

מדינת ישראל
מחוז מרכז
ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטל השבחה

	1
	2
	3
	4
	5
	6
עו"ד מאיה אשכנזי	7
יו"ר:	7
בפני הוועדה:	7
חברת הועדה:	8
גב' נאוה סירקיס, שמאית מקרקעין	8
נציגת מתכנתת המחוז:	9
גב' אינה קינן	9
	10
העוררת בעררים רע/0226/8012+8011:	11
	12
הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה	12
ע"י ב"כ עו"ד עזרא קוקיא וע"י השמאי מר בני ברבי	13
	14
העוררים בעררים רע/0226/8015+8014:	15
	16
1. אדל אוה פאולה אני	16
2. אדל לורנט מקסים הנרי	17
ע"י ב"כ עו"ד ארז שפירא	18
	19
-נגד-	20
	21
המשיבים בעררים רע/0226/8012+8011:	22
	23
1. אדל אוה פאולה אני	23
2. אדל לורנט מקסים הנרי	24
3. לי-רן יזום והשקעות בבניה בע"מ	25
4. מידן חברה להנדסה ולבנין השקעות 1988 בע"מ	26
ע"י ב"כ עו"ד ארז שפירא	27
	28
המשיבה בעררים רע/0226/8015+8014:	29
	30
הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה	30
ע"י ב"כ עו"ד עזרא קוקיא וע"י השמאי מר בני ברבי	31
	32
הכתובת: רחוב עלי מוהר 6, שכונת "נווה זמר", רעננה	33
גוש וחלקה: גוש 7661 חלקה 94 מגרש 2006	34
תאריך הדיון: 05/05/2026	35
	36

החלטה

- 1
- 2 רקע כללי
- 3 1. לפנינו שני זוגות עררים הדדיים על שתי שומות מכריעות מיום 7.12.25 של כב' השמאי המכריע מר
4 אליהו כהן (להלן: "השמאי המכריע"), אשר מונה בהתאם לסעיף 14(ב)2 לתוספת השלישית לחוק
5 התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק"), להכריע במחלוקת בנוגע להיטל ההשבחה החל
6 על המקרקעין הידועים כגוש 7661 חלקה 94 מגרש 2006 ברחוב עלי מוהר 6 בשכונת "נווה זמר",
7 בעיר רעננה (להלן: "המקרקעין" ו"השומות המכריעות").
- 8 2. על המקרקעין חלה תוכנית רע/2015 "שכונת מגורים בצפון העיר רעננה" שפורסמה למתן תוקף ביום
9 7.6.2012 (להלן: "תוכנית רע/2015" או "התוכנית"). תוכנית רע/2015 הינה תוכנית מתאר מקומית
10 הכוללת הוראות מפורטות, הכוללות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וניתן להוציא מכוחה היתרי
11 בנייה. תוכנית רע/2015 איפשרה הקמת שכונת מגורים חדשה בצפון העיר רעננה, היא שכונת "נווה
12 זמר".
- 13 3. במצב הקודם חלו על המקרקעין התוכניות הבאות:
- 14 תוכנית רע/2000 – תוכנית המתאר של רעננה, שפורסמה למתן תוקף ביום 6.12.1990 (להלן:
15 "תוכנית רע/2000"). תוכנית רע/2000 ייעדה את חלקת המקור לאזור חקלאי, שבו ניתן להקים מבני
16 משק המיועדים לייצור חקלאי.
- 17 תמ"מ 21/3 – תוכנית מתאר מחוזית למחוז מרכז, שפורסמה למתן תוקף ביום 12.11.2003, וסימנה
18 את חלקת המקור לאזור פיתוח עירוני (להלן: "תמ"מ 21/3"). בהתאם להוראות תמ"מ 21/3, ייעודי
19 הקרקע באזור פיתוח עירוני ייקבעו בתוכנית מתאר מקומית, ויכללו בין היתר מגורים, תעשייה,
20 מלאכה, תעסוקה ומסחר, נופש, פנאי ותיירות, שטחים פתוחים, חינוך, תרבות, רווחה, בריאות,
21 תחבורה ותשתיות.
- 22 4. המקרקעין כוללים חלקה פינתית בשטח של 2,162 מ"ר בייעוד מגורים ג', עליהם ניתן להקים שני
23 בנייני מגורים, בני 5 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע וקומת מרתף, עבור 23 יח"ד.
- 24 5. העוררים 1 ו-2 בעררים רע/8015+8014 (להלן: "הבעלים") הינם בעלי הזכויות במקרקעין.
25 6. ביום 22.8.21 נחתם בין הבעלים לבין העוררים 3 ו-4, ל-רן יזום והשקעות בבניה בע"מ ומידן חברה
26 להנדסה ולבנין השקעות 1988 בע"מ (להלן יחד: "החברה") הסכם קומבינציה, שבמסגרתו רכשה
27 החברה מהבעלים 50% מהזכויות במקרקעין ומזכויות הבנייה בתמורה לשירותי בניית דירות
28 הבעלים (להלן: "הסכם הקומבינציה"). הסכם הקומבינציה קובע, בין השאר, כך:
- 29 6.1. הבעלים ימכרו לחברה 50% מהזכויות שלהם במקרקעין ובזכויות הבנייה במקרקעין, וזאת
30 בתמורה לשירותי בניית בניין ודירות מגורים עבור הבעלים (להלן: "דירות הבעלים"). הבניין
31 יכלול את דירות הבעלים, דירות שיהיו בבעלות החברה (להלן: "דירות החברה"), שטחי חניות
32 ומחסנים. שווי דירות הבעלים יהיה 50% משווי כלל הדירות בבניין.

1	6.2 . השלמת העבודות תקנה לחברה את מלוא הזכויות בממכר, הכולל חלק יחסי מזכויות הבעלים במקרקעין.
2	
3	6.3 . הבעלים יישאו בתשלום היטל השבחה בגין התוכניות החלות על המקרקעין במועד חתימת הסכם הקומבינציה.
4	
5	6.4 . תוקפו של הסכם הקומבינציה מותנה בקיומם של שני תנאים מתלים :
6	6.4.1 . החלטת הוועדה המקומית לאשר בקשה להיתר בהיקף מינימלי של שטחים שנקבע בהסכם תוך 15 חודשים.
7	
8	6.4.2 . קבלת ליווי פיננסי לפרוייקט מבנק מלווה מורשה תוך 6 חודשים מקיום התנאי המתלה הראשון, ובטרם מולאו התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית.
9	
10	אם לא התקיים איזה מבין התנאים המתלים במועדו יהיה כל אחד מן הצדדים רשאי להודיע על ביטול ההסכם. עד למתן הודעה יהיה ההסכם בתוקף.
11	
12	6.5 . הוראות לגבי הליכי הרישוי, אופן ביצוע העבודות, התקשרויות עם קבלנים, פינוי המקרקעין והעמדתם לרשות החברה לצורך ביצוע העבודות, חלוקת הדירות בין הבעלים לחברה, הצמדות, שינויים ותוספות בדירות, אחריות וערבויות, ליווי פיננסי, בטוחות ועוד.
13	
14	
15	7 . ביום 1.6.23 אישרה הוועדה המקומית בקשה להיתר בנייה להקמת שני בנייני מגורים הכוללים 23 יח"ד בשטח עיקרי של 2,719 מ"ר. הבקשה להיתר בנייה כללה הקלות שונות, בין היתר: הגבהת גובה תחילת שיפוע הגג; תוספת קומת גג בבניין הצפוני; העברת יח"ד מקומה 5 לקומת הגג בבניין הצפוני; הבלטת מרפסות עד 2.0 מ' מעבר לקווי הבניין (להלן: "היתר הבנייה").
16	
17	
18	
19	
20	<u>שומות היטל השבחה</u>
21	8 . בעקבות אישור הבקשה להיתר בנייה הוציאה הוועדה המקומית שתי שומות היטל השבחה :
22	הראשונה – שומת היטל השבחה בגין מימוש הזכויות בדרך של אישור בקשה להיתר בנייה ("שומת הוועדה להיתר"), שנערכה ביום 11.2.2025.
23	
24	השנייה - שומת היטל השבחה בגין מימוש זכויות בדרך של מכר במסגרת הסכם הקומבינציה (להלן: "שומת הוועדה למכר"), שנערכה ביום 13.2.2025, לאחר הדיווח על הסכם הקומבינציה לוועדה המקומית ביום 23.1.2025.
25	
26	
27	9 . ביום 26.3.2025 שולמה מקדמה על חשבון היטל השבחה שנקבע בשומת הוועדה למכר. ביום 19.5.2025 הופק מטעם הוועדה המקומית שובר לתשלום היטל השבחה בגין המימוש במכר, שבו חוייבו הבעלים בריבית פיגורים בגין התקופה שמיום 29.7.2021 ועד ליום 26.3.2025, ובהצמדה בלבד מיום 27.3.2025 ועד ליום 19.5.2025.
28	
29	
30	

10. מטעם הבעלים נערכו שומות היטל השבחה אחרות. הפערים בשומות הצדדים נבעו מהמחלוקות הבאות שבין הצדדים : 1
 2
 10.1. שאלת תחולתו של הפטור מהיטל השבחה בגין שטחי הממ"ד ביחס למימוש בדרך של הסכם קומבינציה. 3
 4
 10.2. שווי מ"ר מבונה במצב הקודם – האם ניתן לגזור אותו מעסקאות בחלקה 155 הסמוכה. 5
 10.3. שיעור המקדם שחל על שטחי המרפסות. 6
 10.4. חיוב בריבית פיגורים בגין התקופה שחלה בין מועד כריתת ההסכם ועד למועד קבלת היתר הבנייה. 7
 8
 10.5. החיוב בהיטל השבחה בגין הקלות. 9
 11. להלן הפערים בשומות הצדדים והקביעות בשומות המכריעות : 10

התוכנית	מועד קובע	שומת הוועדה המקומית ש	שומת הבעלים ש	שמאי מכריע ש
מכר				
רע/2015	7.6.2012	4,476,517	3,500,760	3,849,677
היתר בנייה				
רע/2015	7.6.2012	3,916,051	3,054,642	3,694,441
הקלות	1.6.2023	110,826	0	0
סה"כ				
רע/2015	7.6.2012	8,503,394	6,555,402	7,544,118
הקלות	1.6.2023	110,826	0	0

12. השמאי המכריע קיבל את עמדת הבעלים והחיל את הפטור מהיטל השבחה על שטחי הממ"ד גם בשומה המכרעת שנערכה בגין המימוש בדרך של התקשרות בעסקת קומבינציה. 12
 13
 השמאי המכריע הפנה בעניין זה למספר החלטות של ועדות הערר : 14
 החלטת ועדת הערר המחוזית תל אביב בראשות כב' יוה"ר (כתוארה דאז) עו"ד נורית טביב מזרחי בערר (ת"א) 81015-02-22 סיגייט נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב (פורסם בנבו, 5.6.2024) (להלן: "עניין סיגייט נדל"ן"); 15
 16
 17
 החלטת ועדת הערר המחוזית מרכז בראשות הח"מ בערר (מרכז) 8107-11-22 גבעת שמואל החדשה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל (פורסם בנבו, 22.7.2024) (להלן: "עניין גבעת שמואל החדשה"); 18
 19
 20
 החלטת ועדת הערר המחוזית מרכז בראשות עו"ד עמית אופק בערר (מרכז) 8001-01-25 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון נ' ישעיהו זילונקה (פורסם בנבו, 3.12.2025) (להלן: "עניין זילונקה"). 21
 22
 23
 13. לעניין החיוב בריבית הפיגורים קבע השמאי המכריע, כי בתקופה שבה נוהל בפניו הליך השמאות המכרעת יישא סכום היטל השבחה הפרשי הצמדה בלבד. 24
 25

