות העוררת. האיגוד נתרם לעוררת על ידי מייסד העמותה. העוררת אינה עוסקת בפעילות נדל"נית למעט הנכסים ההיסטוריים שלה, ופעילותה פסיבית ואינה פעילות ייזום.
16. עוד נטען על ידי העוררת, כי פעילותה המצומצמת אינה מצדיקה הכנת דו"ח תזרים מזומנים, וכי תמורה שהיא מקבלת מהשכרת נכסים משמשת באופן ישיר למטרותיה הציבוריות.
17. העוררת טוענת עוד, כי הדירות שתקבל בעסקת הקומבינציה, או התמורה ממכירתן, תשמש למטרות העמותה בלבד. טענה זו נתמכת בתצהירו משנת 2021 של חבר ועד העמותה. העוררת הציגה לאחר הדיון בערר את החלטת העוררת על מכירת הדירות שהתקבלו מכוח עסקת קומבינציה לצורך שימוש בתמורה למטרותיה, ועד אז להשכירן בתמורה מופחתת לאברכים נוקמים. לטענתה, הליך הבנייה הוא רק אבן דרך, שאינו מצדיק לשלול את הפטור ויש לראות את המימוש כמכלול.

18. העוררת הוסיפה וטענה, כי ההבחנה, שמבקשת הוועדה המקומית ליצור, בין עמותה למטרות צדקה לבין עמותה המנהלת כספים למטרת תמיכה במוסדות צדקה היא מלאכותית. לטענתה, לא מדובר בגיוס כסף למטרת השקעה בחברות הזנק או בנדל"ן, אלא למטרות רווחה ודת. העובדה שגיוס הכספים מתנהל בצורה מסודרת ויעילה, באמצעות עמותה נפרדת, אינה מצדיקה לשלול את הפטור. כך גם העובדה שהעוררת פעלה להשאת התמורה מהמקרקעין באמצעות עסקת קומבינציה. אילו נמכרו המקרקעין במקום כניסה לעסקת קומבינציה, התמורה הייתה נמוכה בהרבה.
- עיקר טענות הוועדה המקומית**
19. לטענת הוועדה המקומית, עמותה שמטרתה גיוס וניהול כספים ונכסים לשם תמיכה בנזקקים ובמוסדות אינה כשלעצמה מוסד שמטרתו צדקה או סעד. מוסד אינו נזקק. על פני הדברים, עיסוקה של עמותה הפועלת למטרה זו הינו לשם קבלת רווחים. לא בכדי שינתה העמותה את שמה מ"בית יתומות" ל"קרן" ואת מטרותיה מאחזקת בית יתומים לגיוס כספים ונכסים לתמיכה במוסדות צדקה וסעד. הרקע לשינוי המטרות לא הוסבר ומעורר שאלות.
