

מדינת ישראל
מחוז מרכז
ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטל השבחה

	1
	2
	3
	4
בפני הוועדה: יו"ר:	5
עו"ד מאיה אשכנזי	
חברת הועדה:	6
גב' נאוה סירקיס, שמאית מקרקעין	
נציגת מתכנתת המחוז: גב' אינה קינן	7
	8
העוררות:	9
בערר ההש/1224/8068:	10
הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון	11
ע"י עו"ד אן ברלוביץ	12
וע"י שמאי המקרקעין מר גדעון קרול ומר אלכס בסקין	13
בערר ההש/1224/8069:	14
אל גג הנדסה ובניה בע"מ	15
ע"י ב"כ עו"ד ענת בירן ועו"ד אינה טל	16
וע"י שמאי המקרקעין מר טל נייר, מר אלי קריסטל ומר אביתר רוסק	17
	18
-נגד-	19
המשיבות:	20
בערר ההש/1224/8068:	21
אל גג הנדסה ובניה בע"מ	22
ע"י ב"כ עו"ד ענת בירן ועו"ד אינה טל	23
וע"י שמאי המקרקעין מר טל נייר, מר אלי קריסטל ומר אביתר רוסק	24
	25
בערר ההש/1224/8069:	26
הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון	27
ע"י עו"ד אן ברלוביץ	28
וע"י שמאי המקרקעין מר גדעון קרול ומר אלכס בסקין	29
	30
כתובת הנכס: יסוד המעלה 25, 27, 29 ו-31 הוד השרון	31
גוש וחלקה: גוש 6410 חלקה 283	32
תאריכי הדיונים: 18 בפברואר 2025 ו- 28 באפריל 2026	33
	34
<u>החלטה</u>	35
<u>רקע כללי</u>	36
1. בפנינו שני עררים שהוגשו כנגד שומה מכרעת, שנערכה ביום 24.9.2024 על ידי כב' השמאית	37
המכריעה, גב' רמה מאור (להלן: "השמאית המכריעה"). השמאית המכריעה מונתה, בהתאם	38

- 1 לסעיף 14(ב)2 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"),
2 להכריע במחלוקות בנוגע לחיובים בהיטל ההשבחה בעקבות החלטת הוועדה המקומית מיום
3 26.3.2023 לאשר בקשה להיתר הכוללת הקלות במקרקעין, המצויים בגוש 6410 חלקה 283 ברח'
4 יסוד המעלה 25 – 31 בהוד השרון (להלן: "המקרקעין" ו"הבקשה להיתר").
- 5 .2 הבקשה להיתר הוגשה על ידי העוררת בערר 8069/1224 (להלן: "אל גג"), והיא כללה הריסה של
6 מבנה מגורים ותיק הכולל 4 כניסות, שבכל אחת מהן שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת, ו-
7 24 יח"ד (להלן: "המבנה הוותיק"); והקמה של שני בנייני מגורים חדשים, כל אחד מהם בן 9 קומות
8 מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתפי חניה, הכוללים 71 יח"ד (להלן: "הבניינים החדשים").
- 9 .3 הבקשה להיתר כללה את ההקלות הבאות: הקלה לגובה קומה מפולשת מ- 2.2 מ' ל- 3.95 מ' והקלה
10 מתוכנית הר/1002 המחייבת בניית פרגולה בנסיגה ממעקה המרפסת.
11
- 12 **הרקע התכנוני והליכי הרישוי**
- 13 .4 על המקרקעין חלות בין השאר התוכניות הבאות:
- 14 4.1 תוכנית הר/150, שפורסמה למתן תוקף מיום 5.9.1968, אשר קובעת אזורים למגורים לבנייני
15 ציבור ולאזור מסחרי. המקרקעין סומנו בה בייעוד אזור מגורים ב'.
- 16 4.2 תוכנית הר/189, שפורסמה למתן תוקף ביום 20.6.1979, אשר שינתה ייעוד אזור מגורים ב'
17 לאזור מגורים ג' וכללה גם שינוי במערכת הכבישים. תוכנית זו קובעת, כי היתרי בניה באזור
18 מגורים ג' יוצאו לפי תוכנית בינוי מאושרת על ידי הוועדה המקומית.
- 19 4.3 תוכנית הר/160/ת/3 שפורסמה למתן תוקף ביום 26.9.1985, ואשר אפשרה הקמת חדר יציאה
20 לגג בגובה של עד 2.5 מ' בבנייני מגורים באזור ג' בני שתי קומות לפחות. שטח חדר היציאה לגג
21 יהיה עד 12 מ"ר נטו בבנייה קיימת בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים, ועד 15 מ"ר נטו בבנייה
22 חדשה, כחלק מאחוזי הבנייה המותרים.
- 23 4.4 תוכנית הר/7/150, שפורסמה למתן תוקף ביום 26.2.1991, ומאפשרת את הרחבת הבניין לפי
24 אגפים (להלן: "תוכנית הר/7/150"). תוכנית הר/7150 מאפשרת הגדלת שטחן של 12 יח"ד עד
25 110 מ"ר והגדלת שטחן של 12 יח"ד נוספות עד 102 מ"ר.
- 26 4.5 תוכנית הר/1002 שפורסמה למתן תוקף ביום 27.5.2003, אשר מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג
27 בגובה של עד 2.7 מ' נטו כתוספת לדירות בקומה העליונה בשטח של עד 30 מ"ר ברוטו ליח"ד,
28 וכן מרתפים וחניות (להלן: "תוכנית הר/1002").
- 29 4.6 תמ"א 38 תיקון 2 שפורסמה למתן תוקף ביום 10.3.2010 ותמ"א 38 תיקון 3 שפורסמה למתן
30 תוקף ביום 11.6.2012 (להלן: "תמ"א 38").
- 31 4.7 תוכנית הר/1/38 "חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בהוד השרון", שפורסמה למתן
32 תוקף ביום 2.3.2015 (להלן: "תוכנית הר/1/38") הינה תוכנית שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א
33 .38

- 1 תוכנית הר/1/38 מעניקה זכויות בנייה גבוהות יותר מאלו שהיו קבועות בתמ"א 38 במועד
2 אישורה.
- 3 כך צוין בדברי ההסבר לתוכנית הר/1/38 :
- 4 "בהתאם להחלטת המועצה הארצית וחוזר המנהל הכללי, חויבה כל רשות
5 מקומית, לבחון את יישום תמ"א 38, ולקדם במידת הצורך, לפי סעיף 23
6 לתמ"א, תכנית מפורטת המאפשרת תוספת זכויות בנייה נוספת למבנים,
7 הטעונים חיזוק, וזאת במקרים מיוחדים, בהם הזכויות הקיימות בתמ"א 3/38,
8 אינן מספיקות בכדי לתמרץ את חיזוק המבנים, התכנית תחול רק על מבנים
9 עליהם חלה תמ"א 3/38."
- 10 בסעיף 2.2 לתוכנית הר/1/38 צוין, כי התוכנית קובעת הוראות והנחיות לתוספת זכויות בנייה,
11 מספר קומות ומספר יחידות דיור מעבר לקבוע בתמ"א 3/38, לפי חלוקה למתחמים שנכללה
12 בתוכנית הר/1/38.
- 13 המקרקעין בענייננו מצויים במתחם מס' 5, שבו חלות ההוראות הבאות במסלול של הריסה
14 ובנייה מחדש :
- 15 4.7.1. תוספת של 3.5 קומות מעבר לזכויות שנקבעו בסעיף 11.1.2 ובסעיף 14 לתמ"א 3/38.
- 16 4.7.2. הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת של עד 45 מ"ר שטחי שירות לדירה, לרבות
17 ממ"דים ושטחי מילוט, ביטחון ובטיחות.
- 18 4.7.3. תוספת מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין בשטח של עד 12 מ"ר.
- 19 סעיף 4.1.2(ה) קובע, כי באזורים שבהם נוצר ריכוז מבנים המיועדים לחיזוק, או במתחמים
20 שבהם תבצע הריסת מבנים והקמתם מחדש, הוועדה המקומית רשאית לדרוש הגשת פתרון
21 כולל לכל המתחם, תוך מתן מענה לסוגיות תכנוניות, בתיאום ואישור מהנדס העיר והוועדה
22 המקומית, ע"י הגשת נספח בינוי ופיתוח כולל. סעיף 6.1 (יא) קובע כי תנאי למתן היתר בנייה
23 הינו הכנת תוכנית בינוי ופיתוח מנחה, שתפורסם להתנגדויות הציבור מכוח סעיף 149 לחוק.
- 24 5. המבנה הוותיק הוקם מכוח היתר בנייה שניתן ביום 4.2.1979, וכלל שטח של 2,143.3 מ"ר, כולל 75
25 מ"ר מרפסות. בין השנים 1991 ו-2001 ניתנו היתרי בנייה לתוספות בנייה: חמש דירות קיבלו היתרי
26 בנייה לתוספת שטח של 26.7 מ"ר, תשע דירות קיבלו היתרי בנייה לתוספת שטח של 33.87 מ"ר כל
27 אחת, דירה אחת קיבלה היתר בנייה לתוספת חדר על הגג בשטח 36.75 מ"ר. חלק מההיתרים לא
28 מומשו בפועל.
- 29
- 30 **שומות הצדדים והשומה המכרעת**
- 31 6. בשומת הוועדה המקומית הוערכה ההשבחה שנוצרה במקרקעין בעקבות אישור התוכניות
32 וההקלות ב"שיטת הדלתא", שבה מחושב רק שווי הזכויות הנוספות. הוועדה המקומית טענה כי
33 מדובר בסוגיה שמאית, והיא אינה כפופה בנושא זה לפסק הדין בעמ"נ (ת"א) 47521-12-22 **קבוצת**
34 **הירדן - חניבה 14 על הנהר בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ולבניה הרצליה** (פורסם בבנו,
35 21.6.2023) (להלן: "עמ"נ קבוצת הירדן"), שמוביל לתוצאה שגויה לטעמה. דחיית בקשת רשות

- 1 ערעור על פסק הדין בעמ"נ קבוצת הירדן, מעידה, לשיטתה, על כך שמדובר בקביעה שהייתה נכונה
- 2 לנסיבות אותו מקרה בלבד.
- 3 .7 טענות נוספות של הוועדה המקומית, הרלוונטיות לסוגיות השנויות במחלוקת בעררים, היו אלו:
- 4 7.1 אין להתחשב בפרטנציאל לתמ"א 38 במצב הקודם. פסק הדין בעמ"נ 18618-12-22 לויטן אדיב
- 5 שמואל נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב (פורסם בנבו, 8.1.2024) (להלן: "עמ"נ לויטן")
- 6 אינו מהווה הלכה מחייבת, אלא מנחה בלבד.
- 7 7.2 הבקשה להיתר כוללת 64 מחסנים בשטח של 460.17 מ"ר. בהפחתת 24 מחסנים לדירות
- 8 הקיימות, נותרים 40 מחסנים המיועדים לדירות חדשות ויש לחייב בגינם בהיטל השבחה.
- 9 7.3 יש לחייב בהיטל השבחה גם בגין שטחי שירות למבואות וחדרי מדרגות, שנוספו מכוח תוכנית
- 10 הר/1/38. ללא תוכנית זו היה צורך להקצות למטרה זו שטחים עיקריים, ובכך באה לידי ביטוי
- 11 ההשבחה. בניגוד לטענת אל גג, אין מדובר בטענה חדשה, אלא בשינוי תחשיבי.
- 12 7.4 תיקון 3 לתמ"א 38 אינו חל בהוד השרון מאחר שתוכנית הר/1/38 אושרה קודם לכן. לכן
- 13 מקור הזכויות לשטחי שירות הינו בתוכנית הר/1002 או בתוכנית הר/1/38, והן אינן פטורות
- 14 מהיטל השבחה. בנוסף, הזכויות הפטורות מכוח תמ"א 38 הן זכויות למגורים בלבד, ואינן
- 15 כוללות שטחי שירות. כמו כן נטען, כי שווי הזכויות למחסנים אינו מגולם בשווי למ"ר מבונה
- 16 בעסקאות ההשוואה, שלא כללו מחסן צמוד.
- 17 7.5 הבקשה להיתר הינה ייחודית, מאחר שקדם לה הסכם בין היזם לבין בעלי הזכויות הפרטיים,
- 18 שמכרו ליזם את זכויות הבנייה בתמורת להקמת הפרויקט. לכן, לעניין המע"מ, מדובר לכל
- 19 הפחות בשוק מעורב, שבו יש לנכות את רכיב המע"מ. כמו כן, לא ניתן לנכות את רכיב המע"מ
- 20 רק במצב החדש, כאשר במצב הקודם הוא לא נוכח.
- 21 8. בשומת אל גג חושבה ההשבחה בהתאם למתודולוגיה שנקבעה בעמ"נ קבוצת הירדן. לטענת אל גג,
- 22 במצב הקודם, השימוש המיטבי הוא הבניין הקיים וזכויות בנייה שטרם נוצלו מכוח תוכניות מתאר
- 23 מקומיות.
- 24 9. טענות נוספות של אל גג, הרלוונטיות לסוגיות השנויות במחלוקת בעררים, היו אלו:
- 25 9.1 בהתאם לפסק הדין בעמ"נ לויטן יש להביא בחשבון פרטנציאל לתמ"א 38 במצב הקודם.
- 26 9.2 תקנות התכנון והבנייה אינן מגבילות את גובה הקומה המפולשת, ולכן ניתן לתכנן קומה
- 27 גבוהה יותר מגובה קומה מזערי לפי תקנה 2.03 לתקנות. סעיף 11.1.1(א) לתמ"א 38 נועד
- 28 להבטיח שגובה קומה מפולשת לא יפחת מגובה קומת מגורים, ואין בו כדי לקבוע רף מרבי.
- 29 לחלופין, גם אם קיימת השבחה כתוצאה מאישור ההקלה, מקדם ההשבחה צריך להיות
- 30 0.03% מגובה של 2.7 מ', שהינו גובה קומה טיפוסית סטנדרטית, ועד לגובה של 3.95 מ'.
- 31 9.3 תחשיב השבחה בגין המחסנים הופיע לראשונה בתגובת הוועדה המקומית לשומה האחרת,
- 32 והינו פסול. בנוסף תמ"א 38 תיקון 3א כלל זכויות בנייה תת קרקעיות. תוכנית הר/1002 משנת
- 33 2003 כללה אף היא זכויות בנייה למחסנים בתת הקרקע, ויש לייחס את הזכויות למועד

- 1 הקובע שלה, שבו לא הייתה כדאיות כלכליות לניצול זכויות אלו. עסקאות ההשוואה עצמן
2 גילמו שווי מ"ר מבונה כולל מחסנים.
- 3 9.4. במצב הקודם מדובר בבעלי דירות פרטיות, ולכן מדובר בשוק של פרטים ואין צורך להפחית
4 את שווי המע"מ מנתוני עסקאות ההשוואה במצב הקודם.
- 5 10. שמאי שני הצדדים העריכו בשומותיהם את היקף השטח החייב בתשלום היטל השבחה בהתאם
6 לפסק הדין בעת"מ 46076-12-16 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' ועדת הערר המחוזית- מחוז
7 תל אביב (פורסם בנבו, 6.5.2019). (להלן: "עת"מ אקו סיטי"), שלפיו יחושבו תחילה הזכויות מכוח
8 תמ"א 38.
- 9 11. עם זאת, בתגובתה של הוועדה המקומית לשומת אל גג נבחן השטח החייב בהיטל השבחה בהתאם
10 לפסק הדין בעמ"נ 47352-09-20 סדן אחזקות 38 בע"מ נ' ועדת מקומית לתו"ב הרצליה (פורסם
11 בנבו, 29.4.2021) (להלן: "עמ"נ סדן אחזקות"), שלפיו החיוב בהיטל השבחה הוחל על כל השטח
12 שמעבר ל- 2.5 קומות.
- 13 12. מתודולוגיות החישוב השונות שנקטו על ידי הצדדים, כמו גם עמדותיהם במגוון סוגיות שמאיות
14 נוספות, הובילו לפערים משמעותיים בתחשיבי היטל השבחה. תוצאתה של השומה המכרעת
15 הייתה שונה הן משומת הוועדה המקומית והן משומת אל גג, כמתואר בטבלה שלהלן:

התוכנית	מועד קובע	גובה ההשבחה ₪	שיעור היטל ההשבחה ₪
הוועדה המקומית			
הח/160/ת/3	10.10.1985	אין התייחסות	0
הח/1002	11.6.2003	אין התייחסות	0
הח/1/38	26.3.2023	20,414,350	10,207,175
הקלות	26.3.2023	882,750	441,375
אל גג			
הח/160/ת/3	10.10.1985	5,990	2,995
הח/1002	11.6.2003	58,982	29,491
הח/1/38	26.3.2023	2,648,034	1,324,017
הקלות	26.3.2023	אין השבחה	0
השמאית המכריעה			
הח/160/ת/3	11.10.1985	6,359	3,179
הח/1002	11.6.2003	68,802	34,401
הח/1/38 היטל 25%	26.3.2023	3,327,983	831,996
הח/1/38	26.3.2023	7,241,816	3,620,908
הח/1/38 מחסנים	26.3.2023	809,130	404,565
סך הכל הח/1/38	11,378,929	4,857,469	
הקלות	26.3.2023	אין השבחה	

- 16
17 13. סכום היטל ההשבחה שנקבע בשומה המכרעת התבסס על הקביעות הבאות של השמאית המכריעה:
18 13.1. ההשבחה תחושב בהתאם לעקרונות שנקבעו בעמ"נ קבוצת הירדן, קרי: ראשית תחושב
19 ההשבחה הכוללת כהפרש בין שווי הזכויות הבנויות, ללא פוטנציאל לאישור תמ"א 38, במצב
20 הקודם, לבין שווי זכויות הבנייה שאושרו מכוח הבקשה להיתר במצב החדש.
- 21 13.2. לאחר מכן יחולק היקף השטח שנוסף ביחס למצב הקודם לזכויות מכוח תמ"א 38 וזכויות
22 מכוח תכנון אחר. החלוקה תתבצע בהתאם לעקרונות עמ"נ קבוצת הירדן, על בסיס פסק הדין
23 בעמ"נ סדן אחזקות, הרלוונטי למרחב התכנוני בו לא חל תיקון 3א לתמ"א 38.

