

לפני : מר דביר סגלוביץ', עו"ד (יו"ר)
גב' נאוה סירקיס, שמאית מקרקעין
גב' גיטה ורדי (נציגת מתכנתת המחוז)

העוררים :
1. פרטיאלי אבנר
2. פרבנה אבשני
3. פרטיאלי נאסר
4. פרטיאלי רהים
5. פרטיאלי פרשד
6. פרטיאלי פרהאם
7. פרטיאלי נאוי אלהם
8. פרטיאלי נדה רבקה
9. פרטיאלי שקופה
10. פרטיאלי שריפה
11. פרטיאלי שהאנו
12. פרטיאלי טובה
13. פרטיאלי רמטין ג'ק
14. פרטיאלי מיזלמן שרונה

נגד

המשיבה : הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה

בשם העוררים : עו"ד צבי אודם, עו"ד רון בוסק

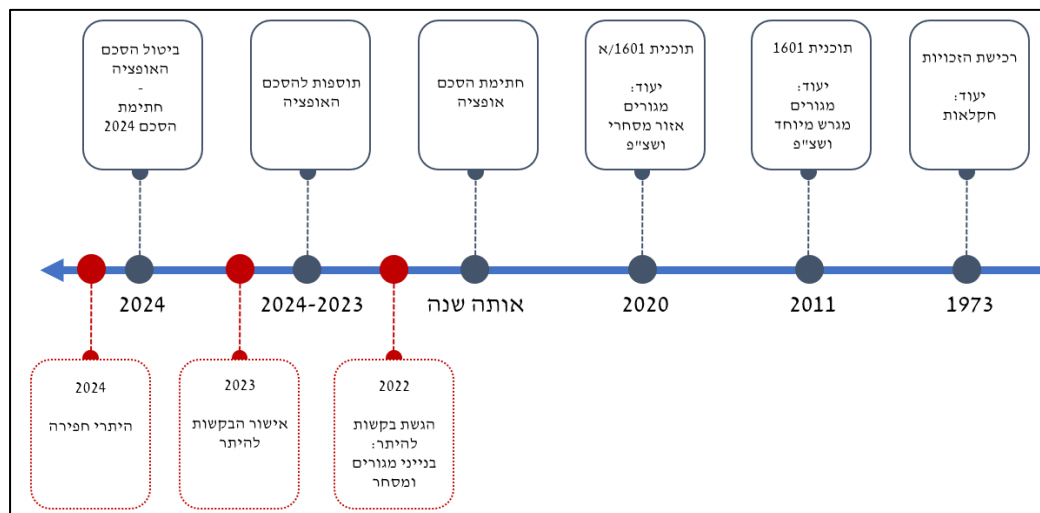
בשם המשיבה : עו"ד יעקב ברכה

החלטה

דביר סגלוביץ', עו"ד (יו"ד):

1. לפנינו ערר על שומת השבחה שערכה המשיבה לעוררים כפועל יוצא מאישורן של תוכנית פת/1601 (2011) ותוכנית 410-0096990 פת/מק/1601/א - "הקריה האקדמית" פתח תקוה (2020) (להלן: "תוכנית 1601" ו"תוכנית 1601/א" בהתאמה), בקשר למקרקעין הידועים כחלקות 341 ו-361 בגוש 6393 (להלן: החלקות). 1
2
3
4
5
2. בשנת 1973 רכשו העוררים את הזכויות בחלקות, עת שיעודן התכנוני היה לצורך חקלאות. 6
7
3. בשנת 2011 פורסמה למתן תוקף תוכנית 1601 אשר שינתה את יעודן של החלקות. בהתאם לתוכנית זו חלקה 341 יעודה למגורים וכן לשטח ציבורי פתוח, ואילו חלקה 361 יועדה ל"מגרש מיוחד" ולשטח ציבורי פתוח. 8
9
10
4. בשנת 2020, פורסמה למתן תוקף תוכנית 1601/א. תוכנית זו שינתה את יעודה של חלקה 361 לאזור מסחרי עם מגורים ושטח ציבורי פתוח, וקבעה את יעודה של חלקה 341 למגורים ושטח ציבורי פתוח. 11
12
13
5. עוד באותה שנה, ולאחר אישורה של תוכנית 1601/א, התקשרו העוררים עם חברת בסט יזום בע"מ (להלן: בסט יזום) בהסכם שכונה על ידם "הסכם אופציה לביצוע עסקת קומבינציה" (להלן: הסכם האופציה). 14
15
16
6. בתאריכים 9.3.2023, 14.9.2023 ו-14.3.2024 נערכו על ידי העוררים ובסט יזום תוספות להסכם האופציה שלפיהן הוארכה התקופה שנקבעה בו לביצועה של עסקת קומבינציה. 17
18
19
7. בתאריך 6.11.2024 נערך הסכם נוסף בין העוררים לבין בסט יזום, בו נקבע כי הסכם האופציה פקע בשל "תנאי השוק שהשתנו ללא היכר ובשל מכלול שיקולים נוספים", וכי בכוונת הצדדים להתקשר במתווה חדש 20
21
22

- 1 אשר כולל "עסקת מכר" וכן "עסקת מתן שירתי בנייה" (להלן: הסכם
2 .(2024 2
- 3 8. במקביל לכך, בסט יזום פעלה להגשתן של שתי בקשות למתן היתר לבנייה
4 בחלקות. 4
- 5 9. האחת היא בקשה שמספרה 20221529 שנפתחה בתאריך 11.8.2022.
6 בקשה זו מתייחסת לחלקה 341, ובמסגרתה התבקשה הקמתו של בניין
7 מגורים חדש, הכולל 66 יחידות דיור. בקשה זו אושרה על ידי המשיבה
8 בתאריך 17.4.2023. 8
- 9 10. השנייה, היא בקשה שמספרה 20221530, שנפתחה אף היא בתאריך
10 11.8.2022. בקשה זו מתייחסת לחלקה 361, ובמסגרתה התבקשה בנייה
11 חלקית של בניין מגורים ומסחר חדש הכולל 92 יחידות דיור. בקשה זו
12 אושרה על ידי המשיבה בתאריך 17.4.2023. 12
- 13 11. בהמשך לכך, ולצורך מימושן של בקשות אלה, ניתנו לבסט יזום היתרי
14 חפירה ודיפון כל אחת מהחלקות. היתר החפירה לחלקה 341 ניתן ביום
15 10.12.2024, והיתר החפירה לחלקה 361 ניתן ביום 24.12.2024.
- 16 12. לנוחות הקורא, יוצג להלן תרשים המסכם את רצף האירועים
17 המתוארים:



13. בהמשך לאירועים המתוארים, הפיקה המשיבה לעוררים שומת היטל השבחה בה נבחנה ההשבחה שחלה בחלקות כתוצאה מאישורן של תוכנית 1601 ו-1601/א.