14 . מכאן העררים שבפנינו.	1
	2
<u>טענות הצדדים</u>	3
<u>עיקר טענות הוועדה המקומית</u>	4
15 . עסקת הקומבינציה מהווה עסקת מכר לכל דבר ועניין. לכן היה על השמאי המכריע לחייב בהיטל השבחה בגין רכיב הממ"דים, שאינם פטורים מהיטל השבחה במימוש בדרך של מכר, בהתאם לפרשנות הנוהגת בפסיקה במשך שנים.	5 6 7
16 . יש להבחין בין עסקאות פריסייל שנדונו בעניין סיגייט נדל"ן ובעניין גבעת שמואל החדשה, שבהן נמכרו דירות פרטניות הכוללות שטח מוגדר לממ"ד, לבין עסקאות קומבינציה, שבהן נמכרים אחוזים מן הקרקע. בענייננו, לא רק שנמכרה קרקע, אלא שהתנאים המתלים בעסקאות הקומבינציה היו אישור בקשה להיתר וליווי פיננסי, ולא מתן היתר בנייה.	8 9 10 11
17 . בהחלטת ועדת הערר המחוזית מרכז בראשות יוה"ר עו"ד יריב אבן חיים בערר (מרכז) 7053/16 אמנון סלונימסקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקווה (פורסם בנבו, 26.10.2017) (להלן: "עניין סלונימסקי") נקבע, כי הפטור לשטחי ממ"ד לא חל בגין מרכיב המכר בעסקת קומבינציה.	12 13 14 15
18 . ההחלטה בעניין זילונקה אינה החלטה חלוטה, היא סותרת החלטות אחרות, ותלוי ועומד ערעור שהוגש בעניינה לבית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב. בנוסף, ההחלטה בעניין זילונקה שגויה, מחמת כל אלו: (1) סעיף 151(ג)(1) לחוק קובע ששטחי הממ"ד אינם סטייה מתוכנית, אך לא כי אינם משביחים; (2) הקביעה שלא נוצרה השבחה אינה מתיישבת עם חקיקת סעיף הפטור; (3) יש לפרש את הוראת סעיף 151(ג)(1) לחוק יחד עם הוראת סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק, המגבילה את הפטור רק למקרה של בניית מרחב מוגן; (4) סעיף 151(ג)(1) אינו חל כאשר מקור הזכויות לממ"ד הינו בתוכנית.	16 17 18 19 20 21 22
19 . לחילופין, גם אם ייקבע שהפטור בגין שטחי הממ"ד חל גם ביחס למימוש בהסכם הקומבינציה, שגה השמאי המכריע כאשר נטרל את רכיב הממ"דים מהמצב החדש בלבד. היה מקום לנטרל רכיב זה גם מהמצב הקודם, שבו דובר בקרקע חקלאית עם פוטנציאל להקמת ממ"דים. הוועדה המקומית הפנתה בעניין זה לעמ"נ 16-12-32868 האחים עופר הנדסה ופתוח בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (פורסם בנבו, 9.4.2018) (להלן: "עמ"נ האחים עופר") ולהחלטת ועדת הערר המחוזית בערר (ת"א) 21-05-82081 מוזס אורי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (פורסם בנבו, 14.8.2022) (להלן: "עניין מוזס").	23 24 25 26 27 28 29
20 . בשומה נפלו מספר שגיאות תחשיביות:	30
20.1 . שטח המרפסות בדירה 11 הינו 51.4 מ"ר ולא 12.3 מ"ר בלבד, כפי שנקבע בשומה המכרעת.	31

1	20.2 .	מקדם השווי לדירות פנטהאוז נקבע לכאורה על סמך עסקאות בחלקה 155 הסמוכה, אולם בפועל אומץ מקדם 0.3 למרפסות בעסקאות ההשוואה ומקדם 0.25 למרפסות בתחשיב ההשבחה במקרקעין.
2		
3		
4	20.3 .	שינוי במקדם השווי לדירות הפנטהאוז משפיע על שיעור מקדם השווי בדירות המיני פנטהאוז, שנגזר מדירות הפנטהאוז לפי קביעת השמאי המכריע עצמו.
5		
6	20.4 .	מקדמי השווי לדירות הפנטהאוז הוכפלו בשטח העיקרי בלבד, ללא התחשבות במרפסות הצמודות, שמקדם השווי שלהן זהה לזה של הדירות.
7		
8	21 .	יש לחייב בריבית פיגורים מלאה ממועד כריתת הסכם הקומבינציה, שכן הבעלים לא דיווחו על עסקת הקומבינציה במשך כ- 4 שנים. בהקשר זה טענה הוועדה המקומית עוד כי :
9		
10	21.1 .	מועד כריתת הסכם הקומבינציה הוא מועד המימוש לעניין החיוב בהיטל השבחה. אין מדובר בחוזה עם תנאי מתלה, אלא בחוזה עם תנאי מפסיק, שעד להתקיימתו החוזה תקף. גם למיסוי מקרקעין דווח הסכם הקומבינציה עוד בשנת 2021.
11		
12		
13	21.2 .	הבעלים לא העלו בפני השמאי המכריע את הטענות לגבי מועד כריתת הסכם הקומבינציה והיותו מותנה בתנאי מתלה כביכול; וממילא היו צריכים לפנות בנושא זה מלכתחילה לוועדת הערר, המוסמכת לדון בטענות משפטיות המצריכות ניתוח של הסכם הקומבינציה.
14		
15		
16	21.3 .	התנאים שנקבעו בהסכם הקומבינציה הם תנאים רגילים, שכמותם קיימים בכל הסכם קומבינציה. בהתחשב בכך שמדובר בתוכנית מאושרת משנת 2016, הייתה ודאות גבוהה לגבי התקיימות התנאים הללו ואין מקום להפחתה של שיעור הריבית, ובוודאי שלא בשיעור גדול.
17		
18		
19		
20		
21		<u>עיקר טענות הבעלים</u>
22	22 .	יש לנטרל את מרכיב הממ"ד הן בשומת המכר והן בשומת ההיתר. הפטור מהיטל השבחה לשטחי ממ"ד חל גם על זכויות שמומשו במסגרת עסקת קומבינציה, שכן הבנייה לא תתבצע ללא הוצאת היתר בנייה בפועל. ללא בנייה אין הסכם ואין מכר של הזכויות לחברה. רק לאחר השלמת הבנייה תהיה החברה זכאית להירשם כבעלת הזכויות.
23		
24		
25		
26	23 .	ניתן להקיש על ענייננו מקביעת בית המשפט בעמ"נ 46044-03-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים נ' מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ (פורסם בנבו, 28.4.2022) (להלן: "עניין מותג עירוני").
27		
28		בעניין מותג עירוני נקבע, שהפטור בגין תמ"א 38 חל גם במקרה של מימוש במכר, על מנת שלא לסכל את תכלית הפטור.
29		
30	24 .	בערר (מרכז) 8014-04-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון נ' ראובן סרוגו בע"מ (פורסם בנבו, 31.10.2024) (להלן: "עניין ראובן סרוגו") נקבע כי סעיף הפטור חל גם במקרה של הסכם התחדשות עירונית המותנה בקבלת היתר בנייה. ההחלטה בעניין ראובן סרוגו אמנם בוטלה
31		
32		

- 1 על ידי בית המשפט לעניינים מינהליים בעמ"נ 78739-12-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
- 2 ראשון לציון נ' ראובן סרוגו בע"מ (לא פורסם, 5.11.2025) (להלן: "עמ"נ סרוגו"), אך תוצאת
- 3 ההחלטה נותרה על כנה.
- 4 25. אין מקום לנטרל את רכיב הממ"ד במצב הקודם, מאחר ששווי המקרקעין במצב הקודם הושפע
- 5 מציפייה כללית לשינוי ייעוד, ולא דווקא שינוי ייעוד למגורים. הוועדה המקומית לא הראתה כי
- 6 השווי במצב הקודם הושפע מהציפייה לזכויות לממ"דים, ולא למסחר, תעסוקה או פארק למשל.
- 7 בנוסף, בקרקע ששוויה מושפע מציפיות, לא ניתן לדעת מה יהיה היקף הזכויות לממ"ד ולא ניתן
- 8 ליחס חלק יחסי מהשווי לממ"ד, כפי שנעשה בעניין מוזס.
- 9 26. בכל הנוגע לטענות התחשיביות, אכן חלה טעות בחישוב שטח המרפסות בדירה 11, אולם יש לתקן
- 10 את מקדם השווי למרפסות מ-0.25 ל-0.2, בשל שוליות במרפסת גדולה. יש לדחות את יתר טענות
- 11 הוועדה המקומית לעניין המקדמים, מאחר שמדובר בסוגיות שמאיות מקצועיות. בנוסף, הניתוח
- 12 של השמאי המכריע לא התבסס על העסקאות בחלקה 155 כפי שנותחו על ידי הוועדה המקומית,
- 13 אלא כפי שנותחו על ידו, ואין מקום להתערב בניתוח זה.
- 14 27. בערר (דרום) 86062/11 מרכזי מסחר איזו-ריט בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד
- 15 (פורסם בנבו, 9.8.2011) (להלן "עניין איזו-ריט") נקבע, כי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק מאפשר
- 16 לאזן בין קביעת כלל אחיד וברור למועד מימוש הזכויות (מועד כריתת החוזה) לבין הימנעות מהטלת
- 17 ריבית פיגורים עונשית בנסיבות שאינן מוצדקות, כמו חוזה שמותנה בתנאי מתלה. יש לבחון בכל
- 18 מקרה ומקרה את מועד קבלת התמורה ואת מהותיות התנאי המתלה.
- 19 28. בערר 82267-07-20 דגני אליעזר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן (פורסם בנבו, 4.4.2021)
- 20 (להלן: "עניין דגני אליעזר") נקבע, כי מאחר שהתמורה לא התקבלה במועד כריתת ההסכם, וזה
- 21 הותנה בתנאים מתלים מהותיים לקיומו, יש הצדקה להפחתת ריבית הפיגורים.
- 22 29. עסקת הקומבינציה בענייננו כללה תנאים מתלים מהותיים של החלטה לאשר את הבקשה להיתר
- 23 וליווי פיננסי. המסקנה שמדובר בתנאים מתלים נובעת מכך, שהצדדים אינם יכולים לקיים את
- 24 ההסכם תוך ויתור על התקיימותם של תנאים אלו.
- 25 30. בעסקת קומבינציה לא מתקיימים תנאי הנזילות ותנאי הוודאות שעומדים בבסיס דחיית מועד
- 26 החיוב בהיטל השבחה למועד מימוש הזכויות בקרקע.
- 27 31. במקרה זה, הליכי הרישוי בוועדה המחוזית התעכבו מעבר לפרק הזמן שהוגדר בתקנות התכנון
- 28 והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו – 2016 (להלן: "תקנות הרישוי"), ומעבר ל-15 חודשים שהוגדרו
- 29 כתנאי בהסכם הקומבינציה.
- 30 32. הסכם הקומבינציה נחתם סופית על ידי כל הצדדים לו רק ביום 22.8.2021, כפי שרשם גם בנסח
- 31 רישום המקרקעין ובאתר רשות המסים. אין הצדקה לחייב את הבעלים בריבית פיגורים בגין
- 32 התקופה שקדמה למועד חתימת ההסכם, כמו גם בגין התקופה שבה ערכה הוועדה המקומית את
- 33 שומת היטל השבחה, שבהכרח הייתה לאחר המועד שבו נודע לה על חתימת ההסכם הקומבינציה.

1	
2	
3	<u>דיון והכרעה</u>
4	33. הצדדים לעררים שבפנינו חלוקים ביניהם בשתי שאלות עיקריות: (1) החיוב בהיטל השבחה בגין
5	שטחי ממ"ד בעת מימוש בדרך של חתימה על הסכם קומבינציה; ו- (2) החיוב בריבית פיגורים על
6	התקופה שמאז מועד חתימת הסכם הקומבינציה.
7	34. נדון בשאלות אלו לפי סדרן, ונתייחס גם לטענות הנוספות שהעלו הצדדים.
8	
9	<u>תחולת הפטור מהיטל השבחה בגין ממ"ד בעת מימוש בדרך של הסכם קומבינציה</u>
10	35. לצורך הכרעה בטענות הצדדים בנושא תחולת הפטור מהיטל השבחה בגין שטחי ממ"דים בעת
11	מימוש זכויות בקרקע בדרך של התקשרות בהסכם קומבינציה נבחן תחילה את הוראות החקיקה
12	הרלוונטיות. לאחר מכן נעמוד על האופן שבו התפתחו הפסיקה והחלטות ועדות הערר בנושא לאורך
13	השנים.
14	
15	<u>המסגרת הנורמטיבית להכרעה בטענות הצדדים בנושא הפטור מהיטל השבחה לשטחי ממ"ד</u>
16	36. היטל השבחה נגבה מכוחו של סעיף 196א לחוק, אשר קובע כך:
17	"ועדה מקומית תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בתוספת השלישית
18	ועל פיה."
19	המונח "השבחה" מוגדר בסעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק:
20	"1(א). בתוספת זו –
21	"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש
22	חורג;
23	החבות בהיטל השבחה קבועה בסעיף 2(א) לתוספת השלישית לחוק:
24	"2(א). חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך
25	אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (להלן – היטל); היו המקרקעין
26	מוחכרים לדורות, ישלם החוכר את ההיטל; היטל בעקבות אישור תכנית יחול על מקרקעין
27	הנמצאים בתחום התכנית או הגובלים עמה בלבד."
28	37. כלומר, אירוע המס המקים את החבות בהיטל השבחה הוא עליית שוויים של מקרקעין שהתרחשה
29	בעקבות אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. ייחודו של היטל השבחה הוא בכך שמועד
30	התשלום עשוי לחול רק בעת מימוש הזכות במקרקעין שלגביהם קמה החבות בהיטל. כך נקבע בסעיף
31	7(א) לתוספת השלישית לחוק:

- 1 "ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד שהחייב בו מימש זכות במקרקעין שלגביהם חל ההיטל,
2 ורשאי החייב לשלם מקדמות על חשבוננו עוד לפני קביעת שומת ההשבחה".
- 3 ראו: ע"א 1321/02 **נוה בנין ופיתוח בע"מ נ' הוועדה לבנייה למגורים ולתעשייה, מחוז המרכז**
4 (פורסם בנבו, 26.5.2003) (להלן: "**עניין נוח בנין**") והאסמכתאות שם; אהרון נמדר **היטל השבחה**
5 עמ' 89 - 91 (2011).
- 6 38. "מימוש זכויות" הוגדר בסעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק כאחת משלוש התרחשויות:
7 "מימוש זכויות, במקרקעין – אחת מאלה:
8 (1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור
9 תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;
10 (2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו
11 חל היטל השבחה;
12 (3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם
13 הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח
14 דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו; ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום
15 בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ"ט
16 בסיון התשמ"א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים,
17 התשכ"א-1961".
- 18 39. סעיף 14 לחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א – 1951 (להלן: "**חוק הג"א**") קובע כי מתן היתר בנייה
19 להקמת בית מותנה בהקמת מקלט לבית. "מקלט" מוגדר בסעיף 11 לחוק הג"א כ: "מבנה או מקום
20 אחר שהותקן לשמש מקלט, הכל לפי התכנית שהרשות המוסמכת אישרה אותה";
- 21 40. סעיף 11ב לחוק הג"א מבהיר, כי "מקלט" צריך להלום את המפרטים הטכניים ומפרטים אחרים
22 שנקבעו בתקנות לעניין סוגי מקלטים או מקלט מסוים.
- 23 41. מכוח חוק הג"א הותקנו תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן – 1990
24 (להלן: "**תקנות הג"א**"). בשנת 1992 תוקנו תקנות הג"א, ונוסף להן "חלק ג' – מרחב מוגן קומתי או דירתי
25 לבנין מגורים". מאז שנת 1992 נדרשת הקמת מרחב מוגן דירתי בבנייני מגורים חדשים. חובה זו לא
26 הוחלה על בניינים קיימים.
- 27 42. בתיקון מס' 79 לחוק משנת 2007 נקבעו מספר כלים שנועדו לתמרץ בנייה בפועל, ובהקדם, של
28 מרחבים מוגנים, ובהם:
- 29 סעיף 151(ג) לחוק, אשר קובע כי תוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן לא תהווה סטייה
30 מתוכנית:
- 31 "תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראת חוק או תקנות לאחר אישור התכנית או
32 תוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן, בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע לפי חוק
33 ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 או תוספת שטחי שירות לשם בניית חדר עם שיפורי
34 מיגון בשטח כאמור, בהתאם להוראות הרשות המוסמכת כמשמעותה בחוק האמור, אם אל
35 ניתן לבנות מרחב מוגן באותו מבנה – לא ייחשבו כסטייה מתכנית;

- 1 סעיף 19(ב)(9)(א) לתוספת השלישית לחוק (להלן: "סעיף הפטור"), אשר קבע פטור מהיטל השבחה
2 למרחב מוגן דירתי (ממ"ד), בזו הלשון:
- 3 " (ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:
- 4 (9) (א) השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על
5 השטח שנקבע לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 או
6 השבחה במקרקעין בשל בניית חדר עם שיפורי מיגון בשטח כאמור,
7 בהתאם להוראות הרשות המוסמכת כמשמעותה בחוק האמור, אם
8 לא ניתן לבנות מרחב מוגן באותו מבנה."
- 9 (ההדגשה אינה במקור, מ.א.)
- 10 43. בתיקון מס' 28 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), מיום 7.1.2008, נוספו
11 לחוק המקרקעין הוראות המקטינות את הרוב הדרוש של בעלי דירות בבית משותף להחלטה שעניינה
12 הצמדה של חלק מהרכוש המשותף לדירה או דירות מסוימות לצורך הוספת מרחב מוגן דירתי או
13 קומתי. הצעת החוק נימקה תיקון זה בחשיבות בבניית מרחבים מוגנים, ובעובדה שהדין אינו מחייב
14 הקמת מרחבים מוגנים בבניינים שנבנו לפני שנת 1991 (ה"ח הכנסת – 183, מיום י' בכסלו התשס"ח
15 (20.11.2007), עמ' 47).
- 16
- 17 התפתחות הפסיקה והחלטות ועדות הערר בנושא הפטור מהיטל השבחה על שטחי ממ"ד
- 18 44. בהחלטתה של ועדת הערר המחוזית בראשות כב' יוה"ר (כתוארו דאז) עו"ד גלעד הס, בערר (ירושלים)
19 417-11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים (פורסם בנבו, 13.3.2012)
20 (להלן: "עניין חשדר") נקבע, כי הפטור אינו חל בעת מימוש בדרך של מכר של מגרש הכולל זכויות
21 בנייה תיאורטיות להקמת ממ"ד:
- 22 "49. קריאה רגילה של אדם סביר את סעיף הפטור מלמדת כי "בנייה" היא אכן "בנייה"
23 והפטור חל כאשר מבקשים לבנות ממ"ד, אך לא כאשר מוכרים מגרש ובו זכויות
24 תיאורטיות לבניית ממ"ד."
- 25 45. בפסיקה והחלטות נוספות של ועדות הערר הובהר, כי גם אם בראשית הדברים נועד החוק לחול על
26 רק תוספת ממ"ד לבנייה קיימת, בסופו של יום הוחל החוק גם על בנייה חדשה. ועדות הערר ובית
27 המשפט אף הסבירו, כי יש הגיון ותכלית במתן פטור מתשלום היטל השבחה לכל מי שמקים בפועל
28 את הממ"דים, גם אם הוא מחויב לעשות כן על פי החוק (כמו יזם בבנייה חדשה).
- 29 ראו: החלטת ועדת הערר המחוזית בראשות כב' יוה"ר (כתוארו דאז) עו"ד גלעד הס בערר (י-ם)
30 186/13 מ.ה.א.ר בנין והשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים (פורסם בנבו,
31 9.7.2013); ההחלטה בעניין סלונימסקי; פסק הדין בעמ"ן (מרכז) 11842-12-17 הוועדה המקומית
32 לתכנון ולבנייה פתח תקווה נ' סלונימסקי (פורסם בנבו, 17.9.2018); והחלטת ועדת הערר המחוזית
33 בראשות כב' יוה"ר עו"ד רונית אלפר בערר (מרכז) 8082/13 טובי כרמון נ' ועדה מקומית רעננה
34 (פורסם בנבו, 14.10.2021).

- 1 46. בהחלטה בעניין סלונימסקי צוין, כי הפטור בגין שטחי הממ"ד לא חל על רכיב המכר בעסקאות
- 2 הקומבינציה. עם זאת, הקביעה נשענה במידה רבה על המהות של הסכמי הקומבינציה באותו מקרה,
- 3 אשר כללו התחייבויות להעברת זכויות בנייה עתידיות, במגרשים שטרם נוצרו בעת חתימת הסכמי
- 4 הקומבינציה.
- 5 47. בשתי החלטות מאוחרות יותר של ועדות הערר המחוזיות נקבע, כי הפטור מהיטל השבחה על שטחי
- 6 הממ"ד חל גם בעסקאות למכר דירות על הנייר, טרם קבלת היתר בנייה. ועדות הערר קבעו, כי
- 7 הרציונל המונח ביסוד סעיף הפטור מתקיים גם במקרה של עסקאות מכר המותנות בהוצאת היתר,
- 8 שמבטיח כי הממ"ד אכן ייבנה בפועל.
- 9 כך נקבע בהחלטה בעניין סיגייט נדל"ן:
- 10 "34. מבחינה תכליתית, המחוקק מצא לעודד בניית ממ"דים, ולא ערך דיפרנציאציה בין אלה
- 11 הנכללים בדירות שנמכרו 'על הנייר' קודם למתן היתר הבנייה לבין אלה הנכללים
- 12 בדירות שלא נמכרו לפני מתן היתר בניה."
- 13 ובהחלטה בעניין גבעת שמואל החדשה נקבע:
- 14 "115. משמצאנו כי תכלית החקיקה לעודד הקמתם של מרחבים מוגנים דירתיים, לטובת
- 15 בטחון תושבי מדינת ישראל; וכי שיקולים כלכליים הנוגעים לעלות הגבוהה
- 16 משמעותית של הקמת ממ"ד בדירה עומדים ביסוד הענקת הפטור מהיטל השבחה, אין
- 17 כל הצדקה להבחין בין מימוש זכויות בדרך של מתן היתר בנייה לדירה, לבין מימוש
- 18 זכויות בדרך של מכר זכות לדירה שטרם נבנתה בפועל, בהסכם המותנה בתנאי של
- 19 קבלת היתר בנייה.
- 20 [...]
- 21 129.1 פרשנות מהותית של סעיף הפטור אינה מצדיקה הבחנה בין מכר דירה
- 22 "על הנייר", שהיתר הבנייה להקמתה יינתן רק בשלב מאוחר יותר, לבין
- 23 מכר דירה לאחר שניתן היתר בנייה להקמתה. מכירת חלק מן הדירות
- 24 בפרויקט חדש טרם קבלת היתר בנייה הינה בגדר חזון נפרץ, שנובע משלל
- 25 טעמים, שאין כל קשר בינם לבין היטל השבחה
- 26 129.2 משמעות הבחנה בין דירות באותו בניין מגורים, על סמך השאלה אם
- 27 נמכרו לפני מתן היתר בנייה (תואם תוכנית) או לאחר קבלת היתר בנייה
- 28 (תואם תוכנית), הינה גביית היטל השבחה בשיעור שונה עבור דירות זהות
- 29 המצויות באותו בניין מגורים. מדובר בתוצאה מוקשית שאינה עולה בקנה
- 30 אחד עם עקרון השוויון בהטלת מס.
- 31 129.3 העובדה שמכר דירות טרם קבלת היתר בנייה נעשה משיקוליו של היזם
- 32 ולפי "בחירתו" אינה מהווה צידוק מספק לגבייה בלתי שוויונית של היטל
- 33 ההשבחה; על אחת כמה וכמה, כאשר ה"בחירה" לעשות כן מושתתת
- 34 במידה רבה על שיקולים תזרימיים – מימוניים, שהם חלק בלתי נפרד
- 35 ממאפייני שוק הנדל"ן כיום.
- 36 129.4 קבלת הפרשנות המצמצמת, בה דוגלת הוועדה המקומית, תכביד על
- 37 יזמים את מימון הפרויקטים, וזאת מבלי שיהא בה כדי להגשים איזו שהיא
- 38 תכלית עקרונית. הוועדה המקומית לא תצא נשכרת מכך שכל מלאי
- 39 הדירות יימכר רק לאחר קבלת היתר בנייה; בעוד שהיזם ייאלץ לשלם עקב
- 40 כך היטל השבחה בִּיתר, וניתן להניח, כי במוקדם או במאוחר, הנטל הנוסף
- 41 יגולגל על כתפי רוכשי הדירות.
- 42 129.5 על כן, מבחינה מהותית, אין הצדקה להבחנה בין מכר דירות לפני היתר
- 43 בנייה או לאחר היתר בנייה לעניין תחולת סעיף הפטור.

