

בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 35758-09-25 הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים נ' בקר ב.י. חברה לבניין בע"מ ואח'

עמ"נ 62147-09-25 אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון בת ים

לפני כבוד השופט אילן צור

המעוררת: (והמשיבה בעמ"נ 62147-09-25)
הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים
ע"י ב"כ עו"ד תמר איגרא ו/או אביטל שיף ואח'
ממשרד עוה"ד הררי, טויסטר ושות'

נגד

המשיבים: (והמעוררים בעמ"נ 35758-09-25)
1. בקר ב.י. חברה לבניין בע"מ
2. אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד יעקב כהן ואח'
ממשרד עוה"ד עמר רייטר ז'אן שוכטוביץ' ואח'

ספרות: אהרן נמדר **היטל השבחה** (2011)

חקיקה שאוזכרה:
חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951: סע' 151(ג)
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 19(ב), 7(א)

פסק דין

לפניי שני ערעורים מאוחדים על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מיום 29.5.25, שניתנה בעררים הדדיים על שומה מכרעת, בגין מימוש זכויות בדרך של מכירה והיתר בנייה מכח תכניות בי/479 ובי/1/479/מק.

רקע עובדתי

1. הערעורים שלפני, נסובו על חיוב בהיטל השבחה ביחס למקרקעין הידועים כגוש 7137 חלקה 175, המסומנים כמגרש 100 בשתי התכניות.

2. על המגרש הנדון, חלות שתי תכניות הרלוונטיות לעניינינו. תכנית בי/479 אשר אושרה ביום 23.6.12 ותכנית בי/1/479/מק אשר אושרה ביום 18.6.20.

3. במגרש קיים בניין מגורים בן 4 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת לחנייה. הבניין רשום כבית משותף ומחולק ל – 3 כניסות. בכל כניסה 8 יח"ד, ובסה"כ 24 יח"ד. המגרש הנ"ל גובל מצדו הצפוני והדרומי במגרשים בייעוד לשטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ).

4. בין בעלי הדירות בבית המשותף לבין המשיבות/המערערות בערעורים שלפני (להלן: "היזם"), נחתם הסכם "פינוי בינוי", להריסת הבית המשותף הקיים ולבניית מגדל מגורים חדש תחתיו.

5. ביום 25.3.21, אושרה על ידי הוועדה המקומית לתו"ב בת-ים בקשה להיתר הריסת מבנה מגורים קיים, לחפירה, ולבניית מגדל מגורים בן 34 קומות, הכולל 120 יח"ד, מעל קומת כניסה ומסחר, ובניית חניונים תת קרקעיים.

6. ערעור הוועדה המקומית מתמקד בשאלת תחולת הפטור מתשלום היטל השבחה בגין שטחי ממ"דים בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי, כאשר מדובר בשטחי ממ"דים הצמודים לדירות העתידיות אשר נמכרו ליזם עובר לאישור התכנית המשביחה, וכן בשאלת ההכרה בעלות הקמת גני ילדים - במסגרת תחשיב השבחה.

7. ערעור היזם, עוסק בסעיף ההתכלות בתכנית ובמקדם הדחייה שקבע השמאי המכריע, כמו גם בשאלת הפטור מתשלום היטל השבחה בגין שטחי ממ"דים.

טרם אדרש לסוגיות אלה, יובאו להלן החלטת ועדת הערר וטיעוני הצדדים.

תמצית החלטת ועדת הערר

8. יש לבחון את הפטור מהיטל השבחה לשטחי ממ"דים לפי מועד "מימוש הזכויות". שעה שהתוכנית אושרה לאחר חתימת ההסכם, אזי יש לראות בהסכם שלם מרגע כריתתו ועל כן יש לראות בהסכם מימוש זכויות שנעשה טרם אישור התכנית וממילא

אין בו כדי להצית חיוב בהיטל השבחה. ההיטל בגין הזכויות המאושרות ישולם רק במימוש שלאחר אישור התכנית, קרי – במסגרת מימוש על דרך 'היתר בניה' מכוחה של התכנית ואז ממילא יינתן הפטור.

מאידך – שעה שהתכנית אושרה טרם חתימת ההסכם, אזי המימוש הראשון לאחר אישור התכנית הוא החתימה על ההסכם. בהתאם לאמור, ההיטל ישולם במימוש הראשון לאחר האקט המשביח, קרי – הסכם המכר שאז לא יינתן הפטור.

9. אשר לטענת הוועדה המקומית בדבר הפטור לשטחי ממ"דים במסגרת הסכמי פינוי בינוי – אין מקום לראות בהסכמי פינוי-בינוי שנחתמו בטרם אושרה התכנית המשביחה כמימוש שבא לאחריה. ודוק, אישור היתר הבניה מהווה את מימוש הזכויות הראשון שבא לאחר אישורה של התכנית המשביחה וגם את מועד "התעשרות" היזם. איחוד מועדים זה, מוביל למסקנה כי יש לייחס את מימוש הזכויות להיתר ולא למכר שנעשה עוד טרם אושרה התכנית המשביחה, כפי שטוענת הוועדה המקומית. על כן, יש להותיר את הכרעת השמאי המכריע שקבע כי יש להחיל את הפטור לבניית ממ"דים במצב בו נחתם הסכם המכר טרם אישורה של התכנית המשביחה.

10. מנגד, יש לדחות את קביעת השמאי המכריע להחיל את הפטור לבניית ממ"דים בגין דירות במצב בו הסכם המכר נחתם לאחר אישורה של התכנית המשביחה. שעה שעסקין בפטור לממ"דים - הרי שפטור זה ניתן במסגרת היתרי בנייה כדבר שבשגרה. הפטור מהיטל השבחה נועד לחול "בשל בנייה" של ממ"דים בלבד, וזו תכליתו. על כן, אי יישומו במימוש על דרך מכר אינו מסכל את תכלית הפטור, אלא ממלא אחר הוראות התוספת השלישית ביחס למימוש על דרך מכר.

11. בניגוד לטענת הוועדה המקומית, הזכויות אשר אושרו בתכנית אינן בגדר "זכויות עתידיות" ואין זה נכון לכנותן כך. הן אינן מנותקות מן המקרקעין עצמם בהתאם למבחני הפסיקה. במסגרת הסכם פינוי בינוי הועברו ליזם כל הזכויות – הן אלו הקיימות והן אלו העתידיות. על כן, האבחנה שמנסה לייצר הוועדה המקומית בין דירות הבעלים לדירות היזם אינה נכונה, שכן מרגע כריתת ההסכם עוברות הזכויות לידי היזם.