14. שומה זו כללה שתי חלופות: האחת קבועת את שיעור היטל השבחה תוך הכרה בזכאות העוררים לפטור מהיטל השבחה עבור שטחי מרחבים מוגנים, כמשמעותו בסעיף 19(ב) (9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה או סעיף הפטור, בהתאמה), זאת בנוגע ל-20% מיחידות הדיור שבנייתן התבקשה; והשנייה קובעת את שיעור ההיטל תוך שלילת הפטור האמור באופן מוחלט.

15. העוררים מבקשים להשיג על חיובם בהיטל השבחה כפי שנקבע בשומת המשיבה, ומכאן הערר שלפנינו.

טענות הצדדים

16. העוררים טוענים כי המשיבה שגתה עת החילה את הפטור בגין בניית המרחבים המוגנים רק ביחס לחלק מדירות הפרויקט, ולא ביחס לכלל יחידות הדיור בפרויקט. לטענתם, בנסיבות העניין מימוש הזכויות נעשה בדרך של היתר בנייה ולא בדרך של מכר, ומשכך יש להחיל את הפטור בגין בניית המרחבים המוגנים על כלל הדירות.

17. לגישת העוררים, במקרה דנן ההחלטה ליתן היתר בנייה בתנאים קדמה לחתימת הסכם הקומבינציה עם בסט יזום, לאחר שהסכם האופציה פקע ולא הבשיל לכדי עסקה מחייבת. משכך, במועד מתן ההחלטה למתן היתר לא התקיימה עסקת מכר תקפה, והאירוע המרכזי שבמסגרתו מומשו הזכויות הוא ההיתר עצמו.

18. עוד נטען כי אף אם לא תתקבל טענתם האמורה, הרי שגם מבחינה מהותית מדובר בעסקה שכל כולה נשענת על קבלת היתר בנייה. לטענתם, היתר הבנייה מהווה תנאי יסודי לקיום ההתקשרות, והוצאתו לפועל של הסכם 2024 תלויה בקבלת ההיתר ובהקמת הפרויקט בפועל. בנסיבות אלה, יש לראות את העסקה כהסכם שמימושו קשור קשר הדוק וישיר להיתר הבנייה.

19. בהיבט הפרשני נטען כי סעיף הפטור נוקט בלשון "השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן", ולא בלשון הקושרת את הפטור להיתר בנייה. לטענתם, מקום שבו המחוקק ביקש לקשור פטור מסוים להיתר בנייה עשה כן במפורש, ומכאן שיש לפרש את ההוראה הנדונה באופן רחב, המגשים את תכלית התמרוץ לבניית מרחבים מוגנים.
20. עוד נטען כי תכלית הפטור אינה תכלית סוציאלית, אלא תכלית תמריצית שמטרתה לעודד הקמת מרחבים מוגנים. בהתאם לכך, יש לבחור בפרשנות המעודדת את הקמתם של ממ"דים באופן הרחב ביותר.
21. כמו כן, נטען כי תחילה יש לבחון אם כלל קיימת "השבחה" בגין בנייתו של מרחב מוגן. לגישת העוררים, ספק אם בניית מרחב מוגן, מקום שבו מדובר בדרישה חובה שמקורה בדין, יוצרת עליית שווי במובן המצדיק חיוב בהיטל השבחה. לטענתם, מקום שבו המחוקק מחייב בניית מרחב מוגן כחלק מהדרישות התכנוניות, מתעוררת השאלה אם התכנית עצמה היא שמקנה את הזכות, או שמא מדובר בחובה שאינה יוצרת השבחה עצמאית.
22. לחלופין טוענים העוררים כי גם קביעת המשיבה שלפיה חלקם בפרויקט עומד על 20% בלבד – שגויה. לטענתם, שמאי המשיבה בחן רק את חלקם בעין ביחידות הבנויות, והתעלם מחלקם בתמורות הכספיות המתקבלות ממכירת יחידות בסט יזום. לשיטתם, מאחר שמדובר בעסקת קומבינציה המשלבת תמורות בעין ובכסף, יש לבחון את חלקם האמיתי בפרויקט בהתאם למהותה הכלכלית של העסקה ולא לפי החלוקה הפורמלית בלבד.
23. העוררים מוסיפים כי בהתאם להלכה הפסוקה יש להתחקות אחר מהותה הכלכלית האמיתית של העסקה ולא אחר צורתה החיצונית. על יסוד עיקרון זה נטען כי יש להביא בחשבון הן את חלקם ביחידות המתקבלות בעין והן את חלקם בתמורות הכספיות, ומשכך חלקם בפרויקט גבוה מזה שנקבע בשומת המשיבה.

