

מדינת ישראל
מחוז מרכז
ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטל השבחה

1
2
3
4
5

בפני הוועדה: יו"ר: עו"ד מאיה אשכנזי
חברת הועדה: גב' נאוה סירקיס, שמאית מקרקעין
נציגת מתכננת המחוז: גב' אביטל דדון

6
7
8
9

העוררת: אסיל אמין אבו סעלוק
ע"י ב"כ עו"ד סאלח זבירה

10
11
12

-נגד-

13
14

המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לוד
ע"י ב"כ עו"ד חמדה אבשלום

15
16
17

כתובת הנכס: רחוב בלפור 3 לוד

18

גוש וחלקה: גוש 4548 חלקה 95 תת חלקה 16

19

תאריך הדיון: 1 באפריל 2025

20
21

החלטה

22

רקע כללי

23

1. ערר על שומה מכרעת מיום 24.11.2024 של כב' השמאי המכריע מר גיא צדיק, אשר מונה בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") להכריע במחלוקת בנוגע להיטל השבחה החל על המקרקעין, הידועים כגוש 4548 חלקה 95 תת חלקה 16, ברחוב בלפור 3 בלוד (להלן: "המקרקעין" ו"השומה המכרעת").

24
25
26
27

2. שומת היטל השבחה נערכה מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לוד (להלן: "הוועדה המקומית") בעקבות מימוש זכויות בדרך של מכר מיום 25.2.2024, והיא מתייחסת להשבחה שנוצרה כתוצאה מאישור תוכנית מועדפת לדיוור תמל/2007 "העיר העתיקה לוד", שפורסמה למתן תוקף בעיתונים ביום 13.12.2019 (להלן: "תמל/2007").¹

28
29
30
31

3. על פי דברי ההסבר לתמל/2007 וטבלת האיזון וההקצאה שלה, תמל/2007 משתרעת על שטח של כ- 343 דונם בחלק מתחום העיר העתיקה של לוד. בתקופה שבין השנים 1948 ו- 1975 נהרסה העיר

32
33

¹ בהתאם לסעיף 22 לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד – 2014, תחילתה של תכנית מועדפת, לעניין כל דין, ביום פרסום הודעה על אישורה בעיתון או באתר האינטרנט של מינהל התכנון, לפי המאוחר.

- 1 העתיקה כמעט כליל, ועל כנם נותרו מבנים ספורים מן התקופות הקודמות, כאשר מרבית השטח
- 2 נותר נטוש. בשנות ה- 70 וה- 80, הוקמו במתחם מבני שיכון, לרוב בהינף אחד, הידועים כרמת
- 3 אשכול. למבני מגורים אלו הוכנו בסוף שנות ה- 80 תרש"צים, שנועדו להסדיר את מצב הבינוי ואת
- 4 חלוקת החלקות. על בסיסם בוצעה פרצלציה ולאחר מכן נרשמו ברוב החלקות בתים משותפים.
- 5 4. התכנית קובעת ייעודי קרקע חדשים לדרכים, שבילים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח,
- 6 כיכר עירונית, מגורים ומסחר וייעוד למגורים ד' לבניית מבנים מבניה מירקמית ועד גובה 25 קומות.
- 7 בנוסף מציעה תמל/2007 מערכת רחובות חדשים בחיבור למערך הרחובות העירוני הקיים וכן
- 8 מגרשים חדשים לבניה. בשטח התוכנית קיימות 1,191 יח"ד, שהתוכנית מאפשרת את הריסתן
- 9 והקמתן של 5,274 יח"ד חדשות במקומן. התוכנית מגדירה מתחמי איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
- 10 5. המקרקעין כוללים דירת מגורים, ששטחה הרשום הינו 63.9 מ"ר, והיא מצויה בקומה הרביעית
- 11 בבניין מגורים משותף בן 4 קומות מעל קומת עמודים, הכולל 16 יח"ד, שנבנה מכוח היתר בנייה
- 12 מיום 10.4.1975 (להלן: "הדירה").
- 13 6. המקרקעין כלולים במתחם מס' 8 בייעוד מגורים ד' מכוח תמל/2007.
- 14 7. חלקה 95 הכוללת את המקרקעין (להלן: "חלקה 95") מהווה 22.11% משווי מתחם מס' 8
- 15 בתמל/2007. שווי היחסי של המקרקעין מתוך חלקה 95 הינו 6.795% ושווי היחסי של המקרקעין
- 16 מתוך מתחם מס' 8 הינו 1.502%.
- 17 8. העוררת רכשה את הזכויות במקרקעין ביום 17.12.2019 בתמורה לסך של 400,000 ₪.
- 18 9. העוררת מכרה את הזכויות במקרקעין ביום 25.2.2024 לנבין זבידה, בתמורה לסך של 950,000 ₪.
- 19 10. שומת הוועדה המקומית נערכה בשיטה מעורבת: במצב הקודם נקבע שווי הדירה על סמך עסקאות
- 20 בסביבה טרם הפקדת תמל/2007 להתנגדויות (שיטת ההשוואה). במצב החדש הוערכו זכויות
- 21 העוררת על סמך חלקה היחסי במתחם 8 של תמל/2007, בתוספת שימוש ביניים. בהתאם לשומת
- 22 הוועדה המקומית, בעקבות אישור תמל/2007 נוצרה במקרקעין השבחה בסך של 140,000 ₪, אשר
- 23 בגינה חויבה העוררת בהיטל השבחה בשיעור של 70,000 ₪ למועד הקובע.
- 24 11. בהתאם לשומה אחרת שנערכה מטעם העוררת ביום 6.6.2024 (להלן: "שומת העוררת"), אין חבות
- 25 בהיטל השבחה. שומת העוררת התבססה על שלוש חלופות:
- 26 11.1. חלופה א' – אין חבות בהיטל השבחה מאחר שהמקרקעין כלולים בשטח שהוכרז כשכונת
- 27 שיקום, וזאת בהתאם לסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק.
- 28 11.2. חלופה ב' – לא נוצרה השבחה במקרקעין בעקבות אישור תמל/2007 שכן אין כדאיות כלכלית
- 29 בביצוע הפרויקט, שאינו רווחי בראייה יזמית.
- 30 11.3. חלופה ג' – שווי מצב קודם הינו 660,000 ₪ לפי שומת הוועדה המקומית, שווי מצב חדש הינו
- 31 700,000 ₪, ומכאן שהיטל ההשבחה הינו בסך של 20,000 ₪ למועד הקובע. תוצאה זו דומה
- 32 לדרישת תשלום בסך 17,900 ₪ שיצאה, לטענת שמאי העוררת, ביחס לדירה ברחוב
- 33 החשמונאים 1 בלוד.

12. בשומה המכרעת צוין, כי שאלת תחולתו של הפטור לשיקום שכונות היא שאלה משפטית, שנכון וראוי לדון בה בערכאות משפטיות, אך לצורך ייעול הדיון – תוכרע גם בשומה המכרעת, והצדדים יוכלו לטעון בעניין זה בערכאות משפטיות.
 13. לגופו של עניין, השמאי המכריע קבע שהפטור מהיטל השבחה לשכונת שיקום אינו חל לאור החלטת מועצת העיר שפורסמה ביום 9.11.2023, שלא לכלול את המתחם במסגרת מתחמים הפטורים מהיטל השבחה.
 14. השומה המכרעת נערכה בשיטת ההשוואה הישירה, בנימוק שמתחם הנדון קיים מסד נתונים מספק טרם אישור התוכנית המשביחה ולאחריה. קביעותיו המרכזיות של כב' השמאי המכריע בשומתו היו אלו:
 - 14.1. למרות שהדירה נרכשה על ידי העוררת יומיים לאחר המועד הקובע של תמל/2007 לא טענו הצדדים לעניין עצם החבות בהיטל השבחה בגין תמל/2007.
 - 14.2. העסקה שבוצעה ביום 17.12.2019 היא עיסקה חריגה, אינה משקפת את שווי השוק, מאחר שהתמורה בה נמוכה משמעותית מעסקאות אחרות במתחם ובשל אי בהירות בשאלה אם היא משקפת את שווי תמל/2007, שכבר היתה בתוקף.
 - 14.3. הצדדים אינם חולקים על כך ששווי הדירה במצב הקודם הינו 660,000 ₪. סכום זה הינו בפער זניח של 2.5% מנתוני ההשוואה ועל כן הסכמת הצדדים מקובלת לצורך השומה המכרעת.
 - 14.4. זכויות בנייה בלתי מנוצלות לחדרי הגג לא הובאו בחשבון, מאחר שעסקאות ההשוואה מצביעות על יתרון בשוק דווקא לדירות בקומות התחתונות, אולי מפאת הנגישות הלקויה בבניין ללא מעלית.
 - 14.5. בחינת עסקאות השוואה במתחם לאחר המועד הקובע מעלה כי שווי מצב חדש הינו בגבולות של 775,000 ₪. העסקה שבוצעה בנכס לא הובאה בחשבון בשל הזמן הרב שחלף בין מועד ביצוע לבין המועד הקובע.
 15. על כן נקבע בשומה המכרעת, כי בעקבות אישורה של תמל/2007 נוצרה במקרקעין השבחה בסך של 115,000 ₪ ועל כן היטל ההשבחה למועד הקובע הינו 57,500 ₪.
 16. על שומה מכרעת זו הגישה העוררת את הערר שבפנינו.
- עיקר טענות העוררת**
17. סעיף 19(ב) (1) לתוספת השלישית לחוק מעניק פטור מוחלט מהיטל השבחה לדירות הממוקמות בשכונות שיקום שהוכרוזו על ידי הממשלה.
 18. השכונה מוגדרת כשכונה לשיקום, ואין מקום לבטל הגדרה זו בניגוד לקבוע בחוק או להפחית מערך ההכרזה. גם כיום מתגוררת בשכונה אוכלוסייה מוחלשת. מדובר בפטור סוציאלי, שיעודד כניסת אוכלוסייה חזקה ואמידה יותר, שיכולה לקדם את השכונה.