12. דחיית טענת המשיבות כי זכויות לבניית ממ"ד אינן זכויות מכח תכנית, כי אם מכח [חוק ההתגוננות האזרחית](#), התשי"א – 1951 (להלן: "חוק ההתגוננות האזרחית") ולא ניתן לחייב בגינן בהיטל השבחה.

13. בהתאם להלכה שנקבעה בבר"מ [7255/17](#) הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין (לא פורסם 22.3.2021) (להלן: "עניין בורשטיין"), יש לקזז את עלות בניית גני הילדים במסגרת חישוב ההשבחה.

14. טענת הוועדה כי אין אנו עוסקים במטלה ציבורית, אלא במטלה שנועדה לטובת היזם - אינה נכונה. יש בכך סטייה מהלכת בית המשפט העליון ב'עניין בורשטיין'. בחינת הוראות התכנית מעלה, כי זו לא הייתה יכולה לבוא לעולם, בלא שייבנו גני הילדים.

15. אשר להסכם בין הצדדים, במסגרתו התחייב היזם כי עלות הבנייה של גני הילדים לא תקוזז מההשבחה - הרי שלא ניתן להתנות על זכות הערר הקבועה בחוק וספק רב אם תניות אלה אינן בטלות מעיקרן (VOID).

16. יש לדחות את טענת היזם לעניין מקדם הדחייה שקבע השמאי המכריע. מדובר בעניין המצוי בלב המלאכה השמאית ואין להתערב בו בהתאם לאמות המידה שנקבעו בבר"מ 3644/13 [משד התחבורה נ' גלר דוד וארורה ואח'](#) (לא פורסם, 23.4.2014). כמו כן, היזם הסתמך על המצב כפי שהתנהל בפועל, אולם היטל ההשבחה נבחן בהתאם למועד הקובע.

17. באשר לאי התחשבות השמאי המכריע בסעיף ההתכלות בתכנית - טענה זו לא הועלתה לפני השמאי המכריע, ודינה להימחק על הסף.

18. במסגרת שומת היזם, סקר השמאי את הוראות התכנית, הזכיר במפורש את סעיף ההתכלות, אך לא התחשב בה במסגרת השומה ולא ייחס לה חשיבות כלשהי. כמו כן, שומת היזם נסמכה על שומות מכריעות נוספות לקביעת שווי הזכויות וסוגית סעיף ההתכלות נדונה במסגרתן, אולם היא לא עלתה במסגרת ההליך שהתנהל לפני השמאי המכריע.

19. אילו טענת סעיף ההתכלות הייתה נדונה לגופה - אפשר שהטענה הייתה מתקבלת, שכן קונה סביר במועד הקובע אינו מודע לכך כי היתר יאושר בסופו של יום ועל כן ייקח בחשבון הפחתה מסוימת נוכח הסיכון להתכלות הזכויות.

תמצית טענות הוועדה המקומית

20. הוועדה המקומית אינה חולקת על כך שהסכם פינוי-בינוי, כמו גם הסכם קומבינציה, תקף מיום כריתתו. עוד אין חולק, כי גם הסכם הכולל תנאים מתלים תקף מיום כריתתו. אולם, הוועדה המקומית מבקשת להפנות את הזרקור על מהות הזכויות הנמכרות במועד חתימת ההסכם.

21. לטענת הוועדה, במועד חתימת הסכם הקומבינציה בין הדיירים ליזם, נמכרו רק הזכויות המאושרות, על פי יחס התמורה שהוסכם. אולם, ביחס לזכויות אשר לא היו קיימות במקרקעין בעת חתימת ההסכם, ההסכם מגלם אך ורק התחייבות חוזית להעביר לידי היזם זכויות נוספות בעתיד, לכשתאושר התכנית. הוועדה גורסת, כי רק עם אישור התכנית המשביחה, מתגבשות הזכויות לבניית יחידות דיור נוספות, אלה

שמעבר לדירות הבעלים, לכדי זכות קניינית הניתנת להעברה מהדיירים ליזם. לפיכך, ומאחר ומדובר במכר של זכויות שנוצרו/התגבשו מיד לאחר אישור התכנית, הרי שהזכויות אשר נמכרו ליזם אינן פטורות מהיטל השבחה, לרבות שטחי הממ"דים בדירות היזם, בהיותן זכויות שמומשו במכר, קודם לאישור היתר הבניה.

22. לסיכום טענה זו - הסכם הקומבינציה שנחתם בין הדיירים ליזם הוא הסכם מותנה ביחס לזכויות הבניה שלא היו מאושרות במועד חתימתו. ביחס לזכויות אלה, ההסכם מתגבש במועד אישורן של הזכויות במקרקעין. בעניינינו, המועד הרלוונטי הוא מועד אישור התכנית, שכללו תוספת של 96 יח"ד והממ"דים הנלווים אליהן. עם אישור התכנית, בוצעה בד בבד מכירה של יחידות הדיור שהתווספו, מעבר ל - 24 יחידות הדיור של הבעלים. לכן, יש לחייב את היזם בגין ההשבחה של רכיב הממ"דים ביחס ל - 96 יח"ד שהועברו ליזם מכח הסכם הקומבינציה, משמדובר במימוש על דרך של מכר שהתגבש עם אישור זכויות הבניה בתוכניות.

23. יש להתערב בקביעת ועדת הערר בדבר התחשבות בעלות בניית גני הילדים במסגרת תחשיב ההשבחה. לטענת הוועדה, לא ניתן להתייחס להוראה בתכנית בנושא בניית גני ילדים חליפיים במקום גנים קיימים ומתפקדים שנהרסו לצורך הפרויקט, כמטלה ציבורית המושתת על יזם במסגרת תכנית ובגדר חיוב פנימי שיש להתחשב בו בהשבחה.