24. 1 עמדת המשיבה שונה. לשיטתה, מקורה של הזכות לבניית מרחב מוגן היא
2 בתוכנית החלה. במובן זה, לטענתה, דיני התכנון קובעים את היקף זכויות
3 הבנייה, בעוד הוראות הדין מוסיפות דרישות באשר לאופן מימושן, ובכלל
4 זה החובה להקים מרחב מוגן. מכאן, שהאפשרות להקים מרחב מוגן היא
5 חלק ממארג הזכויות התכנוניות המאושרות, וכאשר דירה כוללת מרחב
6 מוגן מדובר ברכיב בעל ערך כלכלי המשביח את שווי הנכס. לפיכך, אין
7 יסוד לטענה שלפיה בניית מרחב מוגן אינה יוצרת השבחה.
25. 8 עוד נטען כי שאלת תחולתו של סעיף הפטור הוכרעה לאורך השנים
9 בפסיקה עקבית, ולפיה הפטור חל רק במימוש בדרך של היתר בנייה ואינו
10 חל מקום שבו מדובר במימוש בדרך של מכר.
26. 11 המשיבה מוסיפה כי הסכם קומבינציה אינו משנה את מהות הדברים.
12 לדבריה, בהתאם לדין ולהלכה הפסוקה, עסקת קומבינציה מהווה מכר
13 חלקי של זכויות במקרקעין, וההבדל היחיד בינה לבין עסקת מכר רגילה
14 נעוץ באופן התמורה – קבלת שירותי בנייה במקום תמורה כספית ישירה.
15 מבחינה מהותית וכלכלית אין בכך כדי לשנות את אופי העסקה כאירוע
16 של מימוש במכר.
27. 17 לצורך המחשת טענתה, הציגה המשיבה דוגמה של בעל קרקע בעל זכויות
18 לעשר יחידות דיור, המוכר חלק מהזכויות ומקבל בתמורה שירותי בנייה.
19 לשיטתה, כשם שלא היה חולק כי מכירת זכויות תמורת כסף הייתה
20 מהווה מימוש במכר החייב בהיטל השבחה, כך אין הצדקה להגיע לתוצאה
21 שונה כאשר התמורה מתקבלת בדרך של שירותי בנייה. לגישה, הבחירה
22 במבנה של עסקת קומבינציה אינה יכולה לשנות את החיוב המהותי.
28. 23 בהקשר זה מפנה המשיבה גם להסכם האופציה עצמו, וטוענת כי בניגוד
24 לעמדת העוררים, אין לראות בהסכם זה כהסכם שפקע. לשיטת המשיבה,
25 זכויותיה של בסט יזום במקרקעין, כפי שהוסכם בין הצדדים, לא הומחו
26 בחזרה לעוררים, והערת האזהרה שנרשמה לטובתה של בסט יזום לא
27 בוטלה. לפיכך, יש לראות בהסכם האופציה ובהסכם 2024 "מכלול אחד",
28 המבטא מימוש זכויות בדרך של מכירה.

29. עוד טענה המשיבה כי בפועל לא חויבו העוררים בהיטל השבחה בגין חלק
יחידות הבעלים שנותרו בידיהם, אלא רק בגין החלק שנמכר במסגרת
עסקת הקומבינציה. לשיטתה, אין מקום לערבב בין "דירות הבעלים",
שביחס אליהן ניתן הפטור, לבין רכיב הזכויות שנמכר לקבלן במסגרת
העסקה ואשר מהווה מימוש במכר.
30. עוד טענה המשיבה כי פרשנות העוררים אינה מאפשרת קביעת גבול
משפטי ברור ועלולה להביא לתוצאות בלתי רצויות. כך, לשיטתה, אם
עצם העובדה שהעסקה מובילה בסופו של יום לבנייה תצדיק מתן פטור,
לא יהיה ניתן לקבוע באילו שיעורי קומבינציה חל הפטור ובאילו לא.
לפיכך, יש להעדיף מבחן ברור ואחיד הנשען על סוג המימוש – מכר לעומת
היתר בנייה – כפי שנקבע בפסיקה.
31. עוד נטען כי המונח "בנייה" בסעיף הפטור אינו יכול להתפרש במנותק
מהיתר בנייה, שכן בנייה חוקית אפשרית רק מכוח היתר. בהתאם לכך,
כאשר המחוקק עשה שימוש במונח "בנייה" יש להבין אותו כבנייה מכוח
היתר בנייה כדין, באופן העולה בקנה אחד עם מנגנון מימוש הזכויות
שבתוספת השלישית.
32. לבסוף טענה המשיבה כי המועד הקובע לצורך בחינת תחולת הפטור הוא
מועד מתן היתר הבנייה עצמו, ולא שלב מוקדם יותר של החלטה למתן
היתר בתנאים. לשיטתה, כל עוד לא ניתן היתר סופי, לא קמה ודאות
תכנונית, שכן החלטה למתן היתר עשויה להשתנות בעקבות עררים או
הליכים נוספים. לפיכך, יש להיצמד למועד הסטטוטורי של מתן היתר
הבנייה כמועד הרלוונטי לצורך בחינת תחולת הפטור.
- [יצוין כי הצדדים טענו אף לעניין להחלטת ועדת הערר בערר (ועדות ערר
- תכנון ובנייה מרכז) 8001-01-25 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
ראשון לציון נ' ישעיהו זילונקה ואח' (נבו 3.12.2025), והמתווה
הנורמטיבי שנקבע שם, שמקורו בסעיף 151(ג) לחוק התכנון והבנייה,
אולם נוכח התוצאה אליה הגעתי, לא מצאתי להרחיב בטענות אלה.]

דיון והכרעה

33. 1 לאחר שעיינתי בטענות הצדדים ושמעתי את טענותיהם בעל־פה, הגעתי
2 לכלל מסקנה כי יש להכיר בתחולתו של סעיף הפטור בנסיבות המקרה
3 שלפנינו, ובמובן זה דין הערר להתקבל. אפרט.
34. 4 עסקת קומבינציה היא סוג ייחודי של עסקה במקרקעין, שבמסגרתה בעל
5 הזכויות במקרקעין מוכר חלק מזכויותיו ליזם או לקבלן, ובתמורה מקבל
6 שירותי בנייה, המתבטאים בקבלת דירות או יחידות בנייה חדשות שייבנו
7 על הקרקע שבבעלותו.
35. 8 המאפיין המרכזי של עסקה זו הוא החלפת חלק מהזכויות במקרקעין
9 בשירותי בנייה, זאת להבדיל מעסקת מכר רגילה שבמסגרתה מועברות
10 הזכויות בתמורה כספית בלבד.
36. 11 הפסיקה הישראלית מבחינה בין שני סוגים עיקריים של עסקאות
12 קומבינציה: עסקת "מכר מלא" ועסקת "מכר חלקי". בעסקת קומבינציה
13 מסוג "מכר מלא", מעביר בעל הזכויות את מלוא זכויותיו במקרקעין
14 ליזם, כאשר התמורה ניתנת באמצעות שירותי בנייה (כגון דירות
15 מוגמרות). לעומת זאת, בעסקת קומבינציה מסוג "מכר חלקי", מעביר
16 הבעלים ליזם רק חלק מהזכויות, ואילו יתרת הזכויות נותרת בבעלותו.
17 היזם מתחייב לספק לבעלים שירותי בנייה על חלקו של האחרון בקרקע.
18 (ע"א 6672/19 יוסף יקותיאלני נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה (נבו
19 29.6.2021)).
37. 20 מבחינה קניינית ופיסקלית כאחד, עסקת קומבינציה מהווה עסקת
21 חליפין, וניתן לראות בה גם השקעה משותפת (Joint Venture), שבמסגרתה
22 צד אחד תורם את הקרקע, בעוד הצד השני מספק את כלל השירותים
23 הדרושים לצורך ביצוע הבנייה (ע"א 1827/15 אילן זיונץ נ' מנהל מיסוי
24 מקרקעין מרכז (נבו 31.1.2017); יצחק עמית "עסקת קומבינציה - מבט
25 על זכותו של רוכש דירה" הפרקליט לח 598 (תשמ"ח)).