19. תכלית הפטור מצדיקה להחילו גם בעת מימוש זכויות בדרך של מכר. העוררת הפנתה בעניין זה, בין השאר, לפסק הדין של כב' הש' אורנה לוי בעמ"נ (ת"א) 13830-10-19 **ועדה מקומית לתכנון ולבנייה תל אביב נ' שלמה שרעבי** (פורסם בנבו, 6.1.2021) (להלן: "**עניין שרעבי**").
20. הסכם המכר לא הושפע מתמל/2007 וזו כלל לא הייתה ידועה לצדדים בעת חתימת הסכם. העוררת מכרה את הדירה כתוצאה מאילוץ, ולא על בסיס שיקול כלכלי זה או אחר.
21. תמל/2007 היא תוכנית תאורטית, שמטרתה העיקרית גביית היטל השבחה לא מוצדק. התוכנית לא ישימה ואין מועד צפוי לביצועה. לכן מחיר המכירה של הדירה נקבע על סמך מחירי הדירות בעיר לוד ככלל, ללא קשר לתמל/2007.
22. דרישת התשלום נובעת מ"חמדות" הוועדה המקומית, והיא גורמת עוול לעוררת, שהינה אישה קשת יום שמתקיימת מקצבה של הביטוח הלאומי ומכרה את הדירה כדי לשקם את חייה הכלכליים.
23. חיובה של העוררת בהיטל השבחה, בשעה שדיירים בבניינים שכנים נהנים מפטור, יוצרת הפליה וחוסר שוויון מובהק. חיוב העוררת סותר גם את עקרונות הצדק והמדיניות הציבורית, שכן החוק ביקש להגן על העוררת ולא להכביד עליה כלכלית.
24. השמאי המכריע לא נימק כראוי את החלטתו ואימץ את שיקול דעת הוועדה המקומית בנושא הענקת הפטור.
25. מתודת החישוב אליה התייחס השמאי המכריע אינה רלבנטית כאשר הנישומה היא דיירת קשת יום, ולא היזם, כפי שהיה **בעניין אשדר**. הנישומה המכרעת לא התייחסה למחירים בכלל העיר לוד, כולל בשכונות שתמל/2007 לא חלה בהן, ומכאן שרירותיות הקביעה.
26. השמאי המכריע לא התייחס לטענות שמאי העוררת, כי במצב הקודם חלו תוכניות שהעניקו זכויות בנייה רלבנטיות לביטול או הפחתת החיוב בהיטל השבחה בגין תמל/2007.
27. בפסק הדין **בעניין עמאש** לא התייחס בית המשפט העליון לסוגיית מטרות הסוציאלית של הפטור וחוסר היכולת להשיג מטרה זו ככל שהפטור חל על בנייה בלבד.
28. גודל הדירה החלופית לא אמור לעלות על שטח של 140 מ"ר, בתאם לדוגמאות של הסכמי פינוי בינוי שחולקו על ידי יזמים לדיירי השכונה. בדיון טען ב"כ העוררת, כי חל בעניינה לפיכך גם הפטור מכוח סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק.
- עיקר טענות הוועדה המקומית**
29. טענות העוררת הופנו כנגד עצם החבות בהיטל השבחה, והטענה לגבי שיעור החבות נטענה לחילופין בלבד. על כן לא היה בסמכות השמאי המכריע להכריע בערר. העוררת הייתה צריכה לפנות אל הוועדה המקומית בבקשה לפטור כנדרש על פי דין. הפנייה לשמאי המכריע כמוה כהצהרת העוררת שאינה חולקת על עצם החבות, ועל כן לא ניתן להעלות את הטענות בנושא זה במסגרת הערר.
30. השכונה בה מצויים המקרקעין אכן מוגדרת כ"שכונת שיקום" על ידי משרד הבינוי והשיכון.
31. עם זאת, אין מקום לפטור נישום מתשלום היטל השבחה בגין מקרקעין בשכונת שיקום שהזכויות בהם מומשו בדרך של מכר או של הריסת דירה קיימת והקמת יח"ד חדשות תחתיה. הרציונל העומד

- 1 בבסיס הפטור הינו שיקום ושיפור הקיים בתוך השכונה, והפחתת ההגירה השלילית משכונות
- 2 המצוקה אל שכונות מבוססות. רציונל זה מצדיק להחיל את הפטור רק במקרה של הרחבת דירה.
- 3 32. הוועדה המקומית הפנתה בעניין זה לפסק הדין בעניין עמאש, לעמדת היועמ"ש לממשלה כפי
- 4 שהובאה בבר"ם 2041/21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' שושנה מדמוני ולהחלטת ועדת
- 5 הערר המחוזית מרכז בראשות כב' יוה"ר עו"ד סיגלית אסייג צרויה בערר (מרכז) 8001-12-21 אלעגו
- 6 נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד (14.8.2022).
- 7 33. שכונות רבות בעיר לוד הוכרו כשכונות שיקום. טענה לפטור בגין שכונת שיקום סותרת את החלטת
- 8 מועצת העיר שלפיה המתחם יחוב בתשלום היטל השבחה מלא, כמו גם את הוראות התוספת
- 9 השלישית לחוק שהסמיכו את הוועדה המקומית לקבוע אזורי פטורים ואזורי חייבים בהיטל
- 10 השבחה.
- 11 34. בהתאם לפסק הדין בעניין אשדר יש לחשב את ההשבחה בהתאם לכלל הזכויות המאושרות מכוח
- 12 התוכנית, ולא לפי שווי דירות התמורה בלבד.
- 13 35. הטענה לפטור מהיטל השבחה בשל כך ששטח הדירה החלופית לא יעלה על 140 מ"ר היא טענה
- 14 חדשה העולה לראשונה בערר. טענה זו שגויה גם לגופה, שכן לא הוכח כי העוררת התגוררה בנכס 4
- 15 שנים כנדרש.
- 16 36. הטענה כי תמל/2007 אינה בת מימוש היא טענה בעלמא, שנטענה ללא כל ביסוס עובדתי. הזכויות
- 17 מכוח תמל/2007 הן זכויות מוקנות, אשר אינן מותנות כלל בשיקול דעתה של הוועדה המקומית.
- 18
- 19 **דיון והכרעה**
- 20 **ההבחנה בין שני המסלולים לתקיפת חיוב בהיטל השבחה**
- 21 37. בהתאם לסעיף 14 לתוספת השלישית לחוק רשאי נישום לבחור באחד משני מסלולים לתקיפת שומת
- 22 היטל השבחה שנערכה מטעם הוועדה המקומית:
- 23 37.1. האחד – פנייה ישירה לוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה, אשר מוסמכת למנות שמאי
- 24 מייעץ לצורך הכרעה במחלוקת מתוך מאגר השמאים המכריעים של מועצת השמאים.
- 25 לצדדים תינתן הזדמנות לטעון את טענותיהם ביחס לשומה המייעצת טרם ההחלטה בערר.
- 26 על החלטת ועדת הערר ניתן להגיש ערעור מינהלי לבית המשפט לעניינים מינהליים.
- 27 37.2. השני – בקשה למינוי שמאי מכריע מתוך מאגר השמאים המכריעים של מועצת השמאים.
- 28 במסלול זה ניתן לבחור רק אם אין מחלוקת על עצם החיוב. על החלטת השמאי המכריע ניתן
- 29 לערור לוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה, שאת החלטתה ניתן לתקוף בערעור מינהלי.
- 30 38. נתאר את המסלולים באמצעות תרשים הזרימה הבא:



- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
 - 16
 - 17
 - 18
 - 19
 - 20
 - 21
 - 22
 - 23
 - 24
 - 25
 - 26
 - 27
 - 28
 - 29
39. משבחר נישום במסלול של מינוי שמאי מכריע, נדרשות לכאורה למחלוקת שבין הצדדים שתי ערכאות (השמאי המכריע וועדת הערר), בעוד שבמסלול הערר קיימת ערכאה אחת בלבד.
40. אלא, שבפועל אין הדברים כך: קיים הבדל מהותי בין פנייה לוועדת ערר כערכאה ראשונה, לבין הפנייה אליה כערכאה שנייה, הבוחנת את הכרעת השמאי המכריע.
41. בדברי ההסבר להצעת החוק שעמדה ביסוד תיקון 84 לחוק צוין כך ביחס לבחינת שומה מכרעת בתביעת פיצויים על ידי ועדת הערר (עמ' 417 להצה"ח):
- "על החלטת השמאי המכריע ניתן לערור לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בדומה למתכונת הקיימת כבר בחוק, ואולם במקרה כזה ועדת הערר לא תוכל לפנות בבקשה למינוי שמאי מייצג כאמור, והיא תוכל לבחון רק את סבירות החלטת השמאי המכריע."
- (ההדגשות אינן במקור, מ.א.)
- עקרונות אלו הוחלו גם ביחס לערר על שומה מכרעת בהיטל השבחה (עמ' 425 להצה"ח):
- "גם ביחס למחלוקות לעניין היטל השבחה, מוצעות שתי דרכי בירור בעל קרקע החייב בהיטל השבחה, החולק על גובה השומה אשר נקבעה בידי הוועדה המקומית (ולא על עצם החיוב) והשגתו בעניין זה נדחתה, רשאי לפנות ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה למינוי שמאי מכריע לצורך בירור המחלוקת. בכך ינתן מענה לאותם המקרים שבהם המחלוקת בין הצדדים היא לעניין גובה הפיצוי בלבד על החלטת השמאי המכריע ניתן לערור לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בדומה למתכונת הקיימת לגבי תביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק."
- (ההדגשות אינן במקור, מ.א.)
42. מהצעת החוק של תיקון 84 לחוק עולה, אם כן, כי שלב הערר על שומה מכרעת לא מיועד לעריכת שומה מכרעת חלופית, אלא לביקורת על סבירות החלטת השמאי המכריע גרידא.
- ראו: ערר (מרכז) 8024-03-22 **יד העשרה פיתוח והשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון** (פורסם בנבו, 16.7.2023); ערר (מרכז) 8072-08-22 **גוטסמן יואב נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה** (פורסם בנבו, 24.8.2023); ערר (מרכז) 8059-08-23 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שרונים נ' נדב קימל** (פורסם בנבו, 1.2.2024).