- 13.3. הפטור מהיטל השבחה, הקבוע בחוק עצמו, נמצא במעמד נורמטיבי גבוה יותר מהוראות תמ"א 38, והוא מבטא את ההטבה הכלכלית המקסימלית שמצא המחוקק לנכון לתת עבור הגשמת תכלית תמ"א 38. לכן, בשונה מהיקף הזכויות, אשר נקבע בהתאם להוראות התוכנית, היקף הפטור נבחן בהשוואה להיקף הזכויות על פי תמ"א 38, בנוסחה במועד אישור הבקשה להיתר. בענייננו היה בתוקף תיקון 3א לתמ"א 38, שקבע כי על השטח שמעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות יחול היטל השבחה בשיעור 25%.
- 13.4. פסקי הדין בעמ"נ 11555-12-20 **גאות השקעות נ' ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב** (פורסם בנבו, 7.11.2021) (להלן: **"עמ"נ גאות השקעות"**) ובעמ"נ 61432-05-22 **קידר מבנים בע"מ נ' ועדת מקומית לתו"ב הרצליה** (פורסם בנבו, 5.1.2023) (להלן: **"עמ"נ קידר מבנים"**) אינם רלוונטיים לענייננו, שבו הבקשה להיתר אושרה לאחר תיקון 3א לתמ"א 38, במועד שבו חל תיקון 115 לחוק.
- 13.5. על כן, בשלב השלישי תחולק ההשבחה הכוללת לפי היחס בין השטחים הפטורים מהיטל השבחה לבין השטחים החייבים בהיטל השבחה. לאור האמור, חל פטור מהיטל השבחה על זכויות מכוח תמ"א 38 עבור 2.5 קומות ועבור שטח מחסנים של 6 מ"ר ליח"ד. בגין זכויות שמעבר ל- 2.5 קומות ועד 3.5 קומות חל היטל השבחה בשיעור של 25%, ובגין זכויות שמעבר לכך חל היטל השבחה בשיעור מלא (50%).
- 13.6. בשל החלטת ועדת הערר המחוזית בערר הר/ 82180/0523 **הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' כריזמה בע"מ** (פורסם בנבו, 3.12.2023) (להלן: **"ערר כריזמה"**), שעליה מבססת הוועדה המקומית את טענתה כי תיקון 115 לחוק אינו חל, נערך גם תחשיב חלופי.
- 13.7. אין לחייב בהיטל השבחה בגין הקלה להגבהת קומה מפולשת, שכן אין בתוכניות החלות על המקרקעין הגבלה של גובה הקומה המפולשת.
- 13.8. אין להביא בחשבון את הפוטנציאל לאישור בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 במצב הקודם. לאור פסק הדין ברע"א 4487/01 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ** (פורסם בנבו, 22.6.2003) (להלן: **"עניין לוסטרניק"**) אין להביא בחשבון ציפיות הנובעות מההליך התכנוני של התוכנית המשביחה. במקרה זה קיים קשר סיבתי מובהק בין תוכנית הר/1/38, שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, לבין תמ"א 38, ולכן לא ניתן להחיל את פסק הדין בעמ"נ **לויטן בענייננו**.
- 13.9. מועד חתימת היזם עם הדיירים, הסדרת התכנון והקניין הכרוכים בקידום הפרויקט, משויכים למצב החדש ולא למצב הקודם. כפי שאין להביא בחשבון במצב הקודם פוטנציאל לתמ"א 38, כך אין להביא בחשבון במצב הקודם את מועד חתימת היזם עם הדיירים והסדרת התכנון. טרם אישור הבקשה לניצול זכויות מכוח תמ"א 38 עסקינן בדירות מגורים של פרטיים, המשויכות לשוק של פרטיים, ולכן אין לנכות מהשווי את רכיב המע"מ.
- 13.10. במצב החדש, השווי הבסיסי מגלם את שטחי השירות שאינם סחירים כגון שטחי מבואות ומדרגות, ולכן לא נכון לחייב על שטחים אלו בנפרד. לעומת זאת, שטחי שירות סחירים, כגון שטחי המחסנים, יש לחייב באופן נפרד מההשבחה הכוללת.

- 13.11. חלוקת שטח המחסנים במספר יחידות הדיור אינה נכונה, מאחר ששטח המחסן המותר מכוח תוכנית הר/1002 הוא 6 מ"ר ליחיד בלבד. בנוסף, מתוכנית הבקשה להיתר ומחישוב השטחים עולה, כי מוצעים 68 מחסנים בשטח כולל של 480.64 מ"ר. אין מחלוקת שעבור 24 מחסנים המיוחסים לדירות הקיימות, בשטח של 144 מ"ר (24*6 מ"ר) - אין השבחה. לכן השטח שנותר לחיוב הוא 336.65 מ"ר (480.64-144). השטח המיוחס לתמ"א 38 הוא 2,247.45 מ"ר, שמשקף 24 יחיד חדשות, שעבורן מעניק תיקון 3 לתמ"א 38 זכות למחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליחיד (144 מ"ר סה"כ). על שטח זה חל סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק. על כן יש חבות בהיטל השבחה רק בגין היתרה של 192.65 מ"ר (144 מ"ר - 336.65 מ"ר).
14. מכאן הערר שבפנינו, שהוגש על ידי שני הצדדים כנגד השומה המכרעת.
15. הדיון הראשון בערר התקיים ביום 18.2.2025 (להלן: "הדיון הראשון בערר"). בתום הדיון הראשון בערר ניתנה לצדדים שהות לצורך בחינת אפשרות להגיע להסכמות שייתרו את הצורך בהכרעת ועדת הערר. ביום 4.3.2025 הודיעו הצדדים כי לא הושגו ביניהם הסכמות. ביום 12.3.2025 הגישו הצדדים השלמות טיעון מטעמם תוך התייחסות לפסיקה קיימת.
16. ביום 16.10.2025 ניתן פסק הדין בבר"ם 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב נ' לויטן אדיב שמואל (אדווין שמואל) (פורסם בנבו, 16.10.2025) (להלן: "בר"ם לויטן") ובעקבותיו ניתנה לצדדים אפשרות להגיש השלמות טיעון מטעמם.
17. ביום 8.2.2026 הגישו הצדדים השלמות טיעון המתייחסות להשלכות פסק הדין בבר"ם לויטן על טענותיהם. לאחר מכן, ועל רקע עמדה שהוגשה ביום 29.1.2026 מטעם המשנה ליועמ"ש לממשלה בבר"ם 972/23 קידר מבנים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה, התקיים דיון נוסף בערר.
22. **טענות הצדדים**
23. שיטת חישוב ההשבחה ויישום פסק דין קבוצת הירדן
18. הוועדה המקומית טוענת, כי השמאית המכריעה שגתה ביישום שיטת החישוב שנקבעה בפסק הדין בעמ"נ קבוצת הירדן, תוך החלה אוטומטית של השיטה מבלי לבחון אם היא מתאימה לנסיבות המקרה הקונקרטי. לטענתה, פסק הדין בעמ"נ קבוצת הירדן חותר תחת העקרונות שנקבעו בפסקי הדין בעמ"נ סדן אחזקות, בעמ"נ גאות השקעות ובעמ"נ קידר מבנים.
19. עוד טוענת הוועדה המקומית, כי בפסק דינו של בית המשפט העליון בבר"ם 7601/23 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה נ' רינובו בע"מ וקבוצת הירדן – חביבה 14 על הנהר בע"מ (פורסם בנבו, 4.2.2023) (להלן: "בר"ם קבוצת הירדן") לא נבחנה לגופה השיטה השמאית שאומצה בפסק הדין בעמ"נ קבוצת הירדן. הוועדה המקומית מטעימה, כי נקבע מפורשות בפסק הדין שהבקשה למתן רשות ערעור נדחית בנסיבות המקרה הפרטני שנדון שם.
20. לטענת הוועדה המקומית, פסק הדין בעמ"נ קבוצת הירדן אינו קובע שיטה שמאית בלעדית, והפסיקה אף מכירה בקיומן של שיטות חישוב חלופיות, ובראשן שיטת הדלתא, אשר יושמה

- 1 בפסיקה אחרת. עוד נטען כי השמאית לא נימקה מדוע בחרה דווקא בשיטה זו ולא בשיטה אחרת
2 שהוצעה על ידי שמאי הוועדה המקומית.
- 3 21. בדיון חידדה הוועדה המקומית את טענותיה, והצביעה על קשיים מתמטיים בשלב החלוקה היחסית
4 של ההשבחה, ובפרט על פער נטען בין סך ההשבחה הכוללת שנקבעה בשלב הראשון לבין המכנה
5 המשמש לחישוב החלק החייב בשלב השני, באופן היוצר, לשיטתה, חוסר הלימה בין "השלם" לבין
6 רכיביו. לטענת הוועדה המקומית, יישום השיטה יוצר תוצאה מתמטית שאינה עקבית, בכך
7 שהמכנה לחישוב החלק החייב מבוסס על שווי זכויות העולה על ההשבחה הכוללת שנקבעה. נטען
8 כי פגם זה משליך על סבירות התוצאה ואינו מתמצה במחלוקת שמאית גרידא.
- 9 22. הוועדה המקומית טענה אף, כי **בבר"ם קבוצת הירדן** נקבע, שהיטל השבחה צריך לחול על בנייה
10 שאינה מכוח תמ"א 38. לכן יש לחייב את הקומה הנוספת החדשה מכוחה של תכנית הר/1/38 בהיטל
11 השבחה מלא.
- 12 23. אל גג טוענת מנגד, כי השמאית המכריעה נקטה במתודה שמאית מקובלת, שנקבעה בעמ"נ **קבוצת**
13 **הירדן** ואומצה גם בהחלטות ועדות הערר. הערך הכלכלי של הזכויות החדשות לבדו אינו יכול לשקף
14 את ההשבחה בפועל. שיטת עמ"נ **קבוצת הירדן** מביאה בחשבון את שווי המצב הקודם, ומובילה
15 לתוצאה כלכלית ומשפטית סבירה. לטענתה, מדובר במחלוקת שמאית יישומית שאין בה כדי
16 להצדיק התערבות בקביעות השמאית המכריעה.
- 17
- 18 תחולת תיקון 115 לחוק על תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 שאושרה לפני תיקון 3 לתמ"א 38
- 19 24. הוועדה המקומית טוענת, כי תיקון 3 לתמ"א 38 אינו חל במקרה זה, מאחר שתוכנית הר/1/38
20 אושרה לפני כניסתו לתוקף. לטענת הוועדה המקומית, סעיף 19(ב)10 לתוספת השלישית לחוק חל
21 אך ורק על זכויות מכוח סעיף 14א(2) לתמ"א 38. לכן שגתה השמאית המכריעה בהחלת הוראות
22 תיקון 115 לחוק, תוך קביעת שיעור היטל השבחה מופחת של 25%. הוועדה המקומית מפנה לפסיקה
23 ולהחלטות ועדות ערר במחוז תל אביב והרצליה, אשר קבעו כי יש לפרש את הפטור בצמצום
24 ובהתאמה לגרסת תמ"א 38 החלה במועד אישור התוכנית מכוח סעיף 23 לה.
- 25 25. כנגד זה טוענת אל גג, כי שיעור היטל ההשבחה המופחת שחל מכוח תיקון 115 לחוק חל על כל בקשה
26 להיתר שאושרה לאחר כניסת תיקון 115 לחוק לתוקף, ללא קשר למועד אישור תוכנית מכוח סעיף
27 23 לתמ"א 38. לטענת אל גג, כך נקבע בפסק הדין בעמ"נ (י-ם) 65861-01-24 **הוועדה המקומית**
28 **לתכנון ולבנייה ירושלים נ' הוד הבירה פרויקטים בע"מ** (פורסם בנבו, 30.1.2025) (להלן: "עמ"נ
29 **הוד הבירה**").
- 30 26. אל גג הטעימה, כי אילו ביקש המחוקק להחריג מתחולת התיקון בקשות להיתר מכוח תוכנית לפי
31 סעיף 23 לתמ"א 38, שאושרה לפני תיקון 3 לתמ"א 38, היה מצוין זאת במפורש במסגרת הוראת
32 המעבר; וכי מסקנה שונה תיצור הפליה בין בעלי זכויות ברשויות שונות, על סמך מועד אישור
33 תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. עוד ציינה אל גג, כי מדובר במחלוקת משפטית מובהקת המסורה
34 להכרעת ועדת הערר.

- 1 27. בדיון השני בערר טענה אל גג, כי עמדת המשנה ליועמ"ש בעניין **קידר מבנים** תומכת בטענותיה, שכן
2 היא מחזקת את המסקנה שיש לבחון את הפטור ללא קשר למועד אישורה של תוכנית מכוח סעיף
3 23 לתמ"א 38.
4
- 5 היקף הזכויות הפטורות מהיטל השבחה והטענה כי ניתן היה לממש את כלל הזכויות מכוח תמ"א 38
- 6 28. אל גג טוענת, כי כלל הזכויות מכוח תמ"א 38 היו ניתנות למימוש במסגרת 2.5 קומות התוספת
7 מכוח תמ"א 38, ללא צורך בקומות נוספות מכוח תוכנית הר/1/38. אל גג תמכה טענתה זו במכתב
8 של עורך הבקשה להיתר, וטענה כי הבחירה בבינוי הכולל שני מבנים נפרדים נעשתה משיקולים
9 תכנוניים ומתוך התאמה למדיניות הוועדה המקומית. לשיטתה, בנסיבות אלו אין הצדקה לשלול
10 את תחולת הפטור בגין זכויות שניתן היה לממשן בפטור מהיטל השבחה.
- 11 29. לחילופין, טוענת אל גג, כי גם אם ייקבע שלא כל הזכויות מומשו כזכויות מכוח תמ"א 38, הרי שאין
12 מקום לשלול את הזכאות לפטור מהיטל השבחה אך ורק בשל שיפור תכנוני וולונטרי. לשיטתה,
13 מדובר ב"ענישה תכנונית", ללא בסיס בדין; ולכל היותר יש ליתן ביטוי לשיפור התכנוני ברכיב
14 השווי, מבלי לשלול את הפטור העקרוני.
- 15 30. בדיון השני בערר טענה אל גג כי עמדת המשנה ליועמ"ש בעניין **קידר מבנים** מחזקת את הצורך
16 לבחון את זכויות הבנייה הקיימות תיאורטית, ללא קשר לבינוי שהתבקש ואושר בפועל.
- 17 31. הוועדה המקומית טוענת, מנגד, כי מדובר בטענות עובדתיות ונורמטיביות שלא הוכחו בפני
18 השמאית המכריעה, אינן נתמכות בתשתית תכנונית קונקרטית, ומבוססות על תרחיש תכנוני
19 תיאורטי שלא נתבקש ולא אושר. לטענת הוועדה המקומית, לא ניתן לתמוך טענה זו במכתב
20 מאדריכל הפרויקט. כל השטחים שהוקמו בקומות 6.5 ומעלה הם שטחים שהוקמו מכוח תכנית
21 הר/1/38 וממלא יש לחייבם בהיטל השבחה.
- 22 32. עוד טוענת הוועדה המקומית, כי טענות בדבר היכולת לבנות את כל השטחים שבהיתר ללא צורך
23 בקומות נוספות שניתן להקים מכוח תכנית הר/1/38, נדונו ונדחו לא אחת על ידי בתי המשפט וועדות
24 הערר. השמאית המכריעה צדקה בקביעתה שיש להפריד בין השטחים הנבנים בקומות מכוח תמ"א
25 38 לבין השטחים הנבנים בקומות מכוח התוכנית, אף אם לא מומשו מלוא הזכויות האפשריות
26 בקומות תמ"א 38.
- 27 33. לשיטת הוועדה המקומית, טענות אל גג לטעות בחישוב השטחים הפטורים מהיטל השבחה, עקב אי
28 התחשבות בבינוי תאורטי, סותרות את ההלכה שנקבעה ברע"א 3002/12 **הוועדה המקומית לתכנון**
29 **ולבניה גבעתיים נ' אליק רון** (פורסם בנבו, 15.7.2014) (להלן: "**עניין אליק רון**"). בהתאם להלכת
30 **אליק רון**, זכויות מותנות מתגבשות ביחס למקרקעין מסוימים רק בתום הליכי הרישוי. הזכויות
31 מכוח תמ"א 38 הן זכויות מותנות, ולכן אין להכיר בפטור או הפחתה מהיטל השבחה על סמך בקשה
32 להיתר שלא הוגשה ולא אושרה בפועל.
- 33 34. בדיון השני בערר טענה הוועדה המקומית, כי ספק אם הוועדה המקומית הייתה מאשרת את הבינוי
34 התאורטי שהוצג במכתבו של אדר' אל גג, שאינו בינוי מיטבי, וכי הוועדה המקומית רשאית לחייב

1 בהיטל השבחה גם על שיפור תכנון. אל גג השיבה לטענה זו בדיון השני בערר, בכך, שאין בעובדה
2 שמדובר בבינוי משונה כדי להשליך על האפשרות לאשר אותו מכוח תמ"א 38, ולהעניק את הפטור
3 ביחס לכלל הזכויות הללו.