24. הוראת סעיף 6.1(8) בתקנון התכנית קובעת תנאי להיתר בנייה - הבטחת ביצוע גני ילדים חדשים בשטח שלא יפחת משטח הגנים הקיימים המיועדים להריסה בתכנית. הוראה זו היא איננה מטלה ציבורית, אלא נועדה להבטיח כי היזם, אשר ביקש למקסם את זכויותיו במסגרת הליך איחוד וחלוקה, יחזיר את מבני הגנים שהרס לצורך הפרויקט אותו קידם. כלומר, מדובר בהשבה לעירייה של מבנה קיים שנהרס. מצב זה דומה לכל סיטואציה שבה הסכמת הבעלים כפופה להסכמות חוזיות בינו לבין היזם ואין כל הבדל לעניין החיוב בהיטל השבחה בין בעל נכס פרטי לבעל נכס שהיא רשות מקומית.

25. המצב בעניינינו מזכיר את העובדות בערר (חי') 8011-07-24 אלמוג פינוי בינוי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה (לא פורסם, 1.4.25) (להלן: "ערר אלמוג"), שם הבחינה ועדת הערר בין "מטלה ציבורית" לבין מטלה שהינה בבחינת "השבת המצב לקדמותו", אשר אין להכיר בעלות הבניה שלה ולהפחיתה משווי המקרקעין. ועדת הערר שגתה כאשר לא ביצעה הבחנה זו גם במקרה זה.

26. לבסוף טוענת הוועדה, כי בין היזם לעירייה נחתם הסכם, במסגרתו התחייב היזם שבנייה מחדש של מבני הגנים עקב הריסתם לצורך הבנייה של היזם, לא תובא בחשבון בעת עריכת תחשיב ההשבחה. על כן, היזם מנוע ומושתק מלטעון טענה זו, לאור התחייבותו החוזית לא לעשות כן. העלאת הטענה במסגרת הליכים אלה, היא התנהלות בחוסר תום-לב.

תמצית תשובת המשיבות (היזם)

27. המשיבות סומכות את ידן על הנמקות ועדת הערר, הדוחות את טענות הוועדה המקומית לעניין אי מתן הפטור לשטחי ממ"דים, בגין הסכמים שנחתמו לפני אישור התכנית. עם זאת, לטענתן, שגתה ועדת הערר עת דחתה את קביעת השמאי המכריע, אשר קבע כי יש להחיל את הפטור האמור גם במצב בו נחתם ההסכם עם הדיירים לאחר אישורה של התכנית המשביחה.

28. במסגרת ערעורן על החלטת ועדת הערר, המשיבות סבורות כי נכון להחיל את הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), על כל 120 יחידות הדירור בפרויקט, קרי, הן על שטחי הממ"דים בדירות הדיירים והן על שטחי הממ"דים בדירות היזם.

29. לטענתן, תחולת הסעיף נפרשת על כלל שטחי הממ"דים, וזאת בין אם הסכמי פינוי בינוי נחתמו טרם אישור התכנית המשביחה, כאמור בהחלטת ועדת הערר, ובין אם נחתמו לאחר אישורה.

30. המשיבות טוענות, כי פרשנות תכליתית של דיני המס, מאפשרת מתן פטור מלא מהיטל השבחה לממ"דים גם במצב שבו נעשה מימוש בדרך של מכר, בשל הסכם המותנה בקבלת היתר בנייה להקמת בניין הכולל ממ"דים, עוד בטרם ניתן ההיתר. זאת, כיוון שמתן הפטור תואם לתכלית החקיקה - לעודד בניית מרחבים מוגנים בדירות, שהוא אינטרס ציבורי ראשון במעלה.

31. פרשנות זו, תואמת את החלטת ועדת הערר בערר (י-ם) 417-11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב י-ם (לא פורסם, 13.3.2012), שם נקבע כי סעיף הפטור נועד לעודד הקמה של מרחב מוגן בפועל ולכן הפטור יחול כאשר מבקשים לבנות ממ"ד, אולם הוא לא יחול כאשר מוכרים מגרש ובו זכויות תיאורטיות לבניית ממ"ד. מאחר שבעניינינו מדובר בהסכם פינוי בינוי הכולל הריסה ובנייה של בניין חדש, הכולל ממ"דים, וההסכם מותנה בכך שיינתן היתר בנייה, הרי שללא מתן ההיתר לא תבוצע הבנייה, ובכללה בניית הממ"דים. מכאן, שהיתר הבנייה נועד להוציא לפועל את בניית הממ"דים, ולכן תכלית הפטור מהיטל השבחה לבניית ממ"דים, מתקיימת במקרה זה.

32. מבחינה תכליתית, המחוקק לא ביקש לערוך דיפרנציאציה בין דירות שנמכרו קודם למתן ההיתר או לאחריו. התכלית הסובייקטיבית תומכת בהחלת הפטור, כל אימת שמימוש הזכויות נעשה במסגרת מסלול שסופו הוצאת היתר ובניית ממ"ד בפועל. גם לאחר בחינת התכלית האובייקטיבית, הכף הפרשנית נוטה להחיל את הפטור גם ביחס למימוש זכויות שבוצע בדרך של מכר, כפוף להיתר בניה.

33. המשיבות חוזרות על טענתן, כי זכויות לבניית ממ"ד מוקנות להם מכח סעיף 151(א) לחוק ההתגוננות האזרחית. ומכיוון שהחוק הוא זה אשר מקנה את הזכויות לבניית

שטחי הממ"דים ולא התוכנית, הרי שגם בבחינת המצב הקודם, זכויות אלה היו קיימות ולא קיימת השבחה בגיבן לפי החוק.

34. אשר לעניין עלות הקמת גני הילדים - עובדות המקרה הנוכחי שונות מעובדות 'ערר אלמוג' ועל כן אין להקיש ממנו לעניינו. בעוד שב'ערר אלמוג' דובר בהסכם אשר נחתם במקביל לאישור התכנית הרי שבמקרה דנן קיים פער של 7 שנים בין מועד אישור התכנית למועד בו נחתם ההסכם.

35. במועד אישור התכנית, נקבעו גם הוראות לביצוע המטלות הציבוריות, ללא כל קביעה לפיה עלות הקמתם לא תובא בחשבון בתחשיב ההשבחה ואין בכוחו של ההסכם המאוחר כדי לשנות את שנקבע בתכנית.