20. לא ברור טיבם של המוסדות להם מעבירה העוררת כספים על פי דוחותיה הכספיים, והאם אכן מדובר במוסדות צדקה או דת, ולא ברור אם התמיכה היא רק במוסדות צדקה ורווחה. מדובר בפטור בשווי מיליוני ש"ח, ויש חשד לגלגול כספים.
21. לא הוצגו אישור הכרה בעוררת כמלכ"ר, ואף לא אישורי ניהול תקין של העוררת למועדים הקובעים של התוכניות המשביחות. לא הוצגו גם אישורי ניהול תקין של המוסדות בהם תומכת העוררת.
22. מהדוחות הכספיים של העוררת עולה, כי עיקר פעילותה הוא החזקת רכוש נדל"ן והשקעה בחברת 175 בע"מ, שהינה איגוד מקרקעין כנטען בערר. ברשימת נכסי העוררת מוגדרים נכסים "לשימוש לפעילויות שלא יועדו ע"י מוסדות המלכ"ר". בדו"ח הכספי לשנת 2014 צוין כי באותה שנה החלה העוררת בהשכרת נכסים לצורך פעילותה על פי מטרותיה. לא נערך דוח תזרים מזומנים.
23. הוועדה המקומית מוסיפה וטוענת, כי הפטור אינו חל במימוש במסגרת עסקות קומבינציה, שבו חלק מהמקרקעין נמכרים לצורך מימון בניית דירות ביתרת המקרקעין, והיתרה ממומשת בהיתר בנייה. לטענת הוועדה המקומית יש להבחין בין שני המימושים בגינם חויבה העוררת בהיטל השבחה:
- 23.1. לגבי המימוש במכר - המקרקעין היו מגרש ריק ומיועדים למגורים. מכאן שהם לא שימשו ולא מיועדים לשמש למטרות סעיף הפטור. בתמורה למכירתם ניתנו שירותי בנייה ופיתוח נכסי הנדל"ן של העוררת, ומכאן שגם התמורה לא שימשה למטרות סעיף הפטור. לכן אף אחת מהחלופות בסעיף הפטור אינה מתקיימת בכל הנוגע למימוש זה.
- 23.2. לגבי המימוש בהיתר של יתרת המקרקעין שנותרו בבעלות העוררת - המימוש בגינו חויבה העוררת בהיטל השבחה אינו מכר. השכרת הדירות היא פעילות מסחרית מובהקת, שאינה מקיימת את תנאי הסעיף. על פי הפסיקה, תנאי התמורה מתייחס למכר בלבד, ולא לפירות השימוש במקרקעין. המכר אינו יכול להיות מכר עתידי של הדירות. מאחר שהמקרקעין היו מגרש ריק ומיועדים למגורים, הם לא שימשו ולא מיועדים לשמש למטרות סעיף הפטור וזה אינו חל גם לגבי מימוש זה.