4
5 טענות לכשלים תחשיביים בשומה המכרעת

6 35. לטענת אל גג, גם אם תתקבל דרך החישוב שאומצה בשומה המכרעת, הרי שנפלו בה כשלים
7 תחשיביים בכל אלו: שטחי הבנייה מכוח תמ"א 38 בקומות 4 – 6.5 היו צריכים להיות 1,745.7 מ"ר:
8 691.1 מ"ר בקומה 4, 709.8 מ"ר בקומה 5 ו- 689.6/2 בגין מחצית קומה 6. עם זאת, בשומה המכרעת
9 נלקח בחשבון רק שטח של 1,526 מ"ר, וזאת ככל הנראה עקב זכויות בנייה לחדרי יציאה לגג מכוח
10 תוכניות מתאר מקומיות, ש"זלגו" לשטחי הקומות מכוח תמ"א 38, והקטינו את השטח הפטור
11 מהיתר.

12 36. עוד טוענת אל גג, כי שטח הבנייה בקומת הקרקע נובע מהשלמת קומת עמודים מפולשת מכוח תמ"א
13 38, ולכן כל קומת הקרקע בשטח של 465.3 מ"ר צריכה להיות פטורה מהיטל השבחה; וכי בקומות
14 1 - 3 נוספו 13 מ"ר מכוח תמ"א 38 לכל אחת מ- 24 יחידות הדירור הקיימות, ואף שטח זה פטור
15 מהיטל השבחה.

16 37. לטענת הוועדה המקומית, הטענות לכשלים מבוססות כולן על בינוי תיאורטי שלא אושר, ועל ההנחה
17 המוטעית שהזכויות מכוח תמ"א 38 הן זכויות מוקנות ולא חלה כל מגבלה על ניצולן. לכן אין לקבל
18 טענות אלו.

19
20 חיוב בהיטל השבחה בגין מחסנים המיוחסים לית"ד מכוח תוכנית הר/1/38

21 38. הוועדה המקומית טוענת, כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין מחסנים ושטחי שירות שנוספו לדירות
22 החדשות, מאחר שמקור הזכויות הוא בתוכנית הר/1/38, ולא בתמ"א 38. לטענת הוועדה המקומית,
23 תיקון 3א לתמ"א 38 אינו חל, ולכן הזכויות למחסנים אינם נובעות מכוחו, וממילא אין פטורות
24 מהיטל השבחה.

25 39. הוועדה המקומית הפנתה בתמיכה לטענותיה גם להחלטה בערר כריזמה, לפסק דינו של כב' השי' ה'
26 קירש בעמ"נ 22-02-6574 אל-טרנס מגורים בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן (פורסם
27 בנבו, 22.11.2022) (להלן: "עמ"נ אל-טרנס"); ולפסק דינו של כב' השי' גלעד הס בעמ"נ 06-21688
28 24 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב יפו נ' אשדר חברה לבניה בע"מ (פורסם בנבו,
29 1.12.2024) (להלן: "עמ"נ אשדר").

30 40. אל גג טענה בתשובתה, כי בעמ"נ הוד הבירה נקבע, שהפטור חל בהתאם להוראות תמ"א 38 החלות
31 במועד קבלת ההיתר, ללא קשר למועד אישור תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 שמכוחה ניתן
32 ההיתר.

- 1 חיוב בהיטל השבחה בגין שטחי שירות שהוקנו מכוח תוכנית הר/1/38
- 2 41. לטענת הוועדה המקומית, שטחי שירות עבור מבואות בהיקף של 1,161 מ"ר הותרו מכוח סעיף
- 3 4.1.2(ג)(2) לתוכנית הר/1/38, שאפשר לוועדה המקומית להוסיף עד 45 מ"ר שטחי שירות לדירה
- 4 עבור כל שטחי השירות הנדרשים, לרבות ממ"דים.
- 5 42. לטענת הוועדה המקומית, אילולא תוספת שטחים זו הייתה נאלצת אל גג להקים שטחי שירות
- 6 נוספים על חשבון השטחים העיקריים המותרים.
- 7 43. לטענת אל גג, טענת הוועדה המקומית שיש לחייב בנפרד בגין שטחי שירות עלתה לראשונה בתגובתה
- 8 לשומה האחרת. הוועדה המקומית אינה יכולה לבצע מקצה שיפורים בשומתה לאחר קבלת שומה
- 9 אחרת.
- 10 44. עוד נטען, כי הטלת חבות בהיטל השבחה, בגין העובדה ששטחי שירות מכוח תוכנית הר/1/38 אפשרו
- 11 לכאורה לנצל שטחים עיקריים שלא ניתן היה לנצלם קודם לכן, תהווה כפל מס. לחלופין, אם יחויבו
- 12 שטחים אלו, יש להפחית את השווי של מ"ר קרקע מבונה דירתי.
- 13 45. לבסוף נטען, כי המחסנים ושטחי השירות מגולמים בשווי למ"ר שנקבע במצב החדש.
- 14
- 15 התחשבות בפוטנציאל למימוש זכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם
- 16 46. אל גג טוענת, כי השמאית המכריעה העריכה בחסר את שווי המצב הקודם, משלא הביאה בחשבון
- 17 את פוטנציאל ההתחדשות של הדירות הקיימות, לרבות פוטנציאל למימוש זכויות מכוח תמ"א 38.
- 18 לטענת אל גג, מדובר בפוטנציאל כללי שהשפיע על מחירי השוק. אל גג הפנתה לפסק הדין בעמ"נ
- 19 **לויטן** וטענה כי קביעותיו חלות על ענייננו, שכן בשני המקרים מדובר בתוכניות שאושרו מכוח סעיף
- 20 23 לתמ"א 38.
- 21 47. הוועדה המקומית טוענת, מנגד, שאין להביא בחשבון פוטנציאל תמ"א 38 בשווי מצב קודם, וכי
- 22 תמ"א 38 מהווה חלק מהליכי התכנון של התוכנית הנדונה שהינה תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א
- 23 38. הוועדה המקומית הפנתה לעמדת היועמ"ש לממשלה ולפסק הדין בעת"מ 33949-09-20 **אהוד**
- 24 **אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה** (פורסם בנבו, 12.7.2021) (להלן: **"עת"מ לביא"**).
- 25 48. לטענת אל גג, פסק הדין בעת"מ **לביא** אינו רלוונטי לענייננו, שכן באותו עניין נקבע כי אין תחולה
- 26 לתמ"א 38, וכי ההליך היווה תקיפה עקיפה של החלטות משלב הרישוי, בשונה מהמקרה דנא.
- 27 49. בהשלמת הטיעון שהוגשה מטעמה לאחר פסק הדין ב**בר"ם לויטן** טענה אל גג, כי פסק דין זה מחזק
- 28 את טענותיה. לטענתה, בית המשפט העליון קבע, שבהעדר אירוע מס כהגדרתו בחוק אין לנטרל דבר
- 29 משווי המצב הקודם, ואין בעובדה שהתוכנית המשביחה היא תכנית לפי סעיף 23 כדי לשנות
- 30 ממסקנות פסק הדין, ואף בית המשפט העליון ציין זאת בפסק דינו.
- 31 50. בדיון השני בערר הוסיפה אל גג וטענה, כי אין להשליך על עניינה מהחלטת ועדת הערר בראשות
- 32 עו"ד דביר סגלוביץ' בערר 8004-01-25 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקווה נ' חברת לב**
- 33 **העיר בלפור חפץ חיים פ"ת בע"מ** (פורסם בנבו, 1.2.2026) (להלן: **"ערר לב העיר"**). לטענתה, ועדת

- 1 הערר אינה כפופה להחלטה בערר לב העיר, וממילא היא התייחסה להיתר שניתן ישירות מכוח
2 תמ"א 38 ולא להיתר שניתן מכוח תוכנית שאושרה לפי סעיף 23 לתמ"א 38, כבענייננו. בנוסף טענה
3 אל גג, שאין מקום להבחין בין מימוש במכר לבין מימוש בהיתר
- 4 .51 בהשלמת הטיעון מטעמה הזכירה הוועדה המקומית, כי על פסק הדין הוגשה בקשה לדיון נוסף,¹
5 ולפיכך טענה כי הוא אינו מהווה סוף פסוק.
- 6 .52 לגופו של עניין טענה הוועדה המקומית, כי פסק הדין בבר"ם לויטן התייחס למימוש זכויות בדרך
7 של מכר בלבד, עובדה שהודגשה לכל אורכו, ולא במימוש בדרך של היתר בנייה.
- 8 .53 לטענת הוועדה המקומית, בניגוד לתוכנית רובע 3 ולתוכנית 9988 שנדונו בבר"ם לויטן, הזכויות
9 מכוח תוכנית הר/1/38 הן זכויות מותנות בשיקול דעת הוועדה המקומית. בכך דומות, לשיטתה,
10 נסיבות המקרה שלפנינו לנסיבות פסק הדין בעת"מ לביא, שעסק בחיוב בהיטל השבחה בגין הקלה
11 - ואשר בקשת רשות הערעור עליו נדחתה בבר"ם 6512/21 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית
12 לתכנון ולבנייה חיפה (פורסם בנבו, 14.11.2022) (להלן: "בר"ם לביא"), לאחר שהמבקשים משכו
13 את בקשתם בהמלצת בית המשפט העליון.
- 14 .54 לכן, לשיטת הוועדה המקומית, מקום שבו ניתן היתר בנייה מכוח תמ"א 38, מתגבש אירוע מס ויש
15 להחיל את כלל הנטרול. הוועדה המקומית ביקשה לתמוך את טענותיה בנושא זה גם בהחלטה בערר
16 לב העיר.
- 17
- 18 הכללת רכיב המע"מ במצב הקודם ואי הכללתו במצב החדש של תוכנית הר/1/38
- 19 .55 הוועדה המקומית טוענת כי יש לנטרל את רכיב המע"מ משווי המצב הקודם, מאחר שרוכש
20 המקרקעין במצב זה הוא יזם. לחלופין טוענת הוועדה המקומית, כי יש להוסיף מע"מ לשווי המצב
21 החדש לגבי הדירות המוקצות לדיירים, בהיותן מיועדות לשוק של רוכשים פרטיים. לטענתה,
22 הימנעות מכך יוצרת עיוות בהשוואה בין שני מצבי התכנון.
- 23 .56 אל גג טוענת, כי אין להפחית את המע"מ במצב הקודם, שכן אז היה מדובר בשוק של פרטיים,
24 המחזיקים בדירות בעלות זכויות הרחבה מצומצמות. במצב החדש יש הצדקה להפחתת המע"מ,
25 שכן מדובר בקרקע בבעלות משותפת, שעליה מבנה המיועד להריסה, והיא מיועדת לבנייה חדשה.
- 26
- 27 דיון והכרעה
- 28 א. עילות ההתערבות בשומה מכרעת
- 29 .56 בהתאם לסעיף 14 לתוספת השלישית לחוק, על שומה מכרעת ניתן לערור לוועדת הערר המחוזית
30 לפיצויים והיטל השבחה. מדברי ההסבר להצעת החוק עולה, כי ועדת הערר נדרשת לבחון את סבירות
31 השומה המכרעת. כידוע, עקרון הסבירות קובע מתחם של אפשרויות סבירות בנסיבות העניין. ועדת

¹ דנ"מ 10-25-67731 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א נ' לויטן אדיב שמואל (אדוין סמואל).

- 1 הערר תתערב בשומה מכרעת מנומקת, מבוססת וערוכה כדין רק אם היא חורגת ממתחם האפשרויות
2 הסבירות באותו מקרה.
- 3 57. עבודתו של שמאי מכריע מתאפיינת בשיקול דעת מקצועי רחב. שמאי מכריע מחויב לבחון בעצמו את
4 מסד הנתונים והעסקאות, מאפייני הקרקע והזכויות בהם, וכל מידע רלוונטי אחר לצורך עריכת
5 שומתו, ולגבש על בסיסם את חוות הדעת המקצועית שלו, כשהוא אינו כפוף לשומות הצדדים. ראו:
6 עמ"ן 18-01-24543-01-18 **בלכמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים** (פורסם בנבו, 11.11.2018),
7 פיסקה 38; ערר (מרכז) 9026-09 ועדה **מקומית לתכנון ובניה גזר נ' יד רמב"ם מושב עובדים של**
8 **הפועל המזרחי להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ** (פורסם בנבו, 2.2.2014); ערר (מרכז) 170/17
9 **יקותיאל אמיר ורוית נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה הוד השרון** (פורסם בנבו, 23.6.2022).
- 10 58. התערבות ועדת הערר בשומות מכרעות באה על חשבון השגת תכליותיו המרכזיות של מוסד השמאות
11 המכרעת. לא זו בלבד, שהתערבות ועדת הערר מאריכה את ההתדיינות, ומחייבת הפעלת ערכאות
12 נוספות, על כל הכרוך בכך, אלא שהתערבות תכופה בשומות מכרעות מפחיתה מאמון הציבור במוסד
13 השמאות המכרעת.
- 14 59. אמות המידה להתערבות בשומה מכרעת נדונו בפסק הדין בבר"ם 3644/13 **משרד התחבורה נ' גלר**
15 **דוד וארורה** (פורסם בנבו, 23.4.2014) (להלן: "**עניין גלר**"). בעניין גלר נקבע, שוועדת הערר תיטה
16 לאמץ את שיקול דעתו של השמאי אם מסקנותיו הושתתו על שיטה שמאית מקובלת ועל מסד עובדתי
17 הולם, וזאת אף אם קיימות גישות מקצועיות שונות בשאלה שבמחלוקת. לעומת זאת, תיטה ועדת
18 הערר להתערב בשומה מכרעת אם נפלה בה טעות מהותית או דופי חמור.
- 19 60. הלכה זו, שהתייחסה אמנם לשומה מכרעת הנערכת מכוח סעיף 198 לחוק בנוגע לתביעה מכוח סעיף
20 197 לחוק, מורה עד היום את הדרך לבחינת שומות מכרעות גם בהקשר של חיוב בהיטל השבחה.
- 21 ראו: עמ"ן (ת"א) 22-03-34680 **שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן**
22 (פורסם בנבו, 1.5.2023), פיסקות 19 – 20; ערר (מרכז) 22-03-8024 **יד העשרה פיתוח והשקעות**
23 **בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון** (פורסם בנבו, 16.7.2023); ערר (חיפה) 9024-
24 11-19 **גרנות ארגון שיתופי אזורי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מנשה אלונה** (פורסם בנבו,
25 10.8.2023); וערר (מרכז) 2022-12-8116 **ע.ט. חברה להתחדשות עירונית ישראל (נופי הגבעה) נ'**
26 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל** (פורסם בנבו, 28.8.2025).
- 27 61. טרם שנבחן אם קיימת עילה להתערבות בשומה המכרעת דנא, נסקור את הוראות הדין הרלוונטיות
28 להכרעה במחלוקות שבין הצדדים ואת הפסיקה הקיימת בנושא.
29
- 30 **ב. המסגרת הנורמטיבית הכללית**
- 31 62. תמ"א 38 הינה תוכנית מתאר ארצית, שתכליתה המקורית הייתה חיזוק מבנים בהתאם לתנאי תקן
32 ישראלי 431 לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה (להלן: "**תקן 431**"). ראו: עע"מ 7381/15 **ש.**
33 **דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד** (פורסם בנבו, 30.10.2016); **עת"מ אקו סיטי**, פיסקות 29 ו-30.

- 1 63. במרוצת השנים, לצד תפקידה בחיזוק מבנים, הפכה תמ"א 38 כלי מרכזי להתחדשות עירונית. ראו:
- 2 ערר (מרכז) 1037-08-23 **אחים כ.י. השקעות בנדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה**
- 3 **רעננה** (פורסם בנבו, 25.2.2024).
- 4 64. תמ"א 38 קבעה מסגרת סטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בנייה מכוחה, והציעה תמריצים לעידוד
- 5 החיזוק ואפשרות לבצעו מבחינה כלכלית. הוראותיה של תמ"א 38, המקנות שיקול דעת לוועדה
- 6 המקומית בבחינה בקשות להיתרים מכוחה, נועדו לאזן בין הצורך בחיזוק המבנים ובמימונו לבין
- 7 שיקולים עירוניים רחבים אחרים.
- 8 65. הזכויות מכוח תמ"א 38 מתווספות לזכויות מכוח תוכניות מתאר מקומיות. בנוסף, סעיף 23 לתמ"א
- 9 38 התיר למוסד תכנון לאשר תוכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, אשר
- 10 תכלול הוראות שונות מאלו שנקבעו בתמ"א 38.
- 11 66. ברבות השנים עברה תמ"א 38 מספר תיקונים, שנועדו לדייק את מטרותיה ואת התמריצים מכוחה.
- 12 67. תיקון 3 לתמ"א 38 אושר על ידי ממשלת ישראל ביום 8.12.2016 (להלן: **"תיקון 3 לתמ"א 38"**).
- 13 תכליתו של תיקון 3 לתמ"א 38 הייתה לתמרץ יזמים לבחור במסלול הריסה ובנייה מחדש מכוח
- 14 תמ"א 38 על פני מסלול החיזוק שקבוע בתמ"א 38.
- 15 68. בהתאם לתיקון 3 לתמ"א 38, חישוב הזכויות מכוח תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש
- 16 מבוסס, ככלל, על תוספת הבניה שניתן היה לאשר במסלול החיזוק מכוח תמ"א 38, בתוספת זכויות
- 17 בנייה שטרם מומשו מכוח תוכניות מפורטות שחלות במקום, כדלקמן:
- 18 68.1. סעיף 14 לתמ"א 38 קובע, כי הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה והקמתו מחדש
- 19 בתוספת זכויות בהתאם לאמור בסעיפים 12, 14 או 14א(א), לפי העניין; וכי כאשר קיימות
- 20 במקרקעין זכויות בנייה שטרם מומשו מכוח תוכניות מפורטות, יתווספו אלו לזכויות מכוח
- 21 תמ"א 38.
- 22 68.2. בהתאם לסעיף 14א(א) לתמ"א 38, לכל דירה קיימת בבניין הטעון חיזוק ניתן להוסיף שטח
- 23 של 13 מ"ר.
- 24 68.3. בנוסף, סעיף 14א(א) לתמ"א 38 קבע מדרג של תוספת שטחי בנייה, המבוסס על מספר
- 25 הקומות הבנויות כדין בבניין. לבניין טעון חיזוק, שגובהו 3 קומות, ניתן להתיר תוספת שטח
- 26 בשיעור של עד 3 קומות טיפוסיות מורחבות. לעניין תוספת שטחי הבנייה, קומה מפולשת לא
- 27 נכללת במניין הקומות, אלא אם לפחות 50% משטחה בנוי.
- 28 המונח "קומה טיפוסית מורחבת" הוגדר כך בסעיף 14א:
- 29 "שטחה של קומה טיפוסית בבנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה
- 30 שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסת
- 31 מקורות שבה."
- 32 68.4. עוד התאפשרה תוספת שטח של קומה טיפוסית מורחבת בגין קומה מפולשת לא בנויה,
- 33 ותוספת שטחים עבור ממ"דים.