38. היבט ייחודי בעסקת קומבינציה, אשר נדון לא אחת בפסיקה, הוא שאלת המסוימות החוזית. בעסקאות אלו מקובל כי התמורה (דירה או דירות שייבנו), אינה מתוארת מראש במלוא פרטיה, מאחר שמדובר ב"נכס עתידי". עקב כך, הסכמי קומבינציה נבחנים לפי אמות מידה גמישות יותר במסגרת דיני החוזים, לרבות בכל הנוגע לדרישת המסוימות, וניתנת חשיבות לרכיבים תכנוניים שנקבעו בהסכם, להסכמות משלימות שניתנו בין הצדדים, וכן להתנהלותם בפועל במהלך ביצוע ההסכם (ראו: ע"א 10489/09 א.נן ניהול ואחזקות בע"מ נ' הרי אלוף (נבו 6.9.2011)).
39. מאפיין נוסף ומובהק של עסקת קומבינציה הוא מורכבותה התכנונית והמשפטית. במקרים רבים, העסקה מותנית בקבלת היתר בנייה ולעיתים אף באישור תוכנית מפורטת לשינוי ייעוד או לתוספת זכויות בנייה. תנאים אלה משפיעים על אופן פריסת שלבי ההתקשרות בין הצדדים, אשר נעשית, לעיתים, בשלבים הכוללים מסמך הבנות מקדים (LOI), הסכם מותנה או הסכם סופי. על רקע זה מתעוררות שאלות משפטיות שונות, ובראשן עיתוי "מכירת הזכות", תחולתם של אירועי מס, והיקף הפטורים או החיובים הנגזרים מהעסקה.
40. השאלה הניצבת לפתחנו בהליך זה עניינה תחולתו של סעיף הפטור, בנסיבות העסקה שנערכה בין העוררים לבין בסט יזום.
41. לטעמי, הסכם קומבינציה אינו אלא מופע ייחודי של "מכר על הנייר", אשר מימושו כרוך ואחוז בטבורו בפעולת הבנייה עצמה, עד כי אין להפריד בין השניים. בנסיבות אלה, ובהינתן תכליתו של סעיף הפטור, סבורני כי יש להכיר בזכאותם של העוררים לפטור מהיטל השבחה.
42. כידוע, חובת תשלום היטל השבחה נשענת על עקרונות של צדק חלוקתי. תכלית ההיטל היא לשתף את הציבור ברווח שנוצר לבעל מקרקעין כתוצאה מהשבחה תכנונית, שנעשתה על ידי רשויות התכנון ושאינה פרי יוזמתו או השקעתו הישירה של הבעלים.

- 1 43. עם זאת, המחוקק קבע מספר פטורים מהיטל השבחה, מתוך מגמה
2 לקדם מטרות ציבוריות שונות. כך, לדוגמה, ניתן פטור מהיטל כאשר
3 המקרקעין שהושבחו מצויים בשכונת שיקום, או כאשר הם שייכים
4 לגופים בעלי אופי ציבורי או הומניטרי, כגון מוסדות חינוך, תרבות, מדע,
5 דת, צדקה, סעד, בריאות או ספורט (ראו סעיף 19(ב) לתוספת השלישית).
- 6 44. בין יתר הפטורים מהיטל השבחה, נקבע גם פטור בגין השבחה במקרקעין
7 הנובעת מבניית מרחב מוגן, וזאת בשטח מוגדר ועל פי התנאים הקבועים
8 בסעיף הפטור, שנוסחו הוא כלהלן:

”19(ב). לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה
שהיא אחת מאלה:

(9).(א). השבחה במקרקעין בשל בניית
מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על
השטח שנקבע לפי חוק
ההתגוננות האזרחית, התשי”א-
1951 או השבחה במקרקעין בשל
בניית חדר עם שיפורי מיגון
בשטח כאמור, בהתאם להוראות
הרשות המוסמכת כמשמעותה
בחוק האמור, אם לא ניתן לבנות
מרחב מוגן באותו מבנה;

- 9 45. עמדתם העקבית של ועדות הערר ובתי המשפט היא כי תחולתו של סעיף
10 הפטור מותנית בבניית ממ”ד בפועל. תנאי זה עורר התדיינות נרחבת, ויש
11 שיאמרו אף מופרזת.
- 12 46. במקרה שלפנינו, עומדת לדיון השאלה האם ההיגד ”בשל בנייה”,
13 כמשמעותו בסעיף הפטור, שולל את תחולתו של הפטור בנסיבות שבהן
14 מימוש הזכויות להקמת מרחב מוגן נעשה במסגרת עסקת חליפין – דהיינו,
15 בדרך של קומבינציה, שבה מוענקת קרקע ליזם בתמורה לקבלת דירות
16 שנבנות על אותה קרקע.

- 1 47. יצוין, כרקע מקדים, כי השאלה האם סעיף הפטור חל כאשר מימוש
2 הזכויות להקמת מרחב מוגן נעשה בדרך של מכירה, הוכרעה בהחלטת
3 ועדת הערר, בראשות עו"ד גלעד הס (כתוארו אז), בערר 417/11 חשדד
4 מגדלי שליטה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (נבו
5 13.3.2012) (להלן: עניין חשדד).
- 6 48. באותו מקרה נקבע כי נקודת המוצא הפרשנית באשר לתחולתו של סעיף
7 הפטור היא שמובנו הרגיל של המונח "בנייה" מתייחס להקמה בפועל של
8 מרחב מוגן, ולא למכירת מקרקעין הכוללים זכות להקמת מרחב מוגן.
- 9 49. הלכה זו קנתה לה אחיזה איתנה בפסיקה, ואין בליבי להטיל בה ספק או
10 לערער על יסודותיה. ואולם, דומני כי תחולתה יפה למצבים שבהם פעולת
11 המכר עומדת על רגליה שלה ואינה שזורה בפעולת הבנייה או כרוכה בה
12 כחלק ממארג אחד. משכך, סבורני כי אין בכוחה של הלכה זו לשמש מורה
13 דרך בנסיבות המקרה שלפנינו.
- 14 50. עוד אציין, גם זאת כהערה מקדימה, כי נוסחו של סעיף הפטור אינו
15 מהמשופרים. הסעיף עוסק ב"השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן",
16 ואולם השבחה שמקורה בבנייה גרידא אינה מהווה בסיס לחיוב בהיטל
17 השבחה.
- 18 51. היבט זה מחזירנו אל מושכלות יסוד: היטל השבחה אינו מוטל אלא על
19 השבחה תכנונית – כלומר, השבחה שנובעת מאישור תכנית, מתן הקלה או
20 היתר לשימוש חורג (כהגדרתם בסעיף 1(א) לתוספת השלישית). לפיכך,
21 רק כאשר עליית שווי המקרקעין נובעת מאותם אירועים תכנוניים
22 מתקיימת עילה לחבות בהיטל השבחה (דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם
23 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, נו(5) 49 (2002)).
- 24 52. בהינתן שכך, פעולת הבנייה כשלעצמה אינה מהווה פעולה משביחה לפי
25 התוספת השלישית, וגם אם היא מביאה לעליית ערכם של המקרקעין
26 בפועל, עלייה זו אינה יוצרת חבות בהיטל השבחה.