הסמכות לדון בטענה לקיום פטור מהיטל השבחה	1
43. טענה לתחולת פטור מהיטל השבחה היא טענה כנגד עצם החיוב בהיטל השבחה, ולא טענה כנגד גובהו.	2 3
44. בפסק הדין בבר"ם 5896/15 רוני אלבק נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת השרון (פורסם בנבו, 25.1.2017) אימץ בית המשפט העליון את הניתוח שנכלל בעמדת היועץ המשפטי לממשלה מיום 15.5.2016, שעסקה במועד להגשת ערר על החלטה בנושא פטור מהיטל השבחה, שלפיה:	4 5 6
44.1. אם התנאים המקימים את הפטור קבועים בהוראות הדין (כגון בניית מורחב מוגן או בניה על פי תמ"א 38), על השמאי העורך את השומה להביא בחשבון פטורים אלה כבר בעת הכנת השומה. כך הנישום יוכל לקבל את הפטור מבלי שיידרש להגיש לשם כך בקשה פורמאלית, והשומה תכלול את הפטור מלכתחילה.	7 8 9 10
44.2. אם העובדות המקימות את הפטור צריכות להתגבש בעת אירוע המימוש (כגון בקשה לפטור מהיטל השבחה מכוח סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק, יש להגיש את הבקשה לפטור מתשלום היטל השבחה לוועדה המקומית בתוך 45 ימים מקבלת דרישת התשלום.	11 12 13
44.3. על החלטת הוועדה המקומית בבקשה לפטור ניתן לערור לוועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטל השבחה בתוך 45 ימים ממועד קבלתה.	14 15
44.4. מטעמי יעילות הדיון ומניעת פיצול דיונים בוועדות ערר, הנישום רשאי להעלות במסגרת הערר שמוגש בתוך 45 ימים ממועד ההחלטה בבקשת הפטור את כלל הטענות שיש לו כנגד שומת הוועדה המקומית, על עילותיהן השונות.	16 17 18
ראו גם: ערר (חי') 82010-06-21 טל שטוב פולינר נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חדרה (פורסם בנבו, 17.6.2021).	19 20
45. על כן, בהתאם לסעיף 14 לתוספת השלישית לחוק, אם נדחתה טענת נישום כי חל בעניינו פטור מהיטל השבחה, או שחויב חרף תחולת פטור כאמור, עליו להגיש בעניין זה ערר לוועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטל השבחה. בערר זה ניתן לכלול את כל הטענות שיש לנישום כנגד שומת היטל השבחה שערכה הוועדה המקומית, גם אם הוא הוגש רק בחלוף 45 ימים ממועד ההכרעה בבקשת הפטור – כלומר ניתן להעלות את כל הטענות במועד המאוחר יותר שבו מוגש הערר.	21 22 23 24 25
46. מכל מקום, שמאי מכריע, הממונה על ידי מועצת השמאים מכוח סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק, לבקשה החייב בהיטל השבחה, אינו מוסמך לדון ולהכריע בטענה לפטור מהיטל השבחה.	26 27 28
עילות ההתערבות בשומה מכרעת	29
47. אם כן, בהתאם לסעיף 14 לתוספת השלישית לחוק, על שומה מכרעת, שנערכה על ידי שמאי מכריע שמונה מכוח סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק, ניתן לערור לוועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטל השבחה, אזי ועדת הערר נדרשת לבחון את סבירות השומה המכרעת.	30 31 32

- 1 48. כידוע, עקרון הסבירות קובע מתחם של אפשרויות סבירות בנסיבות העניין. ועדת הערר תתערב בשומה מכרעת מנומקת, מבוססת וערוכה כדין רק אם היא חורגת ממתחם האפשרויות הסבירות באותו מקרה.
- 2
- 3
- 4 49. עבודתו של שמאי מכריע מתאפיינת בשיקול דעת מקצועי רחב. שמאי מכריע מחויב לבחון בעצמו את מסד הנתונים והעסקאות, מאפייני הקרקע והזכויות בהם, וכל מידע רלוונטי אחר לצורך עריכת שומתו, ולגבש על בסיסם את חוות הדעת המקצועית שלו, כשהוא אינו כפוף לשומות הצדדים. ראו: עמ"ן 24543-01-18 בלכמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים (פורסם בנבו, 11.11.2018), פיסקה 38; ערר (מרכז) 170/17 יקותיאל אמיר וריות נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה הוד השרון (פורסם בנבו, 23.6.2022); ערר (מרכז) 8084-12-21 גפני יאיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון (פורסם בנבו, 7.10.2024).
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11 50. התערבות ועדת הערר בשומות מכריעות באה על חשבון השגת תכליותיו המרכזיות של מוסד השמאות המכרעת. לא זו בלבד, שהתערבות ועדת הערר מאריכה את ההתדיינות, ומחייבת הפעלת ערכאות נוספות, על כל הכרוך בכך, אלא שהתערבות תכופה בשומות מכריעות מפחיתה מאמון הציבור במוסד השמאות המכרעת.
- 12
- 13
- 14
- 15 51. אמות המידה להתערבות בשומה מכרעת נדונו בפסק הדין בבר"ם 3644/13 משרד התחבורה נ' גלר דוד ואאורה (פורסם בנבו, 23.4.2014) (להלן: "עניין גלר"). בעניין גלר נקבע, שוועדת הערר תיטה לאמץ את שיקול דעתו של השמאי אם מסקנותיו הושתנו על שיטה שמאית מקובלת ועל מסד עובדתי הולם, וזאת אף אם קיימות גישות מקצועיות שונות בשאלה שבמחלוקת. לעומת זאת, תיטה ועדת הערר להתערב בשומה מכרעת אם נפלה בה טעות מהותית או דופי חמור.
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20 52. הלכה זו, שהתייחסה אמנם לשומה מכרעת, הנערכת מכוח סעיף 198 לחוק בנוגע לתביעה מכוח סעיף 197 לחוק, מורה עד היום את הדרך לבחינת שומות מכריעות גם בהקשר של חיוב בהיטל השבחה.
- 21
- 22 ראו: עמ"ן (ת"א) 34680-03-22 שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן (פורסם בנבו, 1.5.2023), פסקאות 19 – 20; ערר (חיפה) 9024-11-19 גרנות ארגון שיתופי אזורי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מנשה אלונה (פורסם בנבו, 10.8.2023); וערר (מרכז) 8116-12-2022 ע.ט. חברה להתחדשות עירונית ישראל (נופי הגבעה) נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל (פורסם בנבו, 28.8.2025); ערר (מרכז) 8094-09-22 גולדשטיין עוזר נכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון (פורסם בנבו, 12.7.2026).
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29 **העלאת טענות לראשונה בערר על שמאי מכריע**
- 30 53. ככלל, במסגרת ערר על שומה מכרעת, לא ניתן להעלות טענות עובדתיות חדשות, שלא הובאו בפני השמאי המכריע ולא נבחנו על ידו.
- 31
- 32 54. נפנה בהקשר זה לפסק דינה של כב' הש' זהבה בוסתן בעמ"ן (מרכז) 6443-12-10 דיור ב.פ. בע"מ נ' עיריית רחובות (פורסם בנבו, 29.11.2011), בפיסקה 24:
- 33
- 34 "לא ניתן להעלות טענות עובדתיות חדשות שלא הובאו ולא נבחנו על ידי השמאי המכריע או בוועדת הערר. מקומן של טענות חדשות אותן מעלות המערערות בשלב הבאת הראיות בפני השמאית המכריעה, ומשלא הועלו שם דינן להימחק. בישיבה בפני השמאית המכריעה, ביקשו המערערות לצרף מסמכים, וצירופם הותר באופן חריג על
- 35
- 36
- 37