	1
	2
<b>דין והכרעה</b>	
24. החיוב בהיטל השבחה בענייננו כולל שני אירועי מימוש במקרקעין: האחד – מימוש במכר, שאירע במועד מכירת הזכויות במקרקעין לזים בתמורה לשרותי בנייה של יחידות הדיור במגרש הריק; השני – מימוש בהיתר, שאירע במועד הוצאת היתר הבנייה ליחידות הדיור של העוררת במקרקעין.	3 4 5
25. נבחן את תחולתו של סעיף הפטור ביחס לכל אחד מאירועי המימוש הללו, וזאת על סמך כל אחת משתי החלופות שהוכרו בפסק הדין בעניין הכנסייה האוונגליסטית: האם המקרקעין משמשים לחינוך, לתרבות, למדע, לדת, לצדקה, לסעד, לבריאות או לספורט; או האם תמורתם מיועדת לשמש למטרות אלו.	6 7 8 9
26. עם זאת, תחילה עלינו לבחון את השאלה האם העוררת עונה להגדרה: מוסד שאין עיסוקו לשם קבלת רווחים.	10 11
	12
<b>מעמדה של העוררת</b>	13
27. סעיף הפטור חל על השבחה במקרקעין של מוסד לחינוך, לתרבות, למדע, לדת, לצדקה, לסעד, לבריאות או לספורט, שאין עיסוקו לשם קבלת רווחים. בחוק התכנון והבנייה מוגדרים "מוסד תכנון", "מוסד חינוך" ו"מוסד רישוי ארצי" ו"מקומי", אך אין הגדרה של המונח "מוסד" בפני עצמו.	14 15 16
28. במילון אבן שושן המרוכז (2013) מוגדרת המילה מוסד כך: "מִכּוּן, גוּף אוּ מְפַעֵל אוּ אֲגוּן הַנוֹתְנִים שְׂרוּת בְּעַל אֶפִי צְבוּרִי."	17 18
29. בע"א 5138/04 הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה נ' נווה שלום חברה מוגבלת בערבות (פורסם בנבו, 30.8.2007) (להלן: "עניין נווה שלום") הסביר בית המשפט, כי הפטור בסעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק נועד לעודד פעילות של גופים הפועלים לטובת הציבור כנאמניו, ולא לרווחתם הפרטית:	19 20 21 22
"פטור זה, בדומה לפטור שבסעיף 61 לחוק מיסוי מקרקעין, נועד לעודד פעילות של גופים הפועלים לטובת הציבור כנאמניו ולא לרווחתם הפרטית ולהקל על מימוש זכויות מושבחות במקרקעין שבבעלותם או בחכירתם מקום שהמקרקעין משמשים או מיועדים לשמש לאחת המטרות הציבוריות המפורטות בסעיף"	23 24 25 26
30. עם זאת, בסעיף הפטור לא נכללה הדרישה שמופיעה בסעיף 61 לחוק מיסוי מקרקעין, תשכ"ג - 1963 כי המוסד יהיה מוסד ציבורי, שנקבע ככזה על ידי שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת.	27 28
31. בעניין נווה שלום הגיע בית המשפט העליון למסקנה, על סמך רשימת עובדות מוסכמות על הצדדים, כי ניתן לכלול חברה מוגבלת בערבות שהתאגדה שלא למטרות רווח במונח "מוסד" לצורך סעיף הפטור. מן האמור עולה, כי לצורך מתן הפטור, אין הכרח כי מוסד המבקש את הפטור יוכר כמלכ"ר על פי דין, ויש לבחון כל מקרה לגופו.	29 30 31 32
32. מבחינה עיונית, עלינו לבחון תחילה האם מדובר במוסד לחינוך, לתרבות, למדע, לדת, לצדקה, לסעד, לבריאות או לספורט. ברם, לצורך הדיון, נכונים אנו לצאת מהנחה, כי מוסד שמטרתו גיוס וניהול	33 34

