

מדינת ישראל	1
מחוז מרכז	2
ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטל השבחה	3
	4
	5
	6
בפני הוועדה: יו"ר: עו"ד מאיה אשכנזי	7
חברת הוועדה: גב' נאוה סירקיס, שמאית מקרקעין	8
נציגת מתכננת המחוז: גב' שפרה פרנקל	9
	10
העוררת: הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה יהוד-מונוסון	11
ע"י ב"כ עו"ד ארז שפירא	12
וע"י השמאי מר אמיר חופשי	13
	14
-נגד-	15
	16
המשיבה: א.ג. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	17
ע"י ב"כ עו"ד ענת בירן	18
וע"י השמאי מר דני טרשנסקי	19
	20
כתובת הנכס: מוהליבר 2-12, יהוד-מונוסון	21
גוש וחלקה: גוש 6711 חלקות 414, 415, 418, 420, 424 ו-425	22
תאריך הדיון: 1 בספטמבר 2026	23
	24
<u>החלטה</u>	25
<u>רקע כללי</u>	26
1. ערר על שומה מכרעת מיום 17.12.2025 של כב' השמאי המכריע מר אלי כהן (להלן: "השמאי המכריע"), 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 6711 חלקות 414, 415, 418, 420, 424 ו-425 ברחוב מוהליבר 2-12, יהוד-מונוסון (להלן: "המקרקעין" ו"השומה המכרעת").	27
	28
	29
	30
	31
2. שומת היטל השבחה נערכה מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה יהוד-מונוסון (להלן: "הוועדה המקומית") בעקבות מימוש זכויות בדרך של אישור בקשה להיתר בנייה ביום 17.12.2023	32
	33

- 1 להריסת שלושה מבני מגורים קיימים ולהקמת ארבעה בנייני מגורים חדשים (להלן: "שומת הוועדה המקומית" ו"היתר הבנייה").
- 2
3. שומת הוועדה המקומית מתייחסת להשבחה שנוצרה כתוצאה מאישור תמל/2004 "התחדשות עירונית במתחם מוהליבר יהוד", שפורסמה למתן תוקף בעיתונים ביום 18.6.2020 (להלן: "תמל/2004").
- 4
- 5
6. תמל/2004 חלה על מתחם במזרח העיר יהוד, אשר כולל 28 בנייני מגורים שבהם 336 יח"ד, והיא מציעה את הריסת הבניינים הקיימים והקמת 20 בניינים חדשים בני 14 קומות שבהם 1,344 יח"ד.
- 7
8. במסגרת הבקשה להיתר התבקשה הריסת שלושה בנייני מגורים קיימים הכוללים 72 יח"ד בגוש 6711 חלקות 414, 415 ו-418 (להלן: "חלקות המקור" ו"המבנים הקיימים") והקמתם של ארבעה בניינים חדשים בני 14 קומות ו-279 יח"ד במגרשי תמורה 208 ו-209 מכוח תמל/2004 (להלן: "מגרשי התמורה"), כמפורט להלן:
- 11
12. 5.1. במגרש 208 - שלושה מבנים בני 14 קומות ו-216 יח"ד בשטח עיקרי עילי של 21,168 מ"ר.
13. 5.2. במגרש 209 - מבנה אחד בן 14 קומות ו-63 יח"ד בשטח עיקרי עילי של 6,174 מ"ר.
14. 5.3. מגרש 508 יועד לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ).
15. 6. ברקע הדברים מצויים שני הסכמים שבהם התקשרו בעלי הזכויות במקרקעין: הסכם פינוי בינוי משנת 2012 עם יזם קודם, שבוטל בסופו של יום (להלן: "הסכם 2012"); והסכמי קומבינציה שנחתמו בשנת 2022 עם המשיבה, א.ג. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "המשיבה") ועם חברת אקרו (להלן: "הסכמי 2022"). הסכמי 2022 מפנים להסכם 2012, וקובע כי תנאיו ימשיכו לחול, בכפוף לשינויים מסוימים שנערכו בהסכמי 2022.
- 16
- 17
- 18
- 19
20. 7. ביום 28.11.2022 נערכה על ידי הוועדה המקומית שומת טרום מימוש ביחס למקרקעין, בגינה לא הוגש ערר והיא הפכה לחלוטה (להלן: "השומה הראשונה").
- 21
22. 8. שומת הוועדה המקומית נערכה בעקבות מימוש בדרך של אישור הבקשה להיתר במגרשי התמורה. בשומת הוועדה המקומית, חושבה ההשבחה למועד הקובע בשתי חלופות:
- 23
- 24 מימוש בדרך של מכר - השבחה בשיעור של 17,209,756 ₪, ומכאן שהיטל ההשבחה בשיעור 25% הינו 4,302,439 ₪.
- 25
- 26 מימוש בדרך של היתר בנייה - השבחה בשיעור של 13,663,645 ₪, ומכאן שהיטל ההשבחה בשיעור 25% הינו 3,415,911 ₪.
- 27
28. 9. שומת הוועדה המקומית נערכה בשיטה שכללה הפעלת מקדם דחייה של 0.792, המשקף דחייה בת 4 שנים עד למועד מימוש הזכויות, על מלוא שווי המקרקעין במצב החדש. שיטה זו הייתה זהה לשיטה שבה נערכה השומה הראשונה.
- 29
- 30
31. 10. לאחר קבלת שומת הוועדה המקומית הגישה המשיבה בקשה למינוי שמאי מכריע לקביעת גובה היטל ההשבחה.
- 32