36. אין לסטות מהלכת ביהמ"ש העליון ב'עניין בורשטיין'. המבחן אינו סובייקטיבי ואינו תלוי בשאלה מה יקבל בעל המקרקעין בתמורה לחיוב, אלא הוא אובייקטיבי ותלוי בהוראות התכנית. שעה שהתכנית קבעה את קיומה של מטלה תכנונית שבלעדיה אין קיום לתכנית, הרי שיש לקזז את עלותה מההשבחה.

37. המשיבות מצטרפות להנמקות וועדת הערר לעניין היתרון הכלכלי שבהריסת גני הילדים והקמתם במקום אחר, ולעניין הבטלות של תניות חוזיות הנוגעות לחיוב בהיטל השבחה.

תמצית טענות היזם בערעור (בנוסף לאלה בעניין הפטור לממ"דים)

38. מקדם הדחיה שנקבע על ידי השמאי המכריע - 4 שנים בריבית של 6% - לא סביר במידה קיצונית. השמאי לא הביא בחשבון גורמים אובייקטיביים המשפיעים על היקף הדחיה, דבר אשר חייב את התערבותה של ועדת הערר.

39. ועדת הערר לא התחשבה בכך שבמועד אישור תכנית בי/479 בשנת 2012, הפרויקט דנן היה בין הפרויקטים הראשונים ל"פינוי בינוי"; אישור התכנית נעשה בתקופה שקדמה לשינויים והוראות בחקיקה ולוותה בחוסר וודאות משמעותית בפרויקטים מסוג זה, הן בהיבט המיסוי והן בהיבט התכנון וההסדרה; לא ניתנה התייחסות ראויה לרשימת התנאים למתן היתר שנקבעה בתכנית בי/479 (אישור תכנית איחוד וחלוקה, הבטחת ביצוע גני ילדים, דרישה להחתמת דיירי מבנים סמוכים).

40. השמאי המכריע התעלם מהצורך לפנות גני ילדים קיימים ולהבטיח ביצוע גנים חלופיים, וזאת בהשוואה להכרעה השמאית בעניין מעוז דניאל, שם ביצעה השמאית בדיקה אל מול הרשות המקומית לעניין הדחיה המתבקשת, בשל הצורך בפתרון עבור גני ילדים.

41. לשם חישוב מקדם הדחיה, השמאי המכריע לקח בחשבון גורמים שהתהוו לאחר המועד הקובע, בניגוד לדין.

42. במועד הקובע קונה סביר לא היה מעריך 4 שנות דחייה בלבד. יש לקבל את עמדת שמאי המערערות אשר קבע דחייה של 8 שנים.

43. ועדת הערר שגתה, עת שלא הביאה בחשבון את הוראת ההתכלות בתכנית ב/479. בתוכנית קיימת הוראת התכלות זכויות הבניה לתקופה של - 5 שנים עם אפשרות להארכה.

44. דחיית הטענה בגין סעיף ההתכלות, בשל מחיקתה על הסף, תביא לידי כך שתיווצר סתירה פנימית בהחלטת הוועדה, כאשר מחד ועדת הערר אישרה את קביעת השמאי המכריע למקדם דחייה של 4 שנים, ומאידך מכירה בכך שיש סבירות שהתכנית לא תבוצע בתוך 5 שנים.

45. מחיקת טענת הסף לאחר ההכרה בנכונותה על ידי ועדת הערר, משמעותה הטלת מס ביתר על המערערות, והיא עומדת בניגוד לעיקרון גביית מס אמת.

תמצית תשובת הוועדה המקומית לערעור היזם:

46. אין להתערב בקביעות המצויות במומחיותו המקצועית של שמאי מכריע. לגוף הטענה בדבר המקדם השמאי שנקבע, הטענות כי מדובר בפרויקט פינוי בינוי בין הראשונים מסוגו, כי מדובר בתקופה של חוסר וודאות בטרם הוצא תקן 21, כי יש להתחשב בדרישה להבטחת ביצוע גני ילדים וכי יש להחתים דיירי מבנים סמוכים הן טענות חדשות ודין להידחות על הסף.

47. קיימים גורמים סובייקטיביים שהשפיעו על משך זמן הדחייה ואין לקחת אותם בחשבון (דיירים שרצו לבטל חוזים ולהתקשר עם יזם אחר).

48. השמאי המכריע לא התבסס על אירועים שאירעו לאחר המועד הקובע, בניגוד לטענת היזם.

49. סעיף ההתכלות לא הועלה לפני השמאי המכריע ולכן נדחה ע"י ועדת הערר. לגוף הטענה – על היזם להוכיח שלסעיף ההתכלות יש השפעה על שווי השוק של המקרקעין הנכללים באותה תכנית.

50. הניסיון המצטבר בעיר בת-ים מלמד, כי יזמים מצליחים לממש תכניות עם סעיף התכלות ולא ידועים מקרים שתכנית מסוג זה פקעה בפועל.

51. נדרשת בחינה עובדתית של הצפי הסביר למימוש התכנית, לעומת מועד ההתכלות. ככל שמועד הצפוי למימוש התכנית קצר ממועד ההתכלות, הרי שאין סיבה מבוססת להניח שהוראת ההתכלות יוצרת אצל קונה סביר, השפעה שלילית על שווי הנכס.

52. שמאי היזם לא חישב בשומה הנגדית הפחתה הנובעת מסעיף ההתכלות.

53. אין נפקות בעניינינו לרציונל שנקבע בע"א [2761/09](#) ירושלים נ' הפטריארך היווני האורתודוכסי של ירושלים (לא פורסם, 27.8.2012).

דיון והכרעה

המסגרת הנורמטיבית - היקף הביקורת השיפוטית

54. הלכה פסוקה ומושרשת היא, כי בית משפט זה אינו יושב כערכאה ערעורית נוספת על החלטות ועדת הערר, ואינו מחליף את שיקול דעתה המקצועי, בשיקול דעתו שלו. התערבות שיפוטית בהחלטות המקצועיות של ועדת הערר תיעשה במשורה, ובהתקיים עילות מנהליות מובהקות כגון: החלטה שניתנה בחוסר סמכות, בחריגה ממתחם הסבירות, משיקולים זרים וכיוצא באלה.