- 1 כספים ונכסים לתמיכה בנזקקים ובמוסדות צדקה, רווחה ודת עונה להגדרת מוסד לדת, לצדקה  
2 ולסעד; ולהתמקד בבחינת השאלה, האם עיסוקו של המוסד אינו לשם קבלת רווחים.
- 3 33. אין מחלוקת בענייננו על כך שהעוררת רשומה כעמותה. סעיף 1 לחוק העמותות, תש"ם – 1980 (להלן:  
4 "חוק העמותות") קובע, כי:
- 5 "שני בני אדם או יותר, שהם בגירים, החפצים להתאגד כתאגיד למטרה חוקית שאינה מכוונת  
6 לחלוקת רווחים בין חבריו ושמטרתו העיקרית אינה עשיית רווחים, רשאים לייסד עמותה;  
7 העמותה תיכון עם רישומה בפנקס העמותות."
- 8 34. ברם, עצם הרישום כעמותה אינו מהווה ראיה חלוטה לניהול תקין של העמותה, ככזו שאין מטרתה  
9 העיקרית עשיית רווחים. לא בכדי כולל חוק העמותות מנגנונים שונים שנועדו להבטיח ניהול תקין  
10 ואיסור חלוקת רווחים, ואינו מסתפק ברישום כשלעצמו.
- 11 35. מן הדוחות הכספיים והמילוליים של העוררת שצורפו לערר עולה, כי חברי הוועד המנהל של העוררת  
12 הם: הרב בנימין צבי סוקולובסקי, הרב אברהם יעקב כהן והרב שלמה הלפרן. סוקולובסקי וכהן הם  
13 החתומים על הדוחות הכספיים של העוררת.
- 14 36. לערר צורף אישור ניהול תקין של העוררת לשנת 2021. לאחר הדיון הראשון בערר הוגש לוועדת הערר  
15 גם אישור מלכ"ר של העוררת, מאת מנהל המכס והמע"מ.
- 16 37. אולם, כפי שיתואר כעת, לא הוצגה תמונה מלאה ועדכנית של פעילות העוררת והשימוש בכספיה,  
17 באופן שמאפשר להסיק על התקיימות התנאי שלפיו עיסוקה אינו לשם עשיית רווחים.
- 18 38. עיון בדוחות הכספיים לשנים 2012–2019 שצורפו לערר מעלה, כי לעוררת רכוש קבוע הכולל את  
19 המקרקעין וכן השקעה בחברה פרטית. עוד עולה, כי החל משנת 2014 נרשמה עלייה משמעותית  
20 ביתרות המזומנים, כאשר בביאורים לדוחות צוין כי נכסי העוררת הושכרו לצורך מימון פעילותה.
- 21 39. בדוחות הכספיים מופיעים גם נכסים נטו שלא יועדו לפעילויות ספציפיות, בסכומים מצטברים שאינם  
22 מבוטלים.
- 23 40. מן הדוחות של העוררת עולה, שלאורך השנים העבירה העוררת סכומים של מיליוני ₪ כתמיכות  
24 במוסדות. בשנת 2012 צוינו שמות המוסדות שקיבלו את התרומות, אך בכל יתר השנים לא פורטה  
25 זהות הגורמים הנתמכים, וממילא לא ניתן להתחקות מן הדוחות של העוררת אחר טיבם של הגופים  
26 הנתמכים ואופן פעילותם.
- 27 41. במכתב רואה החשבון של העוררת מיום 18.3.2021 צוין, שכלל כספי התרומות החל משנת 2013  
28 שימשו לתמיכה בעמותה רשומה בשם "ישיבת אהל יעקב" (להלן: "אהל יעקב").
- 29 42. במסגרת הערר עצמו לא צוין דבר ולא הוגשו מסמכים כלשהם לגבי אהל יעקב.
- 30 43. לאחר הדיון הראשון בערר הגישה העוררת מסמכים נוספים המתייחסים לאהל יעקב, ובהם אישור  
31 ניהול תקין לשנת 2021 (לאחר מועד העברת התרומות והמועדים הקובעים), אישור לעניין סעיף 46  
32 לפקודת מס הכנסה, דוחות כספיים ומילוליים לשנים 2012 - 2019 ורשימת מקבלי השכר הגבוה באהל  
33 יעקב בשנים אלו, שבה הוסתרו שמות מקבלי השכר עצמם.
- 34 44. מן הדוחות של אהל יעקב עולה, כי שניים מחברי ועד העוררת, סוקולובסקי וכהן הם גם חברי ועד  
35 אהל יעקב, ואף חתומים על חלק מדוחותיה הכספיים. בנסיבות אלו, ובהינתן הזהות החלקית בין