129.6	1	אמנם, על פני הדברים לפחות, החלת סעיף הפטור ביחס לדירות שנמכרו
	2	בתנאי של היתר בנייה, וזאת להבדיל מדירות שנמכרו ללא תנאי כזה כפי
	3	שנקבע בעניין חשד, עלולה להכביד על בירור הזכאות לפטור. כפי
	4	שהצביעה בפנינו הוועדה המקומית, הדיווח על עסקאות מכר של דירות
	5	"על הנייר" לא מתבצע בזמן אמת, אלא רק בדיעבד. אלא, שאין כל קושי
	6	להעביר את רשימת המכירות המותנות של דירות מייד לאחר ההחלטה על
	7	מתן ההיתר, כפי שאף ביקשה הוועדה המקומית לקבל בענייננו, ולהחיל
	8	בענייננו את סעיף הפטור."
	9	(ההדגשה אינה במקור, מ.א.)
	10	על ההחלטה בעניין גבעת שמואל החדשה לא הוגש ערעור מינהלי. על ההחלטה בעניין סיגייט נדל"ן
	11	הוגש עמ"נ (ת"א) 44759-09-24 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' סיגייט נדל"ן בע"מ (פורסם
	12	בנבו, 28.10.2025), שנדחה מנימוקים אחרים לאלו שצויינו בהחלטת ועדת הערר (העובדה שטרם
	13	המכר יצאו היתרי דיפון).
48.	14	בערר (מרכז) 8014-03-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הראשון לציון נ' ראובן סרוגו חברה לבנייה
	15	בע"מ (פורסם בנבו, 31.10.2024) נקבע, כי בנסיבות אותו עניין השתכלל הסכם הקומבינציה רק לאחר
	16	אישור התוכנית והוצאת היתר הבנייה. על כן הגיעה ועדת הערר שדנה באותו עניין למסקנה, כי הפטור
	17	חל על כלל הדירות. עם זאת, בפסק דינה של כב' הש' טויסטר ישראלי בעמ"נ סרוגו נקבע, כי "בהתאם
	18	להמלצת בית המשפט ובהסכמת הצדדים, החלטת ועדת הערר תבוטל על נימוקיה, אולם התוצאה הכספית עפ"י
	19	השמאית המכריעה תעמוד בעינה, וזאת בנסיבות המיוחדות של מקרה זה". מאחר שהחלטת ועדת הערר בוטלה
	20	על נימוקיה בהסכמת הצדדים, לא ניתן להסיק דבר מההחלטה בעניין סרוגו.
49.	21	החלטה אחרת בעניינו של תחולת סעיף הפטור על רכיב המכר בעסקת קומבינציה ניתנה על ידי ועדת
	22	הערר המחוזית בראשות עו"ד הלל גלקופ בערר (ת"א) 8002-01-22 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
	23	בת ים נ' רינה לבנה (פורסם בנבו, 30.1.2025). באותו עניין נדון חיוב בהיטל השבחה בגין הקלות
	24	שאושרו לאחר חתימת הסכם קומבינציה, שתוקפו לא הותנה באישור הקלות. ועדת הערר קבעה, כי
	25	מימוש הזכויות הוא בהיתר בנייה, ובאופן משתמע נבע מכך, כי חל סעיף הפטור על שטחי הממ"ד.
50.	26	בהחלטת ועדת הערר המחוזית בראשות עו"ד הלל גלקופ בערר (ת"א) 86023-04-23 הוועדה המקומית
	27	לתכנון ולבנייה בת ים נ' אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ (פורסם בנבו, 29.5.2025) (להלן: "עניין
	28	בובליל") נדונה תחולת הפטור מהיטל השבחה בעת מימוש מכוח הסכמי פינוי בינוי. באותו מקרה,
	29	חלק מהסכמי הפינוי-בינוי נחתמו עובר לאישור התוכנית המשביחה, וחלק נחתמו לאחר אישורה.
	30	ועדת הערר הבחינה בין המקרים, וקבעה כי הפטור יחול רק ביחס להסכמי פינוי בינוי שנחתמו טרם
	31	אישור התוכנית המשביחה, שכן המימוש באותו מקרה התרחש רק בעת הוצאת היתר הבנייה.
	32	נוסיף, כי בעניין בובליל עמדה ועדת הערר על השוני שבין עסקאות פינוי בינוי לבין עסקאות
	33	קומבינציה, הטמון לטעמה בשני אלו: (1) הסכם פינוי בינוי מחייב על פי חוק את העברת זכויות
	34	הבעלים בדירותיהם לזום במועד חתימתו; (2) המתעשר העיקרי מהסכם פינוי בינוי הוא הזום ולא
	35	הבעלים. המסגרת החקיקתית והכלכלית המונחת ביסוד כל אחד משני סוגי העסקאות שונה אם כן.

- 1 ועדת הערר שדנה בעניין בובליל אבחנה את המקרים שבפניה מן המקרים שנדונו בעניין סיגייט נדל"ן
- 2 ובעניין גבעת שמואל החדשה, תוך שהיא מדגישה את שני אלו :
- 3 (1) מכר דירה על הנייר הינה העברת זכויות חד כיוונית בין היזם לבין הרוכש, אשר קשורה בטבורה
- 4 להיתר הבניה העתידי לבוא. לעומת זאת, בעסקת פינוי בינוי, הדירה החדשה היא התמורה הניתנת
- 5 לבעלים עבור הזכויות בדירתו הישנה, שנמכרה ליזם.
- 6 (2) במכר דירה על הנייר מטרת ההתקשרות היא איתנות כלכלית טרם מתן ההיתר, ואילו בעסקת
- 7 פינוי בינוי המטרה היא השגת הרוב הנדרש טרם אישור התוכנית המשביחה.
- 8 עוד קבעה ועדת הערר בעניין בובליל, כי לא ניתן לגזור לעניין הנדון גזירה שווה מפסק הדין בעניין
- 9 מותג עירוני. אמנם, בעניין מותג עירוני נקבע, כי בעסקת קומבינציה שמהותה מימוש זכויות מכוח
- 10 תמ"א 38 יש לראות את מועד המימוש כמועד מתן ההיתר; אולם לא כך הדבר ביחס למימוש זכויות
- 11 מכוח תוכנית קונקרטית החלה על המקרקעין. ועדת הערר בעניין בובליל ציינה, כי (1) ביחס לסעיף
- 12 הפטור בגין שטחי הממ"ד קיימת פסיקה קודמת, שבה נקבע כי הפטור לא יחול בעת מימוש זכויות
- 13 בדרך של מכר; (2) כי הפטור לא חל על כלל ההשבחה מכוח התוכנית אלא רק על שטחי הממ"ד; ו-
- 14 (3) כי הקביעה בעניין מותג עירוני נועדה למנוע את איון הפטור במרבית המקרים, שכן בדרך כלל
- 15 נחתם הסכם מכוח תמ"א 38 עם יזם טרם הוצאת היתר הבנייה. לעומת זאת, במקרה של הפטור
- 16 לשטחי ממ"ד, נועד הפטור מלכתחילה לחול רק בשל בנייה, ואי תחולתו במקרה של מכר אינה מסכלת
- 17 את תכליתו.
- 18 51. החלטת ועדת הערר בעניין בובליל אומצה בפסק דינו של כב' השי אילן צור בעמ"נ (ת"א) 35758-09-
- 19 25 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בת ים נ' בקר ב.י. חברה לבניין בע"מ (פורסם בנבו, 4.5.2026)
- 20 (להלן: "עמ"נ בובליל"). בית המשפט קבע, בין השאר, כך :
- 21 84. כאשר הסכם פינוי בינוי נחתם לאחר שהתכנית המשביחה כבר אושרה, הרי שהזכויות
- 22 התכנוניות כבר קיימות במועד החתימה, ההסכם מעביר אותן לידי היזם ולכן מדובר
- 23 במימוש במכר, החייב בהיטל השבחה ולא חל עליו סעיף הפטור.
- 24 85. [...] וקבלת פרשנות המשיבות הייתה מביאה לריקון ההבחנה שבחוק בין מימוש בדרך
- 25 של מכר לבין מימוש בדרך של בניה."
- 26 בית המשפט בעניין בובליל התייחס גם לטענה נוספת, שלפיה לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין
- 27 זכויות לבניית ממ"ד שהוקנו בחקיקה, ודחה אותה לנוכח העובדה שהזכויות לממ"ד נקבעו בתוכנית :
- 28 86. אשר לטענה החלופית של היזם, לפיה הזכויות לבניית ממ"דים אינן זכויות מכח תכנית,
- 29 אלא מכח החוק, ולכן לא ניתן לחייב בגינן בהיטל השבחה – אני סבור כי מקום שבו
- 30 הזכויות נקבעו בתכנית עצמה, שלה מעמד כשל חיקוק, הרי שהמחוקק חיווה דעתו כי
- 31 מדובר בשטחי שירות שהם חלק מהמצב החדש. לפיכך, שטחי הממ"דים אינם חלק
- 32 מהמצב הקודם מכח החוק, שכן שטחי הממ"דים כלולים בתכנית במסגרת המצב החדש
- 33 (ראו עמ' 10 לשמאות של הוועדה המקומית), ועל כן הם אינם פטורים מהיטל השבחה
- 34 (בכפוף לנאמר לעיל, לעניין מועד החתימה על ההסכמים).
- 35 52. בעניין זילונקה קבעה ועדת הערר, כי שטחי הממ"ד מוקנים מכוח סעיף 151(ג)(1) לחוק, גם כאשר לא
- 36 הוקנו בתוכנית. לכן לא טמונה כלל השבחה בתוכנית המקנה זכויות בנייה לממ"ד, גם אם הדבר נעשה

- 1 באופן מפורש וספציפי. ועדת הערר הסבירה, כי הפטור מהיטל השבחה רלוונטי רק כאשר מדובר
2 בתוספת ממ"ד לבניין הקיים, המצריכה אישור הקלות.
- 3 53. עוד ציינה ועדת הערר בעניין זילונקה, שכאשר קיים הסכם מכר שמהוראותיו עולה כי קיים נתיב
4 ישיר והכרחי בינו ובין היתר בנייה, הרי שיש להחיל את הפטור. ועדת הערר הציעה מספר אינדיקציות
5 שיסייעו בהכרעה בעניין זה, כגון מועד חתימת הסכם הקומבינציה וקיומה של הצדקה כלכלית
6 להסכם ללא הבנייה ועוד.
- 7 54. נעיר, כי על החלטת ועדת הערר בעניין זילונקה הוגש ערעור מינהלי שעודנו תלוי ועומד במועד פרסום
8 החלטה זו (עמ"נ (מרכז) 864-02-26 ועדה מקומית לתכנון ראשון לציון נ' זילונקה).
- 9 55. על רקע דברים אלו נבחן את שאלת תחולתו של הפטור במקרה שלפנינו, שבו נחתם הסכם
10 הקומבינציה לאחר אישור התוכנית המשביחה.
- 11
- 12 עקרונות הפרשנות הצריכים לעניינו
- 13 56. מן המפורסמות היא, שפרשנות החקיקה היא פעולה משולבת של לשון ותכלית. הפרשן אינו רשאי
14 ליתן ללשון החוק משמעות שזו אינה יכולה לשאת. קביעת המשמעות הלשונית של החוק פירושה גם
15 קביעת היקף המשמעויות שלשון החוק סובלת תוך בחירת האפשרות המתאימה, הנותנת את
16 המשמעות המשפטית לחוק.
- 17 ראו: בג"ץ 6862/93 צעירי אגודת חב"ד-המרכז נ' שר החינוך והתרבות (פורסם בנבו, 7.3.95); בג"צ
18 4562/92 זנדברג נ' רשות השידור (פורסם בנבו, 2.6.1996); רע"א 187/05 נעמה נסייר נ' עיריית נצרת
19 עילית (פורסם בנבו, 20.6.2010).
- 20 57. בשלב הפרשני הבא נבחנת תכליתו של דבר החקיקה. כפי שציין הש' זוסמן בבג"ץ 58/68 שליט נ' שר
21 הפנים, פ"ד כ"ג(2) 477, 513 (1970):
- 22 "דיבור שבחקיקה הוא יצור החי בסביבתו. הוא מקבל צביונו מהקשר הדברים, ומכאן שיש
23 לפרשו לפי המטרה שאותו חיקוק - הוא ולא אחר - בא לשרת".
- 24 58. ביסוד תכלית החקיקה עומדת התכלית הסובייקטיבית. אלו הן המטרות אשר חברי הגוף המחוקק
25 ביקשו להגשים באמצעות דבר החקיקה. זו המדיניות שהמחוקקים ביקשו לבצע. ראו: אהרן ברק
26 פרשנות במשפט כרך שני - פרשנות החקיקה (1993) (להלן: "אהרן ברק"), עמ' 211. על התכלית
27 הסובייקטיבית של דבר חקיקה ניתן ללמוד בין השאר מהוראות אחרות שנכללו באותו חיקוק,
28 מההיסטוריה החקיקתית ומההיסטוריה הפוסט חקיקתית (אהרן ברק, עמ' 351 - 352).
- 29 59. התכלית האובייקטיבית של דבר החקיקה נלמדת ממהות העניין שהוסדר במסגרת התוכנית ומצורת
30 הסדרתו. ההנחה היא, כי תכליתו של כל דבר חקיקה היא להגשים את ערכי היסוד של השיטה ולא
31 לנגוד להם. במסגרת בחינת התכלית האובייקטיבית של דבר חקיקה רשאי הפרשן לגבש תכלית
32 חקיקתית מודרנית, אשר תשקף את התפקיד של ההסדר הספציפי במכלול שבתוכו הוא חלק. ראו:
33 אהרן ברק, עמ' 249 - 251.