11. לבקשה זו צורפה שומה אחרת מטעם המשיבה (להלן: "שומת המשיבה"), שבה חושבה ההשבחה בשיטה זהה לזו שננקטה בשומת הוועדה המקומית, היינו: דחיית שווי המצב החדש בכללותו. לפי שומת המשיבה, ההשבחה שנוצרה במקרקעין בעקבות אישור תמל/2004 ומומשה במסגרת הבקשה להיתר הינה בסך 3,896,602 ₪. מסכום זה נוכתה השבחה בסך 492,133 ₪ בגין 3 עסקאות מכר, ויתרת ההשבחה הינה 3,404,479 ₪, ומכאן שסכום היטל ההשבחה הינו 851,118 ₪.
12. ביום 26.5.2025 פנה ב"כ הוועדה המקומית ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין בבקשה לבטל את הליך מינוי השמאי המכריע, בטענה שהשומה הראשונה היא שומה חלוטה ביחס למקרקעין. הבקשה נדחתה בנימוק שבשומת הוועדה המקומית בוצעו שינויים ביחס לשומה הראשונה, ואין מדובר באותה שומה.
13. ביום 27.10.2025 הגישה הוועדה המקומית את התייחסותה לשומת המשיבה, שבה התייחסה לסוגיית הפטור לשטחי הממ"ד בלבד. שמאי הוועדה המקומית הדגיש בהתייחסותו, כי מדובר בסוגיה משפטית, ולכן ראוי כי הדיון יתקיים בוועדת הערר ולא בפני השמאי המכריע "קל וחומר שזאת הסוגיה היחידה ולא קיימת מחלוקת שמאית בנושאים אחרים."
14. ביום 10.11.2025 התקיים דיון בפני השמאי המכריע, בו חזרו הצדדים על טענותיהם. מסיכום הדיון בפני השמאי המכריע עולה, כי גם שמאי המשיבה הבהיר שההשגה נוגעת רק לנושא פטור לשטחי ממ"ד, והוא מאמץ את שומת הוועדה המקומית בכל מה שנוגע לשטחי בנייה, ערכי שווי ומקדמים. שמאי הוועדה המקומית חזר על תגובתו, והדיון נסוב סביב סוגיית הפטור לממ"ד.
15. ביום 17.12.2025 ניתנה השומה המכרעת. בשומה המכרעת פורטו עמדות הצדדים והובהר (עמ' 20):
"לעניין מקדם הדחייה ושלביות הביצוע – שמאי המבקשת אינו חולק על מקדם הדחייה של 0.792 כפי שנקבע בשומת המשיבה ובהתבסס על שומת הח"מ בגו"ח 6711/394."
16. לעניין מקדם הדחייה קבע השמאי המכריע בשומתו המכרעת כך (עמ' 25, 31 ו- 32):
"הצדדים למחלוקת אינם חלוקים בדבר השווי במצב קודם וכן, ביחס לשטחי הבניה במצב חדש, מקדמים אקוויוולנטיים, שווי מ"ר מבונה במצב החדש, שווי מ"ר בנוי במצב הקודם, מקדם הפחתה למגורים מעל מבנה ציבורי, מקדם דחייה, סך עלויות הריסה, עלות להקמת מבני ציבור במתחם וכו', קיזוז היטל ההשבחה ששולם בגין מימושי עבר בשלושת תתי חלקות."
עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה בגין אופן המימוש הנדון והשטח ליזכוי בניית ממ"דים. לטענת שמאי המשיבה המימוש הנוכחי הינו בדרך של הסכם קומבינציה ולכן, יש לזכות משווי מצב חדש רק את שטחי הממ"דים המיועדים לבעלי הדירות הקיימות. לעומת זאת, בשומת המבקשת הובא בחשבון כי מדובר במימוש בדרך של הוצאת היתר בניה ולכן, יש לזכות את כלל שטחי הממ"דים עבור 279 יחידות חדשות המוצעות במצב החדש.
למרות הסכמת הצדדים, החלטתי לבחון את רכיבי ההשבחה כמפורט להלן.
[...]
כאן המקום להדגיש כי בשנים האחרונות ניכרת מגמה הולכת וגוברת לעירוב שימושים הכוללים מגורים, תעסוקה ומסחר. תופעה זו תופסת תאוצה תוך נקיטת אמצעים מתקדמים למניעת הפרעות בין השימושים. לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם הפחתה המגלם דחייה למימוש וכן, מקדם הפחתה נפרד בגין היקף הבנייה וגודל פרויקט.
בשל מאפייני הנכס והיקף הבניה, הובאה בחשבון בשומה זו דחייה במימוש הפרויקט למשך 4 שנים. דחייה כזו משקפת דחיה סבירה למימוש הזכויות המותרות ואת משך תקופת שיווק הפרויקט.