- 1 ידי השמאית. בדיון בפני ועדת הערר, ביקשו המערערות לטעון טענות חדשות שלא
- 2 נטענו בפני השמאית, וועדת הערר סירבה וקבעה בעמ' 11 להחלטתה כי :
- 3 "נעיר גם, מכח כל זאת, כי ככלל, אין גם לאפשר במסגרת ערר על שמאי מכריע,
- 4 העלאת טענות חדשות וצירוף ראיות או מסמכים חדשים אשר לא עמדו ולא
- 5 הוצגו בפני השמאית המכריעה..."
- 6 אין מקום כי בית המשפט יתיר, בשלב זה של הדיון, העלאת טענות חדשות, שלא בא
- 7 זכרן במשך כל ההתדיינות בין הצדדים, שכן לא מצאתי כי מדובר במקרה חריג ויוצא
- 8 דופן המצדיק זאת. אפנה בעניין זה לא. גורן, סוגיות בסדר דין אזרחי, מהדורה עשירית:
- 9 "טענה אשר לא נטענה לפני הערכאה הדיונית, שוב אין זכות לטענה בערכאת
- 10 הערעור, אלא במקרים חריגים ויוצאי דופן עד מאוד"
- 11 לא מצאתי בפס"ד זקס אליו הפנו המערערות, שדן באפשרות של העלאת טענה
- 12 משפטית חדשה בערכאת הערעור (להבדיל מטענה עובדתית) כל חיזוק לטענתן בדבר
- 13 יכולתן להעלות טענות עובדתיות חדשות בערכאת ערעור. והדבר הוא בבחינת הרחבת
- 14 חזית, שבית משפט בשלב זה, לא יאפשר."
- 15 (ההדגשות אינן במקור, מ.א.)
- 16 ראו גם : ערר (ת"א) 8721-09-19 **עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א** (פורסם
- 17 בנבו, 23.5.2023); ערר (חי') 82011-06-21 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חדרה נ' אורה גולדנברג**
- 18 (פורסם בנבו, 7.6.2022); ערר (מרכז) 8071-12-21 **יורשי המנוחה רות נעמי אסף ז"ל נ' הוועדה**
- 19 **המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון** (פורסם בנבו, 29.12.2022).
- 20 55. יצוין, כי סעיף 14(א) לתוספת השלישית קובע, כי יו"ר ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה רשאי
- 21 להאריך מועד להגשת ערר מטעמים מיוחדים שיירשמו. טעמים אלו עשויים לכלול את משך האיחור,
- 22 מהות הטעם שהוצג להגשתו של ההליך באיחור, מידת הסתמכותו של הצד שכנגד וסיכויו
- 23 הלכאוריים של ההליך. הצורך בטעמים מיוחדים נובע מההגנה על אינטרס ההסתמכות של הצד
- 24 שכנגד ומהצורך בוודאות ובסופיות ההליך. ראו : ערר (מרכז) 8011-05-22 **אנג'לה מזרחי נ' הוועדה**
- 25 **המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון** (פורסם בנבו, 6.6.2022).
- 26
- 27 **סיכום ביניים**
- 28 56. העוררת לא תקפה את שומת הוועדה המקומית בהתאם להוראות הדין :
- 29 56.1. הטענה העיקרית של העוררת בפני השמאי המכריע הייתה טענה לתחולת הפטור לשכונת
- 30 שיקום מכוח סעיף 19(ב) (1) לתוספת השלישית לחוק. טענה זו אינה טענה שניתן להעלות
- 31 בפני שמאי מכריע, אלא בפני ועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטל השבחה בלבד.
- 32 העוררת איחרה במידה ניכרת את המועד לתקיפת עצם החיוב בהיטל השבחה בגין נכס
- 33 בשכונת שיקום בפני ועדת הערר. בקשה להארכת מועד לא הוגשה ולא נומקה בטעמים
- 34 מיוחדים כנדרש. למעלה מן הדרוש על כן נוסף, כי גם אם לא נוצרה במקרה זה הסתמכות
- 35 משמעותית - שכן הוועדה המקומית הייתה מודעת לטענת העוררת שהועלתה בפני השמאי
- 36 המכריע - לא הוצג כל טעם לאי העלאת הטענה במועד בפני הערכאה המוסמכת לדון בה,
- 37 לא כל שכן טעם מיוחד כנדרש.

- 1 56.2. הטענה לתחולתו של פטור מכוח סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק, לדירה ששטחה עד 140 מ"ר, לא נטענה כלל בפני הוועדה המקומית, ולא ניתנה לוועדה המקומית הזדמנות להחליט אם מתקיימים התנאים לתחולת הפטור.
- 2
- 3
- 4 זאת ועוד, טענה זו עלתה לראשונה בשלב הערר על שמאי מכריע, שבו נבחנת סבירות הכרעת השמאי המכריע ולא ניתן להעלות טענות חדשות.
- 5
- 6 טענה זו גם הועלתה באיחור משמעותי, מבלי שהוגשה בקשה להארכת מועד שבה צוינו טעמים מיוחדים להארכת מועד כנדרש, ובמקרה זה גם תוך פגיעה באינטרס ההסתמכות.
- 7
- 8 הטענות היחידות שיכולה הייתה העוררת להציג בפני השמאי המכריע – ובכלל, מהרגע שבחרה במסלול השמאי המכריע – הן טענות כנגד שיעור החיוב בהיטל השבחה, כמפורט בחלופות ב' וג' בשומת העוררת.
- 9
- 10
- 11 57. נוסף, כי שגה גם השמאי המכריע, עת הכריע בטענה המשפטית המובהקת בנושא הפטור מהיטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק, אשר אינה בסמכותו.
- 12
- 13 אין מדובר בטענה לפרשנות הוראה זו או אחרת בתוכנית מתאר, שהכרעת השמאי בה נלווית ושלובה בקביעותיו השמאיות, אזי ניתן להבין את היתרון ב"ייעול הדיון", כהגדרת השמאי המכריע. יתרון זה אינו מתקיים בהקשר של טענה משפטית מוחלטת, לתחולתו של פטור.
- 14
- 15
- 16 58. על כן, יכולנו לסיים את הדיון בטענות העוררת לפטור מהיטל השבחה כבר בשלב זה, לדחותן בשל העדר הזכות להעלות טענות אלו בשלב ערר על שמאי מכריע, ולעבור לדיון בטענותיה כנגד תחשיב ההשבחה.
- 17
- 18
- 19 59. עם זאת, למען שלמות התמונה, נוסף ונתייחס לטענות הפטור גם לגופן, כמפורט להלן.
- 20
- 21 **טענת העוררת לאפליה בקביעת הפטור מהיטל השבחה מכוח סעיף 3א לתוספת השלישית לחוק**
- 22 60. לאורך השנים נערכו מספר שינויים בהסדרים שנוגעים לפטור מהיטל השבחה ביחס למתחמי פינוי ובינוי. שינויים אלו נסקרו בפסק דינו של כב' הש' ע' פוגלמן בדנג"צ 474224 מגדלי גיבורים מא בע"מ נ' שרת הפנים (פורסם בנבו, 21.10.2024).
- 23
- 24
- 25 61. במסגרת תיקון מס' 133 לחוק משנת 2021 נחקק סעיף 3א לתוספת השלישית לחוק, שקבע את שיעור היטל ההשבחה בתוכנית פינוי ובינוי, ואפשר לרשות מקומית לחלק את שטחה לאזורים ולקבוע ביחס אליהם את שיעור היטל ההשבחה: מחצית ההשבחה, רבע מההשבחה או העדר חבות בהיטל השבחה כלל. בקביעתה הונחתה הרשות המקומית לשקול, בין השאר, שיקולים הנוגעים לערכי הקרקע, לצפיפות יחידות הדיור ולצורכי הפיתוח באזור.
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30 להלן נוסח סעיף 3א לתוספת השלישית לחוק:
- 31 (א) על אף האמור בסעיף 3, החל מהמועד הקובע, שיעור ההיטל שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תכנית פינוי ובינוי (בסעיף זה – היטל בתכנית פינוי ובינוי) הוא רבע ההשבחה.
- 32
- 33
- 34 (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) –
- 35 (1) רשות מקומית רשאית, עד למועד הקובע, לחלק את כל השטח שבתחומה