53. 1 כך למשל, לא ייגבה היטל השבחה בגין עליית ערך שמקורה בבנייה
2 בסטנדרט גבוה מהמקובל, אף אם בנייה זו הובילה בפועל לעליית ערכם
3 של המקרקעין בשוק החופשי, בשל האטרקטיביות שיצרה. עליית ערך
4 מעין זו נובעת משיקולי שוק וכלכלת בנייה, ואינה נובעת מהשבחה
5 תכנונית כהגדרתה בדין.
54. 6 הבנייה עצמה מוכרת כפעולה למימוש ההשבחה התכנונית, מקום שבו
7 היא נעשית מכוח היתר בנייה. פעולה זו מוגדרת כ"מימוש זכויות"
8 בהתאם לסעיף 1(א)(1) לתוספת השלישית, ומשכך היא עשויה לשמש
9 כעיתוי לתשלום ההיטל, כאשר ההשבחה נובעת מאירוע תכנוני מוכר.
55. 10 על יסוד הבנה זו, יש לפרש את סעיף הפטור כחל על השבחה שמקורה
11 בזכויות בנייה להקמת מרחבים מוגנים – קרי, עליית ערך הנובעת
12 מתוספת זכויות תכנוניות למרחבים מוגנים, ולא על השבחה שמקורה
13 בהקמת המרחבים המוגנים בפועל.
56. 14 הבחנה זו מאירה את השאלה הניצבת לפתחנו ומחדדת את גבולותיה. ניתן
15 אפוא לנסחה כך: האם מימושן של זכויות להקמת מרחבים מוגנים,
16 במסגרת עסקת קומבינציה, מקים זכות לפטור מהיטל השבחה?
57. 17 כפי שהקדמתי וציינתי בפתח הדברים, דעתי היא כי התשובה לשאלה זו
18 היא בחיוב.
58. 19 לשונה של הוראת הפטור ("השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן")
20 אכן סובלת שתי פרשנויות. מחד גיסא, ניתן להבין מלשון זו כי הפטור
21 יינתן רק כאשר מימוש הזכויות נעשה בדרך של בנייה בפועל, ולא כאשר
22 מדובר במימוש על דרך של מכירה (כפי שנפסק בעניין חשדד). מאידך
23 גיסא, נוסח הסעיף אינו מגביל את תחולתו למבנים קיימים בלבד, ואף
24 אינו מתנה את מתן הפטור בקבלת היתר בנייה להקמת המרחב המוגן
25 (ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 8107-11-22 גבעת שמואל החדשה
26 נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל (נבו 22.7.2024)
27 (להלן: "עניין גבעת שמואל").

59. נמצא כי לשונה של הוראת הפטור אינה מדברת בקול אחד ואינה מוליכה
בהכרח למסקנה פרשנית אחת. משכך, אין מנוס מהמשך הבחינה, על מנת
להתחקות אחר האפשרות הפרשנית העולה בקנה אחד עם תכליתו של
הפטור ועם הרציונל המונח ביסודו. 1
60. תכליתו של סעיף הפטור נבחנה והוגדרה בפסק הדין בבר"מ 6874/21
הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה נ' פז קבלנים יזמות ובנייה
בע"מ (נבו 19.1.2022), ואסתפק בהצגת עיקרי הדברים. הסעיף נחקק
מתוך הכרה בחשיבות הציבורית של בניית מרחבים מוגנים לצורכי
התגוננות בעת מלחמה או אסון טבע, ומתוך מגמה מובהקת לעודד את
בנייתם ולהקל על ההליכים הכרוכים בכך. זהו יעדו הסובייקטיבי של
סעיף הפטור, והוא מתיישב גם עם תכליתו האובייקטיבית – לעודד
הוספה ובנייה של מרחבים מוגנים, מתוך ראייה ציבורית של תרומתם
לביטחון המדינה ולאזרחיה בשעת חירום המחייבת התכנסות מיידית
למרחב מוגן (לסקירה נרחבת ומעמיקה של תכלית סעיף הפטור והליך
החקיקה עצמו ראו גם עניין גבעת שמואל). 2
61. על יסוד תכלית זו, הכירו ועדות הערר בזכאות לפטור גם בהקשרים של
בנייה חדשה, ובפרט בעת האחרונה – גם במקרים שבהם מימוש הזכויות
נעשה בדרך של מכר, ובלבד שהמכר מותנה בקבלת היתר לבנייה (ראו:
ערר (ועדות ערר – תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 81015-02-22 סיגייט נדל"ן
בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב (נבו, 5.6.2024);
עניין גבעת שמואל). 3
62. בהקשר זה הובעה הדעה שלפיה אין כל הצדקה להבחין בין מימוש זכויות
באמצעות קבלת היתר בנייה לדירה, לבין מימוש זכויות בדרך של מכר של
זכות לדירה שטרם נבנתה בפועל, וזאת כאשר ההסכם כפוף לתנאי מתלה
של קבלת היתר בנייה. בשני המקרים, התוצאה הכלכלית והתכנונית היא
זהה – ביצועה של בנייה חדשה הכוללת מרחב מוגן, ולכן אין מקום
להבחין ביניהם לעניין תחולת סעיף הפטור (עניין גבעת שמואל). 4