- 1 לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם
- 2 הפחתה 0.792 בגין גודל ומורכבות הפרויקט המשקף דחיה של 4 שנים בשיעור היוון של 6%
- 3 לניצול הזכויות במתחם התכנון הנדון."
- 4 16.1. בסוגיית הממ"דים ציין השמאי המכריע, כי מדובר במחלוקת מהותית שמחייבת בחינה
- 5 עמוקה, על בסיס הפסיקה והחלטות ועדות הערר, שאת חלקן פירט בשומתו. על יסוד אלו הגיע
- 6 השמאי המכריע למסקנה הבאה (עמ' 44 - 45):
- 7 "מהאמור לעיל עולה כי, הסכם הקומבינציה נחתם שנים לפני אישורה של התוכנית שבנדון.
- 8 במקרה כזה, די לנו בהחלטות ועדות הערר כפי שפורסמו לאחרונה כדי לקבוע שאין לחייב
- 9 בגין שטחי הממ"דים גם לא שכאלו שבבעלות היזם. לעניין זה ראה החלטה בעניין 'בובליל',
- 10 וכן ההחלטה בעררים בערר מס' בי/86010/0223 ו- 86007/0223 + 86008/0223 +
- 11 86009/0223 מיום 27/07/2025 כמפורט לעיל, ובוודאי לאור האמור בהחלטה האחרונה
- 12 בעניין 'הועדה המקומית ראשל"צ נ' ישעיהו זילונקה ואח' מיום 03/12/2025.
- 13 בנוסף ומעבר לנדרש,
- 14 בערר בעניין 'זילונקה' נקבעו אינדיקציות לבחינת ההלימה בין ההסכם למימוש הפרויקט.
- 15 לפיכך, מצאתי לנכון לבחון אינדיקציות במקרה הנדון. יודגש, עפ"י ההחלטה בערר לא
- 16 מדובר ברשימה סגורה ובתנאים מצטברים.
- 17 ביחס לנ"ל, בסעיף 9 להסכם הקומבינציה שנחתם בין המבקשת לבעלי הדירות במקרה הנדון
- 18 נקבע כי: "היזם מתחייב, בכפוף לאישור התב"ע, התוכנית איחוד וחלוקה, התקיימות כל
- 19 התנאים המתלים לגבי כל הפרויקט או חלק ממנו, הוצאת היתר בנייה כדין בהתאם לשלבויות
- 20 הביצוע, ולאמור בסעיף 10.6 להלן, להתחיל בבניית החדש בתוך 6 חודשים ממועד
- 21 בו חתמו 100% מהדיירים, אשר חתימתם דרושה לשם בניית הבניין החדש, על הסכם לפינוי
- 22 ובינוי עמו. ככל שתנאי מהתנאים המתלים לא התקיים במועד בו חתמו על הסכם זה 100%
- 23 מהדיירים, אשר חתימתם דרושה לשם בניית הבניין החדש, יחל המניין של 6 החודשים
- 24 להתחלת הבניה כאמור להימנות ממועד התקיימותם, אלא אם החליט היזם להקדים מועד זה.
- 25 רק מהסעיף זה, כבר ניתן לאתר מספר אינדיקציות העומדות בתנאי בו יש להחיל את הפטור
- 26 בהתאם לנקבע בערר 'זילונקה'. ראשית, היזם עפ"י ההסכם מתחייב לבנות את הפרויקט,
- 27 בהסכם קיים לוח זמנים לתחילת ביצוע הפרויקט, היזם מתחייב להוציא היתר בניה למימוש
- 28 הפרויקט, הדיירים מקבלים דירות חדשות.
- 29 מכל האמור לעיל, הרי שמתקיימות מספר אינדיקציות המצמצמות את אי הוודאות במימוש
- 30 הפרויקט וקושרות את ההסכם להיתר הבניה ומימוש הפרויקט.
- 31 לאור כל האמור לעיל, הרי שיש להחיל את הפטור עבור כלל שטחי הממ"דים ללא הבחנה
- 32 בין דירות בעלי הזכויות לדירות היזם. לאור זאת, קיבלתי את עמדת המבקשת."
- 33 17. בהמשך לכך נקבע בשומה המכרעת, כי ההשבחה שנוצרה במקרקעין ומושה במסגרת ההיתר הינה
- 34 בסך של 4,374,439 ₪, ובקיצוץ מימושי עבר בסך 492,133 ₪ נותרה השבחה בסך 3,882,300 ₪ והיטל
- 35 ההשבחה בשיעור 25% הינו 970,575 ש"ח.
- 36 18. עם זאת, השמאי המכריע חישב בשומתו גם את סכום היטל ההשבחה במקרה שלא תתקבל עמדתו
- 37 בסוגיית הפטור לשטחי ממ"ד, וקבע כי במקרה כזה סכום ההשבחה שמומשה בהיתר, בקיצוץ
- 38 מימושי עבר, הינו 13,633,926 ₪. מסכום השבחה זה נגזר היטל השבחה בסך 3,408,481.5 ₪.
- 39 19. על שומה מכרעת זו הוגש הערר שבפנינו על ידי הוועדה המקומית.
- 40
- 41 **עיקר טענות הוועדה המקומית**
- 42 20. השומה המכרעת אינה תואמת את דרך חישוב היטל ההשבחה שנקבעה בפסק הדין בעמ"נ (ת"א)
- 43 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' נועה לב (פורסם בנבו, 26.6.2025)