- 1 60. התכלית המונחת ביסוד חקיקת מס היא המטרות, הערכים, והאינטרסים שחוק המס נועד להגשים
- 2 (אהרן ברק "פרשנות דיני המסים" משפטים כח 425, 434). על פרשנות הוראות התוספת השלישית
- 3 לחוק חלים עקרונות הפרשנות הייחודיים לדיני המס. לעקרונות אלו התייחסה כב' הש' ד' ברק-ארז
- 4 בפסק דינה בע"א 7084/13 בר יהודה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שומרון (פורסם
- 5 בנבו, 10.5.2016):
- 6 "50. פרשנות מהותית – כידוע, הגישה הנוהגת כיום בפסיקתו של בית משפט זה דוגלת
- 7 בפרשנות מהותית של דיני המס, להבדיל מפרשנות דוקנית, וזאת על-מנת לחתור לצדק
- 8 ושוויון בהטלת מס וכדי להביא להגשמת התכליות הכלכליות המונחות בבסיסם (...)
- 9 בהתאם לכך, במקרים מתאימים הועדפה פרשנות שהנחתה עצמה לפי התכלית
- 10 הכלכלית של חקיקת המס הרלוונטית (...).
- 11 51. גישה פרשנית זו הביאה להכרה באפשרות להגדיר עסקה לצורך דיני המס לפי מהותה
- 12 הכלכלית ולא לפי צורתה החיצונית או השם שבו הכתירו אותה הצדדים (...). כמו כן,
- 13 בית משפט זה אף סטה מההגדרות הפורמאליות של דיני הקניין בבואו לפרש דברי
- 14 חקיקה הנוגעים למיסוי מקרקעין, תוך התמקדות במהות האמיתית של הזכויות בקרקע
- 15 (...).
- 16 52. אכן, בהעדר שיקולים אחרים, ראוי לשאוף לפרשנות הרמונית של דברי החקיקה כך
- 17 שפירושו של מונח מסוים בחוק אחד יעלה בקנה אחד עם המובן שיש לו בהקשרו של
- 18 חוק אחר (...). אולם, לא אחת השוני בין תכליותיהם של החוקים מחייב לתת פרשנות
- 19 שונה לאותו מונח עצמו. (...)
- 20 53. ודאות, פשטות ויעילות – עקרון חשוב נוסף בפרשנותם של דיני המס הוא התחירה
- 21 לוודאות משפטית, לפשטות וליעילות ביישום – הן מבחינת ציבור הנישומים והן
- 22 מבחינתה של רשות המסים (...). ודאות משפטית בדיני המס תורמת לצמצומן של
- 23 ההתדיינות המשפטיות בין הרשויות הרלוונטיות לבין הנישומים. היא גם מאפשרת
- 24 לנישום לכלכל את צעדיו מראש ובתבונה. דברים אלה שהם נכונים תמיד יפים במיוחד
- 25 בהקשר של הלכת קנית, אשר הובילה עד כה להתדיינות רבות."
- 26 (ההדגשות אינן במקור, מ.א.)
- 27 61. ניישם עקרונות אלו על פרשנות החקיקה הרלבנטית בענייננו.
- 28
- 29 לשון החוק
- 30 62. לשון סעיף הפטור מתייחסת להשבחה בשל "בניית" מרחב מוגן: "לא תחול חובת תשלום היטל בשל
- 31 השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן".
- 32 63. כפי שצוין בעניין גבעת שמואל החדשה, בנייה כשלעצמה כלל אינה אירוע שיוצר "השבחה", כמובנה
- 33 בתוספת השלישית לחוק. השבחה היא עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או
- 34 התרת שימוש חורג, ולא עליית שווי עקב ביצוע בנייה. הדגשת הצורך בבנייה מעידה, אם כך, על כוונת
- 35 המחוקק להחיל את הפטור רק במקרה של בניית ממ"ד בפועל, ולא במקרה של הקניית זכויות
- 36 תיאורטיות לממ"ד.
- 37 64. עם זאת, לשון סעיף הפטור אינה מגבילה את הפטור למבנים קיימים בלבד, ואף אינה קושרת בין מתן
- 38 הפטור לבין קבלת היתר בנייה להקמת המרחב המוגן.

- 1 65. בכך מתאפשר מרחב של אפשרויות פרשניות באשר להיקף תחולתו של הפטור מהיטל השבחה לשטחי ממ"ד, ויש לבחון גם את תכלית החקיקה.
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6 תכלית סובייקטיבית
- 7 66. כפי שתואר בהחלטה בעניין גבעת שמואל החדשה, תכלית החקיקה לעודד הקמתם של מרחבים מוגנים דירתיים, לטובת בטחון תושבי מדינת ישראל. ביסוד הענקת הפטור מהיטל השבחה עמדו שיקולים כלכליים, הנוגעים לעלות הגבוהה של הקמת ממ"ד והשאיפה להוזיל עלות זו עבור מי שנדרש לבנות ממ"ד.
- 8
- 9
- 10
- 11 67. בהחלטת ועדת הערר בעניין חשדר עמדה ועדת הערר על כך, שיש להבחין בין מכר מגרש עם זכויות תיאורטיות להקמת ממ"ד לבין היתר בנייה להקמת ממ"ד. בשנים שחלפו מאז השתרשה תפיסה עקרונית, שלפיה הפטור מהיטל השבחה לממ"ד חל לכאורה במימוש זכויות בדרך של אישור בקשה להיתר בנייה, ולא במימוש זכויות בדרך של מכר.
- 12
- 13
- 14
- 15 68. אלא, שלעיסקת מכר גוונים רבים, שעל מקצתם ניתן ללמוד מסדרת ההחלטות שסקרנו לעיל, ובהם נדונו סוגים שונים של עסקאות מכר. לא דומה עיסקת מכר דירה קיימת שניתן להוסיף לה ממ"ד, לעיסקת מכר מגרש עם זכויות פוטנציאליות להקמת ממ"ד, ולא דומות שתי עסקאות אלו לעיסקת מכר דירה ב"פְּרִיִּיִּל", עיסקת מכר דירה בפרויקט פינני בינוי או עיסקת קומבינציה הכוללת מכר זכויות כנגד שירותי בנייה לפני או אחרי אישור התוכנית המשביחה.
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20 69. התכלית המוצהרת של סעיף הפטור - לעודד הקמת מרחבים מוגנים ולהוזיל את העלויות הכרוכות בכך עבור אלו הבונים אותם - מתקיימת, לטעמנו, בכל מקרה שבו עסקת המכר שלושה ומותנית בקבלת היתר בנייה להקמת בניין הכולל שטחי ממ"ד.
- 21
- 22
- 23 70. על כן, אנו בדעה כי התכלית הסובייקטיבית של סעיף הפטור תומכת בהחלת הפטור כל אימת שמימוש הזכויות נעשה במסגרת מסלול חד כיווני, שיעדו הברור הינו הוצאת היתר בנייה ובניית הממ"ד בפועל, ממש כפי שנקבע בעניין גבעת שמואל החדשה.
- 24
- 25
- 26 71. עסקת קומבינציה שבמסגרת מתקשרים בעלי זכויות בקרקע עם יזם, אשר רוכש מהם חלק מהזכויות בקרקע בתמורה לשירותי בנייה של הקרקע, עשויה להוות מסלול שכזה.
- 27
- 28
- 29 תכלית אובייקטיבית
- 30 72. בבסיס דיני היטל השבחה עומדת תכלית של צדק חלוקתי וחברתי. הרעיון המונח בבסיס החיוב בהיטל השבחה הוא, שעל בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור את ההתעשרות שנוצרה כתוצאה
- 31

- 1 מפעולתה המשביחה של הרשות המקומית. הכספים מיועדים אף הם לכיסוי הוצאות במישור
2 המקומי. ראו: בר"ם 1621/18 סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים, פסקאות 4 – 7
3 (פורסם בנבו, 18.6.2019); ע"א 1341/93 סי אנד סאן ביץ' הוטלס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון
4 ולבניה תל אביב-יפו, פ"ד נב(5) 715, 718 (1999).
- 5 73. ביסוד סעיפי הפטור עומד הרצון לאזן בין תכלית ההסדר לבין הצורך החברתי בקידומן של מטרות
6 חשובות נוספות. ראו: בר"מ 9231-20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה נ' הכנסייה האוונגליט
7 האפיסקופלית בירושלים פסקה 54 (פורסם בנבו, 13.8.2023) והאסמכתאות הנזכרות שם.
- 8 74. אמנם, כפי שציינה ועדת הערר בעניין גבעת שמואל החדשה, אופיו המקומי של היטל ההשבחה עשוי
9 לתמוך בפרשנות מצמצמת, שתפחית את הפגיעה בהכנסות הוועדה המקומית למטרת השגתם של
10 יעדים לאומיים, כגון השמירה על בטחון אזרחי המדינה ותושביה.
- 11 75. אולם, הרשויות המקומיות נושאות בנטל ההתגוננות האזרחית מאז חקיקת חוק ההתגוננות
12 האזרחית בשנת 1951. כך, למשל –
- 13 סעיף 10 לחוק ההתגוננות האזרחית קבע מראשיתו, כי הרשויות מקומיות יישאו בחלק מהוצאות
14 התקציב השנתי של הג"א. בתיקון מס' 2 לחוק ההתגוננות האזרחית משנת 1969 נוסף לחוק
15 ההתגוננות האזרחית סעיף 10א, אשר קובע, כי בנוסף לחובתה לשאת בחלק מהוצאות תקציב הג"א,
16 על כל רשות מקומית לכלול בתקציבה סכום נוסף לכיסוי ההוצאות של צרכי ההתגוננות האזרחית
17 בתחומה.
- 18 סעיף 12(א) לחוק ההתגוננות האזרחית קובע מאז שנת 1951, כי הרשות המוסמכת רשאית להורות
19 לכל רשות מקומית: (1) להתקין מקלטים ציבוריים במספר, במקום ובזמן שייקבעו על ידי הרשות
20 המוסמכת ולהחזיקם במצב המאפשר את השימוש בהם בכל עת שיהיה צורך בכך; ו- (2) להבטיח את
21 התקנתם של מקלטים ואת החזקתם התקינה על ידי בעלי בתים ובעלי מפעלים, בהתאם לדיני
22 ההתגוננות האזרחית.
- 23 76. במסמך שנערך על ידי מרכז המידע והמחקר של הכנסת ביום 28.2.2011 שכותרתו: "המקלטים
24 והממ"דים בישראל – מספרם ומצבם - עדכון" צוין כי: "המדיניות הממשלתית כיום היא להסתמך על
25 המרחבים המוגנים בתוך הדירות, ולכן לא נבנים מקלטים ציבוריים חדשים."
26 אמנם, במסמך של מרכז המידע והמחקר של הכנסת צוין עוד, כי:
- 27 "השיפוץ והבנייה של מקלטים ציבוריים נתונים לאחריות הרשויות המקומיות, אולם עקב
28 הקשיים הכספיים של רבות מהרשויות, הן נזקקות לסיוע של גורמים שונים כדי לשפץ
29 מקלטים בתחומן."
- 30 אך לצד זאת צוין במסמך, כי:
- 31 "לפי נתוני פיקוד העורף, מאז שנת 2006 לא נבנו מקלטים ציבוריים חדשים ולא הוחל
32 בבנייתם.
33 [...]"