- 1 68.5. סעיף 14א(א) לתמ"א 38 קבע, כי לצורך מימוש שטחי הבנייה כאמור בסעיף 14א(א), רשאית
2 ועדה מקומית להתיר תוספת קומות, בהתאם למדרג המבוסס אף הוא על גובה הבניין הקיים.
3 לבניין טעון חיזוק בן 3 קומות ניתן להוסיף עד 3 קומות מעבר לקבוע בתב"ע.
4
- 5 **ג. טענת הוועדה המקומית כנגד חישוב ההשבחה בשיטה שנקבעה בפסק הדין בעמ"נ קבוצת הירדן**
- 6 69. בפסק דינו של כב' הש' גלעד הס בעמ"נ קבוצת הירדן נדונה תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 שאושרה
7 בהרצליה – היא תוכנית הר/2213 (להלן: "תוכנית 2213"). תוכנית 2213 הקנתה זכות לקומה נוספת
8 מעבר לזכויות שהוקנו באותה עת מכוחה של תמ"א 38.
- 9 70. נקודת המוצא בפסק הדין בעמ"נ קבוצת הירדן הייתה, כי חלה חבות בהיטל השבחה בגין שטחים
10 שנוצלו בקומה הנוספת שהוקמה מכוח תוכנית הר/2213. השאלה שעמדה לדיון הייתה, אופן חישוב
11 ההשבחה בגין קומה נוספת זו.
- 12 71. בפסק הדין נסקרו גישות שונות שהוצעו לאופן חישוב ההשבחה, שכולן נדחו על ידי בית המשפט.
13 במקומן החיל בית המשפט גישה חדשה לחישוב, הכוללת שלושה שלבים:
- 14 71.1. שלב א' – חישוב ההשבחה הכוללת שחלה במגרש בעקבות אישור הבקשה להיתר (להלן:
15 "ההשבחה הכוללת").
- 16 71.2. שלב ב' – חישוב היחס בין השטחים במ"ר שנוספו מכוח התוכנית החייבת בהיטל לבין סך כל
17 השטחים במ"ר שנוספו במגרש, לרבות השטחים מכוח תמ"א 38 (להלן: "השיעור החייב
18 בהיטל").
- 19 71.3. שלב ג' – הכפלת ההשבחה הכוללת בשיעור החייב בהיטל, כדי לקבל את סכום ההשבחה
20 החייבת בהיטל.
- 21 72. החידוש בפסק הדין הינו, בין היתר, ביסוס תחשיב ההשבחה על יחס השטחים שנוספו במ"ר ולא על
22 יחס השווי בש"ח של השטחים שנוספו. קביעה זו נתמכה בעקרון הוודאות והפשטות, ובצורך למנוע
23 מחלוקות שמאיות מורכבות ולאפשר ליזמים להעריך מראש את שיעור המס הצפוי בפרויקט. בית
24 המשפט דחה מראש את האפשרות לקבוע חריגים לכלל זה, גם אם יש פערים בשווי בין קומות שונות,
25 כדי למנוע התדיינויות משפטיות מיותרות.
- 26 73. איננו סבורות שבפסק הדין בעמ"נ קבוצת הירדן קיים "כשל לוגי" או "סתירה פנימית". בית
27 המשפט בעמ"נ קבוצת הירדן היה ער לכך ששיטות חישוב שונות מובילות לתוצאות שונות, והסביר
28 כי הוא מבכר פשטות וודאות על פני דיוק ומורכבות. בית המשפט הסביר גם מדוע אינו מוצא לנכון
29 להכיר באפשרות קיומם של חריגים, גם במקרה של פער דרמטי, שכן הדבר יגרור התדיינויות נוספות
30 (פיסקאות 67 – 75 לפסק הדין). כך נקבע בין השאר בפסק הדין:
- 31 "70. לאחר ששקלתי את היתרונות והחסרונות, אני סבור כי יש לפסוע בדרך
32 השנייה, דרך המעדיפה את הוודאות על פני הדיוק. נושא היטל השבחה בכלל,
33 ותחשיב הפטור לאור תמ"א 38 בפרט, גם כך הינם מורכבים ומסובכים. מכאן,
34 כאשר ניתן לפשט, להקל ולהגביר את הוודאות, וזאת ללא פגיעה של ממש
35 בתוצאה, הרי, לטעמי, יש להעדיף דרך זו.

- 1 אציין, כי ברוב רובם של המקרים, אין הבדל בשווי זכויות בבניין חדש, ובכל
2 מקרה ההבדל אינו מצדיק עריכת תחשיב מסובך, אשר עלול לגרום להתדיינות
3 נוספת. יובהר לעניין זה, כי הזכויות הנוספות, מכוח התמ"א או מכוח התכנון
4 האחר, אינן צבועות פר קומה, כך שלא ניתן להגיד כי דווקא קומת התמ"א היא
5 הקומה הנמוכה והקומה מכוח הר/2213 היא הגבוהה.
- 6 71. זאת ועוד, הדרך של חישוב שטח יחסי מאפשרת גם לאזרח וגם ליזם לחשב
7 מראש ובקלות יחסית את ההיטל ההשבחה שיהיה עליהם לשלם בגין פרויקט
8 תמ"א 38, וגם בכך גלום יתרון של ממש.
- 9 בנסיבות אלו, אני קובע כי חלוקת ההשבחה כוללת בין הזכויות הפטורות לאלו
10 שאינן פטורות תעשה בהתאם ליחס השטחים ולא ליחס השוויים.
- 11 [...]
- 12 75. שקלתי, האם יש מקום לקבוע חריג לכלל זה, ולאפשר במקרים חריגים
13 ומיוחדים, כאשר מי מהצדדים סבור כי קיים הבדל דרמטי בין יחס השטחים
14 ליחס השוויים, לערוך תחשיב על פי יחס השוויים ולא על פי יחס השטחים.
- 15 לטעמי, אין מקום לקבוע חריג שכזה. כאמור לעיל, העדפתי את עיקרון הוודאות
16 והפשטות על עיקרון הדיוק. בנסיבות אלו, כאשר ההכרעה בין השיטות
17 התבססה על כוונה לפשט את הדברים ולהקנות וודאות, אין מקום לקבוע
18 חריגים, אשר למעשה מרוקנים מתוכן את היתרון הגלום בפשטות ובוודאות,
19 ואסביר.
- 20 הרי, כמקובל במקומותינו, בשעה שהגדרנו חריג שכזה, הרי בכל מצב ניתן
21 לטעון כי זהו המקרה המתאים להפעלת החריג, ואז במקום לחסוך התדיינות
22 ולייצר וודאות, נוצר דיון נוסף, האם מדובר במקרה חריג או לא. כלומר, עכשיו
23 יש צורך בהתדיינות כפולה, גם להכריע האם החריג מתקיים או אלו, וגם לבחון
24 את המשמעות הכלכלית של החריג, כי הרי לא ניתן להכריע האם אכן מדובר
25 בחריג, ללא בירור המשמעות הכלכלית שלו."
- 26 וכך ייצא שכרנו בהפסדנו.
- 27 לפיכך, אני סבור כי במקרה שלפניי לא קיימת הצדקה לקביעת חריג, והיחס בין
28 ההשבחה שתיוחס לזכויות הפטורות להשבחה שתיוחס לזכויות החייבות, תהא
29 בהתאם ליחס המימוש של השטחים הנוספים, הכל כמבואר לעיל."
- 30 (ההדגשות אינן במקור, מ.א.)
- 31 74. בפסק דין מאוחר יותר שניתן על ידי כבי' הש' גלעד הס בעמ"נ (תל אביב-יפו) 1405-11-24 הוועדה
32 המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' בר לוי ישראל (פורסם בנבו, 22.7.2025) (להלן: "עמ"נ בר
33 לוי") חזר בית המשפט על עמדתו, והזהיר מפני שינוי שיטת תחשיב שנקבעה בפסק דין מנומק
34 ואומצה בשומות מכריעות רבות ובהחלטות ועדות ערר:
- 35 "15. במישור הכללי, חזרתי ועיינתי בפסק דין קבוצת הירדן, על נימוקיו, ואני
36 עדיין סבור, כי מדובר בפסק דין ראוי ונכון, אשר משקלל באופן ראוי את
37 האינטרסים השונים, את הפסיקה ואת לשון החוק, ומכאן התוצאה של פסק הדין
38 ראוי, נכונה, קלה ליישום ויוצרת וודאות בשוק.
- 39 ראוי לציין, כי עד היום תחשיב הפטור בהתאם לפסק דין קבוצת הירדן התקבל
40 ויושם במאות שומות מכריעות ובמספר החלטות של ועדות הערר.
- 41 [...]
- 42 16. לפיכך, באופן כללי, אני סבור כי יש לנקוט זהירות רבה בטענה כי יש לשנות
43 את שיטת תחשיב הפטור אשר נקבעה בפסק דין מנומק ואשר אומצה בשומות
44 מכריעות רבות ובהחלטות ועדות הערר."
- 45 (ההדגשה אינה במקור, מ.א.)

- 75 1 . איננו מקבלות את טענת הוועדה המקומית, כי פסק הדין בעמ"נ קבוצת הירדן עומד בסתירה לפסקי
2 דין אחרים של בתי המשפט לעניינים מינהליים. פסקי הדין בעמ"נ סדן אחזקות, בעמ"נ גאות
3 השקעות ובעמ"נ קידר מבנים עוסקים בשאלה, האם אפשר "לנייד" זכויות מכוח תמ"א 38 לקומות
4 שהוקמו מכוח תוכנית מפורטת, כמו תוכנית הר/2213. לעומת זאת, פסק הדין בעמ"נ קבוצת הירדן
5 עוסק בדרך החישוב עצמה, ועיקרו בקביעה כי החישוב ייעשה תוך השוואת שטחי בנייה ולא תוך
6 השוואת שוויים. בכך פסק הדין בעמ"נ קבוצת הירדן משלים את פסקי הדין שקדמו לו, ולא סותר
7 אותם.
- 76 8 . על פסק הדין בעמ"נ קבוצת הירדן הוגשה בקשת רשות ערעור ("בר"ם קבוצת הירדן"). בפסק דינה
9 של כב' השי' דפנה ברק ארז נדחתה בקשת רשות הערעור על יסוד הנימוקים הבאים:
- 10 "התרשמתי כי המחלוקת בין הצדדים נטועה בנסיבות הקונקרטיות של המקרה, ועל כן
11 אינה מצדיקה הענקת רשות ערעור. אין מחלוקת על כך שהיטל ההשבחה צריך לחול
12 רק על הבנייה שלא נעשתה על-פי התמ"א, כך שהמחלוקת נוגעת רק לשאלת יישומו
13 של עיקרון זה בהיבט השמאי. לפיכך, אני רואה לדחות את הבקשה בהתאם לתקנה
14 148א לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, שחלה בענייננו מכוח תקנה 34
15 לתקנות סדר הדין בבתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), התשס"א-2000. זאת,
16 כמובן, מבלי להביע עמדה לגופו של עניין.
- 17 17 . החלטתה של השמאית המכריעה לבסס את תחשיב ההשבחה על שיטת החישוב שנקבעה בעמ"נ
18 קבוצת הירדן נומקה כנדרש בנסיבות העניין. השמאית המכריעה הסבירה כי היא פועלת בהתאם
19 לעקרונות החישוב שנקבעו בפסק הדין בעמ"נ קבוצת הירדן, ואף פירטה אותם בהרחבה יתרה.
- 20 18 . ההנמקה שהובאה בשומה המכרעת ממלאת היטב אחר תכליות חובת ההנמקה: היא מספקת הסבר
21 ברור לקביעות השומה המכרעת, מבטיחה את איכותה ומניחה תשתית מספקת לביקורת עליה. כפי
22 שצוין בהחלטת ועדת הערר מרכז בערר (מרכז) 8030-06-24 הראל כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון
23 ולבנייה שהם (פורסם בנוב, 11.11.2025):
- 24 "49. עם זאת, חובת ההנמקה של שומות מכריעות אין פירושה כי שומות מכריעות
25 יתפרשו על פני מאות עמודים, שבמסגרתם כל ערך ונתון ינותח ויפולח עד דק, בין אם
26 נדרש הדבר מבחינה עניינית ובין אם לאו. [...]
- 27 [...]
- 28 51. על שומה מכרעת להיות מנומקת באופן שיבטיח את תקינות ההליך וזכויות הצדדים
29 מצד אחד, ואת יעילות המנגנון מצד שני. תכליתה של ההנמקה היא לספק הסבר ברור
30 לקביעות השומה המכרעת, להבטיח את איכותה ולהניח תשתית מספקת לביקורת עליה,
31 תוך שמירה על אמון הציבור במוסד השמאות המכרעת.
- 32 52. מטבע הדברים, היקף ההנמקה נגזר גם ממהות העניין ומידת מורכבותו; אך ככלל,
33 על הנימוקים לשקף את הרכיבים המרכזיים של הליך קבלת ההחלטה, עיקרי העובדות
34 הרלוונטיות והתייחסות לטענות שהעלו הצדדים. [...]"
- 35 79. לא חלה על השמאית המכריעה חובה לנמק בהרחבה את הסתמכותה על פסק דין של בית המשפט
36 לעניינים מינהליים, שהינו פסק דין מנחה, אשר קבע שיטת חישוב מועדפת במקרים מסוג זה, תוך
37 שהוא מבהיר כי אין מקום להכיר בחריגים לכלל; פסק דין, שבקשת רשות ערעור עליו נדחתה.
- 38 80. העובדה כי בבר"ם קבוצת הירדן לא מצא בית המשפט העליון לנכון להעניק רשות ערעור בגלגול
39 שלישי, בין השאר, על יסוד התרשמותו כי המחלוקת נטועה בנסיבותיו הקונקרטיות של המקרה,
40 אין פירושה הטלת חובת הנמקה מוגברת בעת הסתמכות על פסק הדין בעמ"נ קבוצת הירדן.

81. 1 על אחת כמה וכמה, במקרה שנסיבותיו דומות מאוד לנסיבות המקרה שנדון בעמ"נ קבוצת הירדן:
- 2 תוכנית שאושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 טרם תיקון 3 לתמ"א 38, ואשר קבעה זכויות מעבר
- 3 למה שניתן היה לקבל, באותה עת, מכוח תמ"א 38.
82. 4 אדרבה, אילו בחרה השמאית המכריעה לסטות מפסק הדין בעמ"נ קבוצת הירדן, או אז היה עליה
- 5 לנמק ולשכנע בדבר נכונות בחירתה זו, אך לא כאשר בחרה להסתמך עליו.
83. 6 לא זו אף זו: אל מול שיטת החישוב שנקבעה בעמ"נ קבוצת הירדן הציגה הוועדה המקומית שיטת
- 7 חישוב, שהשימוש בה בהקשר של פרויקט הריסה ובנייה מחדש שנוי במחלוקת במידה רבה: היא
- 8 שיטת הדלתא.
84. 9 על מנת לסבר את האוזן נסביר, ששומת השבחה במקרקעין נעשית בדרך של השוואה בין שווי
- 10 המקרקעין טרם אישור התוכנית המשביחה ("המצב הקודם") לבין שווי המקרקעין לאחר אישור
- 11 התוכנית המשביחה ("המצב החדש"). על פי רוב, ההשוואה נעשית על ידי חישוב מלוא שווי
- 12 המקרקעין בשני מצבי התכנון, והפחתת שווי המצב הקודם משווי המצב החדש. שיטה זו מכונה
- 13 לעתים גם "השיטה המסורתית" והיא השיטה המקובלת בדרך כלל.
85. 14 שיטת הדלתא הינה סוג של קיצור דרך לשיטה המסורתית, והיא עשויה להתאים במקום שבו השינוי
- 15 התכנוני אינו משפיע, במישרין או בעקיפין, על שווי כלל הזכויות במקרקעין, כגון בתוכניות נושאות
- 16 מסוימות. שיטת הדלתא רחוקה מלהיות הבחירה המועדפת להערכת שווי זכויות במקרקעין
- 17 בהתחדשות עירונית, בפרט לא בבקשה במסלול הריסה ובנייה מחדש, המשלבת זכויות פטורות
- 18 מהיטל השבחה עם זכויות חייבות בהיטל השבחה.
86. 19 ועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטל השבחה התייחסה למגבלותיה של שיטת הדלתא בערר (מרכז)
- 20 8061-10-21 ריית גולן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה (פורסם בנבו, 16.7.2023),
- 21 פיסקאות 39 – 51, תוך הפניה לפסיקה קודמת בנושא.
87. 22 בפסק הדין בעמ"נ בר לוי הלך בית המשפט כברת דרך נוספת, ולאחר שחזר והסביר מדוע שיטת
- 23 הדלתא אינה מתאימה לפרוייקטים של התחדשות עירונית בדרך של הריסה ובנייה מחדש, אף הורה
- 24 לוועדת המקומית שלא לעשות בה שימוש במקרים שכאלו:
- 25 18. [...] אבהיר, כי 'שיטת הדלתא', עשויה להתאים למקרים בהם השבחה הינה
- 26 השבחה המכונה - "השבחה תוספתית", כלומר, כזו שנובעת מתוספת זכויות
- 27 תוך שמירה על המצב התכנוני הקיים. במיזמים המקודמים מכוחה של תמ"א
- 28 38, או בפרוייקט התחדשות עירונית הכולל הריסה ובניה מחדש, המצב התכנוני
- 29 החדש יוצר 'מוצר תכנוני' חדש, בעל שונות מהותית מהמצב התכנוני שקדם לו.
- 30 בנסיבות אלה, גישת הדלתא אינה מתאימה ואינה ישימה, ואין לנקוט בה. חישוב
- 31 היטל השבחה לפי שיטת הדלתא במקרים אלו, גורם לעיוות השבחה, ובמרבית
- 32 המקרים, הטלת היטל השבחה ביתר על הנישום.
- 33 למרות האמור לעיל, בשני הערעורים שלפניי שומת הוועדה המקומית כפי
- 34 שנמסרה לנישומים, ערוכה בשיטת הדלתא [...]
- 35 ראוי, כי הוועדה המקומית תחדל משיטה פסולה זו, ואני מנחה את השמאים
- 36 המכריעים, וכן את ועדת הערר, לא לתת יד לשיטה פסולה זו של הוועדה
- 37 המקומית, המנוגדת לפסיקה ברורה של בית המשפט העליון, ולעמדתה שלה
- 38 בהליכים שלפניי."