- 1 (להלן: "עניין נועה לב"). השמאי המכריע החיל את מקדם הדחייה לביצוע התוכנית על מלוא שווי
- 2 המצב החדש, ולא על הזכויות שנוספו למקרקעין במצב החדש, כפי שמנחה פסק הדין בעניין נועה
- 3 לב. הוועדה המקומית הפנתה לשומות מכרעיות שבהן אומצה שיטת החישוב שנקבעה בעניין נועה
- 4 לב.
- 5 21. לחילופין, היה על השמאי המכריע להוסיף לשווי המצב החדש את שווי "שימוש הביניים" הצפוי
- 6 בדירות הקיימות עד למימוש בפועל, וזאת בהתאם לפסק הדין בעמ"נ (ת"א) 55750-12-21 הוועדה
- 7 המקומית גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי (פורסם בנבו) (להלן: "עניין טבצ'ניק").
- 8 22. בנוסף, שגה השמאי המכריע בהחלת הפטור הקבוע בסעיף 19(ב) (9) לתוספת השלישית לחוק בגין
- 9 שטחי ממ"ד המשויכים לדירות היזם, שמומשו לראשונה בדרך של מכר בהסכם 2022. בפסיקה
- 10 נקבע, כי הפטור אינו חל בעת מימוש בדרך של מכר. הוועדה המקומית טענה בהקשר זה גם כי:
- 11 22.1. הסכם 2012 בוטל, והערות האזהרה לטובת היזם הקודם נמחקו. הסכמי 2022 נחתמו
- 12 עם יזמים חדשים, תוך הפניה טכנית בלבד להוראות הסכם 2012.
- 13 22.2. הסכמי 2022 נערכו על סמך התוכנית החדשה, ולא על סמך תוכנית עתידית שתאושר,
- 14 כפי שהיה בהסכם 2012.
- 15 22.3. העובדה שמדובר בהסכם קומבינציה ולא בהסכם מזומן אינה רלוונטית לשאלת תחולתו
- 16 של סעיף הפטור, שכן כל עסקת קומבינציה תלויה בבנייה; ובע"א 1321/02 נוה בנין ופיתוח
- 17 בע"מ נ' הועדה לבניה למגורים ותעשיה מחוז מרכז (פורסם בנבו, 26.5.203) (להלן: "עניין
- 18 נוה בנין") נקבע, שמועד חתימה על הסכם הקומבינציה הוא מועד מימוש הזכויות.
- 19 23. בכל מקרה, מכירת זכויותיה של אקרו למשיבה בשנת 2024 מהווה אירוע מימוש נפרד, המקים חבות
- 20 עצמאית בהיטל השבחה, ואף מטעם זה אין להחיל את הפטור על שטחי הממ"ד בדירות היזם.
- 21
- 22 עיקר טענות המשיבה, א.ג. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ
- 23 24. בהתבסס על עקרונות סופיות השומה, ההסתמכות ותום הלב המנהלי, הוועדה המקומית מנועה
- 24 מלחזור בה מהנחות שנקבעו בשומת 2022 החלוטה, שהיתה גם הבסיס לשומת הוועדה המקומית
- 25 בענייננו. המשיבה הפנתה בעניין זה, בין היתר, לבר"מ 2049/15 פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הוועדה
- 26 המקומית לתכנון ובניה חדרה (פורסם בנבו, 31.5.2015).
- 27 25. הטענה לתחולת שיטת החישוב שנקבעה בעניין נועה לב לא הועלתה בפני השמאי המכריע, למרות
- 28 שפסק הדין בעניין נועה לב ניתן כארבעה חודשים לפני הגשת תגובת הוועדה המקומית לשומת
- 29 המשיבה ולפני הדיון בפני השמאי המכריע. מדובר בשינוי חזית פסול מצד הוועדה המקומית.
- 30 26. לגופו של עניין, השמאי המכריע פעל כדין משהחיל את מקדם הדחייה (0.792) על מלוא שווי המצב
- 31 החדש, בהתאם למתודולוגיה שהייתה מוסכמת בין הצדדים ולא הייתה שנויה במחלוקת בהליך
- 32 שבפניו.

- 1 27. פסק הדין בעניין **נועה לב** אינו הלכה מחייבת, ותלויה ועומדת בעניינו בקשת רשות ערעור בבית המשפט העליון (בר"מ 39354-10-25).¹ פסק הדין בעניין **נועה לב** אף אינו קובע כלל אחיד המתאים לכל פרויקט התחדשות עירונית.
- 2 28. יישום שיטת החישוב שנקבעה בפסק הדין בעניין **נועה לב** יוצר עיוותים כלכליים וחשבונאיים, שכן משמעותו בפועל הפעלת מקדם דחייה גם על שווי המצב הקודם (הכולל דירות קיימות וזמינות), ויצירת ערבוב פסול בין שיטות חישוב שונות ביחס למימושי עבר שכבר קוזזו לפי השיטה המסורתית. המשביה הפנתה לשומה מכרעת שמצדדת ביישום שיטת החישוב שהייתה נהוגה טרם פסק הדין בעניין **נועה לב**.
- 3 29. ביחס לפטור בגין שטחי הממ"ד נטען, כי הסכמי 2022 מהווים המשך ישיר של הסכם 2012, ולא עסקה עצמאית חדשה, וכי תכליתם הקמת פרויקט מגורים חדש. גם הסכם ההמחאה של הזכויות מחברת אקרו למשיבה מתייחס לכך, וממילא הוא נחתם לאחר אישור הבקשה להיתר בנייה.
- 4 30. החלטות ועדות הערר בעניין תחולת הפטור בהסכמי קומבינציה יפות ביתר שאת בהסכם פינוי ובינוי. פסק הדין שניתן בעמ"נ (ת"א 35758-09-25) **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בת ים נ' בקר ב.י. חברה לבניין בע"מ** (פורסם בנבו, 4.5.2026) (להלן: "**עניין בקר**") אינו הלכה מחייבת, ותלויות ועומדות בעניינו בקשות רשות ערעור שנקבע כי הן מצריכות תשובה.
- 5 31. אין הצדקה להבחין בין שטחי הממ"ד בדירות בעלי הזכויות לבין שטחי הממ"ד בדירות היזם, כאשר כולם נבנים מכוח אותו היתר בנייה ואותה תוכנית. המשיבה מפנה להחלטות ועדות ערר מן העת האחרונה, שתומכות לטענתה בעמדה זו.
- 6 19
- 7 **דיון והכרעה**
- 8 21 טענת הוועדה המקומית כנגד אי יישום השיטה שנקבעה בעניין נועה לב בשומה המכרעת
- 9 32. פסק דינו של כב' הש' ג' הס **בעניין נועה לב** ניתן ביום 26.6.2025 ודן בשאלת דרך החישוב העדיפה של שווי המצב החדש בפרויקט של פינוי ובינוי מן הסוג השכיח.
- 10 33. בית המשפט תיאר את שלוש השיטות הנהוגות להערכת שווי המצב החדש - השוואה ישירה, חישוב החלק היחסי מכלל שטחי הפרויקט והערכת שווי דירת התמורה - והפנה למחלוקות שמעורר השימוש בשתי השיטות האחרונות. מחלוקות אלו נובעות מהצורך להעריך את משך הדחייה הצפוי עד למימוש תוכנית הפינוי והבינוי ולקבוע את שיעור ההיוון, ומהשאלה אם יש להביא בחשבון שימוש ביניים בדירות הקיימות עד למימוש תוכנית הפינוי והבינוי.
- 11 34. בפסק הדין בעניין **נועה לב** הובהרה עדיפותה המובהקת של שיטת השוואה הישירה, אך הוצגה גם דרך עקרונית לחישוב שווי המצב החדש במקרה של מימוש כלל הזכויות בהיתר בנייה. בית המשפט הדגיש לכל אורך פסק הדין את המורכבויות השמאיות הטמונות בשיטת החלק היחסי, ואת אי תחולת השיטה המוצעת על ידו לכלל המקרים, וקבע, בין השאר, כך:

¹ ביום 24.8.2026, שבוע לפני מועד הדיון בערר דנא, נדחתה בקשת רשות הערעור מטעמים הליכיים בלבד, מאחר שהוגשה על ידי התאחדות הקבלנים בוני הארץ, שלא הייתה בעל דיון בבית המשפט קמא אלא הצטרפה כידיד בית המשפט.

45. יוטעם ויודגש, כי מדובר בנושא מורכב ומסובך שמאית, כך שהגישות המפורטות לעיל מייצגות את עיקרי הדברים, ומצריכות כמובן ליטוש ודיוק שמאי. [...] בכל מקרה, שיטות אלו מגלמות את השיטות המקובלות לתחשיב היטל ההשבחה בפרויקט של פיננו-בינוי ופסק דין זה מטרתו להתוות את הדרך הכללית בלבד.

[...]

47. יאמר מיד, לטעמי ולשיטתי, כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין מכירת יחידת דיור הנכללת בפרויקט פיננו-בינוי הדרך הראויה, הנכונה והבכירה לקביעת שווי הדירה במצב החדש הינה שיטת ההשוואה הישירה. מכאן, רק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן יהיה לפנות אל השיטות האחרות. ואנמק.

[...]

53. לעומת שיטת ההשוואה, אשר הינה שיטה פשוטה יחסית, המגלמת שווי שוק הוגן של הדירה לאחר התכנית, ומכאן גם מגלמת היטל על התעשרות ממשי, שיטת 'החלק היחסי' הנגזר משווי כלל הפרויקט, הינה שיטה מורכבת ומסובכת, המתבססת על שורה ארוכה של הנחות והשערות, ומכאן עלולה לגרום בנקל לעיוות בהיטל ההשבחה, הן לטובת הנישום והן לרעתו.

[...]

כלומר, על מנת לקבוע את היטל ההשבחה שיוטל על בעל דירה, המוכר יחידת דיור אחת, מבקשת הוועדה המקומית, שנדון ונכריע בסוגיות שמאיות ומשפטיות מורכבות ומסובכות, למשל, של שווי מ"ר דיור בר השגה, חישוב עלות מטלות ציבוריות ועוד.

זאת ועוד, לא רק שהשמאי בשיטת החלק היחסי מכלל השווי נדרש להכריע בסוגיות מורכבות אלו, אלא עליו גם להכריע על תקופת הדחייה, ריבית ההיוון ומכאן לקבוע מקדם דחייה. הרי אין מחלוקת, כי פרויקט הפיננו-בינוי אינו בר מימוש באופן מידי, כך, שהשמאי צריך לאמוד את תקופת הדחייה ואת ריבית ההיוון בגין הדחייה.

מדובר במקדמים דרמטיים לשווי שייקבע לדירת המגורים, כך, למשל, כפי שעולה מהשומות בתיק שלפניי, קביעת תקופת דחייה של 8 שנים במקום 5 שנים, מפחיתה את השווי במצב החדש, ומכאן את ההשבחה, בעשרות אחוזים.

ואם לא די בכל הסוגיות המורכבות הללו, הרי בחישוב שווי הדירה על פי שיטת 'החלק היחסי' מתעוררת גם שאלת שווי השימוש בתקופת הביניים, שאלה המצויה במחלוקת קשה בין הצדדים, בין השמאים, ואף בין הרכבים שונים של וועדות הערר.

[...]

66. [...] עם זאת, יהיו מקרים בהם לא ניתן יהיה להשתמש בשיטת ההשוואה, למשל כאשר אין כלל עסקאות שכאלו (כך, למשל, בעת מכר הדירה הראשונה בפרויקט), או כאשר מדובר במימוש על דרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, ונשאלת השאלה, כיצד יש לחשב את שווי המצב החדש במקרה שכזה.

[...]

98. במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה:

בשלב הראשון, יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית. בשלב השני, יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות.

יובהר, כי שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התכנית, כך שאין מקום לכלול בשווי זה שווי שימוש בתקופת הביניים.

בשלב השלישי, ייקבע מקדם הדחייה וזאת בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית.

בשלב הרביעי, תקבע ההשבחה מכוח התכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחייה.

כאשר עורכים את החישוב בדרך זו, אין כל מקום להוספת שווי השימוש בתקופת הביניים.

99. בטרם סיום, ראוי לציין, כי פסק דין זה מטרתו להתוות את הדרך הכללית והעקרונית לקביעת היטל השבחה במקרה טיפוסי של תכנית פינוי-בינוי או תכנית התחדשות עירונית. 1
- ברור, כי דרך זו אינה ישימה לכלל המקרים. כך, לדוגמא, ברור כי דרך זו אינה ישימה במקרה בו התכנית קובעת הריסה מידית של הקיים, כך שבמקרה מסוים זה לא ניתן להניח שהזכויות מכוח המצב הקודם זמינות לאחר התכנית, ובמקרה שכזה יהיה מקום לקבוע תחשיב אחר. 2
- לפיכך, כפי שחזרתי וציינתי לעיל, קביעת היטל השבחה בהתחדשות עירונית הינו נושא מורכב הן משפטית, הן שמאית ולעיתים גם הסכמית, כך שעם כל הרצון למצוא פתרון אחד ויחיד שיקנה וודאות בנושא זה, הרי שלטעמי לא ניתן, בשלב זה, למצוא "פתרון על" אחד ויחיד שיתאים לכל מקרה ומקרה של פרויקט התחדשות עירונית ומימוש זכויות בגינו. לפיכך, לא יהיה מנוס להמשיך ולפתח את התיאוריה השמאית והמשפטית בנושא זה. 3
35. שומת 2022 ושומת הוועדה המקומית לא נערכו בדרך החישוב שהוצגה בפסק הדין בעניין נועה לב. 4
36. הוועדה המקומית לא טענה, כי לא הייתה מודעת לאפשרות לערוך את החישוב בשיטה שנקבעה בעניין נועה לב, או כי שיטה זו נדחתה בפסיקות קודמות של בית המשפט ועל כן נמנעה מלהשתמש בה. 5
37. יתרה מכך, גם לאחר פסק הדין בעניין נועה לב, המשיכה הוועדה המקומית בניהול ההליך בפני השמאי המכריע על יסוד הסכמות הצדדים בדבר שיטת הערכת השווי במצב החדש. הוועדה המקומית לא הפנתה את השמאי המכריע לעמדתה, כי יש לערוך את שומתו בשיטת "נועה לב" - לא במסגרת תגובתה לשומת המשיבה ולא בעת הדיון בפני השמאי המכריע. 6
38. הוועדה המקומית אף ציינה בתגובתה לשומת המשיבה, שהוגשה 4 חודשים לאחר מתן פסק הדין בעניין נועה לב, כי המחלוקת בין הצדדים היא משפטית, נוגעת לעצם החבות בהיטל השבחה בגין שטחי הממ"ד, ומשכך היה על המשיבה לפנות לוועדת הערר ולא לשמאי מכריע. 7
39. רק לאחר קבלת השומה המכרעת העלתה הוועדה המקומית לראשונה, במסגרת הערר דנא, את הטענה, כי היה על השמאי המכריע לערוך את שומתו בשיטה שנקבעה בפסק הדין בעניין נועה לב. 8
40. לטענה זו לא ניתן לשעות במסגרת הערר דנא, וזאת מן הטעמים הבאים: 9
- 40.1. ככלל, שלב הערר על שומה מכרעת מיועד לבחינת סבירות השומה המכרעת, ולא לעריכת שומה מכריעה חדשה. לעניין אמות המידה להתערבות ועדת הערר בשומה מכרעת ראו: ערר (מרכז) 8010-01-25 אסיל אמין אבו סעלוק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לוד (פורסם בנבו, 23.8.2026). 10
- 40.2. אמנם, שמאי מכריע אינו כבול לשומות הצדדים ונדרש לערוך שומה עצמאית משלו. ראו: ערר (חי') 82001-01-21 אבשלום וסיגלית אהרון נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פרדס חנה כרכור (פורסם בנבו, 15.3.2022); עמ"נ (מרכז) 48410-01-14 אוברקוביץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקווה (פורסם בנבו, 3.8.2015). 11
- 40.3. עם זאת, לא ניתן לקבוע, אפרורית, כי השיטה שיישם השמאי המכריע בענייננו אינה מתאימה להערכת שווי המקרקעין במצב החדש. גם לפי פסק הדין בעניין נועה לב, אין שיטת חישוב אחת שמתאימה לכל פרויקט ופרויקט. 12
- 40.4. במקרה שלפנינו, לא הוצגו בפני ועדת הערר מכלול הנתונים הדרושים על מנת לקבוע, כי שיטת החישוב שבה נקט השמאי המכריע אינה מתאימה להערכת שווי המקרקעין במצב החדש של 13