63. 1 מנגד, הובעה גם הדעה שלפיה אופן מימוש הזכויות הוא שמכתיב את
2 תוצאת המס. בהתאם לגישה זו, נדחתה הטענה כי יש להחיל את סעיף
3 הפטור במקרים שבהם נערכים הסכמים לצורך מיזמי פינני ובינוי לאחר
4 אישור תוכנית משביחה, אך טרם מתן היתר בנייה. לפי גישה זו, כל עוד
5 לא הוצא היתר בנייה בפועל, אין תחולה לסעיף הפטור, גם אם ברור כי
6 הבנייה צפויה להתבצע בעתיד (עמ"נ (מינהליים ת"א) 35758-09-25
7 הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים נ' בקר ב.י. חברה לבניין בע"מ
8 (נבו 4.5.2026) (להלן: עניין בובליל)).
64. 9 גישה זו יוצרת, הלכה למעשה, מעין מרוץ אחר סיווגו הפורמלי של אופן
10 המימוש, אשר תוצאתו מוליכה לקצוות: מחד גיסא, להכרה מלאה
11 בזכאות לפטור, ומאידך גיסא, לשלילתה הגורפת. בכך, מוסת מרכז הכובד
12 מן המהות אל הצורה, ומן התכלית אל הטכניקה המשפטית, באופן העלול
13 להכריע את הכף על יסוד הבחנות פורמליות גרידא, תוך התעלמות מטיבו
14 האמיתי של ההסדר המשפטי ומהרציונל המונח ביסודו.
65. 15 ההבדל בין הגישות השונות טמון בעיקר בנקודת המוצא הפרשנית, ופחות
16 בשיקולים המהותיים או בתוצאה המעשית. אני אבקש להציע כי נקודת
17 המוצא הראויה היא שזכויות להקמת מרחב מוגן פטורות מהיטל השבחה,
18 ובלבד שהן ממומשות לצורך בנייתו בפועל – בין אם הבנייה נעשית בידי
19 בעל הקרקע ובין אם בידי יזם במסגרת עסקה הכוללת התחייבות להקמת
20 המרחבים המוגנים בפועל.
66. 21 לעניות דעתי, ההחלטה שניתנה בעניין בובליל, אינה שוללת גישה זו.
22 למיטב הבנתי, הנחת המוצא העקרונית באותו מקרה היתה שההסכם
23 שעמד לדיון שם מבטא מכירה גרידא של זכויות בנייה, בהתעלם מהעובדה
24 שמעשה המכירה שלוב במעשה הבנייה.
67. 25 גם אם אניח, לצורך הדיון, כי אבחנה זו אינה מדויקת, עדיין סבורני,
26 בהרכנת ראש כלפי ההכרעה שנפסקה שם, כי אין בכך כדי לנעול את שערי
27 העיון בשאלה מהי התוצאה הראויה בנסיבות המקרה שלפנינו. את טעמי
28 לכך אפרט להלן.

- 1 68. כאמור, המהות המעשית-כלכלית של עסקת קומבינציה היא שיתוף סיכון:
2 מבחינה כלכלית, מדובר בשותפות יזמית בין בעל הזכויות לבין היזם, ולא
3 בעסקת מכר של זכויות מופשטות. במסגרת שותפות זו, הופך היזם לזרוע
4 הביצוע של הבעלים לצורך הקמת הפרויקט, לרבות בניית המרחבים
5 המוגנים, והבנייה נעשית הלכה למעשה גם בשם הבעלים.
- 6 69. עסקה זו, אשר מהותה מיזם משותף, מטילה על שני הצדדים, הבעלים
7 והיזם, חובות של אמון, שיתוף פעולה ושיתוף סיכון. כפועל יוצא, העברת
8 הזכויות נעשית בכפוף להוצאת היתר בנייה ולביצוע העבודות בפועל,
9 ומימוש השבח נעשה רק עם מימוש ממשי של הבנייה, ובכלל זה הקמת
10 המרחבים המוגנים. קשר זה בין מימוש הזכויות לבין ביצוע הבנייה הוא
11 הדוק ומהותי.
- 12 70. על כן, איני סבור כי ניתן "לבודד" את רכיב המכר מרכיב הבנייה ולבחון
13 כל אחד מהם כעומד לעצמו. מהלך פרשני זה מבטא פיצול רעיוני של עסקת
14 הקומבינציה לשתי עסקאות נפרדות – תחילה עסקת מכר ולאחר מכן
15 עסקת בנייה. אף שאין לכחד כי גישה זו אינה נעדרת היגיון, איני סבור כי
16 ראוי לאמצה. זאת, שכן במישור המהותי והכלכלי אין לפנינו שתי
17 עסקאות נבדלות, אלא עסקה אחת, שלובה ואינטגרטיבית, אשר רכיביה
18 כרוכים זה בזה ואינם ניתנים להפרדה של ממש.
- 19 71. הדבר ניכר גם בנסיבות במקרה שלפנינו, לפיהן מדובר בפעולה משותפת
20 אחת: תחילתה בהסכם בין הצדדים, וסיומה בביצוע הבנייה בפועל,
21 לרבות בניית מרחבים מוגנים. במצב דברים זה, קשה לומר כי הפטור ניתן
22 שלא "בשל בניית מרחב מוגן", כנדרש בלשון הסעיף.
- 23 72. אבאר את הדברים מזווית נוספת. כפי שפורט בפרק העובדתי, המיזם
24 מושא הערר לא נולד באבחה אחת, אלא התגבש בהליך הדרגתי ורב-שלבי.
25 ראשיתו במצע משפטי ראשוני וגולמי שעוגן בהסכם האופציה, ואחריתו
26 במערך זכויות וחיוכים קונקרטי, ברור ומסוים דיו, אשר הבשיל רק עם
27 התגבשות הוודאות התכנונית והמשפטית בבקשות להיתרי הבנייה
28 שאושרו על-ידי המשיבה בשנת 2023.