- 1 (ההדגשה אינה במקור, מ.א.)
- 2 88. במצב דברים זה, על אחת כמה וכמה שלא יצאה שגגה מלפני השמאית המכריעה, עת בחרה ליישם
3 את שיטת קבוצת הירדן על פני שיטת הדלתא.
- 4 89. על כן יש לדחות את טענות הוועדה המקומית כנגד חישוב ההשבחה בשומה המכרעת בשיטה
5 שנקבעה בפסק הדין בעמ"נ קבוצת הירדן.
- 6
- 7 **ד. תחולת תיקון 115 לחוק על תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 שאושרה לפני תיקון 3 לתמ"א 38**
- 8 90. כפי שהזכרנו בקצרה לעיל, סעיף 23 לתמ"א 38 הורה, כי על מנת להתאים את הוראות תמ"א 38
9 למאפייני היישוב, מוסד תכנון מוסמך לאשר תוכנית מפורטת לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על
10 פי הוראות תמ"א 38, שבה ניתן לקבוע הוראות אחרות בנושאים מסוימים:
- 11 "שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש
12 להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר
13 תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית
14 זו וכמפורט להלן:
- 15 בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית
16 זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן:
17 שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה."
- 18 91. סעיף 23 לתמ"א 38, שנוסף בתיקון 3 לתמ"א 38, הבהיר את היחס בין זכויות שנוספו בתוכנית
19 מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 לבין זכויות שנוספו לתמ"א 38 לאחר מועד אישורה של תוכנית כאמור:
- 20 "א) אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 11 – 14, על פי העניין, על
21 מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה.
- 22 (ב) קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות
23 בנייה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבנייה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות
24 בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11, 12, 14 בתמ"א, על פי העניין,
25 במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור."
- 26 92. בתיקון 3 לתמ"א 38 נוספו זכויות בנייה כתמריצים נוספים להריסה ובנייה מחדש; ולסעיף 23
27 לתמ"א 38 נוספה הפניה גם לסעיף 14 לתמ"א 38. המשמעות היא, שהזכויות הנוספות שהוקנו
28 בתיקון 3 אינן מתווספות על זכויות שהוענקו בתוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 שאושרה קודם
29 לכן.
- 30 93. הרציונל מאחורי סעיף 23 לתמ"א 38 הוסבר בהחלטת ועדת הערר המחוזית ת"א בראשות עו"ד
31 תמר עיני ורדון בערר (ת"א) 5383/15 שמחה ומרים ברטר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמתגן
32 (פורסם בנבו, 30.10.2017) (להלן: "ערר ברטר"), פסקה 62:
- 33 "[...] אנו סבורים כי הוראת סעיף 23א(ב) התווספה בתיקון 3 דווקא משום שתיקון 3
34 לתמ"א 38 הוסיף קומה על תוספת הזכויות שניתן היה לקבל עד אותה עת מכוחה של
35 תמ"א 38. תכליתו של סעיף 23א(ב) היתה למנוע פרשנות שתגרום שתוספת הזכויות
36 של קומה נוספת מכוח תיקון 3 לתמ"א, מתווספת על תוספת זכויות שניתנה כבר
37 בתכנית שאושרה כבר לפי סעיף 23 ואשר בה אושרו זכויות מעבר לתיקון 2 לתמ"א
38 38.

- 1 תכנית לפי סעיף 23 מאפשרת למוסד תכנון להוסיף זכויות על אלו שניתן להתיר לפי
2 תמ"א 38. לכן בניגוד לתמ"א 38 שמאפשרת קבלת זכויות מכוחה בהליך של רישוי,
3 ללא תכנית מפורט, אישור תכנית לפי סעיף 23 מבטא את ראייתו של מוסד התכנון
4 את התכנון הנכון והראוי בישוב או בחלק ממנו, גם בהתחשב בכושר הנשיאה של
5 התשתיות הציבוריות. תכנית, בהגדרה, מקבעת ומגדירה מהן הזכויות שניתן לקבל
6 מכוחה. מוסד תכנון שמאשר תכנית מניח שהזכויות שהוא מתיר באותה תכנית הן
7 הסבירות והנכונות מבחינת אופי האזור, צרכי האזור, כושר הנשיאה של התשתיות
8 וכיוצא באלה."
- 9 ראו גם: החלטת ועדת הערר המחוזית ת"א בראשות עו"ד סילביה רביד בערר (ת"א) 82241-07-20
10 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה נ' ירושלמי נדל"ן אפרת בע"מ (פורסם בנבו,
11 19.8.2021); והחלטת ועדת הערר המחוזית י-ם בראשות עו"ד עמית אופק בערר (י-ם) 8078/22
12 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' עמינדב בוטיק בע"מ (פורסם בנבו, 21.11.2022)
13 (להלן: "ערר עמינדב").
- 14 .94 בענייננו, תוכנית הר/1/38 העניקה במתחם 5 זכויות לקומה אחת נוספת מעבר לזו שהעניקה באותה
15 עת תמ"א 38: 3.5 קומות במקום 2.5 קומות בלבד.
- 16 .95 מאוחר יותר אושר תיקון 3 לתמ"א 38 שהעניק זכויות בנייה ל-3 קומות נוספות. בהתאם להוראות
17 סעיף 23א, הזכויות החלות על המקרקעין הן עדיין 3.5 קומות, מכוח תוכנית הר/1/38, ותוספת חצי
18 הקומה מכוח תיקון 3א לא הגדילה את הזכויות מכוח תוכנית הר/1/38. עד כאן – במישור זכויות
19 הבנייה והליך הרישוי.
- 20 .96 ביום 3.4.2017, חודשים אחדים לאחר אישור תיקון 3א לתמ"א 38, נחקק תיקון 115 לחוק, אשר
21 במסגרתו תוקן נוסח סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק (להלן: "תיקון 115 לחוק"). בתיקון
22 115 לחוק נקבע, כי על בנייה שמעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות יחול היטל השבחה, אולם
23 בשיעור מופחת של 25% בלבד.
- 24 .97 תיקון 115 לחוק היווה מהלך חקיקתי משלים לתיקון 3א לתמ"א 38. הדבר עולה מלשון סעיף 3
25 לתיקון 115 לחוק:
- 26 "3. בתוספת השלישית לחוק העיקרי, בסעיף 19 –
27 (1) בסעיף קטן (ב)(19)א) בסופו יבוא "ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת
28 שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5
29 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(2) לתכנית האמורה, יחול היטל
30 השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב)(2);"
- 31 .98 כך תוארו הדברים בעמ' 59 ו-61 לשיבת ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת מיום 20.3.2017
32 שהוקדשה להכנת תיקון 115 לחוק (אז תיקון 114) לקריאה השנייה והשלישית:
- 33 תומר רוזנר:
- 34 אני מבקש מנציגי הממשלה להגיד מה הנוסח שהם רוצים לגבי תמ"א 38, אנחנו תכף
35 נדלג על זה כרגע.
- 36 (...)
- 37 בנימין ארביב:
- 38 אני רוצה להסביר. תמ"א 38 במסלול הריסה בתיקון 3א' צמצמה זכויות במבנים נמוכים
39 והוסיפה זכויות במבנים גבוהים. עד תיקון 3א' ניתן היה לקבל מבחינת מספר קומות –
40 זה מורכב, אני לא יכול להסביר את זה, הייתה הרחבה ותוספת קומות – עד תיקון 3א',

- 1 תוספת הקומות המקסימלית הייתה 2.5 קומות. לא מדבר על קומת עמודים, לא מדבר
2 על תת-הקרקע ולא מדבר על הרחבות, אני מדבר רק על הקומות העליונות.
- 3 אליאב בן שמעון :
4 גם את זה צריך להבהיר בהחלטה.
- 5 בנימין ארביב :
6 שנייה, אני רק מסביר מה תיקון 3א' עשה. תיקון 3א', אפשרו במבנים גבוהים בני שלוש
7 קומות או ארבע קומות, להוסיף חצי קומה או קומה. זאת אומרת, במקום 2.5 קומות
8 לגובה – שלוש או שלוש וחצי. זה מה שנעשה מבחינת תוספת הקומות בגובה, הן
9 מבחינת זכויות בנייה והן מבחינת תוספת קומות.
- 10 יש עוד מרכיבים בתיקון 3א' – בתת-הקרקע, בהרחבת הקומות, בקומת העמודים – אז
11 צריך לדייק בדיוק על מה יחול הפטור ועל מה לא יחול הפטור.
- 12 מירי כהן :
13 ומה שאנחנו רוצים להציע זה שעל הקומה מעל ה-2.5 קומות, שבעצם הוספנו אותה
14 בתמ"א 38, עליה תחול ההשבחה.
- 15 ערן ניצן :
16 תסבירי שוב.
17 היו"ר דוד אמסלם :
18 אתם הבנתם את הרעיון? תנסחו. בבקשה, נכתוב."
- 19 99. על הקשר בין תיקון 3א לתמ"א 38 לבין תיקון 115 לחוק עמד גם בית המשפט העליון בבג"ץ 64/17
20 **מרכז השלטון המקומי בישראל נ' ממשלת ישראל** (פורסם בנבו, 8.8.2017) :
- 21 "בהתייחסותו המפורשת של המחוקק לתיקון 3א מכשיר הוא הלכה למעשה את
22 השינויים שנעשו בתיקון זה."
- 23 100. הנה כי כן, במסגרת תיקון 3א לתמ"א 38 אישרה ממשלת ישראל תוספת קומות מכוח תמ"א 38,
24 אולם בד בבד ביקשו נציגי הממשלה מהכנסת להגביל את הפטור מהיטל השבחה מעבר ל-2.5 קומות
25 טיפוסיות מורחבות – בקשה שהתקבלה במסגרת תיקון 115 לחוק. המשמעות היא, שעל מימוש
26 זכויות מכוח תיקון 3א לתמ"א 38, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות כהגדרתן שם, חל היטל
27 השבחה, אם כי בשיעור מופחת של 25%.
- 28 101. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשאלה, האם חל על הזכויות שבין 2.5 קומות (מכוח תמ"א 38) לבין
29 3.5 קומות (מכוח תוכנית הר/38) היטל השבחה בשיעור של 25% בלבד (מכוח תיקון 115 לחוק)
30 או היטל השבחה רגיל בשיעור של 50%.
- 31 102. כפי שנקבע גם בעמ"נ הוד הבירה, אנו סבורות, כי האפשרות הראשונה היא הנכונה, דהיינו: כי על
32 הזכויות לקומה האחת שנוספה מכוח **תוכנית** הר/38 לתמ"א 38 (3.5 קומות במקום 2.5 קומות)
33 חל היטל השבחה בשיעור של 25% בלבד, בהתאם לתיקון 115 לחוק.
- 34 103. להלן פירוט טעמינו לכך :
- 35 103.1. עניינם של סעיפים 23 ו-23א לתמ"א 38 בהיקף הזכויות המוענקות כתמריץ לחיזוק
36 בניינים: סעיף 23 לתמ"א 38 נועד לאפשר התאמה של הוראות תמ"א 38 למאפייני היישוב,
37 לרבות בדרך של תוספת זכויות מעבר לקבוע בתמ"א 38. סעיף 23א לתמ"א 38 הבהיר, שלא

- 1 ניתן יהיה ליהנות מתוספת זכויות בתוכנית מפורטת על גבי זכויות שנוספו לתמ"א 38 לאחר
- 2 מועד אישור התוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א.
- 3 103.2. עיון בתוכנית הר/1/38 לחוק, המחלקת את מרחב התכנון המקומי למתחמים בהם חלות
- 4 הוראות שונות, אך מצביע על כך שהיא נועדה לגבש מדיניות כוללת בנושא חיזוק מבנים
- 5 בהוד השרון, תוך התאמתה למאפיינים המקומיים. מדיניות זו לא נתמכה ברציונלים
- 6 הקשורים לגביית היטל השבחה.
- 7 103.3. פטור מהיטל השבחה, וקביעת היטל השבחה בשיעור מופחת, הם תמריצים נפרדים שקבע
- 8 המחוקק לצורך עידוד חיזוק בניינים מפני רעידות אדמה. תמריצים אלו נקבעו בתוספת
- 9 השלישית לחוק, כנדרש על פי דין. לא ניתן לקבוע פטור מהיטל השבחה או היטל השבחה
- 10 בשיעור מופחת בתוכנית סטטוטורית שמאושרת מכוח פרק ג' לחוק.
- 11 103.4. מהוראות סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק עולה בבירור, כי כוונת המחוקק הייתה,
- 12 שהפטור מהיטל השבחה יחול גם ביחס לזכויות שאושרו מכוח תוכנית מפורטת שהוכנה לפי
- 13 סעיף 23 לתמ"א 38. סעיף זה אינו מתייחס למועד אישורה של תוכנית כאמור, או להיקף
- 14 הזכויות שנקבעו בה, אלא להיפך - מנוסח בכלליות ובאופן גורף. כל זאת, למרות שבמועד
- 15 אישורו של תיקון 115 לחוק כבר היה קיים סעיף 23 לתמ"א 38, שהבחין, לעניין תחשיב
- 16 הזכויות, בין זכויות מכוח תמ"א 38 לזכויות מכוח תוכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38.
- 17 103.5. זאת ועוד: כאשר ביקש המחוקק להתיר לרשות הרישוי המקומית מרחב גמישות בקביעת
- 18 שיעור היטל השבחה החל בתחומיה, עשה זאת מפורשות. כך נקבע למשל בסעיף 3א
- 19 לתוספת השלישית לחוק, בכל הנוגע לתוכניות פינני בניוי. משמעות קבלת פרשנות הוועדה
- 20 המקומית במקרה זה הינה חריגה ממסגרת סמכותה של הוועדה המקומית.
- 21 103.6. עמדתה של הוועדה המקומית תוביל להבחנה בין ועדות מקומיות שהספיקו לאשר תוכניות
- 22 לפי סעיף 23 לתמ"א 38 טרם תיקון 3א לחוק, לוועדות מקומיות שלא עשו כן, לעניין
- 23 אפשרות גביית היטל השבחה. מדוי"ח מבקר המדינה 66 משנת 2016 עולה, כי הוועדות
- 24 המקומיות שאישרו תוכניות כאמור לפני תיקון 3א לתמ"א 38 היה מועט². סיווג הוועדות
- 25 המקומיות הללו לפי מידת חוזקן הכלכלי הוא עניין למחקר, שאינו מונח בפנינו; אולם
- 26 הוועדה המקומית לא הראתה כי הרציונל של צדק חלוקתי, שעומד בבסיס החיוב בהיטל
- 27 השבחה, מצדיק את ההבחנה שתיווצר בין הוועדות המקומיות בארץ, לו תתקבל עמדתה.
- 28 104. על כן יש לדחות את טענת הוועדה המקומית בנושא זה ולהותיר על כנה את קביעת השומה המכרעת,
- 29 לפיה חל שיעור היטל השבחה מופחת, מכוח תיקון 115 לחוק, על הזכויות שאושרו מכוח תוכנית
- 30 הר/1/38 בין 2.5 קומות ל- 3.5 קומות.
- 31
- 32

² הגם שממצא זה הסתמך על דו"ח של מינהל התכנון משנת 2014, מבקר המדינה מתאר בדו"ח מ- 2016 כי גם בישיבתה מחודש אוקטובר 2015 קראה המועצה הארצית לוועדות המקומיות לקדם תוכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38.