- 1 לאזורים שגבולותיהם ייקבעו בהחלטה, ולקבוע כי תחול באזור מסוים
2 חובת תשלום היטל בתכנית פינוי ובינוי ששיעורו מחצית או רבע מהשבחה
3 או שלא תחול בו חובת תשלום היטל כאמור, והכול בהתחשב, בין היתר,
4 בשיקולים הנוגעים לערכי הקרקע, לצפיפות יחידות הדיור הקיימת והצפויה
5 ולצורכי הפיתוח באזור וכן שיקולים נוספים שיפורטו בהחלטה;
6 קבעה רשות מקומית כאמור, תחול קביעתה לגבי כל תכנית פינוי ובינוי
7 שהוגשה למסד תכנון החל במועד קביעתה ועד תום חמש שנים מהמועד
8 הקובע;
- 9 (2) בתום כל חמש שנים מהמועד הקובע (בסעיף זה – מועד הקביעה מחדש)
10 רשאית רשות מקומית לחלק את כל השטח שבתחומה לאזורים ולקבוע
11 שיעורי היטל כאמור בפסקה (1); קבעה רשות מקומית כאמור, תחול
12 קביעתה לגבי כל תכנית פינוי ובינוי שהוגשה למסד תכנון החל במועד
13 הקביעה מחדש ועד תום חמש שנים ממועד זה.
- 14 (ג) רשות מקומית תפרסם הודעה על כוונתה לקבל החלטה לפי סעיף קטן (ב) 30 ימים
15 לפחות לפני קבלת החלטה כאמור.
- 16 (ד) הודעה על החלטת רשות מקומית לפי סעיף קטן (ב) וכן הודעה לפי סעיף קטן (ג),
17 יפורסמו ברשומות ובעיתון.
- 18 "[...]"
- 19 62. על פי בדיקתנו,² עיריית לוד פעלה בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק, וביום 13.4.2022 אישרה
20 חלוקה של העיר למתחמים שונים, שלגביהם נקבע שיעור היטל ההשבחה שניתן לגבות באישור
21 תכניות פינוי ובינוי (להלן: "**החלטת העירייה**"). החלטה העירייה פורסמה ברשומות ביום
22 16.5.2022, וביום 9.11.2023 פורסם תיקון טעות בהודעה על החלטת העירייה.
- 23 63. מן הפרסומים עולה, כי בחלק מן החלקות במתחם 8 לפי תמל/2007 אכן נקבע כי לא תחול כלל חבות
24 בהיטל השבחה, ואילו ביחס לחלקה 95 נקבע כי היטל ההשבחה שיחול יעמוד על 50%.
- 25 64. בדיון שהתקיים בערר התייחס שמאי הוועדה המקומית לשיקולים שעמדו מאחורי חלוקת העיר
26 לאזורי חיוב שונים בהיטל השבחה (עמ' 5 לפרוטוקול הדיון, שורות 16 – 26):
- 27 "**מר וקשטוק:**"
- 28 אני אתייחס לשתי הנקודות. מבחינת קביעת הפטור, זה באמת נגזר לפי הכדאיות
29 הכלכלית של כל מתחם. בתמ"ל 2007 יש 14 מתחמים, מתוכם החיוב נקבע רק
30 למתחמים שעוברים את הרף של 18% רווח יזמי. שזה למעשה עונה על שתי השאלות
31 שהיו"ר שאלה.
- 32 הכדאיות הכלכלית מאוד שקופה כאן, מדובר על מכפיל של 6, כל מי שמכיר יודע שזה
33 bazzz. כל חברה תרצה לקחת אותו כמו שהוועדה מכירה אנחנו בד"כ טוענים לדחייה
34 קצרה, אפילו מחצית מהדחייה שפה נקטנו. נקטנו פה בדחייה של 15 שנה. השמאי
35 המכריע לא הלך לגישה הזאת.
- 36 יש קושי עם האוכ' בשכונה הזאת, זו אוכ' יותר מורכבת. זה רמת אשכול נקרא, האמון
37 של האוכ' ברשויות הוא קצת מורכב, ולכן לוקח יותר זמן לקדם שם תהליכים. אנחנו
38 מכירים בזה וזה בא לידי ביטוי גם בתחשיב של הגישה הכלכלית שערכנו וגם בעסקאות
39 ההשוואה מן הסתם, איך שהשמאי המכריע חישב את זה."
- 40 65. מובן, כי ועדת ערר זו אינה מוסמכת לדון בחלוקת העיר לאזורי חיוב שונים בהיטל השבחה, וממילא
41 אינה יושבת כערכאת ערר על החלטות עיריית לוד. על כן, את הטענות לאפליה בהחלטת עיריית לוד
42 על חלוקת העיר לאזורי חיוב שונים בהיטל השבחה יש לשטוח בפני הערכאה המוסמכת. הרבה

² העוררת לא המציאה מסמכים כלשהם בנושא, אך הפרסומים מופיעים ברשומות

- 1 למעלה מן הצורך נזכיר, שהחלטת העירייה פורסמה לראשונה ביום 16.5.2022, פורסמה בשנית
- 2 לאחר תיקון טעות ביום 9.11.2023, ושומת הוועדה המקומית נערכה עוד ביום 25.2.2024. בנוסף,
- 3 טענה חמורה מסוג זה ראוי שתיתמך בדבר מה, ולא תועלה כלאחר יד, ללא שמץ של ביסוס.
- 4 66. במקרה שלפנינו חל, אם כן, היטל השבחה בשיעור של 50%, בכפוף לתחולתם של פטורים אחרים
- 5 שנקבעו בתוספת השלישית לחוק.
- 6 67. חשוב להדגיש, כי סעיף 3א לתוספת השלישית לחוק אינו מקנה לרשות המקומית סמכות לרוקן
- 7 מתוכן פטורים שנקבעו על ידי המחוקק בסעיף 19 לתוספת השלישית לחוק.
- 8 לכן, בניגוד לטענת הוועדה המקומית ולקביעת השמאי המכריע, העובדה שרשות מקומית החליטה,
- 9 כי באזור מסוים יחול היטל השבחה בשיעור של 25% או 50%, אין משמעה, כי לא ניתן לטעון לפטור
- 10 מכוח אחד מסעיפי הפטור הכלליים בתוספת השלישית לחוק, כגון: הפטור לשכונת שיקום מכוח
- 11 סעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק.
- 12 לטענה זו אין תימוכין – לא בנוסח החוק ולא בדברי ההסבר להצעת החוק של תיקון 133 לחוק;³
- 13 ובהעדר קביעה מפורשת – מדובר בפרשנות בלתי סבירה בהתחשב בהיררכיה הנורמטיבית,
- 14 ובסמכותה המוגבלת של רשות מקומית מכוח סעיף 3א לתוספת השלישית לחוק.
- 15
- 16 **הטענה לפטור מכוח סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק – דירה בשטח של עד 140 מ"ר**
- 17 68. סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק קובע כדלקמן:
- 18 "(ג) (1) בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין
- 19 או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי
- 20 קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה
- 21 אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם
- 22 היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת."
- 23 (2) העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או
- 24 שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום
- 25 ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני
- 26 משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים;
- 27 לענין זה, "גמר הבניה" – כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961.
- 28 (ההדגשות אינן במקור, מ.א.)
- 29 69. הנה כי כן, הפטור מהיטל השבחה עשוי לחול בשני מסלולי המימוש העיקריים: מימוש בדרך של
- 30 אישור בקשה להיתר בנייה או מימוש בדרך של מכר. דרך המימוש השנייה היא הרלוונטית לענייננו,
- 31 שבו נערכה שומת היטל השבחה בעקבות מכר הזכויות בדירה.
- 32 70. סעיף הפטור במכר אינו מחייב את ביצוע ההרחבה בפועל כתנאי לתחולתו. יחד עם זאת, נקבע בסעיף
- 33 הפטור במכר, כי תנאי לתחולתו הוא שבעלי הזכויות השתמשו בדירה למגורים "מגמר הבניה ועד
- 34 מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים".
- 35 71. הפרשנות המקובלת של תנאי המגורים בדירה ישנה, במקרה של תוכנית מאוחרת להרחבתה, הינה
- 36 שיש להתגורר בדירה 4 שנים לפחות ממועד אישורה של התוכנית המשביחה. ראו החלטת ועדת הערר

³ ה"ח הממשלה 1443 כ"ג באלול התשפ"א, 31.8.2021.

- 1 לאחרונה בערר (מרכז) 8051-07-25 רחל יקיר נ' הוועדה המקומית לתו"ב גבעת שמואל (פורסם בנבו, 16.8.2026).
- 2
- 3 72. במקרה שלפנינו, חלפו אמנם ארבע שנים בין מועד אישור תמל/2007 לבין מועד המכר, אולם, לפי
- 4 טענת ב"כ העוררת עצמו בדיון, העוררת לא התגוררה מעולם בדירה, ואף לא התכוונה לגור בה. נפנה
- 5 בהקשר זה לעמ' 3 לפרוטוקול הדיון, שורות 9 – 17 :
- 6 **"צו"ד זבידה:**
- 7 זאת היתה דירה בקומה אחרונה במצב מאוד גרוע והיו עיקולים למוכרים, גם היו במצב
- 8 כלכלי קשה מאוד שנאלצו למכור ואז הייתה צריכה לשפץ את הדירה בעלויות מאוד
- 9 גבוהות והיא עשתה את זה. קנתה את זה אמנם במחיר חריג, אבל היא השקיעה המון
- 10 כדי לעשות את הדירה יחסית לראויה למגורים והיא לא הצליחה להשכיר את זה. היא
- 11 לא התכוונה לגור שם. היא מקבלת קצבת נכות. ההורים עזרו והיה לה איזה סכום שהיא
- 12 קיבלה פעם פיצוי או משהו אז הם החליטו לעזור לה ולאפשר לה לקנות דירה. הבת
- 13 שלהם רווקה, רצו לעשות לה ג'סטה כזאת, הם עזרו לה וזה היה מחיר יחסית אטרקטיבי
- 14 שהיא יכלה לקנות. רוב הזמן היא לא יכלה להשכיר את זה, אם היא השכירה זה היה
- 15 לאנשים בעייתיים שבסוף היא הוציאה אותם."
- 16 (ההדגשות אינן במקור, מ.א.)
- 17 73. על כן יש לדחות את הטענה לתחולת הפטור מכוח סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק, שהועלתה
- 18 לראשונה בשלב הערר, לא נתמכה בתצהיר ונסתרה מפורשות בדברי ב"כ העוררת בדיון.
- 19
- 20 **הטענה לפטור מכוח סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק – שכונת שיקום**
- 21 74. סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק קובע כך (להלן: "סעיף הפטור לשכונת שיקום"):
- 22 "(ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:
- 23 (1) השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה
- 24 עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף";
- 25 75. אין מחלוקת בענייננו על כך, שהמקרקעין נכללים בשכונה שהוכרזה כשכונת שיקום.
- 26 76. המחלוקת הינה על תחולתו של סעיף הפטור לשכונת שיקום בעת מימוש זכויות בדרך של מכר.
- 27 77. שאלה זו העסיקה בעבר רבות את ועדות הערר ואת בתי המשפט לעניינים מינהליים, שהגיעו
- 28 למסקנות סותרות בנושא. מאז הגיעה המחלוקת גם אל פתחו של בית המשפט העליון, כפי שיפורט
- 29 להלן, לאחר שניציג שתי הכרעות קודמות של בית המשפט העליון בסוגיות משיקות. לאחר מכן ניישם
- 30 את פסיקת בית המשפט העליון המחייבת על ענייננו.
- 31 78. ברע"א 8565/10 נאסר עמאש נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון (פורסם בנבו, 27.9.2012)
- 32 (לעיל ולהלן: "עניין עמאש") נדונה השאלה, האם סעיף הפטור לשכונת שיקום חל גם על בנייה
- 33 חדשה למגורים על מקרקעין ריקים.
- 34 בית המשפט העליון, מפי כב' השי' ע' ארבל, נדרש ללשון החוק ולתכליותיו. נקבע, כי לשון הפטור
- 35 אינה חד-משמעית אמנם; אך תכליותיו – לקדם את פרויקט שיקום השכונות, לצד מזעור הפגיעה
- 36 בקופה הציבורית - אינן כוללות עידוד בנייה חדשה. לכן הגיע בית המשפט העליון למסקנה, כי הפטור