- 1 אפשר להעריך שפער המקלוט קטן במקצת מאחר שבכל הדירות החדשות שנבנו יש
2 ממ"דים."
- 3 77. מבלי שיהיה בכך כדי להקל ראש, חלילה, בבעיית פערי המקלוט, שעודנה קיימת ביישובים רבים,
4 נדמה, שחובת הקמת מרחבים מוגנים דירתיים מקלה את הנטל המוטל על הרשויות המקומיות מכוח
5 חוק ההתגוננות האזרחית, ולו מבחינה תקציבית.
- 6 78. לצד זאת נזכיר, שחלק לא מבוטל מן הפטורים מהיטל השבחה מיועד להגשמת אינטרסים ציבוריים
7 רחבים, החורגים מגדרי הקהילה המקומית: "מטרות התואמות לציבור בכללותו", כפי שצוין בפסקה 71
8 לפסק הדין בעניין **הכנסייה האוונגלית האפיסקופלית בירושלים**.
- 9 79. על כן סבורות אנו, שעקרונות הפרשנות של דיני המסים תומכים בהחלת הפטור מהיטל השבחה על
10 שטחי ממ"ד גם במקרה של מימוש זכויות בדרך של חתימה על הסכם קומבינציה, שהתמורה הניתנת
11 בו היא שירותי בניית דירות הכוללות ממ"ד.
12
- 13 מן הכלל אל הפרט בעניין הזכאות לפטור מהיטל השבחה בגין שטחי הממ"ד
- 14 80. במקרה שלפנינו, בהתאם להסכם הקומבינציה מכרו הבעלים לחברה חלק מזכויותיהם במקרקעין,
15 לרבות זכויות הבנייה, בתמורה לשירותי בניית ודירות מגורים הכוללות ממ"ד עבור הבעלים.
16 הסכם הקומבינציה מסדיר בפירוט רב את הליכי הרישוי, ביצוע העבודות, הקצאת הדירות ורישומן
17 על שם הצדדים. ההסכם מקנה לכל אחד מהצדדים זכות לבטלו אם לא אושרה בקשה להיתר בהיקף
18 מינימלי של שטחים בתוך זמן שהוגדר מראש.
- 19 81. הסכם הקומבינציה מהווה, אם כן, ראשיתו של מסלול מוגדר וברור, שסופו במתן היתר בנייה, בניית
20 בניין מגורים הכולל דירות עם שטחי ממ"ד בפועל, ורישום הדירות הכוללות ממ"ד על שם הבעלים.
21 אין מדובר בסחר קרקעות, אלא בהסכם שנועד למטרה של בניית בניין מגורים חדש הכולל ממ"ד. כל
22 חיותו של הסכם הקומבינציה יונקת ממטרתו: הקמת בניין מגורים הכולל דירות עם ממ"ד.
- 23 82. על כן, פרשנות סעיף הפטור כחל גם ביחס למימוש הזכויות בדרך של חתימת הסכם קומבינציה עולה
24 בקנה אחד עם התכלית הסובייקטיבית של חקיקתו. אין סיבה להבחין בהקשר זה בין דירות הבעלים
25 לבין דירות היזם, או בין הזכאות לפטור מהיטל השבחה של הבעלים, לבין הזכאות לפטור של היזם.
- 26 83. עסקאות קומבינציה הן דרך שכיחה כיום לקידום פרויקטים במגרשים ריקים כמו גם בשטחים
27 בנויים במסגרת התחדשות עירונית. עסקאות מסוג זה מאפשרות לקדם בעילות ובמהירות יחסית
28 פיתוח של המקרקעין והגדלת מספר יחידות הדיור הממוגנות בישראל.
- 29 84. החלת הפטור מהיטל השבחה בעת אישור בקשה להיתר להקמת בניין מגורים חדש, אך לא בעת
30 שקדמה לאישור הבקשה להיתר התקשרות בעסקת קומבינציה עם יזם (על מנת שהוא יקדם את
31 הליכי הרישוי במקרקעין) אינה מעוגנת ברציונל ענייני כלשהו.

- 1 85. החשש מפני החלת הפטור בעסקאות סיחור למיניהן, בין של קרקעות ובין של אופציות לרכישת
2 מקרקעין, אינו מתקיים במקרה של עסקת קומבינציה שהתמורה הניתנת בה הינה שירותי בנייה
3 להקמת בניין מגורים הכולל דירות שבכל אחת מהן ממ"ד.
- 4 86. על כן, סבורות אנו כי יש להחיל את הפטור מהיטל השבחה למרחבים מוגנים דירתיים גם ביחס
5 למימוש הזכויות שבוצע בדרך של התקשרות בהסכם הקומבינציה בענייננו, ויש לדחות את טענות
6 הוועדה המקומית כנגד השומה המכרעת בנושא זה.
- 7 87. לנוכח התוצאה שאליה הגענו לא מצאנו לנכון להידרש להנמקה החלופית שצויינה בעניין זילונקה.
8
- 9 **נטרול רכיב הממ"דים במצב הקודם**
- 10 88. איננו מקבלות את טענת הוועדה המקומית, כי שגה השמאי המכריע כאשר נטרל את רכיב הממ"דים
11 מהמצב החדש בלבד.
- 12 89. במצב הקודם היו המקרקעין קרקע בייעוד לאזור פיתוח עירוני מכוח תוכנית מתאר מחוזית,
13 שאפשרה מגוון רחב ביותר של ייעודים ספציפיים מכוח תוכנית מתאר מקומית. במצב הקודם לא
14 חלה ציפייה קונקרטית להקמת בנייני מגורים הכוללים ממ"דים במקרקעין.
- 15 90. לא ניתן להקיש לענייננו מפסק הדין של בית המשפט לעניינים מינהליים בעמ"נ האחים עופר. באותו
16 מקרה נדונה היסטוריה תכנונית מורכבת, אשר כללה תוכנית קודמת שבוטלה, ונקבע בשומה המכרעת
17 כי היו לגביה "ציפיות ממשיות להרחבה ניכרת בזכויות הבנייה". בית המשפט קבע באותו עניין כי לעניין
18 שומת ההשבחה יש לראות את התוכנית המקורית ואת התוכניות המשביחות כאקט תכנוני אחד:
- 19 "בחינת כלל העובדות הרלוונטיות בענייננו מביאה למסקנה כי יש לראות את עליית שווי
20 המקרקעין כתוצאה מהליכי התכנון של התכנית המקורית כעלייה הקשורה בקשר סיבתי
21 לתכניות המשביחות ולא כעלייה הקשורה לגורמים כלליים וחיצוניים להן. מקובלת עלי
22 העמדה, כי יש לראות את התכנית המקורית ואת התכניות המשביחות לצורך שומת ההשבחה
23 כאקט תכנוני אחד, פעילות תכנונית אחת ומהלך תכנוני כולל."
- 24 91. בעניין מוזס הושתתה החלטת ועדת הערר על שומה מכרעת במקרה של נישום אחר, שקבעה שווי גבוה
25 מאוד לקרקע בייעוד חקלאי במצב הקודם. ועדת הערר סברה באותו מקרה, כי שווי זה משקף ציפיות
26 קונקרטיות לשינוי יעוד למגורים.
- 27 92. בענייננו נקבע בעמ" 29 לשומה המכרעת, כי השווי הקרקע החקלאית במצב הקודם הושפע מציפייה
28 כללית בלבד, ועל כן אין להחיל את הפטור לשטחי ממ"ד גם במצב הקודם.
- 29 93. מדובר בקביעה מקצועית מובהקת של השמאי המכריע, ואיננו מוצאות כי קיימת הצדקה להתערב
30 בה. על כן יש לדחות טענה זו של הוועדה המקומית.
- 31 94. בשולי הדברים בלבד נעיר, כי ספק בענייננו, אם קביעה שלפיה יש לנטרל את שטחי הממ"ד במצב
32 הקודם בשל הציפייה לאישור תוכנית לבנייני מגורים הכוללים ממ"ד, תשרת את הוועדה המקומית.
33 משמעות קביעה זו עשויה להיות ששווי הקרקע במצב הקודם נגזר מהציפייה כאמור, והינו גבוה יותר,

- 1 דבר שיפחית את היטל ההשבחה ביחס לשאר שטחי הבנייה. עם זאת, לנוכח המסקנה שאליה הגענו
2 לעיל, נשאיר את הדברים כשהייה כללית בלבד.
- 3
- 4
- 5
- 6 **החיוב בריבית פיגורים**
- 7 **המסגרת הנורמטיבית להכרעה בטענות הצדדים בנושא החיוב בריבית פיגורים**
- 8 95. כאמור לעיל, בהתאם לסעיף 2(א) לתוספת השלישית לחוק, אירוע המס המקים את החבות בהיטל
9 השבחה הוא עליית שוים של מקרקעין שהתרחשה בעקבות אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת
10 שימוש חורג. ייחודו של היטל ההשבחה הוא בכך שמועד התשלום עשוי לחול רק בעת מימוש הזכות
11 במקרקעין שלגביהם קמה החבות בהיטל.
- 12 96. בהתאם לפסק הדין בעניין נוה בנין, מועד המימוש במקרה של עסקה למכר מקרקעין הוא מועד
13 חתימת הסכם המכר.
- 14 97. הנימוק המרכזי להחלת עקרון המימוש בהקשר של היטל השבחה הוא שיקול הנזילות הכספית. הנחת
15 היסוד המונחת בבסיס שיקול זה הינה, כי במועד המימוש יהיו בידי הנישום כספים נזילים. אין
16 משמעות השיקול, כי במועד החיוב בהיטל השבחה תיערך בחינה פרטנית אם בידי נישום מסוים אכן
17 קיימים כספים נזילים אם לאו.
- 18 כך ציין כב' נשיא בית המשפט העליון, כתוארו דאז, א' גרוניס, בבג"ץ 7009/04 עיריית הרצליה נ'
19 היועץ המשפטי לממשלה (פורסם בנבו, 5.2.2014):
- 20 דחיית מועד תשלום ההיטל למועד מימוש הזכויות מלמד על המשקל הניתן לשיקול הנזילות
21 (ראו, נמדר, בעמ' 347; הנריק רוסטוביץ היטל השבחה 53-54 (1996) (להלן – רוסטוביץ,
22 היטל השבחה)). בצדק ציין בהקשר זה פרופ' דגן, כי:
- 23 "...מכיוון שבמקרים רבים מדובר [בקשר להשבחה התכנונית – א' ג'] בהרעפת
24 טובה כפוייה, ערך החירות של הקניין מחייב לא לגבות את היטל ההשבחה במועד
25 ההרעפה, מה שהיה עלול לאלץ את בעל המקרקעין – בשל בעיות נזילות – לממש
26 את הנכס גם כאשר אינו מעוניין בכך כלל. מכאן האפשרות לדחיית ביצוע
27 התשלום למועד שבו בחרו בעלי המקרקעין עצמם להנזיל את זכותם במקרקעין
28 או לממש את הזכויות החדשות שזכו בהן עקב התוכנית המשביחה" (שם, בעמ'
29 178) [ההדגשה הוספה – א' ג'].
- 30 וזוהי גם דעתו של המלומד גלברד, המציין כי "ההצדקה היחידה עליה ניתן להצביע כבעלת
31 משמעות ביחס להיטל ההשבחה, היא זו הנוגעת לקשי הנזילות הכספית" (משה גלברד "מועד
32 התשלום של היטל-השבחה בעסקת מכר מקרקעין" מאזני משפט ג' 87, 110 (התשס"ה) (להלן
33 – גלברד)). ודוקו, שיקול הנזילות, בהקשר של היטל השבחה, אינו נוגע, ככלל, לבחינה
34 פרטנית, בכל מקרה לגופו, של השאלה האם יש בידי הנישום הספציפי כספים נזילים. שיקול
35 הנזילות עניינו בהנחות מסוימות של הדין, כי בעקבות עסקה מסוימת יהיו בידי הנישום כספים
36 נזילים. למשל, בעסקה של מכר מקרקעין, שיקול הנזילות יוצא מנקודת הנחה כי בידי מוכר
37 הנכס כספים נזילים המאפשרים את תשלום המס בעקבות קבלת התמורה. ברור הוא, שאם