- 1 ה. הטענה כי ניתן היה לאשר את כלל הזכויות מכוח תמ"א 38 בלבד, בפטור מהיטל השבחה
- 2 105. לא אחת נתקלות אנו בעררי היטל השבחה בטענה, כי אילו רק היה מתוכנן המבנה אחרת, לא הייתה
- 3 נוצרת חבות בהיטל השבחה. העלאת טענה שכזו בשלב ערר היטל השבחה מעוררת קושי רב. ככלל,
- 4 מקומו של תחשיב זכויות מכוח התוכנית הינו בשלב הרישוי, ולא בשלב בירור החבות בהיטל על
- 5 סמך מסלול הרישוי שנבחר. משבחרה אל גג במסלול רישוי מסוים, זהו המסלול שממנו נגזר החיוב
- 6 שלה בהיטל השבחה.
- 7 106. יפים לעניין זה הדברים שנאמרו בהחלטת ועדת הערר בערר (חיפה) 82006-02-20 הוועדה המקומית
- 8 לתכנון ולבנייה חיפה נ' אהוד לביא (פורסם בנבו, 20.7.2020) (להלן: "ערר לביא"):
- 9 "45. ראשית נזכיר, כי בבואנו לבחון את תחולת תמ"א 38 במצב הקודם, אנו
- 10 בוחנים למעשה, בדרך של תקיפה עקיפה, את השאלה הבאה: האם זכאים היו
- 11 המשיבים לקבל את היתר הבנייה שקיבלו בפועל בדרך של הקלות, גם מכוח
- 12 תמ"א 38 - ללא כל אותן הקלות שהתבקשו על ידם ואשר בגינן חוייבו בהיטל
- 13 השבחה.
- 14 46. לא זו בלבד, אלא שבענייננו אנו התעוררה שאלה זו עוד בזמן אמת, בעת
- 15 שניתן היה לתקפה בתקיפה ישירה: שהרי, מלכתחילה ניסו המשיבים לקבל את
- 16 היתר הבנייה מכוח תמ"א 38 - אלא שבעיצומו של הליך הרישוי קיבלו על עצמם
- 17 את הנחיית הוועדה המקומית, שלפיה עליהם להגיש את הבקשה בהליך של
- 18 הקלה ולא מכוח התמ"א. המשיבים פעלו בהתאם להנחיית הוועדה המקומית,
- 19 ולא ניסו לבחון את נכונותה או לערור עליה. רק בחלוף שנים, ובמסגרת ההליך
- 20 שהתקיים בפני השמאי המכריע (וכעת בתשובתם לערר זה), תקפו המשיבים
- 21 לראשונה ובעקיפין את נכונות הנחיית הוועדה המקומית.
- 22 47. משנמנעו המשיבים מלתקוף בזמן אמת את עמדת המשיבה שלפיה לא יוכלו
- 23 לבקש תוספת זכויות מכוח תמ"א 38, מוטל עליהם, לכל הפחות, נטל מוגבר
- 24 בעת תקיפה עקיפה של עמדה זו בחלוף שנים, על דרך הכללת הזכויות מכוח
- 25 תמ"א 38 בחישוב היטל השבחה.
- 26 (...)
- 27 77. ודוק: יתכן שצודקים המשיבים בטענתם, כי המניע להנחיית הוועדה
- 28 המקומית בשלב הרישוי, כי יש לנקוט בהליך הקלה, היה רצונה לגבות היטל
- 29 השבחה בגין תוספת זכויות זו – גבייה שלא היתה מתאפשרת אילו אושרה
- 30 תוספת הזכויות מכוח תמ"א 38. אולם מסיבה זו בדיוק היה על המשיבים לתקוף
- 31 הנחיה זו בסמוך למועד שבו ניתנה ההנחיה, ולא בדיעבד - במסגרת תקיפה
- 32 עקיפה."
- 33 (ההדגשות אינן במקור, מ.א.)
- 34 107. בערר (מרכז) 8082-08-22 אחים (כ.י.) השקעות בנדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
- 35 רעננה (פורסם בנבו, 29.7.2024) הבהירה ועדת הערר את ההבדל בין בחירה באחד מתוך מספר
- 36 מסלולי רישוי אפשריים, לבין הגשת בקשה להקלה שכלל לא היה בה צורך:
- 37 "41. יובהר, כי אין דומה מצב שבו עומדים בפני מבקש היתר מספר מסלולי
- 38 תכנון או רישוי שונים, והוא בוחר באחד מהם על אף היותו כרוך בהקלה
- 39 המחויבת בתשלום היטל השבחה (כמו בעניין אהוד לביא); למצב שבו הוגשה
- 40 בקשה להקלה שכלל לא נדרשה. עיינו והשוו: ערר (מרכז) 8061-07-22 שפונדר
- 41 ריטוב בניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שרונים (פורסם בנבו,
- 42 26.12.2022); ערר (מרכז) 8065-09-23 מגה אור החזקות בע"מ נ' הוועדה
- 43 המקומית לתכנון ולבנייה שהם (פורסם בנבו, 3.7.2024)."

108. 1 הבחירה באחד מבין מספר מסלולי רישוי אפשריים שונים מגלמת בחובה את היתרונות והחסרונות של המסלול הנבחר. לא ניתן לעשות "Cherry-picking" ולברור את המיטב מבין כל אחד ממספר מסלולים חלופיים אפשריים. 2
3
- 4 כפי שכתב המשורר רוברט פרוסט בשירו "The Road Not Taken" (1915):
5 "Two roads diverged in a yellow wood,
6 And sorry I could not travel both"
7
109. 8 הדברים יפים גם בהקשר של תחשיב היטל השבחה בגין בקשה להיתר **מסוימת** שאושרה על ידי הוועדה המקומית, תוך הפעלת שיקול דעת בנסיבות העניין. 9
110. 10 אין מקום להעלות לראשונה, במסגרת ערר היטל השבחה, רעיון בדבר אפשרות תיאורטית לתכנון חלופי שכביכול היה מיותר את החבות בהיטל השבחה - תכנון ערטילאי, שלא נבחן בזמן אמת על ידי מוסד הרישוי ולא אושר על ידו. 11
12
111. 13 האמור לעיל מקבל משנה תוקף כאשר מדובר במימוש זכויות מכוח תוכנית המעניקה זכויות מותנות, הכפופות לשיקול דעת רחב יחסית של הוועדה המקומית, כמו תוכנית הר/1/38 שאושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. 14
15
112. 16 יתר על כן, בניגוד לטענת אל גג, גם שיפור תכנוני עשוי להיות כרוך בחבות בהיטל השבחה. אין מדובר ב"ענישה תכנונית", כהגדרת אל גג, אלא במילוי אחר הוראות הדין. 17
113. 18 זאת ועוד, אותה טענה לתכנון חלופי אפשרי כביכול, לא נתמכה כדבעי בעת שהועלתה לראשונה, בגרסה שונה מעט, בפני השמאית המכריעה. מכתבו של עורך הבקשה, שצורף לראשונה לכתב הערר, אינו מהווה אף הוא את התימוכין הנדרש, שכן הוא כולל התייחסות כללית בלבד, ללא הפירוט שנדרש לעגן בתוכנית בקשה להיתר מלאה. 19
20
21
114. 22 ביום 29.1.2026 הוגשה עמדת המשנה ליועמ"ש לממשלה בבר"ם 972/23 **קידר מבנים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה** (להלן: "**בר"ם קידר מבנים**"). אל גג טוענת כי מעמדת המשנה ליועמ"ש לממשלה **בעניין קידר מבנים** נובע, כי היא זכאית לפטור מהיטל השבחה בגין כלל הזכויות התיאורטיות שעמדו לרשותה מכוח תמ"א 38. 23
24
25
115. 26 אנו איננו סבורות כי יש בעמדת המשנה ליועמ"ש לממשלה **בעניין קידר מבנים** כדי לסייע לטענת אל גג, כפי שנבאר להלן: 27
- 115.1. 28 ברקע עמדת המשנה ליועמ"ש לממשלה **בעניין קידר מבנים** עומדים הן פסק הדין של כבי' השי' י' שקד **בעמ"נ קידר מבנים** והן פסק הדין של כבי' השי' י' סרוסי **בעמ"נ סדן אחזקות** ופסק הדין של כבי' השי' ה' קירש **בעמ"נ גאות השקעות**.³ כל פסקי הדין הללו עסקו בסוגית החיוב בהיטל השבחה בגין תוספת זכויות שנכללה בתוכנית הר/2213 מכוח סעיף 23 לתמ"א 31

³ בבר"ם 3709/21 **סדן אחזקות 38 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה** (פורסם ביום 16.1.2022) נדחתה בקשת רשות ערעור על פסק הדין מבלי להידרש לגופן של הטענות

- 1 38 בהרצליה, ונקבע בהם כי לא ניתן "לנייד" זכויות לא מנוצלות מכוח תמ"א 38 לקומות
2 שהוקמו מכוח תוכנית הר/2213.
- 3 115.2 לפי עמדת המשנה ליועמ"ש לממשלה בעמ"נ קידר מבנים, יש לפרש את סעיף 19(ב)(10) (ב)
4 לתוספת השלישית לחוק כמקנה פטור מהיטל השבחה עד למלוא שווי הזכויות שניתן היה
5 לנצל במגרש הנדון מכוח תמ"א 38, ללא קשר לזכויות שנוצלו בפועל במסגרת הבקשה
6 להיתר. לשיטת המשנה ליועמ"ש לממשלה, אין פטור ביחס להשבחה הנובעת מזכויות
7 שהוענקו בתוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 מעבר לזכויות שהוענקו מכוח תמ"א 38.
- 8 115.3 מעמדת המשנה ליועמ"ש לממשלה עולה, כי במקרה של תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38
9 יש לבצע למעשה שתי שומות היטל השבחה: האחת – שומה שתשקף את עליית השווי של
10 הקרקע, לו היה ניתן היתר (תאורטי) מכוח תמ"א 38, הממצה את מלוא תמריציה ושטחי
11 הבנייה שהתירה בהתאם להנחיות הבינוי שבה ביחס למגרש הנדון; והשנייה – שומה
12 שתשקף את עליית השווי של הקרקע במגרש הנדון עקב אישורה של תכנית לפי סעיף 23, או
13 ההחלטה לתת היתר מכוחה. ככל שעליית השווי לפי השומה השנייה גבוהה מזו שלפי
14 השומה הראשונה, הרי שרק ההפרש ביניהן לא יהיה פטור מתשלום היטל השבחה מלא.
- 15 115.4 במקרה שלפנינו, לא הונחה בפני השמאית המכריעה שומת היטל השבחה חלופית, המראה
16 את שיעור עליית השווי של הקרקע לו אושרה בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 בלבד, ומה
17 ההפרש בין עליית השווי שאירעה בעקבות אישור הבקשה להיתר בפועל, לבין זו שהייתה
18 נגרמת אילו אושרה בקשה להיתר ללא צורך בקומות הנוספות מכוח תוכנית הר/1/38.
- 19 115.5 יתכן, למשל, שהתכנון שאושר מכוח תוכנית הר/1/38 הינו תכנון איכותי ועדיף בהרבה על
20 תכנון צפוף יותר במסגרת הקומות המותרות מכוח תמ"א 38 בלבד. יתכן שתכנון צפוף היה
21 מוביל לערכי שווי נמוכים יותר של הדירות שהיו נבנות.
- 22 115.6 לכך מצטרפת גם העובדה, שאל גג כלל לא הראתה במקרה זה, כאמור, כי אכן ניתן היה
23 לנצל את מלוא הזכויות מכוח תמ"א 38 במסגרת הקומות שניתן היה להקים מכוח תמ"א
24 38, דבר שמחייב הגשת תכנון מסודר, ולא טענה סתמית במכתב קצרצר של אדריכל. לא מן
25 הנמנע, שמאפייני המגרש, דרישות חלחול, חניה ושלל דרישות אחרות אינן מאפשרות
26 במקרה זה ניצול מלוא זכויות תמ"א 38 בקומות תמ"א 38 בלבד.
- 27 115.7 בנוסף, גם אם טכנית ניתן היה לאשר את אותו תכנון חלופי, לא בטוח שתכנון צפוף של
28 בניין, על השלכותיו לעניין תצורת הבניין, מערכותיו, פתרונות החניה והממשק בינו לבין
29 סביבתו, אכן היה מאושר על ידי הוועדה המקומית בפועל, מכוח שיקול הדעת המוקנה לה.
- 30 116. על כן יש לדחות את טענת אל גג כי יכולה הייתה להגיש בקשה להיתר שמנצלת את מלוא הזכויות
31 מכוח תמ"א 38 ללא צורך בקומות נוספות מכוח תוכנית הר/1/38, כי בקשה להיתר כזו הייתה
32 מאושרת על ידי הוועדה המקומית, וכי על כן היא זכאית לפטור מהיטל השבחה גם בגין זכויות
33 שנוצלו בקומות הנוספות שאושרו מכוח תוכנית הר/1/38.

1. טענות לכשלים תחשיביים בשומה המכרעת
2. 117. לא ניתן לקבל את טענות אל גג ל"כשלים תחשיביים" שנפלו, לכאורה, בשומה המכרעת. לאמיתו של דבר, אין אלו כשלים תחשיביים כלל ועיקר, אלא ניסיון להביא בתחשיב הזכויות גם את אותן זכויות מכוח תמ"א 38 שלא נוצלו במסגרת הבקשה להיתר שאושרה בפועל.
5. 118. צודקת הוועדה המקומית, כי הטענות הללו הן "אותה הגברת בשינוי אדרת": תמ"א 38 העניקה סל של זכויות, שלא מומש במלואו בבקשה להיתר במסגרת הקומות שאושרו מכוח תמ"א 38. מאחר שלא כל הזכויות מומשו, לא חושב הפטור בגין כל הזכויות שעבורן ניתן היה, תיאורטית, לקבל פטור מהיטל השבחה מכוח תמ"א 38.
9. 119. זו הסיבה לכך, שהפער בין חישוב השטח העיקרי הפטור לחלוטין מהיטל השבחה בשומה המכרעת (1,526.0 מ"ר) לבין תחשיב השטח העיקרי שאותו ניתן היה לפטור מהיטל השבחה אילו הוגשה ואושרה בקשה להיתר (1,745.7 מ"ר) אינו מתבטא בשטח חדרי הגג, כטענת אל גג, אלא בשטח אחר. שטח חדרי הגג הינו 240 מ"ר, ואילו הפער בקומות 4 – 6.5 הינו 219 מ"ר.
13. 120. משהסברנו קודם לכן מדוע יש לבחון במקרה זה את הבקשה להיתר כפי שאושרה, ולא בקשה ערטילאית להיתר שלא הוגשה ולא אושרה, ברי כי לא נפל כל פגם בכך שלא כל הזכויות הובאו בחשבון.
16. 121. על כן יש לדחות גם טענה זו של אל גג.
18. ז. חיוב בהיטל השבחה בגין מחסנים המיוחסים ליח"ד מכוח תוכנית הר/1/38
19. 122. הבקשה להיתר כוללת הקמה של 71 יח"ד במקום 24 יח"ד במצב הקודם, ו- 68 מחסנים דירתיים בשטח כולל של 480.65 מ"ר. תוכנית הר/1002 התירה הקמת מחסן דירתי בשטח של 6 מ"ר לכל דירה. הצדדים הסכימו כי לא קיימת השבחה בגין תוספת של 24 מחסנים לדירות הקיימות, קרי: בגין מחסנים בשטח כולל של 144 מ"ר. יתרת השטח המחסנים שאושרה הקמתה הינה 336.65 מ"ר.
23. 123. בשומה המכרעת נקבע, כי תוספת שטח המחסנים נובעת מתוספת יחידות הדיור שאושרה מכוח תמ"א 38 ומכוח תוכנית הר/1/38, וכי המועד הקובע לחיוב בגינה הוא מועד אישור הבקשה להיתר.
25. 124. בהקשר זה הבחינה השמאית המכריעה בין דירות מכוח תמ"א 38 הפטורות מהיטל השבחה - שכן תיקון 3א לתמ"א 38 כלל אפשרות להקמת מחסן בשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד - לבין דירות מכוח תוכנית הר/1/38, החייבות בהיטל השבחה.
28. 125. במועד כניסה לתוקף של תוכנית הר/1/38 לא כללה תמ"א 38 זכויות לשטחי שירות נוספים. זכות למחסן דירתי בשטח של 6 מ"ר נוספה לתמ"א 38 רק בתיקון 3א, במסגרת סעיף 14א(א)(5) לתמ"א 38.
31. 126. עם זאת, יש להבחין בין נושא היקף הזכויות לבין נושא הפטור מהיטל השבחה. כפי שהוסבר בערר ברטר, מטרתו של סעיף 23א(ב) לתמ"א 38 הייתה למנוע כפילות בתוספת זכויות בנייה: הן מכוח