- 1 חל רק על שיפור יחידת דיור קיימת, לרבות הרחבתה, ולא על הקמת יחידות דיור חדשות. כך נקבע,
- 2 בין השאר, בפסק הדין :
- 3 18. [...] לדעתי, אין סתירה בין צמצום תחולת סעיף הפטור להרחבת דירות מגורים
- 4 לבין עידוד הגירה חיובית לשכונות שיקום. שילוב הפעולות שנעשות במסגרת השיקום
- 5 הפיזי של השכונות לרבות הגדלת היצע הדירות המרווחות, שיקום התשתיות ושיפור
- 6 חזיתות המבנים, יחד עם הפעולות בתחום החברתי, בהחלט עשוי להביא לעידוד הגירה
- 7 חיובית לשכונה ולהפחתה במספר התושבים שיבקשו לעזוב את השכונה. זאת, גם בלא
- 8 הענקת פטור גורף ומרחיב גם לבנייה חדשה. אכן, ייתכן שגישתו המרחיבה של השופט
- 9 סוקול יכולה להגשים מטרה זו בהצלחה מרובה יותר, והלב נוטה לקבלה. עם זאת,
- 10 גישה זו עלולה לפגוע יתר על המידה בקופה הציבורית מבלי שנראה שזו הייתה כוונת
- 11 המחוקק. הגישה של דעת הרוב המקובלת עליו עשויה אף היא להשיג מטרה זו אך
- 12 "במחיר" נמוך יותר בהיבט התקציבי.
- 13 19. סיכומי של עניין, אני סבורה שפרשנותו התכליתית של סעיף הפטור מחייבת
- 14 להחריג מתחולתו בנייה חדשה. באופן זה תוגשם תכליתו של פרויקט שיקום השכונות,
- 15 וכפועל יוצא מכך, גם תכליתו של סעיף הפטור, וזאת מבלי לפגוע יתר על המידה בקופת
- 16 הקהילה. [...]"
- 17 79. בהמשך לפסק הדין בעניין עמאש, עלתה לדיון בעמ"נ (מינהליים י-ם) 15933-02-14 דיסקין נ'
- 18 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (פורסם בנבו, 7.10.2014) (להלן: "עניין דיסקין") השאלה
- 19 אם תוספת יח"ד מהווה אף היא בנייה חדשה, שלא חל בעניינה הפטור מכוח סעיף 19(ב)(3) לתוספת
- 20 השלישית לחוק, הדומה לסעיף הפטור לשכונת שיקום.
- 21 80. בפסק דינו של כב' הש' ד' חשין נקבע, כי הוספה של יחידות דיור כמוה כבנייה חדשה, ועל כן חלה
- 22 לגביה הכרעתו של בית המשפט העליון בעניין עמאש. על פסק הדין בעניין דיסקין הוגשה בקשת
- 23 רשות ערעור לבית המשפט העליון (בר"מ 7925/14 דיסקין נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
- 24 ירושלים (נבו, 26.2.2018) (להלן: "בר"ע דיסקין").
- 25 81. בבר"מ 2041/21 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א נ' שושנה מדמוני (פורסם בנבו, 22.1.2026)
- 26 (לעיל ולהלן: "עניין מדמוני").
- 27 82. בעניין מדמוני נדונה השאלה, האם סעיף הפטור לשכונת שיקום חל גם כאשר מימוש הזכויות נעשה
- 28 בדרך של מכר, ולא בדרך של היתר בנייה.
- 29 83. הוועדה המקומית והיועמ"ש לממשלה טענו, כי יש לשלול את הפטור כליל בכל מקרה של מכר,
- 30 מהטעם שרק מי שממשיך להתגורר בשכונה ומשפר את דירתו בעצמו מגשים את תכלית הפטור.
- 31 84. בית המשפט העליון, מפי כב' הש' גרוסקופף, דחה עמדה גורפת זו, בקובעו כי אין לה עיגון בלשון
- 32 הסעיף, וכי שלילה מוחלטת של הפטור לשכונת שיקום בעת מימוש זכויות בדרך של מכר עלולה
- 33 דווקא לפגוע בתכליתו. הטעם שצוין לכך היה, ששלילת הפטור בכל מקרה של מכר תרתיע את
- 34 התושבים ממכר דירותיהם, ותצמצם את הפטור בפועל לתושבים האמידים בלבד, המסוגלים לממש
- 35 את ההשבחה בעצמם. כך ציין בין השאר בית המשפט :
- 36 21. [...] אלא שקבלת עמדת המערער והיועמ"ש, לפיה אין מקום להחיל את
- 37 הוראת הפטור מקום בו מימוש הזכויות נעשה בדרך של מכר, תתמרץ את אותם אנשים
- 38 לוותר על מכירת הנכס, ולהמתין עד שיוכלו לממש את ההשבחה בדרך של היתר בנייה.
- 39 מעבר לכך, הבחנה גורפת בין דרכי המימוש עלולה להוביל לכך שרק תושביה האמידים
- 40 של שכונת השיקום יוכלו ליהנות מהוראת הפטור. כך, שכן בעוד שתושבים אלה יוכלו
- 41 לנצל את ההשבחה, לשפר את תנאי מגוריהם ולאחר מכן אף למכור את דירתם מבלי

- 1 לשאת בהיטל ההשבחה; תושבים שידם אינה משגת, יתקשו לשפר את תנאי מגוריהם
2 בתוך השכונה ואף מחוצה לה.
- 3 22. [...] כך, וביחס לתכלית "האישית" של הוראת הפטור, שעניינה, כאמור, בהטבה
4 עם תושבי שכונות השיקום באמצעות שיפור תנאי מגוריהם, הרי שקבלת עמדת
5 המעצרת והיועמ"שית תקשה על תושבי שכונות השיקום לעשות זאת. כך בוודאי אם
6 יבחרו להמשיך להתגורר בשכונת השיקום, וכך גם אם יבחרו לחפש מקום מגורים אחר.
7 אומנם תכלית ההסדר, כפי שנקבע בעניין עמאש, אינה להקל על מצבם הכלכלי של
8 כלל תושבי שכונות השיקום, אך מצד שני קשה להשלים עם מצב בו הנהנים העיקריים
9 מהוראת הפטור ומההקלה בנטל הכלכלי הכרוך בשיפור תנאי המגורים יהיו דווקא
10 התושבים האמידים של שכונות השיקום.
- 11 באופן דומה, וכאשר בוחנים את התכלית "המקומית" של הוראת הפטור, שעניינה,
12 כאמור, בשיקום ושיפור הבניינים המצויים בשכונות השיקום, מתעורר חשש שמא
13 החרגה גורפת של עסקאות מכר מתחולת הפטור תביא, הלכה למעשה, לעיכוב ניכר
14 בקידום הליך שיקום ושיפור שכונות השיקום. כך, במקום שדירות המגורים תאוכלסנה
15 בתושבים המסוגלים לנצל את ההשבחה, ייגבר הסיכוי שהשבחה לא תנוצל, או
16 למצער, תנוצל באופן חלקי בלבד, ומצבן של שכונות השיקום ייותר כשהיה לפרק זמן
17 ממושך יותר.
- 18 23. [...] בהתחשב במסקנה אליה הגענו, לפיה הוראת הפטור תחול רק באופן חלקי
19 ביחס למימוש זכויות בדרך של מכר (ועל כך עוד יורחב להלן), לא מן הנמנע כי היא
20 תסייע להגדלת הקופה הציבורית, שכן היא מעודדת את מימוש הזכויות במקרקעין,
21 כאשר רק חלק מזכויות אלה יחסו תחת הוראת הפטור.
- 22 בהקשר זה נזכיר, כי להתעשרותה של הקופה הציבורית ישנה חשיבות בהמשך קידום
23 תהליך שיקומה ושיפורה של שכונת השיקום, שכן, כפי שתואר לעיל, התקבולים מהיטל
24 ההשבחה משמשים בעיקרם לקידום תכנון נוסף ולביצועו.
- 25 24. מסקנתי היא אם כן כי לא ניתן למצוא – לא בלשון הוראת הפטור ולא בתכליתיה
26 – תימוכין לעמדה לפיה יש להבחין באופן גורף בין מימוש בדרך של היתר בנייה ובין
27 מימוש בדרך של מכר.
- 28 25. למען הסר ספק, ומאחר שגם סוגיה זו התעוררה במסגרת ההליך (ולמעשה, כאמור,
29 הייתה במוקד טיעוניה של המעצרת עד לדיון בבקשת רשות הערעור), אציין, מטעמים
30 דומים לאלו שפורטו לעיל, כי לגישתי גם אין מקום לשלול באופן גורף את תחולתה
31 של הוראת הפטור במקרים בהם מימוש הזכויות בקרקע נעשה בדרך של הריסה ובנייה
32 מחדש. כך, כל עוד ההשבחה נוצלה לטובת בנייה מחדש של אותה דירת מגורים (תוך
33 הרחבתה), ובמובחן ממקרים בהם היא נוצלה לצורך הוספה של יחידות דיור חדשות.
34 כמפורט לעיל, גם בהקשר זה כל תוצאה אחרת תביא לפגיעה בתמריץ של תושבי שכונת
35 השיקום לשפר את תנאי מגוריהם, ובהתאם גם לעיכוב בקידום הליך שיקום ושיפור
36 שכונות השיקום."
- 37 (ההדגשות אינן במקור, מ.א.)
- 38 85. עם זאת, בית המשפט בעניין מדמוני הדגיש, כי אין להחיל את הפטור באופן גורף על כל מכר: יש
39 להבחין, בתוך ההשבחה, בין: (1) הרכיב הנובע מפוטנציאל שיפור היחידה הקיימת, שעליו יחול
40 הפטור גם במכר; לבין (2) הרכיב הנובע מהאפשרות להקים יחידות דיור חדשות, שעליו לא יחול
41 הפטור, בהתאם לקביעות בפסקי הדין בעניין עמאש ובעניין דיסקין, שבית המשפט ציין כי הן
42 מקובלות עליו (פיסקה 16 לפסק הדין).
- 43 86. כך קבע, בין השאר, בית המשפט בעניין מדמוני:
- 44 "29. [...] בנסיבות בהן מימוש הזכויות נעשה בדרך של מכר, תחולת הוראת הפטור
45 תהיה תלויה בפרטי האירוע התכנוני. כעיקרון, ככל שהאירוע התכנוני מאפשר בנייה
46 חדשה, דהיינו בניית יחידות דיור חדשות, אין מקום להחיל את הוראת הפטור על
47 ההשבחה שנובעת מאפשרות זו. לעומת זאת, ככל שבעקבות אותו אירוע תכנוני קמה
48 אפשרות לשפר את הקיים (למשל, באמצעות הרחבה של דירת מגורים קיימת), הרי