- 1 לנישום המסוים לא עומדים כספים נזילים לאחר שמכר נכס מסוים, לא יישמע הוא, ככלל,
2 בטענה כי אין עליו לשלם היטל השבחה מאחר שחב הוא כספים לנושים אחרים (אלא אם
3 יוחלט להשתמש לגביו בסמכות הקבועה בסעיף 19(א) לתוספת השלישית הקובע, כי אם "חל
4 היטל על בעל מקרקעין עקב מתן הקלה או התרת שימוש חורג, רשאית הוועדה המקומית לפטור
5 את בעל המקרקעין מחובת תשלום ההיטל, כולו או חלקו, בגלל מצבו החמרי";
- 6 (ההדגשות אינן במקור, מ.א.)
- 7 98. הנה כי כן, אירוע המס שבו נוצרת החבות בהיטל השבחה הוא מועד אישור התוכנית. למרות זאת,
8 ניתן לדחות את מועד תשלום היטל השבחה למועד מימוש הזכויות במקרקעין, כאשר במקרה של
9 עסקת מכר, מדובר במועד חתימת ההסכם. הרציונל המונח ביסוד אפשרות דחיית התשלום למועד
10 מימוש הזכויות הוא, שבמועד זה עשויים להיות בידי הנישום כספים נזילים לתשלום היטל השבחה.
11 אולם, מדובר ברציונל כללי; העדר נזילות במקרה מסוים אינו מקים עילה לדחייה של מועד תשלום
12 היטל השבחה מעבר לקבוע בחוק.
- 13 99. חובת הדיווח על קיומה של עסקה במקרקעין מוטלת על הנישום. נפנה לעניין זה להחלטה ועדת הערר
14 המחוזית בראשות עו"ד חגית דרורי גרנות בערר (צפון) 8005/19 **רמיר נצרת בע"מ נ' הוועדה**
15 **המקומית לתכנון ולבניה נצרת** (פורסם בנבו, 11.6.2019), שם הובהר:
- 16 "על העוררים חלה חובת יידוע הוועדה המקומית אודות החלוקה, וכל עוד לא עשו כן, לא
17 יכולה הוועדה המקומית לדעת כי התקיים הליך של מימוש, והיא אינה יכולה לשלוח דרישת
18 תשלום (ראו בר"ם 4891/14 עזבון המנוח ד"ר מחמוד טבעוני נ' הוועדה המקומית לתכנון
19 ובניה נצרת, פורסם במאגר נבו). על כן, כל עוד לא דווחו העוררים לוועדה המקומית אודות
20 העסקה אין הם יכולים להלין אלא על עצמם על תוספת הריבית מכוח סעיף 15 לתוספת
21 השלישית."
- 22 100. בהחלטות ועדות הערר ובפסיקה בתני המשפט הודגש פעם אחר פעם, כי אין לייחס לוועדה המקומית
23 ידיעה מכללא על עצם קיומה של עסקה, שלא מכוח דיווח יזום ומסודר על עצם התקיימותה. כך
24 למשל, בבר"ם 4891/14 **עזבון המנוח ד"ר מחמוד טבעוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נצרת**
25 (פורסם בנבו, 10.9.2014) ציינה כב' השי' ד' ברק-ארז בפיסקאות 16 - 17:
- 26 "16. (...) קבלת מידע אודות בעלות של אדם בקרקע אינה שקולה בהכרח לקבלת מידע על כך
27 שהתקיים אירוע של מימוש זכויות. במילים אחרות, לא כל מידע שמגיע לרשות אודות קיומו
28 של בעלים בזכויות במקרקעין מחייב את הרשות לבדוק האם מדובר בבעלים כתוצאה מעסקת
29 מקרקעין שעליה טרם שולם היטל השבחה.
- 30 "17. (...) ככל שהוועדה המקומית לא קיבלה מידע אודות העסקה לא ניתן לטעון כי דרישתה
31 לתשלום היטל השבחה הגיעה במאוחר כאשר דרישה זו הוצאה תוך זמן סביר לאחר קבלת
32 המידע האמור מן הנוגעים בדבר."
- 33 בעמ"נ (נצ') 24238-12-16 **מוטלק ביאטרה נ' ועדה מקומית לתכנון מבוא העמקים** (פורסם בנבו,
34 31.12.2017) הדגיש כב' השי' עאטף עיילבוני:
- 35 " אמנם, לטענת המערערים, המסמכים הנוגעים להסכם הרכישה הומצאו לרשות במסגרת
36 בקשה להיתר בנייה שהוגשה בשנת 1995, ברם לדידי, בכך לא סגי. לדעתי, לא יעלה על
37 הדעת לחייב את הוועדה המקומית להנפיק דרישת תשלום בגין היטל השבחה כל אימת
38 שנשלח אליה באופן עקיף ואגבי מידע הנוגע לעסקת מכר "היסטורית", מבלי שדווח לה
39 באופן פוזיטיבי על קיומה של אותה עסקה כמימוש זכויות.

- 1 על מנת שניתן יהיה להעמיד חזקת ידיעה לחובת הרשות, הדיווח בנוגע לעסקת המכר חייב,
2 אפוא, להיות ספציפי ומפורש בזיקה ישירה לענייננו, ולא אגב בקשה להיתר בנייה או כל
3 בקשה אחרת. בנסיבות אלה, אין לי אלא לדחות את טענת המערערים שלפיה על הוועדה
4 המקומית ליזום משלוח דרישת תשלום בגין היטל השבחה גם שעה שנטען כי המידע הועבר
5 לידיה בעקיפין, ולא במסגרת דיווח מפורש וספציפי מטעם הצדדים לעסקה.
- 6 הדבר גם עולה בקנה אחד עם שורת ההיגיון ועם המדיניות השיפוטית הרצויה, שכן עסקה
7 בין שני צדדים למקרקעין, גם כזו המדווחת לרשות במסגרת בקשה להיתר בנייה, אינה
8 בהכרח משתכללת בסופו של יום לכדי עסקה מחייבת במקרקעין כך שאין להטיל חובה על
9 הוועדה לבחון ולבדוק אם מדובר בעסקה סופית ואם שולם בגינה היטל השבחה. כך יכולה
10 אותה עסקה להיות כפופה לאישורו של צד ג' מסוים או לאישור של בית משפט, שלא יינתן
11 בסופו של יום. בנסיבות אלה, ידיעה עקיפה של הרשות בדבר קיומה של עסקה לכאורה, אין
12 בה בהכרח די. חובת הרשות לדרוש את תשלום היטל ההשבחה, לצורך תחילת מרוץ
13 ההתיישנות, תצמח מהיום שבו הצדדים לעסקה דיווחו לרשות, בדיווח ישיר, מפורש ומסוים,
14 על עסקה אמיתית שהשתכללה ונכנסה לתוקף, ורק ממועד זה תוחזק הרשות כמי שהיה עליה
15 לדרוש תשלום היטל השבחה בגין "מימוש זכויות".
- 16 ודוק: קבלת טענת המערערים בנסיבות מעין אלה משמעה כי צדדים לעסקה שלא דיווחו על
17 הסכם המכר בזמן אמת והמתינו לחלוף תקופת ההתיישנות יוכלו בדיעבד ליהנות מטענת
18 ההתיישנות ולא לשלם את היטל ההשבחה, בהתבסס על הטענה שהסכם המכר הומצאה
19 לוועדה המקומית עוד במסגרת הבקשה להיתר בנייה. תוצאה זו אין הדעת סובלת ובית
20 המשפט לא ייתן לה את ידו (השוו בהקשר זה לסעיף 30 בפסק דינה של כב' השופטת ארבל
21 בעע"מ 1164/04 עיריית הרצליה נ' דניאל יצחקי (פורסם בנבו, 5.12.06)).
- 22 (ההדגשות אינן במקור, מ.א.)
- 23 ראו גם: ערר (ת"א) 8015-07-24 נוה גד בניין ופיתוח ע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל
24 אביב יפו (פורסם בנבו, 27.8.2024); ערר (ת"א) 82222-06-23 אביב מתיתיהו נ' הוועדה המקומית
25 לתכנון ולבניה הרצליה (פורסם בנבו, 14.3.2024) (להלן: "עניין מתיתיהו"); וערר (מרכז) 8132/14
26 מיכאל ורהפט נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שרונים (פורסם בנבו, 10.4.2016).
- 101 27 הסכם מכר מהווה מימוש זכויות במקרקעין, המקים חובת דיווח לוועדה המקומית עם כריתתו. חובת
28 הדיווח על עסקת מכר של המקרקעין חלה גם כאשר מדובר בעסקת קומבינציה. ראו: עניין מותג
29 עירוני; ערר (מרכז) 8001-01-23 הירשהורן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה (8.9.2024).
- 102 30 בהחלטת ועדת הערר המחוזית בראשות עו"ד גלעד הס (כתוארו דאז) בערר (דרום) 86062/11 מרכז
31 מסחרי (אזו-ריט) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אשדוד (פורסם בנבו, 9.8.2011) (להלן:
32 "עניין אזו-ריט") נדון החיוב בהיטל השבחה בעקבות מימוש זכויות בדרך של הסכם שהותלה בתנאי
33 מתלה. ועדת הערר עמדה על כך, שהעקרון שלפיו מועד המימוש הוא מועד כריתת ההסכם חל גם
34 כאשר החוזה מותנה בתנאי מתלה, ואת סוגיית הריבית ניתן לפתור באמצעות מנגנוני השלמה מן
35 הסוג המצוי בסעיף 16 לתוספת השלישית לחוק.
- 103 36 על כן, הייתה מוטלת על הבעלים חובה לדווח לוועדה המקומית על אודות התקשרותם בהסכם
37 הקומבינציה עם החברה במועד כריתתו.
- 104 38 בהתאם לסעיף 9 לתוספת השלישית לחוק, בין מועד התרחשות אירוע המס לבין מועד המימוש
39 יתווספו לסכום היטל השבחה הפרשי הצמדה. סעיף 15 לתוספת השלישית לחוק מתייחס לתקופה
40 שבין מועד המימוש למועד ביצוע התשלום בפועל, וקובע שעל תשלום היטל השבחה יחול חוק

- 1 הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ס-1980 (להלן: "חוק הרשויות המקומיות").
- 2
- 3 105. בהתאם לחוק הרשויות המקומיות, לתשלום חובה, שלא שולם תוך 30 יום מהמועד שנקבע לשילומו, תתווסף ריבית פיגורים צמודה בשיעור של 0.5% לחודש ממועד החיוב בתשלום ועד למועד התשלום (להלן: "ריבית הפיגורים").
- 4
- 5
- 6 106. סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק קובע, כי ועדת הערר או שמאי מכריע רשאים להפחית את ריבית הפיגורים: (1) בשל התקופה שבה התנהל ההליך בפניהם; ו- (2) בשל תקופה נוספת, מנימוקים מיוחדים שיירשמו.
- 7
- 8
- 9 107. בפסיקת בית המשפט העליון נקבע, כי החיוב בריבית פיגורים הינו אחד הכלים המשמעותיים הנתונים בידי הוועדה המקומית על מנת לאכוף את תשלום חוב היטל השבחה. כך למשל צוין בע"א 4260/15 מאיר אלעזר נ' עיריית הוד השרון (פורסם בנבו, 11.4.2018), פסקה 37:
- 10
- 11
- 12 "במצב הדברים הרגיל, אין לוועדה המקומית ידיעה על אודות מימוש הזכויות, והיא תלויה בפנייתם של הצדדים להסכם המכר. מכאן, שהכלים המשמעותיים ביותר העומדים לצד הרשות - עיכוב רישום הזכות באמצעות סעיף 10 (א) וריבית הפיגורים - הם כלים שהוועדה המקומית יכולה להפעיל אך לאחר שדווח לה על הסכם להעברת מקרקעין, ואין ברשותה אמצעי אפקטיבי לאכוף את החוב באופן יזום. לכך נצרף את חוסר יכולתה של הוועדה המקומית להגן על עצמה מפני אירוע של חדלות פרעון של החייב בתשלום היטל השבחה (כאמור, סעיף 6(ד) לתוספת המאפשר רישומה של הערת אזהרה, אינו אפקטיבי על פי רוב, מאחר שמרביתן של השומות נערכות רק במועד "מימוש הזכויות")."
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20 ראו גם החלטות ועדת הערר בערר (מרכז) 8072-08-22 גוטסמן יואב נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה (פורסם בנבו, 24.8.2023) ובערר (מרכז) 8017-03-23 נסים מימון נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה יהוד מונוסון (פורסם בנבו, 26.7.2023).
- 21
- 22
- 23 108. בהחלטות ועדות הערר נקבע, כי התנייתו של חוזה בתנאי מתלה עשויה להוות טעם מיוחד להפחתת החיוב בריבית פיגורים. כך למשל, בעניין אזו-ריט התרשמה ועדת הערר, שהעוררת קיבלה את התמורה רק לאחר הוויתור על התנאי המתלה, אולם התנאי המתלה לא עמד בשורשה של העסקה. בנסיבות אלו הוחלט על הפחתת הריבית ל- 2% בלבד מיום כריתת ההסכם ועד למועד חתימת התוספת להסכם.
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28 109. בעניין מתיתיהו, הסכם הקומבינציה היה מותנה בתנאי מתלה של הגעה להסכם קומבינציה או רכישה ביחס לכל בעלי הזכויות במגרש. ועדת הערר מצאה לנכון להפחית את ריבית הפיגורים רק בתקופה שממועד חתימת ההסכם ועד למתן פסק דין בתביעה לפירוק שיתוף, שאפשרה את שכלול התנאי שנקבע בהסכם הקומבינציה.
- 29
- 30
- 31
- 32 110. העולה מן המקובץ הוא, שמועד חתימת הסכם הקומבינציה הוא מועד מימוש הזכויות לצורך החיוב בהיטל השבחה. עם זאת, לתנאים שבהם הותנה הסכם הקומבינציה ולהשתלשלות הארועים לאחר חתימתו עשויה להיות השלכה לעניין החיוב בריבית פיגורים.
- 33
- 34