- 1 תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 והן מכוח תיקונים מאוחרים לתמ"א 38; וזאת בפרט כאשר תוכנית
- 2 לפי סעיף 23 לתמ"א אושרה על סמך מאפייני יישוב מסוים, כושר נשיאת התשתיות שלו ועוד.
- 3 127. אין להוראת סעיף 23 לתמ"א 38 כל קשר לנושא היטל ההשבחה, שהפטור ממנו נקבע על סמך
- 4 מדיניות לאומית לתמרץ ביצוע פרויקטים. גם במקרה זה חל הרציונל שתואר בסעיפים 90104 לעיל,
- 5 ולפיו הזכאות לפטור מהיטל השבחה משתרעת על כלל הזכויות שהוענקו מכוח תמ"א 38 במועד
- 6 הוצאת היתר הבנייה.
- 7 128. מסקנה זו תואמת גם את פסקי הדין בעמ"נ אל טרנס ובעמ"נ אשדר, על הרציונלים והלכות בית
- 8 המשפט העליון הנזכרות בהם.
- 9 129. בעמ"נ אל טרנס נדון חיוב בהיטל השבחה בגין מחסנים דירתיים, שניתן היה להקים מכוח תוכנית
- 10 מחסנים מקומית. עם אישורה של בקשה להיתר מכוח תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, גדל מספרן
- 11 של יחידות הדיור, ובהתאמה לכך גדל מספרם של המחסנים שניתן היה להקים מכוח תוכנית
- 12 המחסנים המקומית.
- 13 130. בפסק דינו של כב' הש' ה' קירש נקבע, שהאפשרות לבנות את יחידות הדיור החדשות אינה מעוגנת
- 14 בתוכנית המחסנים, אלא בתוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, וההשבחה המלאה והוודאית בגין
- 15 המחסנים נולדה רק במועד אישור הבקשה להיתר מכוחה של האחרונה.
- 16 131. קביעה זו נתמכה בפסק הדין בבר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון
- 17 ולבנייה אשקלון (פורסם בנבו, 20.4.2016) (להלן: "עניין אופל קרדן"), שלפיו המועד הקובע לחישוב
- 18 היטל ההשבחה כאשר תוכנית מתאר ארצית מובילה לשינוי בתוכנית מתאר מקומית הוא מועד מתן
- 19 היתר הבניה; ובפסק הדין בבר"מ 2866/14 הילדה גוזלן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה
- 20 (פורסם בנבו, 7.12.2014) (להלן: "עניין הילדה גוזלן"), שלפיה יש לחשב את ההשבחה לפי מועד
- 21 אישור התוכנית שהרחיבה את אפשרות ניצול תוכנית המרתפים שקדמה לה.⁴
- 22 132. בעמ"נ אשדר נדונה בקשה להיתר בנייה להריסה ובנייה מחדש מכוח תיקון 3 לתמ"א 38. ברקע
- 23 חלה תוכנית מחסנים שאפשרה הקמת מחסן דירתי, ועם אישורה של הבקשה להיתר מכוח תמ"א
- 24 38 שכללה תוספת יח"ד, התאפשרה הקמת מספר רב יותר של מחסנים דירתיים.
- 25 133. בפסק דינו של כב' הש' גלעד הס נקבע, כי ההשבחה בגין המחסנים שיועדו לדירות החדשות נוצרה
- 26 בעת אישור הבקשה להיתר, ולא בעת אישור תוכנית המחסנים. פסק הדין הפנה לפסיקה בעניין
- 27 אליק רון, עניין הילדה גוזלן ועמ"נ אל טרנס, והושתת על הנימוקים הבאים:
- 28 133.1. בעת אישור תוכנית המחסנים ההשבחה הייתה עתידית, לא ודאית ולא ממומשת.
- 29 ההתעשרות האמיתית נוצרת רק עם אישור הדירות החדשות. קיימת זיקה ישירה בין
- 30 ההיתר המאוחר לבין מימוש הזכות התכנונית.

⁴ בבר"מ 353/23 אל טרנס מגורים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 21.6.2023) נדחתה בקשת רשות ערעור על פסק הדין מבלי להידרש לגופן של הטענות.

- 133.2 . בהתאם לעקרון ההתעשרות והצדק החלוקתי, אין לגבות היטל השבחה על פוטנציאל, אלא על התעשרות תכנונית ממשית, ודאית וממומשת.
- 134 . הנה כי כן, לפי פסקי הדין בעמ"נ אל טרנס ובעמ"נ אשדר, החבות בהיטל השבחה בגין תוכניות נושאות המקנות זכויות ליח"ד כמה במועד הוצאת היתר הבנייה לאותן יח"ד, ולא במועד אישור התוכנית הנושאת או במועד אישור התוכנית שהקנתה זכות מוקנית ליח"ד.
- 135 . איננו סבורות כי ההחלטה בערר כריזמה, שעסקה בחיוב בהיטל השבחה בגין הקלות שאושרו מתוכנית 2213 וניתנה טרם פסק הדין בעמ"נ אשדר גוזרת מסקנה אחרת לענייננו.
- 136 . משכך, לטעמנו לא נפלה שגיאה בשומה המכרעת גם בנושא החיוב בהיטל השבחה בגין מחסנים, על כן יש לדחות את טענת הוועדה המקומית בנושא זה.
- ח. חיוב בהיטל השבחה בגין שטחי שירות שהוקנו מכוח תוכנית הר/1/38**
- 137 . לא ניתן לשעות לטענת הוועדה המקומית, כי היה על השמאית המכריעה להביא בחשבון השבחה שנובעת מתוספת שטחי שירות בלתי סחירים מכוח תוכנית הר/1/38.
- 138 . במישור הפרוצדורלי, טענת הוועדה המקומית כי יש לחשב היטל השבחה גם בגין שטחי שירות מכוח תוכנית הר/1/38 הועלתה לראשונה בתגובתה לשומה האחרת מטעם אל גג. כפי שצוין בעמ' 40 סעיף 14.6 לשומה המכרעת:
- "ביחס לטענת שמאי המבקשת, כי טענה זו הינה טענה חדשה, טוענים שמאי המשיבה, כי בהתאם לתחשיב שערכו בשומת המשיבה, ניכרו את שטחי השירות לקומות התמ"א ובתגובה דבר זה נבחן מחדש."
- 139 . ועדת הערר המחוזית עמדה לא אחת על הפגם בהעלאת טענות שמאיות חדשות מצד ועדה מקומית בתגובה לשומה אחרת הנערכת על ידי נישום.
- 140 . בערר (מרכז) 8005-01-23 קטה אחזקות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל (פורסם בנבו, 25.6.2024) הדגישה ועדת הערר המחוזית כי:
- "101. שלב השומה המכרעת אינו מיועד לעריכת "מקצה שיפורים" בשומת הוועדה המקומית. ועדה מקומית נדרשת לעריכת שומת היטל השבחה המשקפת מס אמת, לפי מיטב שיקול דעתו המקצועי של שמאי מקרקעין מוסמך מטעמה. משהוגש ערר או התבקש מינוי שמאי מכריע לבחינת שומת הוועדה המקומית – אין משמעות הדבר כי נסללה בפני הוועדה המקומית דרך לעדכון או עריכת תיקונים מהותיים שונים בשומתה המקורית.
102. התנהלות שכזו מכבידה על בירור מחלוקות בנושא היטל השבחה, פוגעת בוודאות, ביציבות ובאמון הציבור במוסדות התכנון, ומרתיעה נישומים מפני מימוש זכותם על פי דין להשיג על החיוב."
- 141 . בדומה לכך נקבע בערר (מרכז) 8001-01-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל נ' אירומנטל בע"מ (פורסם בנבו, 21.5.2024):
- "הליך של שמאי מכריע אינו מיועד לצורך תיקון שומת הוועדה המקומית, וכך גם לא שלב הגשת התגובה לשומה האחרת. על אחת כמה וכמה, קיים קושי בהגשת ערר, המתבסס על

- 1 הערכה שמאית שונה לחלוטין מזו שנערכה על ידי הוועדה המקומית במסגרת שומת היטל
2 ההשבחה המקורית שלה.
- 3 כן ראו ההחלטה בערר (מרכז) 8116-12-22 ע.ט. חברה להתחדשות עירונית ישראל (נופי הגבעה)
4 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל (פורסם בנבו, 28.8.2025).
- 5 142. די היה בכך על מנת לדחות טענה זו של הוועדה המקומית. עם זאת, למעלה מן הצורך נציין, כי לא
6 ניתן להיעתר לטענת הוועדה המקומית גם במישור המהותי.
- 7 143. השמאית המכריעה הבחינה בשומתה המכרעת בין שטחי שירות סחירים (כגון מחסנים) לבין שטחי
8 שירות שאינם סחירים (כגון מדרגות ומבואות). בהמשך לכך קבעה השמאית המכריעה, כי שטחי
9 שירות שאינם סחירים תורמים לשווי השטח העיקרי של דירות מגורים, ועל כן תרומתם הובאה
10 בחשבון בעת חישוב ההשבחה הנובעת מתוספת דירות המגורים.
- 11 144. בדומה לכך נקבע גם בשומות מכריעות אחרות, שנערכו על ידי שמאים מכריעים אחרים.
12 בשומה מכרעת מיום 2.1.2024 של השמאי המכריע מר יעקב פז עבור גו"ח 6999/3 נקבע:
13 "שטחי השירות כשמש כן הם, משרתים את השטחים הסחירים של הפרויקט, ערכם מגולם
14 בערכי השווי של השטחים הסחירים".
- 15 בשומה מכרעת מיום 7.1.2026 של השמאי המכריע מר ערן ירקוני עבור גו"ח 8267/146 נקבע:
16 "בהתחשב בשימושים הנ"ל ובעובדה כי אין שינוי בהיקף יחידות הדיור לעניין שטח מרחבים
17 מוגנים (דירותיים או קומתיים), אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים לפיה שטחי שירות
18 לשימושי חניה, מערכות טכניות, מתקני שירות, מבואות וכו' מגולמים בשווי מ"ר מבונה
19 וזאת בהנחה כי ניתוח נתוני ההשוואה מגלים שטחים אלו לאור האמור לעיל, תחשיב
20 ההשבחה יערך לתוספת שטחי אחסנה בלבד".
- 21 בשומה מכרעת מיום 23.7.2014 של השמאי המכריע מר אייל יצחקי עבור גו"ח 8260/112 נקבע:
22 "ככלל, שטחי השירות בבנייה רוויה למגורים אינם סחירים לכשעצמם (למעט מחסנים
23 מוצמדים), אלא, שהם משרתים את השימוש העיקרי למגורים, דהיינו, את השטחים
24 הדירותיים.
- 25 מהטעם הזה, תחשיב התועלת ("יחידות אקו") בשומות היטל השבחה (שומות ועדה, שומות
26 אחרות ושומות מכריעות") ובשומות שווי שוק בכלל לא מכמתים שטחי שירות והתועלת
27 שמיוחסת לשטחים הדירותיים מגלמת בחובה את התועלת מהשטחים המשותפים. יוצא
28 מהכלל לעניין זה הם שטחי שירות שניתן להצמידם לדירות או שנצמחת מהם תועלת כללית
29 לכל הדירות מעבר לצרכי התפקוד הבסיסיים בבניין משותף.
- 30 לפיכך, אינני מוצא מקום לחייב בגין חדר מדרגות ששטחו 16 מ"ר בכל אחת משתי קומות
31 ההקלה. אינני מוצא מקום לחייב בגין חדר גז, חדר משאבות חדר אשפה ולובי (ששטחו סביר
32 19.33 מ"ר). אינני מוצא מקום לחייב בגין המחסן המשותף, שבנייתו הותרה בתכנית נת/
33 100 /ש/ 1".
- 34 145. הוועדה המקומית לא הראתה כי הנתונים במקרה שלפנינו מצדיקים מסקנה אחרת.
35 146. על כן, גם במישור המהותי יש לדחות טענה מאוחרת זו של הוועדה המקומית.
36
- 37 **ט. התחשבות בפוטנציאל למימוש זכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם**

147. הצדדים חלוקים ביניהם גם בשאלת ההתחשבות בפוטנציאל למימוש זכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם. אל גג טוענת, שבשומה המכרעת לא הובא בחשבון הפוטנציאל לאישור תמ"א 38 במקרקעין טרם אישור תוכנית הר/1/38, דבר שהגדיל את חבותה בהיטל השבחה.
148. בעוד העררים תלויים ועומדים, ניתן פסק דינו של בית המשפט העליון בבר"ם לויטן, שבו נדונו שני הליכים, שנגעו לשתי תוכניות משביחות: האחת בתל אביב והשנייה בירושלים.
149. התוכנית בתל אביב הינה תוכנית תא/3616א' – תכנית רובע 3, שהינה תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 (להלן: "תוכנית רובע 3"). התוכנית בירושלים הינה ותוכנית 9988 – תוכנית מפורטת להגדלת זכויות בנייה באזור שכונת רחביה בירושלים (להלן: "תוכנית רחביה").
150. המחלוקת בתל אביב נגעה לחיוב בהיטל השבחה בגין מימוש זכויות בדרך של מכר בשתי דירות שעליהן חלה תוכנית רובע 3. בפסק הדין בעמ"נ לויטן נקבע, כי הזכויות מכוחה של תוכנית רובע 3 הן זכויות מוקנות. קביעה זו לא שונתה בפסק הדין של בית המשפט העליון בבר"ם לויטן. עוד נקבע בפסק הדין בבר"ם לויטן, כי אין לראות בתוכנית רובע 3, שהינה תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, חלק ממהלך תכנוני אחד הכולל את תמ"א 38, שעליו יש להחיל את כלל הנטרול שנקבע בפסק הדין בעניין לוסטרניק.
151. המחלוקת בירושלים נגעה לחיוב בהיטל השבחה בגין מימוש זכויות בדרך של מכר בעשרות דירות שעליהן חלה תוכנית רחביה. בפסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים בעמ"נ 25955-11-22 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' אהרן ברק (ניתן ביום 11.3.2025) נקבעה כי הזכויות מכוח תוכנית רחביה הן זכויות מותנות "מעין מוקנות", שיש לחייב בגינן בהיטל השבחה במתכונת דו-שלבית. גם קביעה זו לא השתנתה בפסק הדין בבר"ם לויטן.
152. נוסף על שני פסקי הדין שנתקפו ישירות בבר"ם לויטן, עמדו ברקע פסק הדין של בית המשפט העליון מספר פסקי דין נוספים, שנדרשו לשאלת ההתחשבות בפוטנציאל תכנוני במצב הקודם:
- 152.1. בפסק הדין בעניין לוסטרניק משנת 2003 איבחן כב' הש' לוי בין ציפיה כללית לשינוי תכנוני, הנובעת למשל מסוג הנכס ומיקומו – שבה ניתן להתחשב - לבין ציפיה לאישורה של התוכנית המשביחה המסוימת, שבה אין להתחשב (על מנת שלא תאיין את עליית הערך מכוח התוכנית המשביחה).
- 152.2. פסק הדין בעת"מ לביא משנת 2021 שבו קבע כב' הש' סוקול, כי אין להתחשב בפוטנציאל לתוספת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 בעת הערכת שווי החלקה במצב הקודם, וזאת מטעם כפול: האחד - תמ"א 38 אינה תוכנית משביחה והיא אינה מקנה זכויות קונקרטיות במגרש מסוים, כפי שעולה גם מפסקי הדין בעניין אליק רון ובעניין אופל קרדן; השני – כי לפי סעיף 6.2 לתמ"א 38, היא אינה חלה מקום שבו נקבעו הוראות הריסה ובנייה בתוכנית מפורטת.⁵
153. בפסק דינו של כב' הש' שטיין בבר"ם לויטן נקבע, כי בעת הערכת שווי מקרקעין במצב שקדם לאישורה של תוכנית משביחה אין לנטרל את עליית השווי שנבעה מעצם קיומה של תמ"א 38, גם

⁵ על פסק הדין בעת"מ לביא הוגשה בר"ם לביא, אשר נדחתה לאחר שהמבקשים חזרו בהם מהערעור בהמלצת בית המשפט.

- 1 אם טרם הוצא היתר בנייה מכוחה. מאחר שתמ"א 38 אינה מהווה אירוע מס, כפי שנקבע בעניין
- 2 אליקר, רון, החיוב בהיטל השבחה בגינה מתגבש רק בעת הוצאת היתר בנייה. על כן יש להביא בחשבון
- 3 את עליית השווי שנוצרה עקב אישור תמ"א 38 במצב הקודם, כפי שמביאים בחשבון עליית שווי
- 4 מגורמים אחרים הנעוצים בשוק, ובכך שונה הדבר מעניין לוטרניק.
- 5 154. עוד נקבע, **בבר"ם לויתן** כי גביית היטל השבחה על השבחה שצמחה בקשר סיבתי עם תמ"א 38 אינה
- 6 הולמת את תכלית ההיטל, שכן אישורה של תוכנית מתאר ארצית אינו כרוך בהשקעת משאבים על
- 7 ידי הוועדה המקומית - אלא על ידי השלטון המרכזי, שבוחר שלא לחייב בגינה בהיטל השבחה.
- 8 העובדה שמדובר בתוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 אינה רלוונטית; אך בית המשפט ציין, כי באותו
- 9 מקרה ממילא נקבע על ידי בית המשפט לעניינים מינהליים בעמ"נ לויתן, כי תמ"א 38 לא הייתה
- 10 חלק מהליכי התכנון של התוכנית המשביחה.
- 11 155. **בע"ר לב העיר** קבעה ועדת הערר, כי מפסק הדין **בבר"ם לויתן** נובע, שכאשר היטל ההשבחה מוטל
- 12 בגין תוכנית משביחה מאוחרת לתמ"א 38 - ולא ניתן היתר בנייה מכוחה של תמ"א 38 - לא התקיים
- 13 אירוע מס בגין תמ"א 38, ויש להביא בחשבון את הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 בקביעת שווי המצב
- 14 התכנוני הקודם.
- 15 156. ועדת הערר העירה, כי תוצאה זו אינה מתייחסת למקרה שבו התוכנית המשביחה הינה תוכנית
- 16 שאושרה מכוח תמ"א 38, וכי במקרה שכזה התמונה מורכבת יותר, והיא אינה מתייחסת אליה.
- 17 157. לעומת זאת, במצבים שבהם הופק היתר בנייה מכוח תמ"א 38, יש לנטרל מעליית השווי במצב
- 18 הקודם את הציפייה למימוש זכויות מכוח תמ"א 38 עצמה.
- 19 158. עוד ציינה ועדת הערר, כי מן ההיבט היישומי, חלים קשיים ממשיים ביישום כלל הנטרול ביחס
- 20 למיזמים המקודמים מכוחה של תמ"א 38, אשר מחייבים התמודדות מתודולוגית מדויקת וזהירה.
- 21 קשיים אלו קשורים לכך, שרכיב הציפייה למימוש זכויות מכוח תמ"א 38 אינו רכיב קבוע, והוא
- 22 נבלע במחירי דירות המצויות בבניינים העומדים בתנאי הסף של תמ"א 38.
- 23 159. על רקע פסיקה זו נבחן את טענות הצדדים במקרה שלפנינו. בפתח דברינו בעניין נציין, כי משניתן
- 24 פסק הדין **בבר"ם לויתן**, ובהינתן שהשומה המכרעת נתקפה באותו עניין שהוכרע בו, הרי שקביעותיו
- 25 מחייבות לענייננו. אין בעצם העובדה שהשומה המכרעת, הנתקפת בע"ר דנא, נערכה טרם פסק הדין
- 26 **בבר"ם לויתן**, כדי לאפשר התעלמות מקביעות בית המשפט העליון באותה סוגיה ממש עליה עררה
- 27 אל גג. גם העובדה שהוגשה בקשה לדיון נוסף על פסק הדין **בבר"ם לויתן** אינה מאפשרת להתעלם
- 28 מפסק הדין, וזאת כל עוד לא נקבע אחרת כמובן, בפסק דין מאוחר יותר של בית המשפט העליון.
- 29 160. לגופו של עניין, הוועדה המקומית מבקשת לאבחן בין פסק הדין **בבר"ם לויתן** לבין המקרה שלפנינו
- 30 על יסוד שלושת אלו: העובדה שפסק הדין **בבר"ם לויתן** עסק במימוש בדרך של מכר, ולא במימוש
- 31 בדרך של היתר בנייה, כבענייננו; פסק הדין **בעת"מ לביא**, שעסק אף הוא במימוש בדרך של היתר,
- 32 ודחיית **בר"ם לביא** אשר מעידה לטעמה על האבחנה הקיימת בין סוגי המימושים לעניין ההתחשבות
- 33 בפוטנציאל תכנוני; וההחלטה **בע"ר לב העיר**, שניתנה ביחס למימוש בדרך של היתר בנייה מכוח
- 34 תמ"א 38, תוך נטרול הפוטנציאל.