- 1 חברי ועד העוררת לבין חברי ועד אהל יעקב, נדרש היה להניח תשתית עובדתית קונקרטית ומפורטת
- 2 לגבי פעילותה של אהל יעקב, אופן השימוש בכספים המועברים אליה כתרומות וייעודם הסופי.
- 3 45. תשתית כאמור לא הונחה. להיפך, שמות מקבלי השכר הגבוה באהל יעקב הוסתרו, כאמור לעיל, בכל
- 4 הדוחות שהוגשו לוועדת הערר.
- 5 46. בנסיבות אלו, אנו קובעים כי העוררת לא הרימה את הנטל להוכיח שעיסוקה אינו לשם קבלת רווחים.
- 6 47. למען שלמות התמונה בלבד נבחן את התקיימות יתר תנאי הפטור ביחס לכל אחד משני אירועי מימוש
- 7 הזכויות שהובילו לחיוב בהיטל השבחה.
- 8
- 9 מימוש הזכויות הראשון – ההתקשרות בעסקת קומבינציה ומכר חלקי של המקרקעין לזום
- 10 48. אין מחלוקת, כי במסגרת עסקת הקומבינציה מכרה העוררת חלק מזכויותיה במקרקעין לזום,
- 11 בתמורה לקבלת שירותי בנייה וזכויות בדירות שייבנו על יתרת המקרקעין. מדובר במימוש חלקי של
- 12 זכויות העוררת במקרקעין בדרך של מכר.
- 13 49. בהתאם להלכה שנקבעה בעניין הכנסייה האוונגלית, יש לבחון האם מתקיימת אחת משתי חלופות
- 14 הפטור: האחת - כי המקרקעין משמשים או מיועדים לשמש למטרות המנויות בסעיף; השנייה - כי
- 15 התמורה בעד המקרקעין משמשת או מיועדת לשמש למטרות אלה.
- 16 50. ביחס לחלופה הראשונה, מוסכם שבמועד המימוש היו המקרקעין מגרש ריק, המיועד לבנייה
- 17 למגורים. העוררת לא טענה, וממילא לא הוכיחה, כי המקרקעין שימשו בפועל למטרה ציבורית מן
- 18 המנויות בסעיף הפטור, או כי יועדו לשמש למטרה כאמור. בנסיבות אלה, ברי כי לא מתקיימת
- 19 החלופה הראשונה לתחולת סעיף הפטור.
- 20 51. אשר לחלופה השנייה, התמורה בעד המכר במסגרת עסקת הקומבינציה אינה תמורה כספית ישירה,
- 21 אלא שירותי בנייה וזכויות עתידיות בדירות שייבנו במקרקעין. בשונה מתמורה כספית, תמורה בעין
- 22 בצורה של שירותי בניית יחידות דיור למגורים אינה יכולה לשמש למטרות הנקובות בסעיף הפטור.
- 23 52. על מנת לממש את המטרות המנויות בסעיף הפטור תידרש פעולה נוספת, של מכר דירות המגורים
- 24 שנבנו, שתאפשר שימוש בכספי התמורה למטרות הפטור. אולם, אין כל דרך להבטיח כי כך אכן
- 25 ייעשה, באופן שתכלית הפטור תמומש. עיינו והשוו: ערר (י-ם) 8057/23 המרכז הארצי לטהרת
- 26 המשפחה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 10.2.2025).
- 27 53. פרוטוקול אספת חברי העוררת מיום 22.7.2021, שהתקיימה לאחר הדיון הראשון בערר, שהוגש
- 28 לוועדת הערר ביום 5.9.2021, ממחיש היטב את העדרו של מנגנון מסודר להבטחת השימוש בכספי
- 29 התמורה למטרות הפטור: חברי ועד העוררת עצמם ציינו, כי מבנה העמותה אינו מתאים לניהול
- 30 פרויקט של השכרת דירות לאברכים לצמיתות, תוך שהבהירו כי בשלב זה הם מנועים ממכר הדירות
- 31 בשל תנאי הסכם הקומבינציה. ההחלטה שהתקבלה הייתה, כי הדירות יוצאו למכירה מייד כאשר
- 32 יתאפשר הדבר, אזי ישמשו הכספים את העוררת למטרותיה, וכי עד אז יועמדו הדירות לטובת
- 33 אברכים נזקקים בתשלום מופחת, וזאת לתקופה מוגבלת שלא יהיה בה כדי לעכב את מכירתן.