35

- 1 מן הכלל אל הפרט לעניין החיוב בריבית פיגורים
- 2 .111 בפתח הדברים יובהר, שלהתרשמותנו, קביעת השמאי המכריע, כי בתקופת ניהול ההליך בפניו לא
3 תתווסף לסכום היטל ההשבחה ריבית פיגורים, לא נועדה להכריע בשאלת החבות בריבית פיגורים
4 בגין התקופה שקדמה להליך השמאות המכרע. הקביעה אינה מתייחסת כלל לתקופה שקדמה
5 למינוי השמאי המכריע, או לטענות הצדדים בנושא זה.
- 6 .112 יש טעם רב בטענת הוועדה המקומית, כי תקיפה של חיוב בריבית פיגורים, המבוססת על פרשנות
7 הסכם קומבינציה, הייתה נעשית מלכתחילה בפני ועדת הערר המעין – שיפוטית, וזאת מכוח סעיף
8 14(א) לתוספת השלישית לחוק, ולא בפני שמאי מכריע.
- 9 .113 גם אם לא נעשה כך, לנוכח סמכות השמאי המכריע להפחית את ריבית הפיגורים בשל תקופות
10 נוספות, נכון היה כי השמאי המכריע היה מתייחס לסוגיית החיוב בריבית פיגורים בתקופה שקדמה
11 לניהול ההליך בפניו.
- 12 .114 מכל מקום, הכרעתו של השמאי המכריע בנושא החיוב בריבית פיגורים בגין התקופה שקדמה למינויו
13 נתונה לביקורת ועדת הערר, וזאת נעשה כעת.
- 14 .115 לטענת הבעלים, שלא נסתרה על ידי הוועדה המקומית, הסכם הקומבינציה נחתם סופית על ידי כל
15 הצדדים לו רק ביום 22.8.2021. הבעלים הפנו לנסח רישום המקרקעין ולאחר רשות המסים שבהם
16 נרשם התאריך המאוחר. על כן אנו מקבלות טענה זו וקובעות כי מועד מימוש הזכויות היה 22.8.2021.
- 17 .116 לטענת הוועדה המקומית, שלא נסתרה על ידי הבעלים, הסכם הקומבינציה דווח לה לראשונה ביום
18 23.1.2025. העובדה כי עוד קודם לכן הוגשה בקשה להיתר בנייה אינה מאיינת את חובת הדיווח
19 שהייתה מוטלת על הבעלים. חובה זו קמה, כאמור, מייד עם כריתת הסכם הקומבינציה.
- 20 .117 לאחר שהסכם הקומבינציה דווח לוועדה המקומית ביום 23.1.2025 נערכה שומת היטל השבחה
21 מטעמה ביום 13.2.2025. הבעלים חוייבו בריבית פיגורים עד ליום 26.3.2025, מועד תשלום המקדמה
22 על ידם.
- 23 .118 אנו סבורות, כי בגין התקופה שבה נערכה השומה על ידי הוועדה המקומית אין מקום לחייב בריבית
24 פיגורים, שכן: מחד גיסא – החיוב בגין תקופה זו אינו מתמרץ דיווח על עסקת המכר במועד; ומאידך
25 גיסא – החיוב בגין תקופה זו הינו תמרץ שלילי לעריכת שומת היטל השבחה בהקדם. עיינו והשוו:
26 ערר (מרכז) 8109-11-24 חברת שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
27 שרונים (פורסם בנבו, 7.9.2025).
- 28 .119 על כן נותרנו עם שאלת החיוב בריבית פיגורים בגין התקופה שמיום 22.8.2021 ועד ליום 23.1.2025
29 (להלן: "תקופת האיחור בדיווח").
- 30 .120 הסכם הקומבינציה הותנה בשני תנאים, שהוגדרו בו כ"תנאים מתלים": אישור הוועדה המקומית,
31 תוך זמן מוגדר, בקשה להיתר ביחס לשטחי בנייה מינימליים וקבלת ליווי פיננסי בתוך זמן מוגדר
32 נוסף.

- 121 1 כפי שהובהר בעניין הירשהורן, העובדה שתנאים בחוזה הוגדרו כתנאים "מתלים" אינה מגדירה את מהותם. תוכן החוזה הוא שמלמד על מהות התנאים ולא הכותרת שניתנה להם על ידי הצדדים. סעיף 27(ב) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973 קובע חזקת תנאי מתלה במקרה שהחוזה טעון הסכמת הוועדה המקומית או רישיון על פי חיקוק, אולם מדובר בחזקה משפטית הניתנת לסתירה.
- 122 5 במקרה שלפנינו, סעיף 5.2 להסכם הקומבינציה קבע במפורש, כי אם לא יתקיים איזה מהתנאים המתלים בפרק הזמן שנקצב לשם כך, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי להודיע על ביטול ההסכם; אולם, עד למשלוח הודעת ביטול כאמור, יישאר הסכם הקומבינציה בתוקף, ויראו את המועד החדש שבו יתקבל התנאי המתלה כמועד המוסכם לקבלתו. ברירת מחדל זו מלמדת על הגדרת התנאי כתנאי מפסיק ולא כתנאי מתלה.
- 123 10 זו ואף זו: הסכם הקומבינציה נחתם לאחר אישור התוכנית המשביתה, והבעלים לא הצביעו על סיכון מיוחד לאי השלמתו. ניכר, שהתנאים שבהם הותנה הסכם הקומבינציה נועדו להבטיח את השלמת ביצועו בתוך פרק זמן מוגדר, ולא מעבר לכך.
- 124 13 בכך שונות נסיבות המקרה שבפנינו מן הנסיבות שנדונו בעניין דגני אליעזר, שם הותנה ההסכם באישור תוכנית חדשה שתחול על המקרקעין.
- 125 15 אמנם, לא ניתן להתעלם מן העובדה, כי בהסכם מכר מן הסוג של הסכם קומבינציה, לא מתקיימים תנאי הנזילות והוודאות המתקיימים בהסכם מכר שבו מועברות הזכויות במקרקעין כנגד תמורה כספית. כפי שהראינו, מאפיין זה של עסקאות קומבינציה עשוי להצדיק הפחתה של ריבית הפיגורים.
- 126 18 בהקשר זה ניתן לשקול גם את העובדה שהליכי הרישוי נמשכו זמן רב מהמתוכנן, אם כי בעניין זה היה צורך להוכיח כי העיכוב נבע מגורמים שבשליטת הוועדה המקומית בלבד – דבר שלא הוכח בעניינו.
- 127 21 מנגד, על הבעלים הייתה מוטלת חובה לדווח על הסכם הקומבינציה, והפחתה מלאה של ריבית הפיגורים בתקופת האיחור בדיווח תהווה תמריץ שלילי לדיווחים מסוג זה.
- 128 23 נעיר, כי בעניין דגני אליעזר, שאליו הפנו הבעלים עצמם, דווח הסכם הקומבינציה בו ביום שנחתם, והבעלים חוייבו באותו מקרה בריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א – 1961 (להלן: "ריבית רגילה"). ועדת הערר הסבירה את החלטתה זו כך:
- 26 "יחד עם זאת, אין הצדקה לטעמנו לפסוק הצמדה בלבד. כפי שפורט לעיל, בהתאם למצב המשפטי מועד המימוש הוא מועד יצירת החבות בתשלום ההיטל, על כן, מוצדק כי סכום שלא שולם במועדו, לא יחויב רק בהפרשי הצמדה, אלא גם בריבית, בשיעור המקובל על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה. בנסיבות אלה, הריבית הרגילה מבטאת את דמי השימוש בגין הכסף אשר נותר אצל החייבים, ואשר החייבים התמהמהו בתשלומם (וראו בעניין זה ההחלטה בעניין רותם שני והאסמכתאות בעניין מהות הריבית המאוזכרות בה). לכך מצטרפת העובדה כי העוררים לא סיפקו הסבר מספק מדוע כשפנו לוועדה המקומית בשנת 2018 לא צירפו לפנייתם את ההסכם."
- 129 34 במכלול נסיבותיו של המקרה שבפנינו, אנו סבורות כי נכון יהיה להפחית ב- 50% את סכום ריבית הפיגורים בגין תקופת האיחור בדיווח.

1

2

3

4 130. כפועל יוצא מכך, יתלוו לסכום היטל ההשבחה בגין המימוש במכר החיובים הבאים:

מתאריך	הארוע	עד תאריך	הארוע	החיוב
7.6.2012	תאריך קובע	21.8.2021	כריתת ההסכם	הצמדה בלבד
22.8.2021	כריתת ההסכם	23.1.2025	דיווח על ההסכם	הצמדה + 50% מריבית פיגורים
24.1.2025	דיווח על ההסכם	26.3.2025	תשלום מקדמה	הצמדה בלבד
27.3.2025	תשלום מקדמה	30 יום לאחר מועד החלטה זו	סיום ההליכים	הצמדה בלבד

5

שגיאות תחשיביות שנפלו בשומה המכרעת

6

7 131. אנו מקבלות את טענת הוועדה המקומית כי נפלה שגיאה בהתייחסות השמאי המכריע לשטח

8 המרפסות בדירה 11, שהינו 51.4 מ"ר ולא 12.3 מ"ר כפי שנקבע בשומה המכרעת. גם הבעלים

9 הסכימו כי אכן נפלה שגגה בנושא זה.

10 132. איננו מקבלות את טענת הבעלים, כי בעקבות תיקון הטעות יש להקטין את מקדם השווי למרפסת

11 הגדולה מחמת שוליות. מרפסת בשטח של 51.4 מ"ר אינה מתאפיינת בשוליות לגודל, ואף השמאי

12 מטעם הבעלים ייחס לכלל המרפסות בבניין מקדם אקוויוולנטי של 0.25, ללא הבחנה בין שטחי

13 המרפסות.

14 133. יתר טענות הוועדה המקומית לשגיאות תחשיביות הן למעשה טענות כנגד שיקול דעתו המקצועי

15 המובהק של השמאי המכריע, בנושאים של מקדמי השווי, ואין מקום כי ועדת ערר זו תתערב

16 בקביעותיו אלו.

17

דעת מיעוט של חברת הוועדה גב' נאוה סירקיס

18

19 134. אני מסכימה להחלטה למעט בנושא תחולת הפטור מהיטל השבחה בגין ממ"ד בעת מימוש בדרך

20 של הסכם קומבינציה.

21 135. הפטור בסעיף 19 (ב)(9)(א) "לא תחול חובת היטל השבחה... בשל בנית מרחב מוגן" פורש בהחלטת

22 ועדת הערר בעניין חשדר, כחל כאשר מבקשים לבנות ממ"ד, וכאינו חל במימוש של מכר של מגרש

23 הכולל זכויות בניה תאורטיות להקמת ממ"ד.

24 136. מקובלת עלי הפרשנות, כי בעסקת קומבינציה, שבה עסקת המכר שלובה ומותנית בקבלת היתר

25 בניה, מתקיימת התכלית הסוביקטיבית בבנית שטחי ממ"ד. אלא שסבורה אני כי בהינתן שבשלב

1 המכר המוקדם להיתר, גם אם הוא מותנה בבניה (עסקת קומבינציה), זוכים הבעלים לתמורה
2 בדרך של שרותי בניה/מזומנים או שילוב בין שניהם, קבלת תמורה גם עבור שטחי הממ"דים
3 במסגרת עסקה כאמור, משמעותה להבנת כי עוד טרם ההנאה מבניית הממ"דים קיימת הנאה
4 מהיותם חלק מהעסקה.

5 137. במצב דברים זה מתן הפטור משמעותו שהציבור בעקיפין הוא זה הנושא בעלות היטל השבחה
6 שבגיננו ניתן הפטור, כאשר מנגד הבעלים הם אלו שנהנים מהתמורה בגין שטחי הממ"ד.

7 138. לכן לו דעתי היתה נשמעת, סבורה אני כי יש להחיל חיוב בהיטל השבחה בגינם גם בענייננו.

8

9 סיכום

10 139. אשר על כן העררים מתקבלים חלקית, כמפורט להלן:

11 139.1. עררי הבעלים מתקבלים לעניין הפחתת שיעור ריבית הפיגורים בגין המימוש בדרך של מכר.

12 139.2. ערר הוועדה המקומית מתקבל לעניין השגיאה בעניין שטח המרפסת בדירה 11.

13 140. כל יתר טענות הצדדים נדחות בזאת.

14 141. הצדדים יעדכנו בתוך 14 יום אם רצונם לפנות לשמאי המכריע על מנת שיבצע את התיקון בשטח

15 המרפסת בהתאם להחלטתנו זו, או שמא ביכולתם לבצע את התיקונים בעצמם ולהגיש פירוט חיוב

16 מעודכן לאישור ועדת הערר.

17 142. בנסיבות העניין יישא כל צד בהוצאותיו.

18

19 **ההחלטה ניתנה ברוב דעות ביום: ב' תמוז תשפ"ו, 17/06/26.**

20

21


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


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

22