73. 1 מציאות זו מלמדת כי מיזמי בנייה מורכבים אינם מתמצים באקט משפטי
2 בודד, אלא הם פרי תהליך משולב של עיצוב תכנוני והבשלה משפטית.
74. 3 בנסיבות אלה, הניסיון להציב הבחנה דיכוטומית ונוקשה בין פעולה
4 המסווגת מבחינה פורמלית כ"מכירה" לבין פעולה המסווגת פורמלית
5 כ"בנייה", מחמיץ את מהות העניין ואינו מתיישב עם תכליתו של הפטור,
6 שעניינה עידוד הקמתם של מרחבים מוגנים.
75. 7 לעניות דעתי, ככל שהמודלים התכנוניים והעסקיים נעשים מורכבים
8 ומתוחכמים יותר, כך מתחזק הצורך בבחינה מהותית של טיב המיזם
9 ותכליתו הכלכלית והתכנונית, ולא בהיאחזות בצורה הפורמלית של
10 פעולה נקודתית שנעשתה בשלב כזה או אחר של התהליך.
76. 11 תוצאה זו מתיישבת עם מבחן "המהות הכלכלית של העסקה", שלפיו
12 סיווגה של עסקה ייעשה בהתאם למהותה הכלכלית האמיתית, ולא לפי
13 תבניות פורמליות. כלל זה, אשר הוכר ויושם בפסיקה בהקשרים
14 פיסקליים, קובע כי יש לבחון את העסקה על פי תכניה הכלכליים
15 ותוצאתה בפועל – ולא על פי כותרותיה או שלביה הטכניים (ע"א
16 6404/19 מנהל מיסוי מקרקעין חיפה נ' אמרלד בניין ופיתוח בע"מ (נבו)
17 22.3.2022)).
77. 18 כלל זה הוכר גם בהקשרים של היטל השבחה, וטיעוני בא כוח העוררים
19 בנושא זה מקובלים עלי במלואם (ראו, למשל, ע"א 7084/13 בר יהודה
20 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון (נבו 10.5.2016) (להלן:
21 עניין בר יהודה)).
78. 22 אף איני סבור כי יש להוביל את ועדות הערר ובתי המשפט אל חדר הניתוח
23 הכלכלי, כשבידם אזמל פרשני, בניסיון להפריד בין איבריה של עסקה
24 מורכבת ולבודד, באופן כירורגי, כל רכיב ורכיב ממנה. לא אחת, מהלך
25 כזה מחמיץ את התמונה השלמה, כאשר העסקה חדלה להיתפס כיצור חי
26 ונושם, והופכת לאוסף של חלקים המונחים על שולחן הניתוחים.

- 1 79. לעניות דעתי, מוטב לבחון את העסקה כמכלול אחד, על ההיגיון הכלכלי
2 והמשפטי הפנימי המלכד את רכיביה, ולא לפרקה לגורמים באופן העלול
3 להוליד הבחנות מלאכותיות שאינן משקפות את מהותה האמיתית.
- 4 80. דברים אלה משתלבים היטב עם ההיגיון שעליו עמד כבוד השופט גלעד הס
5 בעמ"נ (מינהליים ת"א) 56975-09-23 הוועדה מקומית לתכנון ולבניה
6 תל אביב-יפו נ' בלו מרבבל בע"מ ואח' (נבו 28.5.2026), שם הודגש כי
7 ראוי שוועדות הערר ובתי המשפט ישאפו, ככל שהדין מאפשר זאת, לקדם
8 פשטות, בהירות וודאות בדיני היטל השבחה.
- 9 81. בהקשר זה צוין כי מקום שבו ניצבות זו מול זו שתי פרשנויות אפשריות
10 באשר לאופן חישובו או גבייתו של ההיטל, יש להעדיף את זו המובילה
11 לתוצאה פשוטה, ברורה וודאית יותר.
- 12 82. גישה זו משקפת הכרה בכך שדיני היטל השבחה אינם זירה לדיון אנליטי
13 בלתי מוגבל, וכי לעיתים יתרונה של פרשנות נמדד לא רק בדיוק העיוני
14 שהיא מבקשת להשיג, אלא גם ביכולתה לספק כלל יישומי ברור, יציב וקל
15 להפעלה.
- 16 83. ואכן, לא ניתן להתעלם מטענת המשיבה, לפיה יש להימנע מפרשנות
17 מרחיבה של הוראת הפטור מהחשש כי תוצאה כזו תביא להשאת רווח
18 לבעלי מקרקעין על חשבון הקופה הציבורית. לעמדה זו ניתן למצוא
19 תימוכין בפסיקת בית המשפט העליון, אשר נקט גישה מצמצמת בכל
20 הנוגע לפרשנות תחולתם של חריגים אחרים לחובת תשלום היטל השבחה
21 (ראו למשל רע"א 7417/01 צרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
22 גבעתיים, פ"ד נז(4) 879).
- 23 84. בהקשר זה, מקובל לראות בהיטל השבחה כלי לשיתוף הקופה הציבורית
24 בהתעשרותם של בעלי נכסים, אשר נובעת מפעילות תכנונית של רשויות
25 התכנון. במובן זה, אני נאות להסכים כי מובנית בסעיף הפטור גם תכלית
26 של מניעת ניצולו לרעה, בהיותו חריג לכלל המחייב בתשלום היטל
27 השבחה. תכלית זו באה לידי ביטוי, בין היתר, בדרישה המובנית בסעיף
28 לקיומה של בנייה בפועל כתנאי למתן הפטור.

85. 1 ואולם, תכלית זו אינה עומדת לבדה. לצידה ניצבת תכלית מהותית
2 ויסודית נוספת של סעיף הפטור, והיא לעודד את בנייתם של מרחבים
3 מוגנים ולהקל על ההליכים הכרוכים בכך. פרשנות שלפיה הפטור חל גם
4 כאשר הבנייה נעשית כתוצאה מעסקת קומבינציה מגשימה תכלית זו,
5 ובכך משרתת הן את טובת הפרט והן את טובת הכלל, תוך עידוד הקמת
6 תשתיות מיגון חיוניות במסגרת יוזמות פרטיות.
86. 7 תמיכה נוספת לעמדה זו ניתן למצוא בעיקרון חשוב נוסף בפרשנות דיני
8 המס, עליו עמדתי לעיל, והוא החתירה לוודאות משפטית, לפשטות
9 וליעילות ביישום. ודאות משפטית בתחום זה תורמת להפחתת
10 ההתדיינויות בין הנישומים לבין הרשויות, ומאפשרת לנישומים לכלכל
11 את צעדיהם מראש ובתבונה (עניין בר יהודה, בפסקה 53).
87. 12 בסופו של דבר, סרבול הליכי הגבייה והעמימות החלה עליהם עלולים
13 להביא לפגיעה בפעילות יזמית וליצירת תמריצים שליליים להשקעה
14 במקרקעין. לפיכך, יש לשאוף לכך שהסדרי המס לא יהפכו לחסם המעכב
15 או מרתיע מביצוע פעולות פיתוח ויזמות – פעולות שנועדו למקסם את
16 התועלת ממקרקעין, אשר מטבעם מהווים משאב מוגבל (על עיקרון פרשני
17 זה, ראו למשל בר"מ 2090/16 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה
18 'נ' אקרו בע"מ (נבו 15.3.2018)).
88. 19 אשר על כן, לטעמי, כי יש להכיר בתחולתו העקרונית של סעיף הפטור גם
20 בנסיבות שבהן מימוש הזכויות להקמת מרחבים מוגנים נעשה במסגרת
21 עסקת קומבינציה מסוג מכר חלקי, ובלבד שהעסקה כוללת מתווה ברור
22 וודאי לביצועה של הבנייה בפועל.
89. 23 במקרה שלפנינו, בקשותיה של בסט ייזום אושרו, והיתרי הבנייה ניתנו
24 הלכה למעשה. בכך הונח מסד עובדתי מוצק, המלמד כי הקמתם של
25 המרחבים המוגנים אינה בבחינת אפשרות ערטילאית או כוונה עתידית
26 גרידא, אלא מהלך ממשי הצפוי להתממש בפועל. משכך, ומשעה שתכליתו
27 של הפטור עתידה לבוא על סיפוקה, סבורני כי יש להכיר בזכאותם של
28 העוררים לפטור מהיטל השבחה בגין מלוא שטחיהם של המרחבים
29 המוגנים. לו תישמע דעתי, זו התוצאה שאליה ראוי להגיע בנסיבות
30 העניין.