- 1 שאין מקום לשלול את תחולת הוראת הפטור אך בשל העובדה כי מימוש הזכויות נעשה
2 בדרך של מכר. לפיכך, כאשר מימוש הזכויות נעשה בדרך של מכר, על הוועדה
3 המקומית להבחין בין השבחה שמקורה באפשרות לשפר את הקיים (לגביה יחול
4 הפטור) ובין השבחה שמקורה באפשרות לבצע בנייה חדשה (לגביה לא יחול הפטור).
5 [...]
- 6 30. לגישתי, לצורך יישום ההבחנה בין שיפור הקיים לבין בנייה חדשה, כאשר מימוש
7 הזכויות נעשה בדרך של מכר, יש להכיר בפטור רק ביחס לרכיב ההשבחה אשר קיים
8 פוטנציאל לנצל אותו על דרך של הרחבת יחידת הדיור הקיימת, וכנגדו מכך לחייב
9 בהיטל השבחה במועד המכירה בגין יתרת ההשבחה אותה לא ניתן כלל לנצל על דרך
10 של הרחבת יחידת הדיור הקיימת. [...]
- 11 31. מבלי לגרוע מכלליות האמור, על מנת להבהיר את אופן פעולת המבחן האמור,
12 אבחין בין שלוש קבוצות של מקרים, כמפורט להלן.
- 13 בקבוצת המקרים הראשונה, מצויים מצבים בהם האירוע התכנוני מאפשר לנישום לנצל
14 את ההשבחה במלואה בדרך מסוימת, ובה בלבד – דהיינו על דרך שיפור הקיים בלבד,
15 או על דרך של בנייה חדשה בלבד. בנסיבות אלו, נדרש להחיל את הוראת הפטור
16 בהתאם לפרטיו של האירוע התכנוני: ככל שהאירוע התכנוני מאפשר רק את שיפור
17 הקיים, הרי שיש להחיל את הוראת הפטור באופן מלא (כפי שהיה מבוצע לו מימוש
18 הזכויות היה נעשה בדרך של היתר בנייה); לעומת זאת, ובהתאם להכרעות בית המשפט
19 בעניין עמאש ובעניין דיסקין, כאשר האירוע התכנוני מאפשר אך ורק בנייה חדשה, לא
20 תחול הוראת הפטור (כפי שלא הייתה חלה אילו היה מתבקש היתר בנייה).
- 21 (ההדגשות אינן במקור, מ.א.)
- 22 87. בית המשפט ציין לדוגמה מקרה, שבו האירוע התכנוני כולל הן את האפשרות להרחיב את הדירה
23 הקיימת והן את האפשרות לבנות יחידות דיור נוספות, אזי יחול הפטור על הרחבת הדירה הקיימת.
- 24 88. אם לתמצת, **בעניין מדמוני** נקבעה מסגרת יישומית של ארבעה מצבים, הנגזרים ממידת הוודאות
25 באשר לאופן שבו ינוצל הפוטנציאל התכנוני: כאשר האירוע התכנוני מאפשר רק שיפור הקיים -
26 הפטור מלא; כאשר הוא מאפשר רק בנייה חדשה - אין פטור כלל; כאשר הוא מאפשר את שניהם
27 בחלוקה ודאית - הפטור חל על החלק היחסי בלבד; וכאשר קיימת אי-ודאות באשר לאופן הניצול -
28 הפטור יחול, לטובת הנישום, על הרכיב המרבי הניתן לייחוס לשיפור הקיים, והיתרה תחויב בהיטל.
- 29 89. בענייננו, מקור ההשבחה בתמל/2007, שהיא תוכנית פינוי ובינוי המורה על הריסת הבניינים במתחם
30 והקמת בניינים חדשים תחתיהם, הכוללים יחידות דיור נוספות. תמל/2007 אינה כוללת אפשרות
31 להרחבת דירת העוררת או לשיפורה בדרך כלשהי ללא הריסת המתחם והקמתו מחדש. מדובר,
32 אפוא, באירוע תכנוני המאפשר אך ורק בנייה חדשה, ולא שיפור של הקיים. ההשבחה לא נובעת
33 מבנייה מחדש של "אותה דירת מגורים (תוך הרחבתה)", כפי שצוין **בעניין מדמוני**, אלא בהריסה
34 והקצאת חלק יחסי בפרויקט חדש לגמרי. על כן אין הצדקה להחיל את סעיף הפטור לשכונת שיקום
35 לפי פסק הדין **בעניין מדמוני**.
- 36 90. ודוק: ניתן אמנם לפרש את פסק הדין **בעניין מדמוני** גם אחרת, באופן שהפטור מהיטל השבחה יחול
37 ביחס לתוספת הגלומה בדירת התמורה מעבר לדירה המקורית. עם זאת, לא זו בלבד שפרשנות זו
38 בהקשר של פרויקט ענק לפינוי בינוי תכביד מאוד על עריכת השומות ותגורר ריבוי התדיינויות
39 בשאלה מה נכלל ומה אינו נכלל בתוספת לדירה המקורית; אלא שלטעמנו פרשנות זו אף אינה
40 נתמכת בתכלית שעליה עמד בית המשפט העליון בפסיקותיו.
- 41 91. כך למשל, החשש שעליו עמד בית המשפט **בעניין מדמוני**, פן שלילת תחולת הפטור במכר תביא לכדי
42 כך שיחול רק על תושבים אמידים, המסוגלים לממש את ההשבחה בעצמם, אינו מתקיים כאשר