- 1 תמל/2004 ; ובהתחשב בעובדה, שזו שיטת החישוב שבה נקטה הוועדה המקומית עצמה, לא
- 2 בנקל ייקבע כי מדובר בשיטה שגויה בתכלית. במילים אחרות, נטל השכנוע, המוטל על הוועדה
- 3 המקומית, בבואה לשכנע כי השיטה שאומצה בשומה המכרעת היא בלתי סבירה, אינו מבוטל.
- 4 40.5. זאת ועוד, טענות מסוג זה יש לטעון במסגרת הערכאה הראשונה, שהיא במקרה של ערר היטל
- 5 השבחה - גם הערכאה בעלת המומחיות והכלים לבחון אותה לגופו של עניין, בהתחשב
- 6 במאפייניהם המסוימים של המקרקעין והתוכנית. ועדת הערר אינה הערכאה המתאימה
- 7 לבחינת שיטת שומה שלא עוגנה בשומות הצדדים או בשומה המכרעת, שכן ועדת הערר אינה
- 8 עורכת שומות היטל השבחה בעצמה, אלא בוחנת שומות שהוצגו בפניה.
- 9 יפים לעניין זה הדברים שצויינו בפסק הדין בעניין בקר, פסקאות 71 ו- 72 :
- 10 "כלל הוא, כי ערר לוועדת הערר אינו מקים זירה דיונית חדשה - להעלאת טענות שלא נטענו
- 11 בפני הערכאה המקצועית המוסמכת. תכלית ההסדר הקבוע בתוספת השלישית לחוק התכנון
- 12 והבניה, היא כי השאלות השמאיות תתבררנה תחילה בפני השמאי המכריע, שהוא הערכאה
- 13 המקצועית הייעודית לכך. משלא הונחה בפניו התשתית העובדתית והשמאית הנדרשת -
- 14 לבחינת הטענה, אין מקום לדון בה לראשונה בערר, ובוודאי שלא במסגרת הערעור המנהלי
- 15 (עמ"נ (מרכז) דיור ב.פ בע"מ נ' עיריית רחובות פסקה 24 (לא פורסם [נבו], 29.11.2011).
- 16 בנסיבות אלה, בדין נדחתה הטענה על הסף ואין לטעמי עילה להתערבות בהחלטה זו. כלל
- 17 יסוד הוא, שאין להעלות בערר טענה חדשה שלא נטענה בפני הערכאה המקצועית. לא מצאתי
- 18 הצדקה לסטות מכלל זה. משלא מצאתי עילה להתערב בהחלטת ועדת הערר בנקודה זו, הרי
- 19 שמתיתר הצורך לדון בטענות הצדדים בעניין זה לגופן, ודי בכך כדי לדחותה."
- 20 40.6. לא זו אף זו, במקרים אחרים קבעה ועדת הערר, שוועדה מקומית אינה רשאית לתקן את שומת
- 21 היטל ההשבחה שערכה, לאחר שהתבקש ומונה שמאי מכריע, אלא בהתאם לסעיף 14(ו)
- 22 לתוספת השלישית לחוק. ראו: ערר (מרכז) 8001-01-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
- 23 גבעת שמואל נ' אירונמנטל בע"מ (פורסם בנבו, 21.5.2024) ; וערר (מרכז) 8005-01-23 קטה
- 24 אחזקות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל (פורסם בנבו, 25.6.2024),
- 25 שם נקבע:
- 26 "101. שלב השומה המכרעת אינו מיועד לעריכת "מקצה שיפורים" בשומת הוועדה
- 27 המקומית. ועדה מקומית נדרשת לעריכת שומת היטל השבחה המשקפת מס אמת,
- 28 לפי מיטב שיקול דעתו המקצועי של שמאי מקרקעין מוסמך מטעמה. משהוגש ערר
- 29 או התבקש מינוי שמאי מכריע לבחינת שומת הוועדה המקומית - אין משמעות הדבר
- 30 כי נסללה בפני הוועדה המקומית דרך לעדכון או עריכת תיקונים מהותיים שונים
- 31 בשומתה המקורית.
- 32 102. התנהלות שכזו מכבידה על בירור מחלוקות בנושא היטל השבחה, פוגעת בוודאות,
- 33 ביציבות ובאמון הציבור במוסדות התכנון, ומרתיעה נישומים מפני מימוש זכותם על
- 34 פי דין להשיג על החיוב."
- 35 40.7. לדברים אלו נודע משנה תוקף מקום שבו, מקצה השיפורים שמבקשת הוועדה המקומית לבצע
- 36 הוא בשלב הערר, לאחר שכבר נערכה שומה מכרעת.
- 37 40.8. אכן, ראוי לנהוג זהירות רבה כאשר מדובר בכספי ציבור, שאמורים להיכנס לקופת הרשות
- 38 המקומית ולסייע במימון הוצאות הפיתוח, התכנון והשימור של מקרקעין. אולם, לצד שיקול
- 39 זה יש לשקול גם את הפגיעה שתיגרם לאמון הציבור, ליציבות ולוודאות בקרב הנישומים, אם