90. בגדרי האמור, יש להכיר גם בסמכותה של המשיבה להתנות את הפטור בקיומה של בנייה בפועל. לשם כך, יידרשו היזם והעוררים לחתום על כתב התחייבות מתאים, אשר יבטיח כי ככל שתבצע העברת זכויות בקרקע (להבדיל מהעברת הזכויות בדירות הבנויות), טרם השלמת הבנייה, ייווצר חיוב משלים בהיטל השבחה. חיוב זה ייקבע לפי שיעור הפטור שניתן מכוח סעיף הפטור, ולצורך גבייתו יעמדו לוועדה המקומית מלוא הסמכויות המוקנות לה בדין.
- 8 [אשר לסמכות להתנות את תחולתו של הפטור בקיומם של תנאים, ניתן להיעזר בהוראת סעיף 12 לחוק הפרשנות, תשמ"א-1981.]
91. בהינתן התוצאה שאליה הגעתי, מתייטר הצורך לדון ביתר טענות הצדדים.
- סיכום והוראות
92. לגיştתי, יש להכיר בזכאותם של העוררים לפטור מהיטל השבחה בגין שטחי המרחבים המוגנים, וכך אציע כי ייקבע.
93. לשם בירור טענותיהם של העוררים נגד שומת הוועדה המקומית, להבדיל מן הסוגיה הנוגעת לתחולתו של סעיף הפטור, תפעל מזכירות ועדת הערר למינוי שמאי מייעץ.
94. השמאי המייעץ יעריך את היטל השבחה בהתאם לשיקול דעתו המקצועי, על יסוד תחשיב המיחס פטור מלא מהיטל השבחה בגין שטחי המרחבים המוגנים.
95. הצדדים יהיו רשאים להגיש השגות על השומה המייעצת בתוך 14 ימים מיום המצאתה לידיהם.
96. לאחר שתינתן השומה המייעצת ולאחר שיוגשו השגות הצדדים בעניינה, ככל שיוגשו, תינתן החלטה סופית בהליך.

נאוה סירקיס, חברת הוועדה (שמאית מקרקעין):

1. כעולה מהרקע העובדתי אותו סקר חברי בהרחבה, בין הצדדים נערך הסכם המכונה "הסכם אופציה" עוד בשנת 2020, לאחר אישורן של תוכניות 1601 ו-1601/א ולאחר מכן בתאריכים 9.3.2023, 14.9.2023 ו-14.3.2024 נערכו על ידי העוררים ובסט יזום תוספות להסכם האופציה שלפיהן הוארכה התקופה שנקבעה בו לביצועה של עסקת קומבינציה.
2. בתאריך 6.11.2024 נערך הסכם נוסף בין העוררים לבין בסט יזום, בו נקבע כי הסכם האופציה פקע בשל "תנאי השוק שהשתנו ללא היכר ובשל מכלול שיקולים נוספים", וכי בכוונת הצדדים להתקשר במתווה חדש אשר כולל "עסקת מכר" וכן "עסקת מתן שירותי בנייה".
3. להבנתי, שרשרת הסכמי האופציה שנחתמו במהלך השנים בין הבעלים לחברה על אף ששונו בהם חלק מתנאי ההסכם המקורי, מהווים מהלך מתמשך המצביע בברור על כוונת הבעלים להעברת זכויות במקרקעין וזאת בתמורה לשירותי בניה ובחלקה תמורה כספית. על כן יש לראותם כמימוש זכויות כמשמעותן בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. בנסיבות אלה, ובהתאם להחלטת ועדת ערר 417/11 **חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים** (נבו 13.3.2012), יש לפרש את הפטור לבנית שטחי המרחבים המוגנים בצמצום ולהחיל חיוב בהיטל השבחה בגין שטחי המרחבים המוגנים ש"נמכרו" ע"י הבעלים לחברה כמימוש קודם לבקשה להיתר בניה.
4. בהינתן שהחלטה **בעניין חשדר** כבר הכתה שורש בפסיקה, לא סברתי כי יש להרהר אחריה בנסיבותיו של הליך זה. על כן, לו דעתי היתה נשמעת, היינו דוחים את הערר בסוגיית הפטור.

גב' גיטה ורדי, חברת הוועדה (נציגת מתכננת המחוז):

1. אני מצטרפת לעמדתו של יו"ר הוועדה עו"ד דביר סגלוביץ'.

- 1 לעניין זכאות העוררים לפטור מהיטל השבחה, הוחלט כאמור בחוות דעתו של
- 2 ד' סגלוביץ', כנגד דעתה החולקת של הגב' נ' סירקיס. לעניין אופן ברור השגות
- 3 העוררים כנגד שומת המשיבה, הוחלט פה אחד כאמור בחוות דעתו של ד'
- 4 סגלוביץ'.

ניתן היום, ב' תמוז ה'תשפ"ו (17.6.2026).



דביר סגלוביץ', עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז מרכז



מורן יחיא
מזכירת ועדת ערר
מחוז מרכז