161. איננו מקבלות את האבחנה שמבקשת הוועדה המקומית ליצור בין הקביעות בבר"ם לוינתן לבין המקרה שלפנינו. 1
2
162. בבר"ם לוינתן מסביר בית המשפט העליון מדוע יש להתחשב בפוטנציאל מכוח תמ"א 38 במצב הקודם: תרומתה של תמ"א 38 לשווי המקרקעין והעובדה שעצם אישורה לא היווה אירוע מס, ועל כן הפוטנציאל לא מומש. בית המשפט ציין עוד, כי המחוקק החליט שלא לחייב בהיטל השבחה בעת מימוש זכויות מכוח תמ"א 38. אין לנימוקים אלו בבר"ם לוינתן כל קשר לדרך המימוש של זכויות מכוח תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38. 3
4
5
6
7
163. במילים אחרות, אנו סבורות כי מפסק דינו של בית המשפט העליון בבר"ם לוינתן עולה, כי יש להביא בחשבון בעת קביעת שווי הזכויות במקרקעין במצב הקודם גם את הפוטנציאל לאישור בקשה להיתר ישירות מכוח תמ"א 38, וזאת הן במימוש בדרך של מכר והן במימוש בדרך של אישור בקשה להיתר מכוח תוכנית שאושרה לאחר תמ"א 38. 8
9
10
11
164. זאת ועוד, קיימת כמובן זיקה בין תמ"א 38 לבין תוכנית הר/1/38 שאושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. אולם, אין בזיקה זו כדי להפוך את התוכניות לחלק ממהלך תכנוני אחד. תוכנית הר/1/38, ככל תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, נועדה להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 לתנאים הייחודיים של היישוב. תמ"א 38 אפשרה הכנת תוכניות מסוג זה, אך לא חייבה את הכנתן, ולא קצבה לכך מועדים. הדבר אינו הופך את תמ"א 38 ואת תוכנית הר/1/38 למהלך תכנוני כולל, או למה שניתן להגדירו כ"רצף תכנוני אחד". 12
13
14
15
16
17
165. בפסיקת בית המשפט העליון הוכרה הדוקטרינה המכירה ברצף תכנוני אחד בהקשר של הזכות לפיצוי מכוח סעיף 197, ואף זאת כחריג, שיש ליישמו רק במקרים יוצאים מן הכלל. 18
19
- בפסק הדין בבר"ם 3781/04 הוועדה המקומית לתו"ב נתניה נ' הר (פורסם בנבו, 7.8.2006) (להלן: "עניין הר") דובר בשתי תוכניות שאושרו על ידי אותו מוסד תכנון, כאשר הראשונה צפתה את השנייה, שאמורה הייתה להתאשר זמן קצר יחסית לאחר מכן. ההכרה ברצף נועדה לאפשר פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק בגין נזק מצטבר של שתי התוכניות, כאשר התביעה הוגשה רק לאחר פרסום התוכנית המאוחרת. 20
21
22
23
24
- בפסק הדין בבר"ם 5898/16 רומן ברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 10.3.2020) (להלן: "עניין ברג") אבחן בית המשפט העליון את נסיבות עניין הר מנסיבות המקרה שהיה בפניו, שבו תוכנית קונקרטית לכביש אושרה על רקע תוכניות תשתיות רחבות היקף שקדמו לה. אותן תוכניות תשתיות קודמות נועדו לשמש רובד תכנוני ארוך טווח, ונקבע כי הן "לא כוללות כל אינדיקציה למועדן הצפוי של התכניות המפורטות שיוציאו אל הפועל את העקרונות התכנוניים שנקבעו בהן. ההנחה היא שאלו תגובשנה בעתיד, לעתים על ידי גוף תכנון שונה, על בסיס נתונים וצרכים תכנוניים שיתבררו בעתיד ובהן סומן תוואי הכביש". 25
26
27
28
29
30
31
166. נסיבות המקרה שבפנינו קרובות הרבה יותר לנסיבות המקרה שנדון בעניין ברג מאשר לנסיבות המקרה שנדון בעניין הר. תמ"א 38 הינה תוכנית רחבת היקף, שהוכנה על ידי המועצה הארצית לתכנון ולבנייה ואושרה על ידי ממשלת ישראל. תמ"א 38 נועדה לשמש רובד תכנוני ארוך טווח, 32
33
34

- 1 אשר לא חייב הכנת תוכנית מתאר מקומית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 על ידי מוסד התכנון המקומי,
2 לא הכתיב את תכניה ולא הגביל בזמן את הכנתה.
- 3 167. יתר על כן, תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 לא נועדה לשמש כחלק מרצף תכנוני אחד הכולל את
4 תמ"א 38. למעשה, ההיפך הוא הנכון: על פי סעיף 131 לחוק, כוחה של תוכנית מתאר ארצית יפה
5 מכל תוכנית אחרת, אלא אם נאמר אחרת בתוכנית המתאר הארצית. סעיף 23 לתמ"א 38 נועד, אם
6 כן, לאפשר את הסטייה מהוראות תמ"א 38, ולא להמשיך או להשלים אותה. ראו גם את החלטת
7 ועדת הערר המחוזית בראשות עו"ד אפרת דון-יחייא סטולמן בערר (ת"א) 1055-07-20 **אלברטו**
8 **גבסו ובניו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בת ים** (פורסם בנבו, 15.11.2020).
- 9 168. לכך מתווספת העובדה, שהכרה ברצף תכנוני אחד במקרה זה לא מיועדת לפיצוי בעלי זכויות
10 בקרקע, אלא דווקא להגדלת חבותם בהיטל השבחה, מקום בו המחוקק הראשי ביקש לפטור אותם
11 מחבות כאמור.
- 12 169. זאת ועוד: תמ"א 38 הייתה תוכנית חלוצית להתחדשות עירונית ברמה הבניינית, אף שלא לכך
13 נועדה במקור. ראו: ערר (מרכז) 1009-02-24 **ישראל ואילה מובשוביץ נ' הוועדה המקומית לתכנון**
14 **ולבנייה רעננה** (פורסם בנבו, 28.5.2024), והמובאות שם.
- 15 170. מאז אושרו תוכניות התחדשות עירונית רבות בכל רחבי הארץ, חלקן מכוח סעיף 23 לתמ"א 38
16 וחלקן לא, חלקן חלות ברמת הבניין הבודד וחלקן רחבות יותר. על מנת שתוכנית תיחשב לתוכנית
17 מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 אין הכרח כי הדבר יוגדר בה מפורשות. ראו: ערר (חי) 82022-08-20 **יעקב**
18 **גלבוע בנייה ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קריות** (פורסם בנבו, 4.1.2021).
- 19 171. הגדרת תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 כחלק ממהלך תכנוני אחד שראשיתו באישור תמ"א 38
20 עלולה להתגלות, לפיכך, כמדרון חלקלק במיוחד.
- 21 172. לא ניתן להקיש לענייננו גם מההכרעה בעת"מ לבניא. ההכרעה בעת"מ לבניא הושתתה על מספר
22 אדנים, בהם העובדה שעל הקרקע חלה תוכנית מפורטת, שסימנה את המבנה להריסה, דבר ששלל
23 את תחולתה של תמ"א 38 בנסיבות אותו עניין; והעובדה שהטענות הועלו בתקיפה עקיפה, לאחר
24 שהעורר שם בחר שלא לעמוד על זכותו לקבלת היתר מכוח תמ"א 38 ובחר במסלול של הקלות. ראו
25 לעניין זה גם את פירוט נסיבות המקרה בערר לבניא. פסק דינו של בית המשפט העליון בבר"ס לבניא,
26 הדוחה את העתירה, ניתן בהסכמת הצדדים. אין תימוכין לטענה, כי הדבר קשור דווקא לעובדה,
27 שהמימוש שם היה בדרך של היתר בנייה, ולא במכר כבעניין לויתן.
- 28 173. לבסוף, אין מקום לגזור גזירה שווה לענייננו גם מהחלטה בערר לב העיר. החלטה זו נוגעת לבקשה
29 להיתר מכוחה של תמ"א 38 עצמה, ולא לבקשה להיתר מכוח תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38,
30 ושאלת ההתחשבות בפוטנציאל תכנוני מכוח תמ"א 38 במקרה של מתן היתר מכוח תוכנית לפי
31 סעיף 23 לתמ"א 38 נותרה בערר לב העיר בצריך עיון.
- 32 174. אשר על כן, בנושא זה אין מנוס מלהתערב בהחלטת השמאית המכריעה, שניתנה טרם פסק הדין
33 בבר"ס לויתן, ולא לקחה בחשבון את הפוטנציאל לאישור תמ"א 38 במקרקעין במצב הקודם.

175. יובהר, כי פוטנציאל תכנוני מכוח תמ"א 38 אינו זהה בכל מקום ובכל זמן. כפי שציינה בצדק ועדת הערר בערר לב העיר, נכון לבחון את משך החיים הכלכליים של הבניין, תצורת הבינוי הקיימת, ערכי הקרקע ורמות הביקוש בסביבה. העובדה כי הוועדה המקומית מצאה לנכון לאשר תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, שמוסיפה על תמריציה של תמ"א 38 במתחם 5, עשויה ללמד על כך שהפוטנציאל לאישור בקשה להיתר ישירות מכוח תמ"א 38 לא היה גבוה במיוחד.
176. על השמאית המכריעה לערוך תחשיב מתוקן של שווי הזכויות במצב הקודם, הלוקח בחשבון את הפוטנציאל למימוש זכויות מכוח תמ"א 38 במתחם 5 ביחס לשני הבניינים מושא הבקשה להיתר שאושרה בפועל, על תוספות הבנייה שאושרו בהן במהלך השנים.
- י. **הכללת רכיב המע"מ במצב הקודם ואי הכללתו במצב החדש של תוכנית הר/1/38**
177. תקן 11.0 א' בדבר סוגיות מיסוי בשומות מקרקעין (פרק א' – התייחסות למע"מ) של מועצת שמאי המקרקעין משנת 2009 (להלן: "תקן 11") מבחין, לעניין רכיב המע"מ, בין שלושה סוגי שווקים:
- (1) שוק של פרטיים, שאינם חייבים במע"מ בעסקאות ביניהם, ולכן משווי העסקה לא ינוכה רכיב המע"מ;
- (2) שוק של עוסקים, שחייבים בתשלום מע"מ, ולכן שווי העסקה לא יכלול את רכיב המע"מ;
- (3) שוק מעורב – שוק שבו פועלים רוכשים יזמים, רוכשים פרטיים וקבוצות רכישה. בשוק זה, ככלל, שווי העסקה לא יכלול את רכיב המע"מ, אך ניתן לחרוג מכלל זה על סמך קריטריונים כמו שווי הנכס וגודלו הפיזי, מורכבות המימוש המיטבי שלו וסוג בעל הזכות.
178. בבר"ם 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שרונים (פורסם בנבו, 18.6.2019) (להלן: "עניין אטבליסמנט סמונד") נדונו שומות היטל השבחה שהוצאו לעוררת בגין שינוי ייעוד מקרקעין בבעלותה מחקלאי למגורים. התוכנית המשביחה הקנתה לעוררת שם את הזכות לבנות 256 יחידות דיור צמודות קרקע על 115 מגרשי מגורים.
179. בית המשפט העליון בעניין אטבליסמנט סמונד קבע, שיש לנהוג בעניין רכיב המע"מ בהתאם לתקן 11. לגופו של עניין אימץ בית המשפט את הגדרת השמאי המכריע את השוק הרלוונטי כשוק מעורב, שבו שווי העסקה לא יכלול את רכיב המע"מ, לנוכח אי התקיימות החרגים לכך.
180. במקרה שלפנינו, במצב הקודם לאישור תוכנית הר/1/38 היו הדירות בשני הבניינים בבעלות של בעלי זכויות פרטיים, עם זכויות מצומצמות להרחבה של הדירות. מדובר בשוק מובהק של קונים ורוכשים פרטיים. טענת הוועדה המקומית, כי רוכש המקרקעין הינו יזם, מייחסת למקרקעין את מאפייניהם לאחר אישור התוכנית, ולא לפנייה.
181. במצב החדש, לאחר אישור תוכנית הר/1/38, מימוש הזכויות להריסת הבניינים והקמת בניינים חדשים וגדולים יותר במקומם, אינו מאפיין שוק של פרטיים, אלא לכל הפחות שוק מעורב, שבו פועלים גם יזמים עסקיים. על פי תקן 11, ככלל, בשוק מסוג זה אין לכלול את רכיב המע"מ בשווי הקרקע. הוועדה המקומית לא הוכיחה כי יש לסטות מכלל זה במקרה שלפנינו.

1 יובהר, כי גם במקרה זה, מייחסת הוועדה המקומית למקרקעין מאפיינים מתקופה מאוחרת יותר,
2 והפעם מהתקופה שלאחר מימוש התוכנית המשביחה, ולא מאפיינים מהתקופה הרלוונטית - לאחר
3 אישור התוכנית המשביחה - זוהי התקופה שבה התקשרו בעלי הזכויות המקוריים עם היזם. גם אם
4 ישנם בעלי זכויות שהיו בוחרים לממש את התוכנית המשביחה בעצמם (הריסת 24 יח"ד בשני
5 בניינים והקמת 71 יח"ד חדשות במקומן), אין ספק כי מדובר לפחות בשוק מעורב, שבו פעילים
6 יזמים עסקיים לצד בעלי זכויות פרטיים.

7 182. לטעמנו צדקה השמאית המכריעה בקביעתה כי שווי הקרקע במצב הקודם יכלול מע"מ ואילו שווי
8 הקרקע במצב החדש לא יכלול מע"מ. נעיר, כי בדומה לכך נקבע גם בהחלטת ועדת הערר בראשות
9 עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג בערר (ת"א) 85233-12-23 לוי סופי נ' הוועדה המקומית לתכנון
10 ולבנייה ת"א (פורסם בנבו, 23.1.2025).⁶ על כן יש לדחות גם טענה זו של הוועדה המקומית.

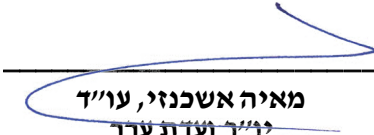
12 יא. סיכום והנחיות לשמאית המכריעה

13 183. אשר על כן, אנו מקבלות את ערר אל גג לעניין ההתחשבות בפוטנציאל מכוח תמ"א 38 במצב הקודם.
14 השמאית המכריעה תתקן את השומה המכרעת באופן שפוטנציאל זה, כפי שבא לידי ביטוי ביחס
15 למקרקעין דנא כמובן, יובא בחשבון במסגרת תחשיב שווי המקרקעין במצב הקודם.

16 184. לא מצאנו מקום להתערב בכל יתר קביעות השמאית המכריעה, ועל כן יתר טענות אל גג, כמו גם
17 ערר הוועדה המקומית, נדחים בזאת.

18 185. בשים לב להיקף הטענות שהועלו על ידי כל אחד מהצדדים, לתוצאות ההליך, כמו גם להתפתחות
19 שחלה בפסיקה בעוד העררים תלויים ועומדים, הוועדה המקומית תישא בהוצאות אל גג בגין הליך
20 זה בסך 15,000 ₪. ההוצאות ישולמו תוך 30 יום ולאחר מכן יישא תשלום זה הפרשי ריבית והצמדה
21 כחוק.

22
23 ההחלטה ניתנה פה אחד ביום: י"א סיון תשפ"ו, 27/05/26.

24
25

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

24
25

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

26
⁶ על החלטה זו הוגש עמ"ן בר לוי, שנדחה ללא התייחסות להכרעת ועדת הערר בסוגיית המע"מ.