ברוח זו התבטאתי לא אחת, בין היתר בעמ"נ [70951-12-24](#) קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים (לא פורסם, 29.7.25):

"בית המשפט לעניינים מנהליים איננו מתיימר להיות בבחינת 'מוסד תכנון עליון', ולפיכך התערבותו בהחלטות מקצועיות - מצומצמת מלכתחילה (פס' 38, בג"ץ [3017/05](#) חברת הזרע בע"מ נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה, משרד הפנים, (לא פורסם, ניתן ביום 23.3.11).
צא ולמד, בית המשפט לעניינים מנהליים אינו נוהג להתערב כערכאת ערעור, בשיקוליה המקצועיים של ועדת הערר בתחום התכנון והבניה, והתערבותו תעשה רק כאשר מתקיימות עילות מנהליות מובהקות (ראו - עע"מ 2418 מילגרום נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים, (לא פורסם, ניתן ביום 24.11.05)."

ראו גם עמ"נ [24406-11-24](#) ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי (המנוח) ואח' (לא פורסם, 18.5.2025), עמ"נ [47724-04-24](#) הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' צור מרום יוזמה ופיננסים (2003) בע"מ (לא פורסם, 1.1.2025) וכן (ת"א) 35113-02-25 הר נוף ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (לא פורסם, ניתן ביום 14.1.26) והמובאות שם.

55. מכאן, כי צמצום הביקורת המנהלית של בית המשפט לעניינים מנהליים, נובעת מהמומחיות המיוחדת של ועדת הערר, בשאלה שבמחלוקת. קרי, ככל שהטריבונול המבוקר 'מוחזק' כבעל מומחיות ייחודית בתחומו, כך תקטן נכונותו של בית המשפט, להתערב בהחלטה. לצד האמור, ככל שהחלטת ועדת הערר נוגעת לפרשנות משפטית של הוראה או מונח בתכנית, הרי שבית המשפט הוא הפרשן המוסמך של התכנית כמעשה חיקוק - וגבולות הפרשנות של התכנית, תחומה בלשון הכתובה (פס' 16, עע"מ

[8411/07 מעוז דניאל בע"מ נ' אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנת הסביבה](#) (לא פורסם, ניתן ביום 28.1.10).

56. מאחר שהחלטת ועדת הערר בעניינינו, בחנה את הכרעת השמאי המכריע בנושאים שבמחלוקת, אזכיר כי השמאי המכריע נהנה ממעמד מיוחד והוא פועל כגוף מקצועי בעל מאפיינים מעין שיפוטיים. מעמד זה הוקנה לו במסגרת תיקון מס' 84 [לחוק התכנון והבניה](#), אשר חיזק את סמכויותיו ותפקידיו. מתוקף מעמד זה, השמאי המכריע נדרש להיות נטול פניות, ולפיכך חלות עליו חובות מוגברות של הגינות, שקיפות ושמירה על זכות הטיעון של הצדדים ([בר"מ 6744/14 ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון](#) (לא פורסם, 3.5.2015).

השמאי המכריע הוא גורם מקצועי הנהנה מיתרון של ידע ומומחיות מיוחדת בשאלות שמאיות. על כן, קביעות שמאיות מובהקות כגון שווי מ"ר מבונה, בחירת עסקאות השוואה, מתודולוגיה שמאית ואומדנים כספיים – מצויות, דרך כלל, בליבת המומחיות המקצועית-שמאית, ובית המשפט יימנע מלהתערב בהן, כל עוד הן מנומקות ומבוססות. עם זאת, מקום שבו מתעורר ספק האם הופעל שיקול הדעת הנדרש בשאלה משפטית-מהותית, הנוגעת לעצם קיומה של השבחה, או מקום שבו ההנמקה לוקה בחסר באופן שאינו מאפשר ביקורת שיפוטית אפקטיבית – מוסמך ואף צריך בית המשפט להתערב במידה הנדרשת [[בר"מ 1259/15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' מגדלי בארי שלמה המלך](#) (לא פורסם, 9.11.2015), [בר"מ 6744/14 ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון](#) (לא פורסם, 5.3.2015), [עמ"נ 39372-04-25 שאוליאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב](#) (לא פורסם, 23.1.2026)].

מן הכלל אל הפרט:

התחשבות בעלויות מטלות ציבוריות במסגרת תחשיב ההשבחה

57. תכנית בי/479 קובעת בסעיף 6.1 "תנאים להיתר בניה". בסעיף קטן (8) לאותה רשימה נקבע: "הבטחת ביצוע בניית גני ילדים חדשים בשטח בנוי שלא יפחת משטח הגנים המיועדים להריסה בתכנית ובהתאם למפורט בסעיף 6.2(3) שלהלן". סעיף 6.2(3) מונה מספר חלופות למגרשים שעליהם ניתן יהיה לבנות את הגנים החלופיים.

58. על מנת להוציא לפועל את פינוי ובניית גני הילדים החדשים נחתמו בין עיריית בת-ים ליזם שני חוזים: "חוזה להקמת מבנה ציבורי" מיום 26.10.2019 ו"תוספת לחוזה מבנה ציבורי מיום 26.10.19" מחודש אוקטובר 2021. במסגרת החוזה המוקדם מבין השניים התחייב היזם להקים את "המבנה הציבורי" כהגדרתו בחוזה (גני הילדים – א.צ.) על חשבונו והוצאותיו, ללא כל תמורה או תשלום, או זכות קיזוז/ הפחתה מאגרות או היטלים.

59. לטענת הוועדה המקומית, על היזם למלא אחר התחייבויותיו בחוזה. לכן, טענתו להתחשבות בעלות הקמת גני הילדים במסגרת היטל ההשבחה אינה במקומה ואף עולה כדי חוסר תום-לב. מנגד, טוען היזם כי יש להתחשב בעלות הקמת גני הילדים במסגרת תחשיב ההשבחה משום שמדובר במטלה ציבורית, שהיא חיוב פנימי הכרחי למימוש התכנית. כמו כן, תניה בהסכם הנוגעת לחיוב בהיטל השבחה היא בטלה ואינה יכולה לגבור על החוק ועל החלטות ועדת הערר.