- 1 תתאפשר פתיחת שומות היטל השבחה בכל עת, גם לאחר שנערכה כבר שומה מכרעת (ואף
- 2 קיימת שומה חלוטה קודמת).
- 3 40.9. באיזון בין השיקולים יש משקל למהות השגיאה שנטען כי דבקה בשומה המכרעת. על "ציר
- 4 השגיאות", שמשתרע בין טעות טכנית מובהקת, מן הסוג שעונה להגדרה בסעיף 14(ו) לתוספת
- 5 השלישית לחוק, לבין שיקול דעת מקצועי לגיטימי של שמאי מקרקעין מוסמך, מצויה שיטת
- 6 החישוב שננקטה בשומה המכרעת בענייננו בנקודה קרובה בהרבה לקצה האחרון.
- 7 עיינו והשוו גם להחלטה בערר (מרכז) 8116-12-22 **חברה להתחדשות עירונית ישראל (נופי**
- 8 **הגבעה) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל** (פורסם בנבו, 28.8.2025),
- 9 וניתוח התיקונים שהתבקשו באותו מקרה.
- 10 41. אשר על כן, אנו דוחות את טענות הוועדה המקומית ביחס לשיטת החישוב, או להתחשבות בשימושי
- 11 ביניים, ומותירות על כנה את קביעת השמאי המכריע בנושא זה.
- 12
- 13 טענת הוועדה המקומית כנגד החלת הפטור לשטחי ממ"ד על דירות היזם
- 14 42. בסוגיית הפטור מהיטל השבחה לשטחי ממ"ד בהסכם קומבינציה הביעו לאחרונה מספר הרכבים
- 15 של ועדות הערר את הדעה, כי יש להחיל את הפטור מהיטל השבחה למרחבים מוגנים דירתיים גם
- 16 ביחס למימוש הזכויות שבוצע בדרך של התקשרות בהסכם קומבינציה, העולה כדי מסלול חד כיווני
- 17 להיתר בנייה.
- 18 נפנה בהקשר זה להחלטת ועדת הערר בראשות הח"מ בערר (מרכז) 8011-02-26 **הוועדה המקומית**
- 19 **לתכנון ולבנייה רעננה נ' אדל אה פאולה אני** (פורסם בנבו, 17.6.2026) (להלן: "**עניין פאולה אני**") ;
- 20 להחלטת ועדת הערר בראשות כב' היו"ר עו"ד דביר סגלוביץ' בערר (מרכז) 8049-08-25 **פריטאלי**
- 21 **אבנר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה** (פורסם בנבו, 17.6.2026) (להלן: "**עניין**
- 22 **פריטאלי**") ; ולהחלטת ועדת הערר בראשות כב' היו"ר עו"ד יוני שוורץ בערר (מרכז) 8045-05-25
- 23 **פריצל עומר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות** (פורסם בנבו, 2.7.2026).
- 24 43. יצוין, כי בהחלטות **עניין פאולה אני** ו**עניין פריטאלי** קיימת דעת מיעוט של חברת הוועדה, כב'
- 25 נאוה סירקיס, אשר סברה כי אין להחיל את הפטור באותן נסיבות.
- 26 44. במקרה שלפנינו, אין ספק כי הסכמי 2022 נועדו אך ורק על מנת לאפשר את מימוש פרויקט הבנייה
- 27 במקרקעין, ולא על מנת לאפשר סיחור בקרקעות פנויות, ומבחינה זו דומה המקרה לנסיבות שנדונו
- 28 באותן החלטות.
- 29 45. אולם יותר מכך, בענייננו אין מדובר בהסכם קומבינציה, שיש לו גם פן יזמי ; אלא בהסכם פינוי ובינוי,
- 30 אשר נחתם לאחר אישור תוכנית פינוי ובינוי ביחס למקרקעין, אשר מטרתה "התחדשות עירונית
- 31 במתחם מוהליבר יהוד". המקרקעין הוכרזו כמתחם מועדף לדירור וכמתחם התחדשות עירונית על ידי
- 32 הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, והסכם הפינוי והבינוי הינו אחד הכלים שמאפשרים את
- 33 הגשמת הרציונל המקורי של הפטור מהיטל השבחה לשטחי ממ"ד : עידוד מיגונם של מבנים קיימים.
- 34 עיינו והשוו גם לדברים שצויינו בפרוטוקול הדיון בערר (מרכז) 8041-04-26 **אזורים בנין 1965 בע"מ**
- 35 **נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל** (פורסם בנבו, 14.7.2026).

1 46. למעלה מן הצורך נוסף, כי גם אם הסכמי 2022 אינם מאמצים במלואו את הסכם 2012, שבוטל בשל
2 אי התקיימות מרבית התנאים המתלים, לא מן הנמנע שיש לראות את הסכם 2012 כשלב ראשון של
3 מימוש הזכויות, ולא כהעברת זכויות נפרדת. במצב דברים זה, חל בענייננו גם המבחן המחמיר שאומץ
4 בעניין בקר ובערר ת"א 86023-04-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' אבי את ניסים בובליל
5 2002 בע"מ (פורסם בנבו, 29.5.2025).

6 47. אשר על כן, אנו סבורות כי חל במקרה זה הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק על
7 מלוא שטחי הממ"ד בפרויקט, לרבות שטחי הממ"ד בדירות היוזם, ויש לדחות גם טענה זו של הוועדה
8 המקומית.

10 סיכום

11 48. לאור כל האמור לעיל, לא מצאנו כל עילה להתערב בקביעות השמאי המכריע, לא ביחס לשיטת חישוב
12 שווי המצב החדש מכוח תמל/2004 ולא ביחס לתחולת הפטור מהיטל השבחה על שטחי הממ"ד,
13 לרבות אלו שבדירות היוזם. הערר נדחה במלואו, והשומה המכרעת נותרת על כנה.

14 49. הוועדה המקומית תישא בהוצאות המשיבה בגין הליך זה בסך 10,000 ₪. ההוצאות ישולמו תוך 30
15 יום ולאחר מכן יישא תשלום זה הפרשי ריבית והצמדה כחוק.

17 ההחלטה ניתנה פה אחד ביום: י"א תשרי תשפ"ז, 22/09/2026.

18
19
מאיה אשכנזי, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה
מחוז מרכז

19
נורית גור
מזכירת ועדת ערר
ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה
מחוז מרכז