- 1 54. ההחלטה האמורה, שהתקבלה הרבה לאחר המועדים הקובעים ואף לאחר מימוש הזכויות, משקפת  
2 את העדרו של מנגנון מחייב שיבטיח את אופן השימוש בכספי התמורה שתתקבל, אם וכאשר יימכרו  
3 הדירות, ואת התאמתו למטרות הפטור.
- 4 55. האמור נכון גם ביחס לשימוש בדירות לצורך השכרתן לאברכים נזקקים, וביחס לכספים שיתקבלו  
5 כתוצאה מהשכרת הדירות.
- 6 56. בהקשר זה ראוי לציין, כי בפסק הדין בעמ"נ 25831-06-16 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה  
7 ירושלים נ' קהילת עדת הבוכרים בישראל (הקדש דתי) (פורסם בנבו, 10.4.2020) (להלן: "עמ"נ  
8 קהילת עדת הבוכרים") אומצה פרשנות מצמצמת, שלפיה הפטור מהיטל השבחה בחלופה השנייה  
9 מוגבל למימוש זכויות בדרך של מכר, ולא לתמורה פירותית כמו דמי שכירות. ערעור על פסק הדין  
10 בעמ"נ קהילת הבוכרים נדחה בבר"ם 2949/20 קהילת עדת הבוכרים נ' הוועדה המקומית לתכנון  
11 ולבנייה ירושלים (פורסם בנבו, 14.4.2022).
- 12 57. על כן, התמורה ששולמה בעד זכויות העוררת במקרקעין, מכוח הסכם הקומבינציה, אינה תמורה  
13 למטרות המנויות בסעיף הפטור, ולא מתקיימת ביחס למימוש זכויות זה גם החלופה השנייה בסעיף  
14 הפטור.
- 15 58. מכאן, שאין תחולה לפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק ביחס למימוש הזכויות  
16 הראשון.  
17
- 18 מימוש הזכויות השני – קבלת היתר בנייה למגורים במקרקעין
- 19 59. מימוש הזכויות השני שאירע בענייננו היה בדרך של קבלת היתר בנייה ליחידות שיוותרו בבעלות  
20 העוררת.
- 21 60. כאמור, המקרקעין היוו במקור מגרש ריק. על כן, החלופה הראשונה לתחולת סעיף הפטור אינה  
22 מתקיימת גם ביחס למימוש זכויות זה.
- 23 61. גם חלופת התמורה בעדם אינה מתקיימת ביחס למימוש הזכויות השני, מאחר שמימוש הזכויות נעשה  
24 בהיתר בנייה ולא בדרך של מכר. ראו: עמ"נ עדת הבוכרים; ערר (י-ם) 67/16 עמותת ישיבת טעלז  
25 בישראל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הראל (פורסם בנבו, 17.5.2022).
- 26 62. לא זו אף זו: בהתאם להיתר הבנייה, יוקמו במקרקעין דירות מגורים, מחסנים וחניות, שחלקם יוקצו  
27 לעוררת. שימושים אלו אינם נמנים על המטרות הפטורות מהיטל השבחה, ואף לא על מטרות  
28 העוררת.
- 29 63. ודוק: גם במקרה זה, אין כל דרך לפקח על השימוש העתידי במקרקעין למטרות העמותה, כפי שצוין  
30 ביחס למימוש הזכויות הראשון.
- 31 64. אשר על כן, גם ביחס למימוש הזכויות הנוסף לא מתקיימים תנאי סעיף הפטור, והעוררת אינה פטורה  
32 מהיטל השבחה.  
33  
34

1 **סיכום**

2 65. אשר על כן, בין מאחר שהעוררת לא הרימה את הנטל להראות כי היא מוסד שפעילותו אינה מכוונת  
3 להשגת רווחים, ובין מאחר שלא התקיימו תנאי השימוש במקרקעין או בתמורתם למטרות הנקובות  
4 בסעיף הפטור – נדחה בזאת הערר.

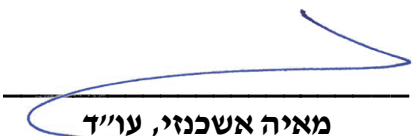
5 66. העוררת תישא בהוצאות הוועדה המקומית בסך 10,000 ש.ה. ההוצאות ישולמו בתוך 30 יום ולאחר  
6 מכן ישאו הפרשי הצמדה וריבית כדין.

7

8 **ההחלטה ניתנה ביום: י"ב ניסן תשפ"ו, 30 מרץ 2026.**

9

10

  
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

11