60. היטל השבחה הוא תשלום שנגבה על ידי הוועדה המקומית מבעל מקרקעין ששווים עלה כתוצאה מפעולה תכנונית. תכליתו היא ללכוד את ההתעשרות הכלכלית שנוצרה עקב אישור תכנית. חישוב ההשבחה נעשה על ידי הפחתת שווי המקרקעין במצב הקודם משווי המקרקעין במצב החדש. בעת הערכת השפעתה של תכנית, יש לשקלל את כל הגורמים בתכנית המשפיעים על שווי המקרקעין, הן המשביחים והן הפוגעים, ורק אז לקבוע אם סך כל ההוראות מביאות להשגת יתרון על פני התכנית הקודמת, ואם כן, התכנית תיחשב למשביחה וככזו החייבת בהיטל. (אהרן נמדר [היטל השבחה](#) 101-102 (2011) (להלן: "נמדר").

61. אשר להשפעת עלותן של מטלות ציבוריות על שומת ההשבחה, קבע בית המשפט העליון ב'עניין בורשטיין', כי יש להבחין בין חיובים "פנימיים" הכרחיים למימוש התכנית, המשפיעים על שווי השוק האובייקטיבי של המקרקעין, לבין חיובים "חיצוניים" שאינם חלק משווי האובייקטיבי של המקרקעין. ודוק: "ההבחנה בין חיוב פנימי לחיוב חיצוני" אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע באופן מפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם." (פסקה 19 לפסק הדין).

62. יוטעם, כי במסגרת פסק הדין ב'עניין בורשטיין' שהובא לעיל, נקבע שעל אף שהחיוב מושא פסק הדין, קרן חניה, לא נקבע בתכנית המשביחה גופה, כי אם בתקנות החניה, מדובר בתנאי בלעדיו אין למימושה של התכנית המשביחה ועל כן הוא יובא בחשבון בעת עריכת השומה. עוד נקבע, כי החיוב בגין קרן חניה מהווה חלק בלתי נפרד מההוראות התכנוניות בתכנית המשביחה, והיא משפיעה על השווי האובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי (לעיל נמדר המציין בספרו כי תכנית המטילה מטלות שונות, כגון: עיצוב וגינון סביבתי, כתנאי למימוש ההשבחה – הרי שהוצאות אלה יופחתו לצרכי חישוב ההשבחה (עמ' 102, ה"ש 31).

63. בעניינינו, התכנית קובעת כתנאי סטטוטורי מפורש למתן היתר בנייה את הריסת גני הילדים הקיימים והקמתם מחדש במתכונת חלופית. אין מדובר בעניין תפעולי שבחר בו היזם, אלא בהוראה תכנונית מחייבת שנקבעה בתכנית עצמה, המהווה חלק אינטגרלי ממארג הזכויות והחובות שנוצרו מכח התכנית.

64. הטענה כי מדובר ב"השבת המצב לקדמותו", בדומה ל"ערר אלמוג", אינה עולה בקנה אחד עם הרציונל העומד מאחורי הטלת היטל ההשבחה – בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אל מול שווי המקרקעין במצב החדש, בראי כל ההוראות התכנוניות הכלולות בתכנית. התכנית היא זו אשר יצרה את הצורך בהריסתם ובהקמתם מחדש של גני הילדים כתנאי למימוש ההשבחה. מדובר בעלות בה נושא היזם, הכרוכה במימוש הזכויות המשביחות.

65. השומה אינה בוחנת אשמה בהריסה, אלא שווי כלכלי במצב החדש, בכפוף להוראות התכנית. על כן, אני מקבל את החלטת ועדת הערר, לפיה יש לקבוע כי אלמלא התכנית שאפשרה את הריסת גני הילדים, המצב התכנוני באותם מקרקעין היה נחות יותר וזכויות הבניה שהיה מקבל היזם היו פחותות. לזו היא ההשבחה, שווי המקרקעין במצב החדש היה נמוך יותר משווי של המקרקעין כיום, והיטל ההשבחה שהיה נגבה היה נמוך מזה שנגבה במצב התכנוני לפי התכנית הקיימת.

66. במצב דברים זה, שבו מדובר בתנאי אינצידנטלי למימוש התכנית, עלות הקמת גני הילדים אינה עלות חיצונית או נלווית לבחירת היזם, אלא תנאי תכנוני הקשור בקשר הדוק למימוש הזכויות המשביחות עצמן. התכנית היא שיצרה את מנגנון הפינוי וההעסקה כתנאי למתן היתר הבניה, ומשכך קיים קשר ישיר בין ההשבחה התכנונית לבין העלות הנדרשת לצורך מימושה. התעלמות מקשר זה הייתה מביאה לחישוב השבחה שאינו משקף את ערך השוק האמיתי של המקרקעין במצב החדש. גם קונה סביר, הבוחן את הזכויות במועד הקובע, יגלם עלות זו במחיר שהוא מוכן לשלם.

67. אני סבור אפוא, כי לא נפל פגם בהחלטת ועדת הערר בעניין זה, ויש להתחשב בעלות הקמת גני הילדים במסגרת חישוב ההשבחה. לפיכך, דין הערעור שהוגש בנקודה זו – להידחות.

לא נעלמה מעיני טענת היזם, בדבר אי חוקיות הסעיף בחוזה עליו החתימה העירייה את היזם, בהקשר של התחייבות היזם לשאת בעלות המטלה הציבורית. ואולם, מאחר והגעתי למסקנה לפיה יש להביא בחשבון את עלות המטלות הציבוריות בתכנית, מתייתר הצורך לדון בשאלת חוקיותם של תניות חוזיות בהסכמים שנעשים לבר התכנית.

סעיף ההתכלות

68. לטענת היזם, השמאי המכריע לא לקח בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה את סעיף ההתכלות שנקבע בתכנית בי/479. על פי סעיף 6.9 - "אם תוך 5 שנים לא יוצא היתר בניה יפקעו זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תוכנית זו, ויחולו הוראות התוכנית הראשית, אלא אם תאריך הועדה המחוזית לבקשת הועדה המקומית מועד זה".

69. בפועל, במסגרת תכנית בי/479/1/מק הוארך תוקף זכויות תכנית בי/479 ב – 5 שנים נוספות, כך שככל שלא יצא היתר בניה בתוך 5 שנים מיום 22.5.17, יפקעו זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית בי/479 ויחולו הוראות התכנית שקדמה לה (סעיף 7.2).