- 1 מדובר בתוכנית מועדפת לדיור הקובעת הוראות איחוד וחלוקה במתחם מוכרז לפרויקט פינוי בינוי, שבו לא נדרש מבעלי הזכויות לפעול למימוש ההשבחה.
- 2
- 3 92. למעשה, לא מן הנמנע, שהחלת פטור מהיטל השבחה על מכר מקרקעין שאושרה לגביהם תוכנית פינוי בינוי יתמרץ בעיקר פעילות של משקיעים, ופחות של תושבי השכונה הוותיקים. המקרה שלפנינו, שבו העוררת רכשה את הדירה יומיים לאחר אישור תמל/2007, ומכרה אותה ברווח ניכר בחלוף 4 שנים בלבד, יותר מאשר מרמז לכך.
- 4
- 5
- 6
- 7 93. כך או כך, אנו סבורות, שגם לפי ההלכה המעודכנת כפי שנקבעה בעניין **מדמוני**, אין תחולה לסעיף הפטור לשיקום שכונות בעת מימוש זכויות בדרך של מכר דירה, עליה חל היטל השבחה הנובע מאישור תוכנית מועדפת לדיור הקובעת הוראות איחוד וחלוקה במתחם מוכרז לפרויקט פינוי בינוי.
- 8
- 9
- 10 94. בנסיבות המקרה דנן, והתוצאה שאליה הגיע השמאי המכריע, לפיה אין תחולה לפטור, נותרת בעינה, אם כי מטעם שונה מזה שבו נימק את החלטתו.
- 11
- 12
- 13 **הטענות כנגד קביעותיו השמאיות של השמאי המכריע**
- 14 95. בהחלטתנו בערר (מרכז) 8036-07-24 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לוד נ' עמית גל** (פורסם בנבו, 13.11.2024) נדרשנו לסוגיית חישוב היטל ההשבחה בעת מימוש זכויות בדרך של מכר בקרקע שחלה עליה תוכנית פינוי בינוי שטרם הוצא מכוחה היתר בנייה.
- 15
- 16
- 17 96. הקושי ששב ומתעורר במקרים כאלו נוגע לכך, שהמחיר שבו נמכרת בשוק הפרטי דירה שמתחם שחלה עלו תוכנית פינוי בינוי נמוך, פעמים רבות, לאין ערוך מהשווי שמיוחס לאותה דירה לפי שיטת חישוב החלק היחסי מכלל הפרויקט, ששימשה בעמ"נ (ת"א) 52383-10-20 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ** (פורסם בנבו, 26.8.2021) (שיטה המכונה: "הגישה הכלכלית").
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22 97. כפי שתיארנו בעניין **עמית גל**, אין מדובר במקרה אחד ויחיד, אלא בתופעה שחוזרת על עצמה גם במחוזות אחרים. ראו לשם הדוגמה בלבד: ערר (ת"א) 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב נ' יובל קיכל** (פורסם בנבו, 6.9.2020); ערר (י-ם) 8012/20 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אמבה אייהלו** (פורסם בנבו, 9.6.2021); ערר (ת"א) 81077-07-21 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל** (פורסם בנבו, 19.8.2024).
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27 98. בעניין **עמית גל** הבענו את הדעה, שלפיה ניתן להגדיר מכר דירה בפרויקט פינוי כמימוש חלקי של הזכויות מכוח תוכנית הפינוי בינוי, תוך שמירת האפשרות העקרונית לחייב את היזם בגין מימוש יתרת הזכויות בעת הוצאת היתר הבנייה. סברנו כי מודל זה מתיישב אופן קוהרנטי יחסית עם הפסיקה הקיימת בנושא, כמו גם עם עקרון רציפות המס והקטנת נטל המס על בעלי המקרקעין בעקבות תוכנית עתידית.
- 28
- 29
- 30
- 31
- 32 99. לאחר החלטתנו בעניין **עמית גל** ניתן פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב בעמ"ן 18341-09-24 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב נ' נועה לב** (פורסם בנבו, 26.6.2025), אשר עסק בסוגיה דומה.
- 33
- 34

100. בפסק הדין בעניין **נועה לב** נקבע, כי במימוש בדרך מכר בפרויקט פינוי-בינוי קיים יתרון לקביעת השווי במצב החדש על סמך עסקאות השוואה במתחם. לכן, ככל שקיימות עסקאות השוואה, גם אם הן מעטות, בעייתיות ומחייבות התאמות, יש להעדיף את שיטת ההשוואה על שיטת החלק היחסי משווי כלל המקרקעין במצב החדש.
101. עם זאת, שאלת הגדרתו של המימוש בדרך של מכר כמימוש חלקי או כמימוש מלא נותרה בפסק הדין בעניין **נועה לב** בצריך עיון. כך קבע בית המשפט (פיסקה 65 בעמ' 21 לפסק הדין):

"[...] סוגיה נוספת העולה בהקשר זה, הינה האם המימוש בדרך של מכירת יחידת דיור הינו מימוש חלקי או מלא.

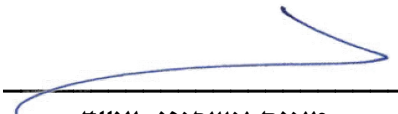
כאמור לעיל, קבעתי כי כאשר נמכרת יחידת דיור במקרקעין עליהם חלה תכנית פינוי-בינוי יש לקבוע את היטל ההשבחה בראש ובראשונה לפי שיטת ההשוואה הישירה. שאלה נלווית לכך, והיא יכולה להיות רלוונטית גם כאשר נערך החישוב בדרך אחרת, האם מכר זה מהווה מימוש מלא של הזכויות המוקנות לדירה מכוח התכנית, או מימוש חלקי בלבד.

מדובר בשאלה מורכבת ומסובכת, החורגת באופן מהותי ממסגרת הדיון בערעור זו, ולכן אשאיר את הסוגיה בצריך עיון."
- ראו גם: ערר (מרכז) 8029-05-25 **יעקב ואילנה בר אליהו נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה יהוד** (פורסם בנבו, 26.8.2025), שם ציינו כי טרם הוכרעה סופית האפשרות לראות, בבוא העת, מימוש זכויות שנעשה בדרך של מכר טרום היתר בנייה כמימוש חלקי של כלל הזכויות מכוח תוכנית פינוי בינוי.
102. עוד עולה השאלה, מה היחס הנכון בין קביעה זו לבין קביעת בית המשפט בעניין **מדמוני**, אשר קבעה כי יש לפצל את רכיבי ההשבחה בתוכנית לעניין תחולת הפטור לשכונת שיקום.
103. מכל מקום, שאלות אלו לא ניצבו בפנינו במסגרת ערר זה. בניגוד לטענת העוררת, השמאי המכריע ערך את שומתו על בסיס שיטת ההשוואה, ולא על בסיס השיטה שנקבעה בעניין **אשדר**. במילים אחרות, טענת העוררת מכוונת כלפי שימוש במתודולוגיה שהשמאי המכריע כלל לא עשה בה שימוש.
104. הוועדה המקומית, אשר עשתה, אמנם, שימוש בשומתה במתודולוגיה המבוססת על עניין **אשדר**, לא עררה על השומה המכרעת.
105. לא השתכנענו מטענות העוררת כנגד תחשיב ההשבחה בשומה המכרעת, שהינו מנומק וברור, ומבוסס על עסקאות השוואה רלוונטיות.
106. בכל הנוגע לשווי המצב הקודם, הרי שזה נקבע בהתבסס על הסכמה של הצדדים ועל עסקאות השוואה. לפיכך לא ברורה טרזניית העוררת בנושא זה, וברי כי העוררת אינה יכולה לערוך מקצה שיפורים בטענותיה בשלב הערר.
107. שווי המצב החדש התבסס על עסקאות בסביבת המקרקעין, כנדרש, כאשר קיים מספר מספיק של עסקאות מסוג זה. אין יסוד לטענת העוררת, כי היה מקום להתבסס על עסקאות מכלל העיר לוד, שבה אזורים רבים, שנבדלים זה מזה בערכי השווי שלהם.
108. שווי מקרקעין במצב החדש אינו נקבע על סמך המידע שהיה בידי הצדדים לעסקה, אלא בהתבסס על קונה סביר ומוכר סביר שביצעו עסקה מרצון. כפי שנקבע בסעיף 7(4) לתוספת השלישית לחוק:
- "השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי

- 1 הענין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי."
- 2 109. זו הסיבה, שבתחשיב היטל ההשבחה, לא ייחס השמאי המכריע משקל לעסקה החריגה שביצעה
- 3 העוררת עצמה במקרקעין, בעת שרכשה את הדירה בסכום נמוך במיוחד של 400,000 ₪.
- 4 110. לא ניתן להסיק דבר על גובה היטל ההשבחה מהסכמה שאליה הגיעו צדדים בהליך אחר, שהתנהל
- 5 בפני הרכב אחר ונסיבותיו אינן בפנינו, ואשר קיבלה תוקף של החלטת ועדת ערר בהחלטה
- 6 ב"פתקית" וללא נימוקים.
- 7 111. במאמר מוסגר נוסף, כי טענת העוררת, שתמל/2007 הינה תוכנית תיאורטית שמטרתה העיקרית
- 8 גביית היטל השבחה, אינה מבוססת על מאומה. טענה זו נסתרת גם מטענותיה בכתב הערר, שלפיהן
- 9 יזמים מסתובבים בשכונה ומחלקים לדיירים דוגמאות של הסכמי פינוי בינוי.
- 10 112. לפני סיום נוסף, שגביית היטל השבחה אינה נתונה לבחירת הוועדה המקומית. אין מדובר
- 11 ב"חמדות" חלילה, כפי שהאשימה העוררת את הוועדה המקומית, אלא בחובה שמוטלת על הוועדה
- 12 המקומית מכוח הדין. ועדה מקומית אינה רשאית לפטור בעלי זכויות מהיטל השבחה, גם לא בשל
- 13 מצבם החומרי, אלא כאשר מדובר בהיטל השבחה שחל בגין הקלה או שימוש חורג, כאמור בסעיף
- 14 19(א) לתוספת השלישית לחוק. חריג זה אינו מתקיים במקרה דנא.

סיכום

- 16 113. אשר על כן, לא מצאנו מקום להתערב בתחשיב ההשבחה בשומה המכרעת.
- 17 114. בנוסף, לא מצאנו כי העוררת זכאית לפטורים ואף לא מצאנו כי יש מקום להיעתר לטענות העוררת
- 18 והערר נדחה בזאת.
- 19 115. על כן הערר נדחה בזאת, ובנסיבות העניין אין צו להוצאות.
- 20 21
- 22 ההחלטה ניתנה פה אחד ביום: י' אלול תשפ"ו, 23/08/26.


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