70. במסגרת תחשיב ההשבחה שנערך בשומת היזם לתכנית ב/479, לא נלקח בחשבון סעיף ההתכלות בתכנית (אף כי הוזכר בפרק 8.1 בשומה, בסקירת עיקרי התכנית). למעלה מכך, טענת אי ההתחשבות בסעיף ההתכלות כלל לא הועלתה בפני השמאי המכריע ולא נדונה על ידו.

71. כלל הוא, כי ערר לוועדת הערר אינו מקים זירה דיונית חדשה - להעלאת טענות שלא נטענו בפני הערכאה המקצועית המוסמכת. תכלית ההסדר הקבוע בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, היא כי השאלות השמאיות תתבררנה תחילה בפני השמאי המכריע, שהוא הערכאה המקצועית הייעודית לכך. משלא הונחה בפניו התשתית העובדתית והשמאית הנדרשת - לבחינת הטענה, אין מקום לדון בה לראשונה בערר, ובוודאי שלא במסגרת הערעור המנהלי (עמ"נ (מרכז) **ד"ר ב.פ. בע"מ נ' עיריית רחובות** פסקה 24 (לא פורסם, 29.11.2011)).

72. בנסיבות אלה, בדין נדחתה הטענה על הסף ואין לטעמי עילה להתערבות בהחלטה זו. כלל יסוד הוא, שאין להעלות בערר טענה חדשה שלא נטענה בפני הערכאה המקצועית. לא מצאתי הצדקה לסטות מכלל זה. משלא מצאתי עילה להתערב בהחלטת ועדת הערר בנקודה זו, הרי שמתיתר הצורך לדון בטענות הצדדים בעניין זה לגופן, ודי בכך כדי לדחותה.

מקדם דחיה למימוש תכנית ב/479

73. היזם קובל על מקדם הדחייה אשר נקבע על ידי השמאי המכריע, העומד על - 4 שנים בריבית של 6%. לטענתו, יש לקבל את עמדת שמאי המערערת ולהביא בחשבון מקדם דחייה של - 8 שנים למימוש התכנית, כיוון שהשמאי המכריע לא הביא בחשבון גורמים אשר השפיעו על היקף הדחייה.

74. עיון בטענות היזם לעניין זה, במסגרת הערעור, אל מול הטענות שנטענו לפני ועדת הערר (עמ' 391-393 לנספחי היזם) מעלה כי חלק מהטעמים שהובאו כתמיכה בטענה שהמקדם השמאי שנקבע נוטה כלפי מטה - כלל לא נטענו במסגרת הערר. כך ביחס לטענה, כי מדובר בפרויקט שהוא בין הראשונים שנעשים במסגרת של "פינוי בינוי", וכך גם לעניין החקיקה המסדירה את היבטי המיסוי והתכנון בפרויקטים מסוג זה. מאחר וטענות אלה נטענות לראשונה לפני ערכאה זו, הרי שדין להידחות על הסף.

75. מעבר לאמור, עיון בחוות הדעת של השמאי המכריע מלמד, כי הוא פירט ונימק כיצד אמד את מקדם הדחייה שנקבע על ידו. בניגוד לטענות המערערת, לא התרשמתי כי השמאי המכריע הסתמך על מאורעות שהתהוו לאחר המועד הקובע. קביעת מקדם הדחייה נבחנה על יסוד הנתונים שעמדו לפני השמאי נכון למועד הקובע, ומקדם הדחייה נקבע בהתאם להערכת שוק אובייקטיבית, אשר הביאה בחשבון את זמינות ומורכבות המימוש.

76. משלא הוכח לפניי כי השמאי הסתמך על אירועים מאוחרים למועד הקובע או כי חרג מאמות המידה שנקבעו בפסיקה - אין עילה להתערבות בקביעתו בנקודה זו. לשון אחר: היזם לא הצביע על טעות מהותית, פגם חמור בשיקול הדעת, תשתית עובדתית חסרה או שגויה, או פגם היורד לשורש המעשה המנהלי המצדיקים התערבות בקביעה זו של השמאי המכריע (עמ"נ (נצרת) 66969-12-22 תפן יזמות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרום הגליל (24.1.2024)). על כן, איני מוצא מקום להתערב בקביעת ועדת הערר גם בסוגיה זו.

פטור לשטחי ממ"דים

77. חובת תשלום היטל השבחה, אינה חלה על השבחה במקרקעין הנובעת מבניית מרחב מוגן דירתי (ממ"ד). זאת, כל עוד שטח הממ"ד אינו עולה על השטח שנקבע על ידי שר הביטחון לפי [חוק ההתגוננות האזרחית](#).

פטור זה מעוגן [בסעיף 19\(ב\)\(9\)](#) לתוספת השלישית ל[חוק התכנון והבניה](#) שזו לשונו: **"השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע לפי [חוק ההתגוננות האזרחית](#), התשי"א-1951..."**

78. מטרת הוראת הפטור, היא לעודד הוספתם ובנייתם של ממ"דים, מתוך ראייה ציבורית רחבה של חשיבותם לביטחון אזרחי המדינה בעת אירועי חירום המצריכים התכנסות מהירה וזמינה למרחב מוגן. תכלית זו, מושגת באמצעות עידוד בעלי דירות להוסיף ממ"ד לדירתם על ידי הענקת פטור מהיטל השבחה, המביאה לחיסכון וכדאיות כלכלית. הפטור נועד להקל על עלות בניית הממ"דים, ואינו מיועד להקל בתשלום היטל השבחה על סוחר מקרקעין ([בר"מ 6874/21](#) הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' פז קבלנים יזמות ובניה בע"מ (לא פורסם, 19.1.2022)). מכאן, כי הפטור נועד לשרת בניית מרחבים מוגנים, אולם הוא לא אמור להינתן בעת מכירתם ([עבר \(ירושלים\) 417-11](#) חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים (לא פורסם, 13.3.2012)).

79. בעניינינו, בין היזם לבין הדיירים נחתם הסכם לביצוע פרויקט פינוי-בינוי. כפי שהיטיבה ועדת הערר לציין, הסכמים אלה מתאפיינים במכר של הדירות בבית המשותף לידי היזם, שהופך להיות בעל המקרקעין, עם החתימה על ההסכם. כפי שנקבע ב[בג"צ 8958/21 המכון לרפורמות מבניות בע"מ נ' כנסת ישראל](#) (לא פורסם, 23.3.2025):

"אחד הכלים המרכזיים לקידום ההתחדשות העירונית הן עסקאות לפי חוק פינוי בינוי. בתיאור כללי, עסקת פינוי בינוי היא עסקה שבה בעל דירה בבית משותף מתחייב להעביר את זכויותיו בדירה לצורך הריסת הבית המשותף והקמת בית משותף חדש במקומו, כאשר לרוב, בתמורה, מקבל בעל הדירה דירה חדשה, ממוגנת, מחוזקת מפני רעידות אדמה, והכוללת תוספת שטח מסוימת."

80. ההסכם, הכולל את חלוקת התמורות בין הדיירים ליזם, תנאים מסחריים וכן תנאים מתלים, הוא הסכם שלם מיום כריתתו ואין בעובדה שההסכם תקף מיום כריתתו כדי ללמד על מימוש זכויות לעניין היטל השבחה, שכן דיני המס אינם חופפים לדיני הקניין ומכאן שאין בהעברת זכויות במישור הקנייני כדי ללמד בהכרח על מימוש לצורכי היטל השבחה (ע"א 1321-02 נוה בניין ופיתוח בע"מ נ' הוועדה לבנייה למגורים ולתעשייה, מחוז המרכז, פ"ד נז(4) 119). ודוק: ההסכם אינו "מתעורר לחיים" רק לעת מתן היתר הבניה. הסכם המכר, אף אם הוא מותנה, מגלם את מלוא הזכויות והחובות בין הצדדים והוא תקף מיום כריתתו. על כן, המפתח הוא, אפוא, זיהוי מועד מימוש הזכויות לאחר אישור התכנית המשביחה.

81. על פי סעיף 7(א) לתוספת השלישית "ההיטל ישולם לא יאחר מהמועד שהחייב בו מימש זכות במקרקעין שלגביהם חל ההיטל".

82. ההבחנה שביצעה ועדת הערר, בין הסכמים שנחתמו לפני אישור התכנית המשביחה לבין הסכמים שנחתמו לאחר אישורה - מקובלת עליי, והיא עולה בקנה אחד עם לשון החוק ואינה מרחיבה את הפטור לבניית ממ"דים מעבר לקבוע בחוק.

83. כאשר הסכם פינוי בינוי נחתם לפני אישור התכנית המשביחה, מימוש הזכויות הראשון שלאחר אישור התכנית הוא בהיתר הבניה. אין בקביעה זו משום שינוי הלכת 'נוה בניין'. מדובר בקביעה יישומית, הנוגעת לאופן ההתקשרות הקונקרטי ולכך שהזכויות התכנוניות התגבשו רק לאחר החתימה. מקום שבו במועד כריתת ההסכם, טרם באו הזכויות התכנוניות לעולם - העברת הזכויות במועד ההסכם היא במישור החוזי בלבד, ואינה שקולה להתגבשות זכות תכנונית הניתנת למימוש בפועל, ואין לראות בהתחייבות החוזית כמימוש ההשבחה שנוצרה בדיעבד.

'אירוע המס' בהקשר של היטל השבחה, אינו כריתת ההסכם. בהיעדר יכולת לממש את הזכויות במועד זה - לא מתגבשת 'התעשרות' כהגדרתה בדין - אלא במועד בו נוצרת התעשרות הניתנת למימוש בפועל. המבחן אינו מועד כריתת ההסכם, אלא מועד התגבשות היכולת הכלכלית לממש את ההשבחה. לפיכך, הזיהוי של היתר הבניה כמועד המימוש הרלוונטי, נובע מהדין בדבר אירוע מס וזיהוי התעשרות, ואינו יוצר חריג להלכה הפסוקה.

יוער, כי אין באמור בהחלטת ועדת הערר בדבר "העברת הזכויות" ליזם - כדי לשנות מסקנה זו, שכן מדובר בהעברה במישור החוזי בלבד, אשר אינה משקפת התגבשות של זכות תכנונית הניתנת למימוש כלכלי בפועל. היטל השבחה אינו מוטל על פוטנציאל חוזי עתידי, אלא על השבחה תכנונית שהתממשה לכדי יכולת כלכלית ממשית.

84. כאשר הסכם פינוי בינוי נחתם לאחר שהתכנית המשביחה כבר אושרה, הרי שהזכויות התכנוניות כבר קיימות במועד החתימה, ההסכם מעביר אותן לידי היזם ולכן מדובר במימוש במכר, החייב בהיטל השבחה ולא חל עליו סעיף הפטור.

85. על כן, אני סבור שאין להתערב בקביעת ועדת הערר בסוגיה זו, וקבלת פרשנות המשיבות הייתה מביאה לריקון ההבחנה שבחוק בין מימוש בדרך של מכר לבין מימוש בדרך של בניה.

לפיכך, לא מצאתי לקבל את טענת המשיבות בערעור שכנגד - להרחבת תחולת הפטור גם למימוש על דרך מכר, שכן פרשנות זו אינה מתיישבת עם לשון החוק ותכליתו. אשר על כן, דין הערעורים ההדדיים שהגישו הצדדים בעניין זה, להידחות.

86. אשר לטענה החלופית של היזם, לפיה הזכויות לבניית ממ"דים אינן זכויות מכח תכנית, אלא מכח החוק, ולכן לא ניתן לחייב בגיבן בהיטל השבחה - אני סבור כי מקום שבו הזכויות נקבעו בתכנית עצמה, שלה מעמד כשל חיקוק, הרי שהמחוקק חיווה דעתו כי מדובר בשטחי שירות שהם חלק מהמצב החדש. לפיכך, שטחי הממ"דים אינם חלק מהמצב הקודם מכח החוק, שכן שטחי הממ"דים כלולים בתכנית במסגרת המצב החדש (ראו עמ' 10 לשמאות של הוועדה המקומית), ועל כן הם אינם פטורים מהיטל השבחה (בכפוף לנאמר לעיל, לעניין מועד החתימה על ההסכמים).

סוף דבר

87. לאור מסקנותיי במכלול סוגיות שנדונו, אני קובע כי דין הערעורים להידחות, ומכאן שהחלטת ועדת הערר נותרת על כנה.

משנדחו הערעורים אני עושה צו להוצאות.

ניתן היום, י"ז אייר תשפ"ו, 04 מאי 2026, בהעדר הצדדים.

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

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה