

ערר מס': חל/8022/0320

מדינת ישראל
מינהל התכנון – משרד הפנים
ועדת ערר לתכנון ובניה
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב

בפני הוועדה: יו"ר: עו"ד גילת אייל
חבר ועדה: מר זהר עירון, שמאי מקרקעין ומודד מוסמך
נציגת מתכנתת המחוז: הגב' גל קארו

העוררת: הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון
ע"י ב"כ עו"ד ארז שפירא

-נגד-

המשיבים: מלכיאל אורי
מלכיאל סיגלית

חקיקה שאוזכרה:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' התוספת השלישית, 10, 10(A), 14(ו), לסק 147(ג), 147(ד), 149, 196א, 10, 10(A), 13א, 14, 14(ב)(3), 14(ה), 18, קטן 147(ג)

חוק הפרשנות, תשמ"א-1981: סע' 147

חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951

חוק בתי משפט לעניינים מינהליים, תש"ס-2000: סע' 12

פקודת העיריות [נוסח חדש]: סע' 324

מיני-רציו:

* ועדת הערר לתכנון ובניה דחתה ערר שהגישה הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון כנגד החלטת השמאי המכריע שניתנה בעקבות חיוב העוררים בהיטל השבחה בגין מימוש בדרך של היתר בניה, אשר כלל הקלה לתוספת יחידת דיור בקומת המרתף בבית צמוד הקרקע. הערר נדחה הן בשאלת שיעור היטל ההשבחה, והן בסוגיית גובה השומה.

* מסים – היטלים – היטל השבחה

* תכנון ובנייה – היטל השבחה – תשלומו

* תכנון ובנייה – היטל השבחה – חישובו

* תכנון ובנייה – שמאי מכריע – סמכותו

* תכנון ובנייה – ועדות התכנון והבנייה – סמכויותיהן

ערר כנגד החלטת השמאי המכריע. ההליך בפני השמאי המכריע התנהל בעקבות חיוב העוררים בהיטל השבחה בגין מימוש בדרך של היתר בניה, אשר כלל הקלה לתוספת יחידת דיור בקומת המרתף בבית צמוד הקרקע, בהתאם לחוק התכנון והבניה. הערר נחלק לשני ראשים עיקריים. הראש הראשון עניינו בשיעור היטל השבחה, בהתאם לתיקון 117 לחוק. הראש השני עניינו בגובה השומה והוא כולל מספר טענות שהעלתה הועדה המקומית כנגד השומה גופה.

ועדת הערר לתכנון ובניה דחתה את הערר וקבעה כלהלן:

בין יתר הוראותיו, קובע סעיף קטן 147(י) לחוק התכנון והבניה כי במסגרת הקלה מכוחו לתוספת דירות למגורים "בהקלה כאמור בסעיף קטן זה", רשאית הועדה המקומית להתיר שינוי שימוש בשטח של הדירה שנועד לשמש כשטח שירות למרתף או מחסן – לשימוש עיקרי למגורים. זאת במגבלה של 60 מ"ר לגבי שינוי שטחו של מרתף, ו- 7.5 מ"ר לגבי שינוי שטחו של מחסן.

אין לקבל את טענת הועדה המקומית לפיה הוראת ס"ק (י), מאפשרת תוספת יחידת דיור בשני אופנים: האחד על דרך של פיצול יחידת דיור קיימת במבנה צמוד קרקע, והשנייה, על דרך של המרת שטח המרתף במבנה צמוד קרקע כך שתתווסף דירה בקומת המרתף על הדירה הקיימת בקומות העליונות. הוראת הסעיף מאפשרת תוספת יחידת דיור באופן אחד בלבד, והוא פיצול יחידת דיור קיימת במבנה צמוד קרקע.

יש לדחות את טענות הועדה המקומית כנגד שיעור ההיטל שנקבע בשומה המכרעת, ולהורות כי קביעת השמאי המכריע, שלפיה ההיטל בגין השבחה שנגרמה בעקבות פיצול יחידת הדיור תהיה בשיעור מופחת, בעוד שהשבחה בגין הפיכת שטח השירות לשטח עיקרי, והיא בלבד, תהיה בשיעור מלא – בדין יסודה.

טענותיה של הועדה המקומית כנגד השומה לגופה, הן טענות שמאיות, הנוגעות לליבת שיקול הדעת של השמאי המכריע. בקביעות מסוג זה, אין ועדת הערר נוהגת להתערב, אלא אם הן מאופיינות בפגם מהותי או דופי חמור. הטענות דנן אינן מצביעות על פגמים בשומה המכרעת, ודאי לא פגמים מהותיים. יתר על כן, הרוב המכריע הן טענות מאולצות, שגויות ונטולות כל בסיס, וטוב היה להן שלא נטענו כלל.

משניתנה שומה מכרעת, וכל עוד לא שונתה, השומה המכרעת היא שקובעת את החיוב בהיטל השבחה. מעת מתן השומה המכרעת, שומת הועדה המקומית אינה קובעת עוד את גובה החיוב. ממילא, הועדה המקומית איננה מוסמכת להתנות מתן היתר בניה בדרישה כי הנישום ישלם היטל השבחה, או אף ערבות בגינו, בגובה היטל השבחה שנקבע בשומתה היא, אשר איננה רלבנטית עוד לקביעת החיוב בהיטל השבחה.

החלטה

ערר זה הוגש ע"י הועדה המקומית, כנגד החלטת השמאי המכריע, מר ארז כהן, מיום 02.01.2020.

ההליך בפני השמאי המכריע התנהל בעקבות חיוב העוררים בהיטל השבחה בגין מימוש בדרך של היתר בניה, אשר כלל הקלה לתוספת יחידת דיור בקומת המרתף בבית צמוד הקרקע, בהתאם [לחוק התכנון והבניה](#), התשכ"ה – 1965 (תיקון מס' 117 - הוראת שעה), התשע"ז – 2017 (להלן: "תיקון 117").

טענות העוררת – הועדה המקומית

טענת הועדה המקומית היא כי תוצאת השומה, אשר העמידה את ההשבחה על סכום של 22,000 ש"ח בלבד – איננה סבירה, וזאת גם אם כל נתון שהובא בחשבון ע"י השמאי המכריע הינו כשלעצמו סביר. לטענת הועדה המקומית, שווי קרקע ליחיד עומד על 2,200,000 – 2,500,000 ש"ח.

הועדה המקומית הפנתה לשומה מכרעת שניתנה ע"י השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי, ביישוב שוהם, שלפיה היטל ההשבחה נקבע על 55,000 ש"ח, בעוד שבמקרה דנן עמד ההיטל לטענתה על 1,778 ש"ח בלבד.

לטענת הועדה המקומית, השמאי המכריע שגה בקביעת שיעור ההשבחה, כאשר סבר שיש להטיל שיעור של היטל השבחה מלא (50% מההשבחה) על ההשבחה הנובעת מהפיכת שטח השירות במרתף לשטח עיקרי, והיטל השבחה מופחת (34% מההשבחה – 17% בעת ההיתר ו- 17% בעת המכר) בהתאם לתיקון 117, על ההשבחה הנובעת מפיצול יחידת הדיור לשתי יחידות דיור. לטענת הועדה המקומית, כאשר יחידת הדיור הנוספת הינה על חשבון שטח שירות, לא חלה כלל הוראת התיקון בדבר היטל השבחה מופחת, ויש לשלם שיעור מלא של היטל השבחה על ההשבחה כולה.

הועדה המקומית העלתה בעררה שורה של טענות כנגד פרמטרים שמאיים שנקבעו בשומה המכרעת:

- לטענת הועדה המקומית השמאי המכריע טעה כשקבע כי מקדם השווי בגין שינוי השימוש הינו 0.05. כך לפי הטענה, השמאי המכריע הסתמך בטעות על האמור בהיתר, שלפיו שטח המרתף הינו שטח עיקרי, שכן בהחלטת הועדה המקומית צויין כי המדובר בשטח שירות. לגבי תכנית ח/1/15 שחלה במצב הקודם ושעליה הסתמך השמאי המכריע, טוענת הועדה המקומית כי "בהתאם לתכניות הרלוונטיות שימוש למטרות עיקריות במרתף הבית, ניתן לעשות עבור משרד לבעל מקצוע חופשי הגר בדירה מעל (בהליך של הקלה) זאת לצד שימושים לחדר משחקים וכד'. כלומר השימוש המותר אינו שימוש עיקרי למגורים אלא שטח שירות". כך ממש!, ראו בסעיף 49 לכתב התשובה.
- לטענת הועדה המקומית קביעת השמאי המכריע, שלפיה חושב "מקדם התכלות" בגין העובדה שמדובר בהקלה – שגויה אף היא שכן השמאי המכריע לא ערך כל בחינה לעניין מקדם ההתכלות, ובכלל זה לא הביא בחשבון את אורך חייו הכלכליים של הבית ובפרט שמדובר בשכונת מגורים חדשה, שהבניין עצמו נבנה בשנים 2011-2012.
- במסגרת קביעת עלויות ההתאמה לא נלקחה בחשבון העובדה כי הדירה שפוצלה אינה מחייבת הקמת חניה.
- השמאי המכריע טעה עת קבע פחת פונקציונלי כתוצאה מכך שבקומת הקרקע וקומת המרתף נוצרים שטחים שהופכים משותפים עם הדירה החדשה.
- השמאי המכריע טעה כשקבע כי כתוצאה ממיקומו של הממ"ד ביחידה המפוצלת, נותרה היחידה העיקרית ללא ממ"ד ועם גישה מוגבלת לממ"ד, ויש בכך פגיעה. לטענת הועדה המקומית הפגיעה לכאורה בדירה העיקרית אינה קשורה לממ"ד אלא בהעדפותיו הסובייקטיביות של המשיב.

טענות המשיבים

המשיבים טוענים כי הועדה המקומית השמיטה מכתב הערר עובדות מהותיות :

- טעות בתחשיב בשומתה, שבו הובאו עלויות התאמה בשיעור של 3,812 ש"ח בלבד, בניגוד לעמדת שמאי הועדה המקומית שסבר כי העלויות עמדו על 20,000 ש"ח.
- לאחר קבלת השומה המכרעת שיבצה הועדה המקומית את התיק לדיון חוזר עם המלצה לבטל את ההיתר שניתן כדין שנה לפני כן, זאת ללא סמכות ותוך שימוש באמתלה שקרית הנוגעת לממ"ד. בעקבות כך נדרש המשיב לבצע שינויים מהותיים בתכנית ההגשה, ולהתחיל מחדש בהליך ההיתר. רק לאחר פניות חוזרות ונשנות ליועץ המשפטי ולחברי מועצת העיר שנכחו בוועדה, הואילה הועדה המקומית להשיב את התיק לדיון נוסף ולבטל את ההחלטה המבטלת. לטענת המשיב התנהלות זו מצביעה על נחישותה של הועדה המקומית לבצע קבורת חמור, כלשונו, בכל דרך אפשרית, לשומה המכרעת שנערכה במקצועיות ע"י השמאי המכריע, וגם הגשת ערר זה נולדה מאותה סיבה.
- הועדה המקומית אף השמיטה מטיעוניה את תכנית ח/1/15 שקבעה כי המרתפים אינם שטח שירות בלבד, וכן את ההוראה בתכנית שלפיה שטחים במרתפים בצמודי קרקע שבהם נקבעו מטרות עיקריות לא ירשמו כשטחי שירות.

לטענת המשיבים, עררה של הועדה המקומית אינו מעורר כל טענה חדשה, והטעות היחידה בשומה המכרעת הינה בכך שהשמאי המכריע לא קיבל במלואם את טיעוניה. הועדה המקומית אינה מציגה עילה להתערבות בשומה המכרעת, בהתאם לפסיקה בנושא, ואינה מגלה פגם מהותי או דופי חמור בשומה.

מוזרה היא טענת הועדה המקומית, שלפיה השמאי המכריע טעה טעות מהותית בהערכת הוצאות ההתאמה – שכן השמאי המכריע אימץ את הערכתו של שמאי הועדה המקומית בעניין. השמאי המכריע קבע את הוצאות ההתאמה על 20,000 ש"ח, בעוד המשיב הציג הוצאות התאמה של 180,000 ש"ח – ועובדה זו אך מלמדת על כך שהשומה כלל לא היתה מוטה לטובת המשיב.

בניגוד לנטען ע"י הועדה המקומית, הרי השמאי המכריע החמיר עם המשיבים, כאשר נקט גישה מאד שמרנית וקבע את תום חייו הכלכליים של הנכס ל-45 שנה ממועד ההקלה.

שיעור היטל ההשבחה בהקלה שניתנת לפי תיקון 117, הוא 34% באופן סוחף, וההסתייגות היחידה שנקבעה בתיקון היא לגבי השבחה בגין התרת שינוי השימוש בשטח מרתף או מחסן. נסיונות הועדה המקומית לקרוא לתוך הוראות [החוק פרשנות](#) אחרת מהוות עיוות בלתי סביר.

השמאי המכריע אף היטיב עם הועדה המקומית כאשר הפחית את מלוא הוצאות ההתאמה שבהם הכיר – מההשבחה הנובעת מפיצול הדירה, בעלת המיסוי הנמוך של 17%. לו היה מפחית את הוצאות ההתאמה במידה שווה מההשבחה בגין הפיצול וההשבחה בגין שינוי השימוש במרתף – הרי שהיטל ההשבחה היה פוחת ב-3,300 ש"ח.

טענת הועדה המקומית, שלפיה טעה השמאי המכריע כאשר קבע כי כתוצאה ממיקום הממ"ד ביחידה המפוצלת נותרה היחידה העיקרית ללא ממ"ד עם גישה מוגבלת לממ"ד – אינה ברורה. שתי הדירות עושות שימוש בממ"ד אחד, על פי הוראות פיקוד העורף ויש לכך השפעה על השווי, כפי שקבע השמאי המכריע.

טענות הועדה המקומית כנגד מקדם שינוי השימוש לשטחי המרתף שקבע השמאי המכריע אינן מבוססות. על פי תכנית ח/1/15 שטחי המרתף אינם שטחי שירות, מותר לקבוע בהם מטרות עיקריות עבור משרד לבעלי מקצוע חפשי שגר בדירה שמכל, חדר משחקים לילד וכיוצא בזה. המדובר בשטח שהוא מגורים למחצה. בהיתר המקורי הותר להקים בשטח המרתף חדר רחצה, דבר המעיד על ייעודו של השטח כשטח עיקרי משמעותי במתחם המגורים. כך גם הדרישה בתכנית ונספח הבינוי, לבידוד אקוסטי במרתף.

השימוש היעיל והטוב בנכס היה להמיר את כל שטח המרתף, כ- 88 מ"ר, ליחידת דיור נפרדת, אך הוראות תיקון 117 מגבילות המרת שטח שירות לשטח עיקרי ל- 60 מ"ר. בכך נוצרה פגיעה בתכנון המיטבי של הנכס: ושטח המרתף העודף, אינו יכול להיות משוייך לדירה הנוספת, והשימוש בו בדירה המקורית – נפגע.

הועדה המקומית טוענת לחוסר סבירות השומה המכרעת, בהשוואה לשומות מכרעות בשוהם, אך טענתה זו בעצמם משמעותה כי גם השומה שלה עצמה אינה סבירה. שמאי הועדה המקומית קבע השבחה של 76,000 ש"ח, מה שמלמד על כך שההשוואה לשומות ביישוב שוהם, שקבעו השבחה בסיבות 300,000 ש"ח, לא מהוות נתון רלבנטי להשוואה.

לא ברור מדוע נדדה הועדה המקומית למחוזות רחוקים, כאשר השומות שהיא עצמה הוציאה בסביבת הנכס, נמוכות עשרות מונים מהשומות בשוהם. בשומה מכרעת שניתנה ע"י השמאי המכריע גיל הרצברג, בבית הסמוך לנכס דנן, ברח' נורית 7 בחולון, נקבעה ההשבחה על כ- 47,000 ש"ח בלבד.

בשומה אחרת באותה שכונה, קבע שמאי הועדה המקומית היטל השבחה של כ- 19,000 ש"ח, אך בפועל שולם היטל בגובה 12,000 ש"ח בלבד. הועדה המקומית סירבה לבקשת המשיב לחשוף את "הסוד הגדול" שעומד מאחורי הפחתת ההיטל במקרה זה.

ההליכים לפנינו

המשיבים הגישו בקשה להקדמת הדיון, והועדה המקומית התנגדה לבקשה.

בהמשך לשאלת יו"ר הועדה בהחלטתה מיום 03.11.2020 נמסר כי טרם הוצא היתר. בהקשר זה טענו המשיבים כי הועדה המקומית עושה כל אשר לאל ידה על מנת לעכב את הוצאת ההיתר. לטענתם, מיד עם קבלת השומה המכרעת דנן, כונסה הועדה המקומית על מנת לדון בביטול הבקשה להיתר, ללא כל בסיס עובדתי ומשפטי. בסופו של דבר, לאחר פניות חוזרות ונשנות שלהם בוטלה ההחלטה לבטל את ההיתר.

המשיבים ציינו כי הועדה המקומית מונעת מהם קבלת ההיתר על בסיס ההיטל שנקבע בשומה המכרעת.

הועדה המקומית טענה כי מסרה למשיבים שיוכלו לקבל את ההיתר ככל שישלמו את הסכום שאינו שנוי במחלוקת ויפקידו ערבות בגין הסכום השנוי במחלוקת.

המשיבים ביקשו כי ועדת הערר תחייב את הועדה המקומית לגלות את המסמכים הנוגעים להפחתת היטל ההשבה ברחוב מרים זוהר 9, מ- 19,000 ש"ח בשומת הועדה המקומית המקורית, ל- 12,000 ש"ח, לטענתו.

הועדה המקומית התנגדה בטענה כי ההשוואה בין השומות איננה רלבנטית.

דין והכרעה

הערר שלפנינו נחלק לשני ראשים עיקריים. הראש הראשון עניינו בשיעור היטל ההשבחה, בהתאם לתיקון 117 לחוק. הראש השני עניינו בגובה השומה והוא כולל מספר טענות שהעלתה הועדה המקומית כנגד השומה גופה.

אנו סבורים שדינו של ערר זה, על שני ראשיו – להדחות.

להלן נפרט טעמינו כסדרם.

שיעור היטל ההשבחה בהתאם לתיקון 117 לחוק התכנון והבניה

במסגרת תיקון 117 לחוק התכנון והבניה, התווספה לסעיף 147 חוק הוראת שעה, בדבר פיצול דירות, כדלקמן:

"(י) (1) ועדה מקומית תיתן הקלה לתוספת דירות למגורים במגרש מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבנייה על מגרש על פי הוראות התכנית החלה על המגרש, בדרך של פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת, אף אם נקבע בתכנית כי סטייה מהוראות התכנית כאמור לעניין זה תהיה סטייה ניכרת, בהתקיים כל אלה:

- (א) הדירה שלגביה מתבקשת ההקלה היא דירה צמודת קרקע;
- (ב) שטחה של הדירה שלגביה מתבקשת ההקלה הוא 120 מ"ר, לפחות;
- (ג) שטחה של דירת המגורים שתיווסף, מעבר למותר לפי תכנית, למעט שטח מדרגות גישה למפלס, לא יפחת מ-45 מ"ר והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדים;
- (ד) התכנית כאמור נכנסה לתוקף לפני יום כ"ה בטבת התשע"א 1 בינואר 2011);

(ה) במועד הגשתה, הבקשה להקלה אינה חורגת מהמגבלה שנקבעה בהחלטת הוועדה המקומית כאמור בפסקה (2), ככל שנקבעה; לא החליטה הוועדה המקומית על קביעת מגבלה כאמור בפסקה (2), תינתן ההקלה אם לא הוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית, לפי חוות דעת מהנדס הוועדה שהוצגה לפניו בכתב, אם הוצגה, כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה אינם נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מספר דירות המגורים;

(ו) לא הוגשה התנגדות לבקשה להקלה לפי סעיף 149, ואם הוגשה התנגדות כאמור – הוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית כי אין במתן הקלה לפי סעיף קטן זה כדי לגרום לפגיעה בלתי סבירה במי שהגיש התנגדות כאמור;

(2) ועדה מקומית רשאית לקבוע, לאחר שהוצגה לפניו חוות דעת בכתב של מהנדס הוועדה, את מספר דירות המגורים המרבי שהיא תתיר לפצל לפי הוראות סעיף קטן זה בתחום מרחב התכנון שלה כולו או חלקו, בהתחשב במוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה הקיימים בכל אזור במרחב התכנון, ובלבד שהמספר האמור לא יפחת מ-20% ממספר הדירות צמודות הקרקע שבתחומה; החלטת הוועדה המקומית כאמור תפורסם באתר האינטרנט שלה והודעה על כך תפורסם בעיתון; הרואה את עצמו נפגע על ידי החלטה כאמור שקבעה ועדה מקומית, רשאי לערור לוועדת הערר בתוך שלושים ימים מיום פרסומה;

(3) הוראות סעיף קטן זה לא יחולו על יישוב שנקבעה לגביו מגבלה על היקף יחידות הדיור בתכנית מיתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח

- ולשימור (תמ"א 35), כנוסחה ביום הגשת בקשת ההקלה;
- (4) דירת מגורים שנוספה בשל ההקלה תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב, כהגדרתו בתוספת השלישית, בלא העברת הבעלות בה לאותו קרוב, ולא יינתן לגביה היתר לשימוש חורג לשימוש שאינו למגורים; החליטה הוועדה המקומית על מתן ההקלה, לא יינתן היתר אלא אם כן נרשמה הערה, לבקשת יושב ראש הוועדה המקומית, שלפיה ייעוד יחידת הדיור נושא ההקלה הוא להשכרה או למגורי קרוב, בלבד;
- (5) ניתנה הקלה לתוספת דירות למגורים מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבנייה על המגרש לפי סעיף קטן (א), תופחת תוספת זו משיעור תוספת דירות המגורים שיש לתת לפי סעיף קטן זה;
- (6) תוספת דירות מגורים שניתנה בהקלה לפי סעיף קטן זה תופחת משיעור תוספת דירות המגורים המרבי שאפשר לתת לפי הוראות סעיף זה;
- (7) היתה בקשת ההקלה לפי סעיף קטן זה לתוספת דירת מגורים ששטחה אינו עולה על 60 מ"ר, לא תתנה הוועדה המקומית את מתן ההקלה בהתקנת מקומות חניה נוספים במספר הנדרש לפי דין בתחום המגרש נושא ההקלה, כולם או חלקם, ואולם הוועדה המקומית רשאית לחייב את מבקש ההקלה להשתתף בהתקנתו של מקום חניה אחד בחניון ציבורי באזור המגרש נושא ההקלה, בסכום שיקבע שמאי מטעם מוסד התכנון, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 3א158, בשינויים המחויבים;
- (8) על אף האמור בהוראות לפי חוק זה או בתכנית החלה על המגרש, בהקלה כאמור בסעיף קטן זה תתיר הוועדה המקומית את שינוי השימוש בשטח של הדירה, שנועד לשמש כשטח שירות למרתף או למחסן על פי תכנית, או שהוסף כשטח שירות כאמור לפי הוראות חוק זה, לשימוש כשטח למטרה עיקרית של מגורים, ובלבד שסך השטח ששינוי כאמור יותר בו לא יעלה על 60 מ"ר, ומתוכו שטח המחסן שיותר שינוי השימוש בו לא יעלה לע 7.5 מ"ר;
- (9) על אף האמור בסעיף 145, ביטול הפיצול שאושר מכוח סעיף קטן זה, והחזרת המצב לקדמותו, פטורים מהיתר, כאמור בסעיף 145ג, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 145ג(ב);
- (10) על אף האמור בתוספת השלישית, על השבחה במקרקעין בשל מתן הקלה כאמור בסעיף קטן זה, למעט השבחה בשל התרת שינוי השימוש בשטח מרתף או מחסן כאמור בפסקה (8), תחול חובת תשלום היטל השבחה בשיעור של שלושים וארבעה אחוזים מההשבחה (בפסקה זו – היטל מופחת); מחצית ההיטל המופחת תשולם בעת קבלת ההיתר שלא היה ניתן לתתו אלמלא מתן ההקלה ויתרת ההיטל המופחת תשולם בעת מימוש זכויות במקרקעין במשמעותו בפסקה 3 להגדרה "מימוש זכויות" שבתוספת השלישית, לאחר מתן ההקלה;
- (11) על אף האמור בכל דין, היתה הדירה שלגביה מתבקשת ההקלה במקרקעי ישראל, לא תידרש הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן ההקלה לפי סעיף קטן זה, ולא ייגבה על ידי רשות מקרקעי ישראל כל תשלום בשל מתן ההקלה כאמור;
- (12) על אף האמור בכל דין, רשות מוסמכת לא תתנה מתן הקלה כאמור בסעיף קטן זה בהקמת מקלט, לרבות מרחב מוגן בדירת המגורים שתיווסף בשל ההקלה, ואולם אם קיים מרחב מוגן בדירה הקיימת ערב מתן ההקלה, רשאית הרשות המוסמכת להתנות את מתן ההקלה בבניית שיפורי מיגון באחד מחדרי דירת המגורים שתיווסף; בפסקה זו, "מקלט" ו"רשות מוסמכת" – כהגדרתם בסעיף 11 לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951;
- (13) בסעיף קטן זה –
- "דירה צמודת קרקע" – דירה על מגרש שלפי ייעודו מיועד לבניית ארבע דירות לדונם לכל היותר, ואשר מעליה או מתחתיה אין דירה נוספת;
- "דירת מגורים" – מערכת חדרים או תאים שנועדה לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים בלבד;

**"שטח דירת מגורים" – השטח הכולל המותר לבנייה של דירת מגורים,
לרבות שטחו של מרחב מוגן."**

בין יתר הוראותיו, קובע [סעיף קטן 147\(ז\)](#) המובא לעיל, כי במסגרת הקלה מכוחו לתוספת דירות למגורים "בהקלה כאמור בסעיף קטן זה", רשאית הועדה המקומית להתיר שינוי שימוש בשטח של הדירה שנועד לשמש כשטח שירות למרתף או מחסן – לשימוש עיקרי למגורים. זאת במגבלה של 60 מ"ר לגבי שינוי שטחו של מרתף, ו- 7.5 מ"ר לגבי שינוי שטחו של מחסן (ראו פסקה (8) [לס"ק 147\(ז\)](#) שלעיל).

הועדה המקומית טוענת, כי הוראת ס"ק (ז), מאפשרת תוספת יחידת דיור בשני אופנים: האחד על דרך של פיצול יחידת דיור קיימת במבנה צמוד קרקע, והשנייה, על דרך של המרת שטח המרתף במבנה צמוד קרקע כך שתתווסף דירה בקומת המרתף על הדירה הקיימת בקומות העליונות. אין בטענה זו כל ממש.

הוראת הסעיף מאפשרת תוספת יחידת דיור באופן אחד בלבד, והוא פיצול של יחידת דיור קיימת במבנה צמוד קרקע. במסגרת זו ניתן גם להמיר שטח מרתף או מחסן לשטח עיקרי למגורים, וניתן לפצל את הדירה מבלי לעשות כן, כאשר לא נסמכים על שטחי שירות לשם כך. הפיצול יכול להיעשות בין ביחידת דיור צמודת קרקע שיש בה מרתף ובין ביחידה כזו שאין בה מרתף, ואף ביחידת דיור שיש בה מרתף, יכול הפיצול להיעשות בשטח המרתף או בשטח הקומות העל קרקעיות.

טענה כאילו תוספת יחידת דיור מתאפשרת "על דרך של המרת שטח המרתף במבנה צמוד קרקע, כך שתתווסף דירה בקומת המרתף, על הדירה הקיימת בקומות העליונות" (שם, בסעיף 40 לכתב הערר) - היא טענה הסותרת מושכלות יסוד בדיני תכנון ובניה, ובוודאי שלא ניתן לקבלה מפי ועדה מקומית.

כפי שיודעת הועדה המקומית היטב, המרת שטח המרתף במבנה צמוד קרקע לשטח עיקרי, כשלעצמה, ללא התרת פיצול יחידת הדיור לשתיים - אינה מוסיפה דירה בקומת המרתף, אלא אך משנה את השימוש במרתף. הא ותו לא.

מאחר שהמרת שטח המרתף, כשלעצמה, לא מוסיפה דירה בקומת המרתף, הרי שהיא אינה "אופן נוסף" שבו מאפשר הסעיף תוספת יחידת דיור. המרת שטח המרתף לשטח עיקרי יכולה לשרת את המטרה של פיצול הדירה, ובמובן זה, אם מבקשים למקם דירת מגורים נוספת בשטח המרתף (בהנחה שהוא מיועד למטרת שירות), הרי שהמרת השטח מהווה תנאי הכרחי שאינו מספיק לשם כך. לשם יצירת דירה נוספת, כדון, יש להתיר בנוסף את פיצול יחידת הדיור.

הנה כי כן, הוראת הסעיף מאפשרת תוספת יחידת דיור באופן אחד בלבד, והוא פיצול יחידת דיור קיימת במבנה צמוד קרקע. הניסיון לקרוא לתוכה "אופן נוסף" בדמות הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי, הוא ניסיון מלאכותי, שגוי מעיקרו, המבקש לתמוך בעמדת הועדה המקומית בדבר שיעור המס, אך מהווה בהקשר זה משענת קנה רצוף.

טענות הועדה המקומית, נטענות כנראה לנוכח ההוראה בתיקון 117, הקובעת היטל השבחה מופחת שיוטל על הקלה לתוספת יחידת דיור, ואף יפוצל בין מועד מתן ההיתר לבין מועד המכר. הסעיף קובע שההיטל המופחת לא יוחל על השבחה הנובעת משינוי שטח שירות במרתף או במחסן – לשטח עיקרי למטרת מגורים, כאמור בפסקה (8):

(10) על אף האמור בתוספת השלישית, על השבחה במקרקעין בשל מתן הקלה כאמור בסעיף קטן זה, למעט השבחה בשל התרת שינוי השימוש בשטח מרתף או מחסן כאמור בפסקה (8), תחול חובת תשלום היטל השבחה בשיעור של שלושים וארבעה אחוזים מההשבחה (בפסקה זו – היטל מופחת); מחצית ההיטל המופחת תשולם בעת קבלת ההיתר שלא היה ניתן לתתו אלמלא מתן ההקלה ויתרת ההיטל המופחת תשולם בעת מימוש זכויות במקרקעין במשמעותו בפסקה 3 להגדרה "מימוש זכויות" שבתוספת השלישית, לאחר מתן ההקלה;

השמאי המכריע בשומה דנן, קבע בעניין זה כדלקמן:

"בהתאם לתיקון 117 לחוק התו"ב בגין ההשבחה הנובעת מתוספת יחידות דיור (למעט השבחה הנובעת משינוי השימוש במרתף) יש לחייב בהיטל השבחה בשיעור 34% מההשבחה, מחציתו (17%) בעת היתר הבניה ומחציתו (17%) בעת מימוש זכויות בדרך של מכר. ההשבחה הנדונה בשומה זו הינה בגין מימוש בהיתר ולכן יש לחייב בשלב זה היטל השבחה בשיעור של 17% בלבד. בגין מרכיב ההשבחה הנובע משינוי השימוש יש לחייב בהיטל בשיעור 50%"

קביעתו זו של השמאי המכריע בדין יסודה, והיא תואמת ככפפה ליד את הוראות החוק, ואף עולה ברורות מתכלית ההוראה וההיסטוריה החקיקתית של הסעיף.

לטענת הועדה המקומית, המדובר בקונסטרוקציה שאינה עולה בקנה אחד עם לשון החוק. ואולם לטעמנו אין המדובר בקונסטרוקציה כלל ועיקר, כי אם ביישום הוראות החוק ככתבו, כלשונו וכרוחו.

על פי לשונו של החוק, על השבחה בגין מתן הקלה כאמור בסעיף קטן 10 – למעט על השבחה בשל התרת שינוי השימוש בשטח מרתף או מחסן – יחול היטל השבחה בשיעור של שלושים וארבעה אחוזים מההשבחה. כך בדיוק קבע השמאי המכריע בענייננו.

התפיסה שלפיה הכלל הוא היטל השבחה מופחת בגין הפיצול, והחריג הוא היטל השבחה מלא על רכיב הפיכת שטח שירות בלבד - עולה ברורות גם מההיסטוריה החקיקתית של הסעיף. הועדה המקומית ביקשה להסתמך על דברי יו"ר הועדה המיוחדת, רחל עזריה, בדיון במליאת הכנסת בקריאה שניה ושלישית בהצעת החוק, ביום 26.07.2017. אנו סבורים שהדברים המצוטטים מפי חה"כ עזריה תואמים בדיוק את הגישה שנקט השמאי המכריע, ואת עמדתנו שלעיל, והם מהווים המשך ישיר לדברים שנאמרו במסגרת הועדה המיוחדת שבראשותה עמדה, בעת הדיון בעניין זה ממש. על מנת להציג הקשר זה נרחיב מעט אודות ההיסטוריה החקיקתית של הוראת החוק.

מלכתחילה, נועדה הצעת החוק לאפשר פיצול דירות, כחלק מהתמודדות עם משבר הדיור, ובפרט, מחסור בדירות קטנות. כפי שהציג את הדברים יוזם החוק, חה"כ אלי כהן, בדיון בועדה המיוחדת מיום 13.12.2016, בהכנה לקריאה הראשונה:

" כחלק ממשבר הדיור, חלה עלייה משמעותית גם בהוצאות בגין עלויות של שכר דירה. יש מתאם מאוד גבוה בין עליית מחירי הדיור לבין עליית מחירי השכירות.

בנוסף אנחנו רואים מחסור משמעותי מאוד בדירות קטנות של 2 ו-3 חדרים. בשנת 1997 נבנו כ-17,000 דירות של 3 חדרים ובשנת 2015 נבנו 3,000 דירות בלבד. חלק מהסיבות זו פשוט מדיניות כזאת או אחרת של ראשי הערים שפשוט מעדיפים משיקולים שכולכם יודעים, לבנות דירות גדולות יותר מתוך מטרה למשוך אוכלוסיות מבוססות יותר".

נוסחו של החוק כפי שנדון בועדה באותה עת, כלל הוראה בדבר פטור מהיטל השבחה בגין פיצול כאמור, כל עוד יחידת הדיור משמשת להשכרה שאינה לקרובי הבעלים. עם זאת, כבר באותו הדיון הודיע חה"כ כהן כי הכוונה היא לבטל הוראה זו (שם, בעמ' 25). נציין עוד כי נוסח הצעת החוק באותו דיון אף לא כלל את פסקה (8) שנכללה בסופו של יום בתיקון, ואשר מסמיכה את הועדה המקומית להתיר שינוי שימוש של שטח שירות במרתף או במחסן – לשטח עיקרי למגורים.

לאחר שהחוק עבר קריאה ראשונה, הוא נדון בועדה המיוחדת בעשר ישיבות נפרדות בהכנה לקריאות שניה ושלישית.

במהלך הדיונים, בישיבה שנערכה ביום 05.07.2017, הובא בפני הועדה נוסח, שלפיו יוטל על תוספת יחידת דיור מכח החוק, היטל השבחה מופחת (ראו פסקה (7ב) בנוסח שהוקרא באותה ישיבה). נוסח זה זהה להוראת פסקה (8) הנ"ל בהוראת החוק. זאת למעט, עניין ההשבחה בגין שינוי שטח שירות לשטח עיקרי, שכלל עוד לא נולד, מאחר שהאפשרות לשנות שטח שירות לשטח עיקרי במסגרת תוספת יחידות דיור, עדיין לא היתה כלל על הפרק באותה עת.

האפשרות להתיר שינוי שימוש של שטחי השירות לשטחים עיקריים למגורים, הועלתה רק בישיבה התשיעית במספר בהכנה לקריאות שניה ושלישית, מיום 18.07.2017, בעקבות בקשת חה"כ דוד ביטן:

" דוד ביטן (הליכוד):

יש לי בקשה מסוימת. יש את הנושא הזה של המרתפים. רוב הפיצולים נעשים במרתפים. חלק גדול מהמרתפים נחשבים כשטח שירות ולא כשטח רגיל ואז יש בעיה לעשות את הפיצול. רוב הפיצולים נעשים גם במקום הזה. אני רוצה כן לתת פתרון לעניין הזה. אם המרתף ראוי למגורים, אין שום בעיה לעשות פיצול במרתף. אם הוא ראוי למגורים.

רועי פולקמן (כולנו):

למה להיכנס לרזולוציה?

דוד ביטן (הליכוד):

ככה. כי רוב הפיצולים נעשים שם.

היו"ר רחל עזריה:

כי עכשיו אי אפשר. הפיצולים נעשים שם והיום אי אפשר לעשות שם פיצולים.

תומר רוזנר:

נוסיף ברישא של הפסקה.

דוד ביטן (הליכוד):

אם זה ראוי למגורים. אם יש חלונות וכולי.

רועי פולקמן (כולנו):

כן. נעשה הגדרות. בסדר.

תומר רוזנר:

ההקלה יכולה להפוך שטח שירות.

היו"ר רחל עזריה:

מצוין.

רועי פולקמן (כולנו):

רק אם זה ראוי למגורים.

היו"ר רחל עזריה:

כן. בסדר גמור. "

(עמ' 18-19)

בהמשך הדברים התנהל בוועדה דיון בהצעה זו ומשמעויותיה, ובסופו של דבר הוחלט אכן לאפשר במסגרת הפיצול את הפיכת שטח השירות לשטח עיקרי כמוצע.

כשבוע לאחר מכן, ביום 24.07.2017, נערך בוועדה המיוחדת דיון רביזיה בנושא הפיכת שטח השירות לשטח עיקרי, ביוזמת היו"ר הועדה, חה"כ רחל עזריה. בדיון זה, נדונה בין היתר תחמת סמכותה של הועדה המקומית להפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים, ל-60 מ"ר במרתף ו-7.5 מ"ר מחסן.

כמו כן, הועלתה ע"י חה"כ דוד ביטן הצעה שלפיה, היטל ההשבחה שיוטל על עצם הפיכת שטחי השירות לשטחים עיקריים, לא יהיה מופחת. כבר מראשית הדברים הובהר שהכוונה היא לתשלום היטל מלא בגין הפיכת שטחי השירות לשטחים עיקריים – ולהבדיל, על עצם הפיצול ישולם היטל מלא:

" יש רק דבר אחד שאני כן רוצה לתקן אם כבר פתחנו. הרי אנחנו סיכמנו עם הרשויות על שליש היטל השבחה ושליש בסוף. אבל אני כן רוצה שיהיה כתוב שאם מישהו משנה, הופך שירות לעיקרי הוא ישלם מלא.

תומר רוזנר:

אבל זה אי-אפשר - - -

דוד ביטן (הליכוד):

למה לא?

תומר רוזנר:

על שטח שירות? אוקי, בסדר.

דוד ביטן (הליכוד):

ישלם מלא. על הפיצול הוא לא ישלם, אבל על הפתיחה. אחרת אנשים ינצלו ואני לא מוכן לזה - בסדר?

כרמית יוליס:

אנחנו גם כמוזן מסכימים.

היו"ר רחל עזריה:

על שטח שירות ישלם מלא. אנחנו יכולים לעשות את זה טכנית ברביזיה הנוכחית?

תומר רוזנר:
כן, זה על אותו נושא.

היו"ר רחל עזריה:
בסדר.

(שם, בעמ' 3-4).

קביעה זו שלפיה, על הפיכת שטח השירות לעיקרי בלבד, יחול היטל מלא, בעוד שעל עצם הפיצול ישולם היטל מופחת, נדונה במפורש גם בהמשך הישיבה. יצויין כי במהלך הישיבה עמד חה"כ ביטן על כך שקביעת הסמכות להפיכת שטח שירות לשטח עיקרי היא משמעותית מאד, ואף כינה את הדבר "מהפכני". במסגרת הדיון בהמשך, תהה היועץ המשפטי של הכנסת, כיצד ניתן להטיל שיעורי מס שונים על הפיצול מחד ועל שינוי שטח השירות לשטח עיקרי מאידך, ונענה ע"י נציגת משרד המשפטים, וחה"כ ביטן, שבשומה מוצגת ההשבחה במפוצל והדבר אפשרי:

" דוד ביטן (הליכוד):

...

לגבי היטל השבחה - יימשך שלישי, אין בעיה, לדירה המפוצלת. אבל אם הם הופכים שטח שירות לעיקרי הם ישלמו רק על ההפיכה מלא - שלא יהיה לו פה זה.

תומר רוזנר:
מתי הם משלמים מלא?

דוד ביטן (הליכוד):
במועד ההיטל.

קריאה:
איך תפריד בין זה?

כרמית יוליס:
מבחינה שמאית אתה יכול - - -

דוד ביטן (הליכוד):
בחשבון, אין בעיה. בחשבון כשהעירייה מוציאה, היא מוציאה. היא כותבת: על זה כך ועל זה כך. זה דבר פשוט.

כרמית יוליס:
בשומה זה מתפצל.

תומר רוזנר:
זה מאוד מוזר.

דוד ביטן (הליכוד):
למה? עושים את זה כל הזמן. אתן לך דוגמה. כשיש לך שמונה תב"עות שהשביחו את השטח, כל תב"ע יש לך שורה. פה יהיה על הסעיף של הפיכת השינוי שלישי, ועל הנושא השני כותבים.

קריאה:
תומר, זה קיים גם ב - - -

תומר רוזנר:
- - - קברתם את הכול, והכול בסדר. אין לי בעיה.

דוד ביטן (הליכוד):
תומר, למה קברנו? מה קברנו? לא קברנו בכלל.

תומר רוזנר:

ברגע שאתה מטיל היטל השבחה מלא על ההפיכה - -

דוד ביטן (הליכוד):

רק על ההפיכה.

תומר רוזנר:

- - שזה בעצם ההשבחה העיקרית, אין על זה חולק במקרה הזה, אנשים לא יעשו את זה פשוט.

דוד ביטן (הליכוד):

לא, לא. זה לא מדויק ואני אגיד לך למה.

היו"ר רחל עזריה:

לא, לא. זה ממש - - -

דוד ביטן (הליכוד):

לפני התיקון הזה שאפשרנו להם להפוך הם לא יכלו לעשות בכלל את הדירה. היום נתנו לו אופציה, אבל אומרים לו: על זה תשלם מלא כי אתה עשית את זה לכל החיים פה. זה לא מוגבל בזמן.

קריאה:

היטל השבחה זה רק 50%.

דוד ביטן (הליכוד):

בעניין הזה – אמרתי. היה לי תיקון שאני הבאתי. אני אומר, על זה כן לחייב. אין לי בעיה. זה לא פייר לא לחייב.

היו"ר רחל עזריה:

בסדר. אנחנו סגרנו הכול? זהו? מקובל?

דוד ביטן (הליכוד):

זה לא פייר לא לחייב על זה. אז יהיה לו על זה 30 - 40 אלף שקל היטל, ועל השני יהיה לו 15 אלף שקל היטל, אין בעיה."

הנה כי כן הדברים נדונו במפורש. חה"כ ביטן, אשר יזם את התיקון שאיפשר הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי, הציע שעל רכיב זה – ועליו בלבד, יחול היטל השבחה מלא ולא מופחת, בעוד שעל יתר רכיבי ההשבחה יוטל היטל מופחת. הועדה נדרשה לשאלה האם ניתן לפצל בשומה את ההשבחה בגין רכיבים שונים של ההקלה, ומשנענתה כי הדבר אפשרי מבחינה שמאית, קיבלה הצעה זו.

כך גם בסיכום הדברים חזרה האבחנה, כי ההיטל המלא יוטל על המרת שטחי השירות בלבד:

" היו"ר רחל עזריה:

- - והיה היטל השבחה מלא בשטחי שירות.

כרמית יוליס:

רק על ההמרה של ה - - -

תומר רוזנר:

על ההמרה, על ההמרה - - -

היו"ר רחל עזריה:

על השטחי שירות, על ההמרה לשטח עיקרי. ושאר מה שדיברנו בוועדה כפי שינוסח על-ידי הייעוץ המשפטי של הוועדה שאם יש משהו, בסדר?

תומר רוזנר:

בסדר גמור."

(שם, עמ' 26-27).

דבריה של חה"כ עזריה, יו"ר הועדה המיוחדת, בעת הדיון בקריאות השניה והשלישית (המצוטטים בסעיפים 44 ו-45 לכתב הערר), שהתקיים יומיים לאחר מכן, בתאריך 26.07.2017, תואמים – מטבע הדברים – את שסוכם בוועדה. חה"כ עזריה מציינת מפורשות כי הפיכת שטח המרתף והמחסן יכול שתיעשה **במסגרת הפיצול וכי בהקשר הזה היטל ההשבחה יהיה מלא**:

" לכן מוצע לקבוע כי, ככלל, ועדה מקומית תהיה חייבת לתת הקלה של תוספת דירות למגורים, בדרך של פיצול דירה צמודת קרקע לדירה אחת נוספת, בהתמלא תנאים המפורטים בהצעה, בין היתר לעניין שטח הדירות שיתווספו עקב ההקלה. ...

הדירות שיתווספו בשל הפיצול יוכלו לשמש להשכרה בלבד, או למגורי קרובי משפחה. עשינו את זה כדי לוודא – הרבה פעמים קרובי משפחה גרים. אם זה היה להשכרה בלבד, אנשים היו צריכים לעשות חוזים פיקטיביים, ואין דבר יותר גרוע בעיני מחקיקה שמראש מבקשת מאנשים לעשות מהלכים שהם לא מדויקים לפי החוק.

במהלך הדיונים החליטה הוועדה על כמה שינויים משמעותיים שמטרתם הסרת חסמים לשם יישום החוק וייעול הליך הפיצול. כך, למשל, הוחלט כי לעניין הפיצול יחול היטל השבחה מופחת, בשיעור של שני שלישים מהקבוע היום בחוק, וחצי משני השלישים, כלומר שליש אחד, ישולם בעת מתן ההקלה, והחצי השני ישולם רק בעת מימוש הזכויות בנכס. זו בשורה לציבור. צמצמנו לשליש את הגבייה, ובזכות זה הציבור יוכל לממש את הפיצול, כי המטרה היא לאפשר את הפיצול בפועל, ולא כאות מתה. אנחנו יודעים שהיום יש הרבה פיצולים, וכך אנשים ילכו להכשיר את הפיצולים הקיימים. אם היינו משאירים את זה על 100% היטל השבחה, סביר להניח שזה לא היה קורה.

...

תיקון משמעותי נוסף הוא הקביעה כי יהיה אפשר במסגרת הפיצול להפוך את שטח המרתף והמחסן לשטח עיקרי, בתנאי שסך השטח שיהיה אפשר לשנות את ייעודו משטח שירות לשטח עיקרי לא יעלה על 60 מטר רבוע, ומתוכו שטח המחסן לא יעלה על 7.5 מטרים רבועים. בהקשר הזה היטל השבחה כן יהיה של 100%.

ההיסטוריה החקיקתית של הסעיף, כמו גם תכליתו והגיונו, מצביעים ברורות על כך, שעמדת השמאי המכריע בדיון יסודה. החוק נועד לאפשר תוספת של יחידות דיור קטנות, במסגרת התמודדות עם משבר הדיור, ואיפשר לפיכך פיצול יחידות דיור צמודות קרקע בהקלה, כאמור בהוראותיו. על מנת לעודד את יישומו, כללה הצעת החוק מלכתחילה פטור מהיטל השבחה, ואולם בהמשך הדברים הוחלט על קביעת היטל השבחה בשיעור מופחת, של 34%, שתשלומו יפוצל: מחציתו בעת מתן ההיתר ומחציתו בעת המכר. לקראת תום הדיונים בהצעת החוק בוועדה המיוחדת, במסגרת ההכנה לקריאות השניה והשלישית, ועל מנת להגדיל את ישימותו, הועלתה הצעה לאפשר הפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים לצורך הפיצול. מתוך הבנה שמדובר בשינוי משמעותי, הוחלט כי על רכיב זה – ועליו בלבד – יוטל היטל השבחה מלא. טרם שהתקבלה ההחלטה, אף נתנה הוועדה דעה לשאלה האם הטלת שיעורי מס שונים במסגרת אותו היתר היא אפשרית מבחינה שמאית.

נציין, ודומה שמבחינת למעלה מן הנדרש, כי עמדה זוהי לזו שנקטה השמאי המכריע שלפנינו, ננקטה ע"י שמאים מכריעים נוספים.

כך השמאי המכריע מרדכי דדון בשומה ברח' מבצע הראל 72 בראשון לציון (גוש 5384 חלקה 2 תת חלקה 2) מיום 15.02.2021, קבע רכיב השבחה נפרד בגין תוספת שימושים ורכיב השבחה אחר בגין

פיצול יחידת הדיור, וקבע בהתאם שיעור היטל שונה – 50% על החלק הראשון ו- 34% בחלוקה לשתי פעימות, על החלק השני;

כך השמאית המכריעה אורית גלן בשומה מיום 23.06.2020 ברח' לכיש 159 בשוהם (גוש 6845 חלקה 43 תת חלקה 2), קבעה רכיב השבחה נפרד בגין תוספת שימושים ורכיב השבחה אחר בגין פיצול יחידת הדיור, וקבעה בהתאם שיעור היטל שונה – 50% על החלק הראשון ו- 34% בחלוקה לשתי פעימות, על החלק השני;

מעניין לציין שבאותו מקרה בשוהם, ההשבחה המלאה שנקבעה, עמדה על 86,101 ש"ח, ולא כ- 300,000 ש"ח כפי שנקבע בשומות המכריעות מאותו יישוב (שוהם) שהובאו ע"י הועדה המקומית כתנא דמסייע לטענת חוסר הסבירות של השומה שלפנינו.

כך השמאי המכריע משה נדס, בשומה מכרעת מיום 03.05.2020 ברחוב הגפן 38 שוהם (גוש 6888, חלקה 15, תת חלקה 1), קבע רכיב השבחה נפרד בגין המרת שטח למגורים ורכיב השבחה אחר בגין פיצול יחידת הדיור, וקבע בהתאם שיעור היטל שונה – 50% על החלק הראשון ו- 34% בחלוקה לשתי פעימות, על החלק השני;

כך השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בשומה מיום 04.05.2020 ברחוב רפידים 9 בראשון לציון (גוש 5386 חלקה 77 תת חלקה 2), קבעה רכיב השבחה נפרד בגין שינוי השימוש במרתף משטח שירות למגורים ורכיב השבחה אחר בגין פיצול יחידת הדיור, וקבעה בהתאם שיעור היטל שונה – 50% על החלק הראשון ו- 34% בחלוקה לשתי פעימות, על החלק השני;

לנוכח כל האמור לעיל, אנו דוחים את טענות הועדה המקומית כנגד שיעור ההיטל שנקבע בשומה המכרעת, וקובעים כי קביעת השמאי המכריע, שלפיה ההיטל בגין ההשבחה שנגרמה בעקבות פיצול יחידת הדיור תהיה בשיעור מופחת, בעוד שהשבחה בגין הפיכת שטח השירות לשטח עיקרי, והיא בלבד, תהיה בשיעור מלא – בדין יסודה.

טענות שמאיות

טענותיה של הועדה המקומית כנגד השומה לגופה, הן טענות שמאיות, הנוגעות לליבת שיקול הדעת של השמאי המכריע. בקביעות מסוג זה, אין ועדת הערר נוהגת להתערב, אלא אם הן מאופיינות בפגם מהותי או דופי חמור. הטענות שלפנינו אינן מצביעות על פגמים בשומה המכרעת, ודאי לא פגמים מהותיים. יתר על כן, הרוב המכריע הן טענות מאולצות, שגויות ונטולות כל בסיס, וטוב היה להן שלא נטענו כלל.

מקדם לשינוי שימושים

היטל ההשבחה שחישב השמאי המכריע, נערך ביחס למכלול ההשבחות כתוצאה מההקלה, הן בשל תוספת יחידת הדיור והם בשל המרת שטחי השירות לשטחים עיקריים. הערכת ההשבחה בדרך של פיצולה לרכיבים כאמור, היא עניין הנתון לשיקול דעתו של השמאי המכריע, והיא למצער סבירה.

לטענת הועדה המקומית, השמאי המכריע טעה גם כשקבע את המקדם בגין שינוי השימושים – כאשר העמידו על 0.05.

קביעת השמאי המכריע בעניין זה הינה כדלקמן:

"בהתאם לתכנית ח/1/15 נקבע כי בנוסף לשימושים למטרות שירות ניתן לעשות שימוש למטרות עיקריות עבור משרד לבעל מקצוע חופשי הגר בדירה שמעל (בתנאי קיום הליך לפי ס' 149 לחוק התו"ב) וכן מותרים חדר משחקים וכד'. כלומר, השימוש המותר אינו שימוש עיקרי למגורים אלא שטח שירות. גובה המרתף המותר לפי ח/1/15 הוא 2.4 מ' וגם מכך ניתן ללמוד כי אין הכוונה לשימוש עיקרי. יחד עם זאת, בתשריט היתר הבניה מספר 20100557 נרשם שטח המרתף כשטח עיקרי. בתשריט ניתן לראות כי הותר במרתף חדר שירותים ומקלחת. בהתאם לכך יובא בחשבון כי מקדם ההשבחה לתוספת השימושים במרתף הינו 0.05 בלבד. השימוש בשטח הממ"ד והשירותים לא השתנה ולכן בגין השטח המשמש לממ"ד ושירותים לא תחושב השבחה זו"

(שם, בעמ' 8).

לטענת הועדה המקומית, השימוש שהותר במרתף הינו שימוש לשטח שירות בלבד, ואמנם בטבלת השטחים בהיתר נרשם כי מדובר בשטח עיקרי, אך בהחלטת הועדה המקומית צויין כי מדובר בשטח שירות. בהקשר זה הפנתה הועדה המקומית לנספח י' לכתב הערר, שהוא פרוטוקול ועדת משנה לתו"ב מיום 05.03.2019 בדיון בבקשה 20180043. לא איתרנו בנספח י' כל קביעה כי שטחי המרתף הם שטחי שירות. זאת מעבר לכך שהשמאי המכריע קבע כי המרתף סומן כשטח עיקרי בהיתר המקורי, משנת 2010, ולא ברור מה ביקשה הועדה המקומית ללמוד עליו מהחלטה שהתקבלה תשע שנים לאחר שניתן.

לא ברור, איפוא, על סמך מה מבקשת הועדה המקומית לצאת כנגד אופן תיאור שטחי הבניה בהיתר הבניה - שהיא עצמה הוציאה.

הועדה המקומית מגדילה לעשות וטוענת, כי אם תתקבל הטענה שמדובר בשטח עיקרי, הרי שמדובר בסטיה ניכרת מתכנית שכן התכנית החלה במקום מאפשרת להקים בית מגורים ששטחו 160 מ"ר בלבד. הנה כי כן, לשיטתה של הועדה המקומית כעת, היא הוציאה היתר המתיר סטיה ניכרת מתכנית.

גם טענה זו טוב היה לה שלא נטענה, והיא אף מערבת מין בשאינו מינו.

כפי שעולה מהשומה המכרעת, נוסף על השטחים העיליים, מתירה תכנית ח/1/15 שטח לבניה בצמודי קרקע על פי השטח המותר בקומת הקרקע, והיא אף מתירה לקבוע שימוש למטרות עיקריות עבור משרד לבעל מקצוע חופשי הגר בדירה שמעל, בתנאי קיום הליך לפי [סעיף 149](#) לחוק. כאשר התכנית עצמה קובעת שימוש זה כשימוש אפשרי, סטיה ניכרת מתכנית בוודאי שאין כאן, ויש להתפלא על עצם העלאת הטענה ע"י הועדה המקומית.

מכל מקום, השמאי המכריע לא קבע כלל שהמרתף במצב הקודם יכול היה לשמש למגורים, ההפך הוא הנכון. הוא ציין את הוראות תכנית ח/1/15, בצד האופן שבו צויינו שטחי המרתף בהיתר הבניה שהועדה המקומית עצמה אישרה, לרבות העובדה שאושרו במרתף שירותים ומקלחת, שבוודאי אינם מהווים שטחי שירות בבית המיועד למגורים, וקבע את ההשבחה בגין שינוי השטח לשטח מגורים, בהתאם לשיקול דעתו על סמך נתונים אלה.

אין כל עילה להתערבות בקביעתו זו.

הועדה המקומית הציגה את פניית המשיב אליה משנת 2013, בה ביקש לברר את "הנוהל המסודר להגשת בקשה רשמית, לעשות שימוש חורג במרתף בית פרטי בח-300 לצורך מגורים". המשיב אף

ציין את רצונו להשכיר את המרתף למשפחה נוספת, ונענה כי על פי התכנית החלה בנדון, המרתף מהווה שטח שירות של יחידת הדיור ואינו יכול לשמש למגורים ובוודאי שלא ניתן לפצל את הדירה לשתי יחידות. השמאי המכריע כאמור לא קבע שניתן לעשות במרתף שימוש למגורים במצב שקדם להקלה, ובדיוק בשל כך קבע השבחה בגין האפשרות לעשות שימוש ככזה, בעקבות ההליך לפי תיקון 117.

הנה כי כן גם מסמך זה אינו תומך כלל ועיקר בעמדת הועדה המקומית.

שימוש מוגבל בזמן

השמאי המכריע קבע כי:

"פיצול היחידה מאושר כהקלה ובתום חייו הכלכליים של הבית ההקלה מתכלה. זכויות מכח תכנית ניתנות לצמיתות, וזכויות מכח הקלה הינן צמודות היתר ו"מתכלות" עם הריסת המבנה. בהתאם לכך, יש להביא בחשבון כי הזכויות הניתנות בהקלה הן לתקופה מוגבלת עד לתום החיים הכלכליים של הנכס הנאמדת במקרה הנדון בגבולות של 45 שנים. בהחלטת ועדת הערר 85115/12 עדי ולירון כגן נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה נאמר:

הקלה עומדת בתוקפה רק כל ההיתר שבגדרו ניתנה עומד בתוקפו, ואילו במצב שבו המבנה מכוח ההיתר נהרס וההיתר אינו עומד עוד בתוקף - פוקעת מאליה ההקלה.

חישוב מקדם ההתכלות הינו לפי היחס שבין שווי לתקופה מוגבלת של 45 שנה לעומת שווי לצמיתות. מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 3.5%. לאור האמור, מקדם ההתכלות המתקבל הוא 0.787."

(שם, עמ' 8-9).

לטענת הועדה המקומית, השמאי המכריע לא ערך כל בחינה לעניין מקדם ההתכלות, לרבות בהינתן אורך חייו הכלכליים של הנכס, ובפרט שהמדובר בשכונת מגורים חדש, שהבניין עצמו נבנה בין השנים 2011-2012 ותום החיים הכלכליים של הנכס הינו בעתיד הרחוק.

לטעמנו, אם יש טעות בשומה המכרעת בעניין זה, הרי שהיא לרעת המשיב. קביעת אורח חיים כלכלי של בית צמוד קרקע ל- 50 שנה הינה שגורה, אם לא שמרנית, ואילו כאן, הובאו בחשבון למעלה מ- 50 שנה (שכן, 45 שנה חושבו ממועד ההקלה, ולא ממועד בניית הבית, בשמונה שנים קודם לכן).

עלויות התאמה

לטענת הועדה המקומית, טעות נוספת נפלה בכך, שבתחשיב עלויות התאמה לא נלקח בחשבון כי הדירה שפוצלה אינה מחייבת הקמת חניה, וזאת חרף העובדה שהועדה המקומית מוסמכת לפי [סעיף 147\(ז\)](#) לחוק לחייב את מבקש ההקלה להשתתף בהתקנת מקום חניה אחר בחניון ציבורי באזור.

אף טענה זו אינה ברורה כלל.

[סעיף 147\(ז\)](#) קובע כדלקמן:

"היתה בקשת ההקלה לפי סעיף קטן זה לתוספת דירת מגורים ששטחה אינו עולה על 60 מ"ר, לא תתנה הועדה המקומית את מתן ההקלה בהתקנת מקומות חניה נוספים במספר הנדרש לפי דין בתחום המגרש נושא ההקלה, כולם או חלקם, ואולם הועדה המקומית רשאית לחייב את מבקש ההקלה להשתתף בהתקנתו של מקום חניה אחד בחניון ציבורי באזור המגרש נושא ההקלה, בסכום

שיקבע שמאי מטעם מוסד התכנון, ויחולו לעניין זה הוראת סעיף 3א158, בשינויים המחויבים"

במקרה דגן הועדה המקומית לא חייבה את המשיבים מבקשי ההקלה להשתתף בהתקנת מקום חניה בחניון ציבורי באזור ("קרן חניה"). לו היתה הועדה המקומית דורשת את ההשתתפות בקרן החניה, הרי שעל פי הדין היה מקום להפחית את עלות ההשתתפות בקרן החניה – מההשבחה

(ראו: בר"מ 7255/17 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין ואח' (פורסם בנבו, 22.03.2021)).

משהועדה המקומית לא חייבה את המשיבים בהשתתפות בקרן חניה, לא הופחתה עלות קרן החניה מההשבחה. לא ברור מדוע הועדה המקומית סבורה כי מדובר בטעות.

הועדה המקומית טוענת כי נפלה טעות בתחשיב עלויות ההתאמה.

בעניין עלויות ההתאמה, קיבל השמאי המכריע את עמדת שמאי הועדה המקומית – המשיבה לפניו, כי יש להעמיד את עלויות אלה על 20,000 ש"ח:

"אני מקבל את טענת המבקש כי יש לבצע התאמות לצורך פיצול היחידות. לצורך הפיצול נוצרות עלויות בין השאר לפתיחת דלת גישה (במקום חלון) והתאמות נוספות. המבקש הציג רשימת עלויות המסתכמות בכ- 136,000 ₪. חלק מהעלויות שנטענו מהוות עלויות בניה ולא התאמות. שמאי המשיבה הביא בחשבון כי עלויות ההתאמה הנדרשות הן בסך של 20,000 ₪ ומצאתי לנכון לקבל עלות זו".

ערר הועדה המקומית יוצא איפוא כנגד העובדה שהשמאי המכריע קיבל את עמדתה, ודי בעובדה זו כשלעצמה כדי לדחות טענותיה בהקשר זה. זאת מעבר לעובדה שהועדה המקומית לא תומכת טענה זו שלפנינו, כלל ועיקר.

פחת פונקציונאלי

לטענת הועדה המקומית, השמאי המכריע טעה עת קבע פחת פונקציונאלי, כתוצאה מכך שבקומת הקרקע ובקומת המרתף, נוצרים שטחים שהופכים משותפים עם הדירה החדשה.

בהקשר זה קבע השמאי המכריע כדלקמן:

"כתוצאה מאישור פיצול ליחידה נוספת נוצרים בקומת הקרקע שטח המוביל מהכניסה החדשה אל מדרגות הירידה למרתף ובקומות המרתף לובי סביב המדרגות. שטחים אלה הופכים למשותפים על דיירי היחידה שבמרתף. הובאה בחשבון פגיעה פונקציונלית לשטח של כ- 30 מ"ר במקדם 0.15 כלומר הפחתה של 4.5 מ"ר אקוויולנטי".

גם כאן לפנינו קביעה של פרמטר שמאי המצוי בלב ליבו של שיקול הדעת של השמאי המכריע, אשר בחן את ההיתר נשוא שומתו וקבע את שקבע.

הועדה המקומית טוענת כי יצירת שטחים אלה אינה מחוייבת המציאות וכי המשיבים יכולים היו לבנות קירות אטומים בין קומת הקרקע לבין מדרגות הכניסה לדירת המרתף. אלא שמדובר בעניינינו בהיטל השבחה המוטל בגין מימוש בדרך של היתר בניה, וככזה, הבחינה צריכה להיעשות אל מול ההיתר כפי שהתבקש ולא אל מול אפשרויות תיאורטיות לבניה שונה.

הועדה המקומית מוסיפה, כי המשיב ביקש במקור ליצור יחידת דיור נוספת בקומת המרתף, ומשכך התכנון נערך כך שניתן יהיה בעתיד לערוך את הפיצול. לפיכך, לשיטת הועדה המקומית לא היה מקום לקבוע פחת בגין השטחים המשרתים את הכניסה למרתף והיציאה ממנו, שממילא תוכננו כך. גם טענה זו איננה רלבנטית.

השמאי המכריע אמור לבחון את שני מצבי התכנון – לפני הפיצול ולאחריו, ולהעריך את שווי המקרקעין בשני מצבים אלה. הוא בדק ומצא שהפיצול מייצר פחת תכנוני לשטח מסויים מאחר שהוא הופך משטח שהיה בשימוש של הדירה המקורית בלבד - לשטח משותף לדירה המקורית ולדירה הנוספת במרתף. הוא לא אמור לבחון כליות ולב ואינו אמור לבחון מה ביקש המשיב לעשות במקור עת בנה את הנכס – אלא אך מה היה המצב האובייקטיבי בנכס לפני ההקלה ומה המצב לאחריה.

המסקנה שלפיה קיים פחת פונקציונאלי ויורד ערכו של שטח בבית צמוד קרקע, שהופך לשטח משותף עם היחידה החדשה, היא מסקנה סבירה, אם לא מתבקשת. בוודאי שאין כל עילה להתערב בה.

ממ"ד

השמאי המכריע קבע לעניין הממ"ד כדלקמן:

"הממ"ד אשר קיים בהיתר ממוקם במרתף הוא מהווה חלק מהדירה החדשה המפוצלת. המבקש טען כי אין לחייב בהיטל בגין הממ"ד (וגם בגין חדרי השירותים והמקלחת במרתף) כיוון שהשימוש בשטח זה לא השתנה. השימוש בשטחים אלו אכן לא השתנה ולכן לא יחוייבו בגין מרכיב שינוי שימוש, אולם יש לחייב בגין שטחים אלה עבור פיצולם ליחידה נפרדת. יחד עם זאת, כתוצאה ממיקומו של הממ"ד ביחידה המפוצלת נותרה היחידה העיקרית ללא ממ"ד או עם גישה מוגבלת לממ"ד ויש בכך משום פגיעה. בהתאם לכך, תובא בחשבון הפחתה בשווי הדירה העיקרית כתוצאה מהגבלת נגישותה לממ"ד במקדם 0.15 משטח הממ"ד"

(שם, בעמ' 9).

גם כנגד קביעה זו יוצאת הועדה המקומית, ולטענתה, נפלה בה טעות, שכן הפגיעה לא קשורה בממ"ד אלא בהעדפותיו האישיות של המשיב. כך, לפי הטענה ניתן היה לשמר את הממ"ד בדירה המקורית, שכן המבואה שיצרו המשיבים יצר חדר חדש לכיוון דרום, אלא שבאותו אופן ניתן היה לתחום את הממ"ד.

שוב עניין לנו בטענה שטוב היה לה לולא נטענה כלל.

החויב בהיטל השבחה כאן הוא בגין מימוש בהיתר, ומשום כך יש לבחון את ההיתר כפי שניתן ולא אפשרויות תיאורטיות, גם אם הן עשויות להגדיל את היטל ההשבחה.

כעניין שבעובדה, שעליה הועדה המקומית אף לא חולקת, משמש הממ"ד שעמד לרשות הדירה העיקרית בלבד – גם את יחידת הדיור הנוספת. בגין עובדה זו קבע השמאי המכריע כי הופחת שווי של הדירה העיקרית, וגם קביעה זו סבירה, אם לא מתבקשת ממש. הדברים ברורים לעניין שימוש בממ"ד בעיתות רגיעה ובוודאי בימים שבהם יש מי שלמרבה הצער מבלים ימים ולילות בממ"ד לנוכח המצב הבטחוני, כבימינו.

לא למותר לציין כי היתה זו הועדה המקומית אשר מצאה לנכון לקיים דיון חוזר ולבטל את ההיתר דנו, בטענה כי נפלה טעות בעצם אישור הבקשה על ידה, מאחר שבעצם פיצול יחידת הדיור המבוקש, הוכלל שטח הממ"ד בקומת המרתף, כחלק מהיחידה החדשה. לטענת הועדה המקומית ששימשה בסיס להחלטה לביטול היתר שיצא תחת ידה, בכך נשלל פתרון המיגון ליחידת הדיור הקיימת מעל הקרקע. כך קיבלה הועדה המקומית החלטה לבטל את ההיתר בישיבתה מיום 25.02.2020 מטעם זה, אך לא היססה לטעון במסגרת ההיתר שלפנינו, שמדובר בהעדפה סובייקטיבית.

ההשוואה לשוהם

הועדה המקומית טוענת כי השומה דכאן אינה סבירה, לנוכח ההשוואה לשתי שומות מכרעות של השמאית המכריעה גבי ג'רבי ביישוב שוהם.

טענות אלה דינן דחיה, וגם הן, טוב היה להן שלא עלו כלל.

לעניין זה, אין טוב מטיעוניה של הועדה המקומית עצמה, העוררת שלפנינו, והנימוקים שהציגה בתמיכה להתנגדותה לחשוף מסמכים בהקשר לטענת המשיבים, כי ברחוב מרים זוהר 9 בחולון, הופחת היטל ההשבחה בגין פיצול יחידת דיור שהועמד מלכתחילה על 19,000 ש"ח – ל- 12,000 ש"ח. וכך נכתבו הדברים במסמך שהוגש ע"י הועדה המקומית בתיק זה ביום 18.11.2020:

- 3" הועדה המקומית תציין, כי שומת ההשבחה, כפי שנערכה לנכס ברח' מרים זוהר איננה רלוונטית לענייננו.
4. ערר זה הוגש על החלטתו של השמאי המכריע מר גיל הרצברג, והיא זו שעומדת לבחינה כעת.
5. בנוסף יצויין, כי שומת הועדה המקומית אשר נערכה ביחס לנכס אחד אינה יכולה להוות מדד ביחס למקרקעין דנו, בין היתר, בשל השונות במאפייני המקרקעין לרבות מיקומם, השטח המבוקש, מצבו של הנכס וכו'.
6. זאת ועוד, ובהתייחס לאופן עריכת שומת מקרקעין יודגש, כי על שמאי הועדה המקומית, כמו גם, כל שמאי אחר, לערוך את השומה בהתאם לשיקול דעתו המקצועי, והלה אינו כפוף לחוות דעת שנערכה לנכס כזה או אחר, ולעיתים אף ביחס לאותו נכס "כאשר נקודת המוצא צריכה אכן להיות שוויון בין החיובים, אלא אם יסבור שמאי מטעם הועדה המקומית, לאחר בחינת השומה הראשונה לגופה ביסודיות, כי נפלה בה טעות של ממש המחייבת תיקון, וככל שניתן יהיה לבסס היטב עמדה שכזו" (ערר (ת"א 85158 בר יהודה רות נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק (פורסם בנבו, 28.8.2016)).
7. דוק: בעת עריכת שומת השבחה נדרש שמאי להפעיל את שיקול דעתו מקצועי לרבות במקום בו קיימת שומה מכרעת. כך נקבע בערר [8100/14](#) סמי מישל מרג'יה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא העמקים (לא פורסם) [פורסם בנבו] ...
8. ונבקש ללמוד גזירה שווה אף מהדברים, כפי שנקבעו בערר (ת"א) [85093/11](#) חהודית ואורי חנוך נ' מועצה מקומית כפר שמריהו (פורסם בנבו, 19.2.2015):

"אין בידינו לומר כי שמאי מכריע מחוייב לשומות מכריעות אחרות או אף מחוייב ככלל לנמק מדוע קבע ערכי שווי שונים מחבריו. קביעה כזאת לא תעלה בקנה אחד עם התפיסה לפיה מחוייב השמאי המכריע להחלטה שמבוססת על הבנתו, ניסיונו ושיקול דעתו המקצועי הוא, ואף לא עם קיומו של מתחם שיקול

**דעת שמאי בגדרו יכולים שמאים מכריעים שונים לקבל החלטות
שונות, אשר כל אחת מהן תהא סבירה..."**

כך ממש.

משזוהי עמדת הועדה המקומית, לגבי שומה שניתנה על ידה לא ניתן להלום את ניסיונה ללמוד משומות שניתנו ביישוב שוהם. בהקשר זה נציין כי תקצר היריעה מלתאר את ההבדלים בין המקרים. על מנת להדגים ולו בתמצית את האבסורד שבהבאת הדוגמאות מהיישוב שוהם, נביא מספר נתונים: הנכס דנן מצוי בשכונת קרית פנחס איילון בחולון בעוד הנכס נשוא שומת ג'רבי מצוי בשכונה צמודת קרקע בשוהם; הבית במקרה דנן בנוי בקיר משותף, בעוד הבית בשוהם עומד לבדו בחלקה; החלקה נשוא דיונו הינה בשטח רשום של 236 מ"ר, בעוד החלקה בשוהם הינה בשטח רשום של 556 מ"ר; יחידת הדיור הנוספת במקרה דנן הינה בשטח של 57.33 מ"ר, בעוד היחידה הנוספת שהתבקשה בשוהם שטחה 84.79 מ"ר; יחידת הדיור במקרה דנן מצויה במרתף הבית, בעוד יחידת הדיור בשוהם מצויה בקומה א'; שווי מ"ר מבונה בשומה המכרעת דנן נקבע ל- 7000 ש"ח **בהתבסס על השווי שקבע שמאי הועדה המקומית**, בעוד שווי מ"ר מבונה בשומה המכרעת בשוהם הועמד על 9000 ש"ח; במסגרת ההיתר בשוהם הוגדל שטח הממ"ד מ- 7.50 מ"ר ל- 12 מ"ר ועניין זה הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה;

כל זאת לגבי הנכס ברח' לשם 34, כאשר גם הנכס בלשם 32 דומה לשכנו ושונה מהותית מהנכס דנן.

לכל אחד מהפרמטרים הנ"ל השפעה של ממש על גובה ההשבחה, ולמעשה ההבדלים מביאים לכך שכלל לא ניתן להשוות בין המקרים. זאת עוד בטרם נדרשנו לשיקול הדעת העצמאי שיש לשמאים המכריעים בקביעת ההשבחה.

מעבר לכך, גם אופן הצגת הדברים בכתב הערר אינו ראוי, לשון המעטה. ההשבחה הכוללת בגין ההקלה דנן הועמדה בשומה המכרעת על 22,297. מטעמים השמורים עימה, בעת הצגת "ההשוואה" בין השומות, הועדה המקומית בחרה להציג את ההיטל רק בגין כמחצית מסכום זה. כך, ההשוואה לא נעשתה בין מלוא ההשבחה בשני המקרים, אלא בין כמחצית ההשבחה כאן (ההשבחה שנקבעה בגין רכיב הפיצול תוך התעלמות מההשבחה שנקבעה בשל שינוי שטח שירות לעיקרי) לעומת מלוא ההשבחה בשוהם. מעבר לכך, ההשבחה הכוללת בשומות ג'רבי הועמדה מלכתחילה בשומת לשם 34 על 296,089 ש"ח, ותוקנה לאחר שאלות הבהרה שהציגה ועדת הערר ל- 208,714 ש"ח; ההשבחה הכוללת בשומת ג'רבי ברח' לשם 32, הועמדה מלכתחילה על 323,791 ש"ח, ותוקנה ל- 229,240 ש"ח. ואולם זאת כאמור, הרבה למעלה מן הנדרש.

לנוכח כל האמור לעיל, אף טענותיה של הועדה המקומית כנגד השומה המכרעת לגופה – נדחות.

דרישת הועדה המקומית לתשלום ההיטל לפי שומתה היא או הפקדת ערבות

במסגרת ההליכים שלפנינו עלה כי, חרף העובדה שהשמאי המכריע הפחית משמעותית את היטל ההשבחה שעל העורר לשלם, הועדה המקומית דורשת, כתנאי למתן היתר בניה, כי העוררים ישלמו את ההיטל המלא בהתאם לשומתה היא, או למצער ישלמו את סכום ההיטל בהתאם לשומה המכרעת, שאינו שנוי במחלוקת, ויפקידו ערבות בגין היתרה שבין סכום זה לסכום ההיטל בהתאם לשומת הועדה המקומית.

בהליך אחר לפנינו (ערר/ חל/ 8201/0719), [פורסם בנבו] עלה כי הועדה המקומית דורשת ערבות כאמור, בגין מלוא שומתה שעמדה על כ- 500,000 ש"ח, גם לאחר שהשמאי המכריע העמיד את היטל ההשבחה על כ- 91,000 ש"ח, ואף לאחר שועדת הערר דחתה את ערר הועדה המקומית על החלטת השמאי המכריע.

עולה איפוא, כי לשיטת הועדה המקומית, מעת שהוצאה שומתה, היא מונחת כאבן ריחיים על צווארו של הנישום, אשר חייב לשלמה, או ליתן ערובה כנגדה, על מנת להשלים את העברת הנכס או להוציא היתר בניה, וזאת אף אם הערכאות המוסמכות, ויהא זה שמאי מכריע או ועדת ערר (או ועדת ערר לאחר שמאי מכריע) – ואולי אף בית המשפט? - קבעו כי היטל ההשבחה אינו כנטען ע"י הועדה המקומית.

זוהי עמדה הסותרת את הדין, והאבסורד העולה ממנה – זועק.

מן הראוי להבהיר איפוא כי משניתנה שומה מכרעת, וכל עוד לא שונתה, השומה המכרעת היא שקובעת את החיוב בהיטל השבחה. מעת מתן השומה המכרעת, שומת הועדה המקומית אינה קובעת עוד את גובה החיוב. ממילא, הועדה המקומית איננה מוסמכת להתנות מתן היתר בניה בדרישה כי הנישום ישלם היטל השבחה, או אף ערבות בגינו, בגובה היטל ההשבחה שנקבע בשומתה היא, אשר איננה רלבנטית עוד לקביעת החיוב בהיטל השבחה.

באותה מידה, גם כאשר ניתנה החלטה של ועדת הערר, אין הועדה המקומית מוסמכת עוד לדרוש תשלום או ערובה כלשהם מהנישום, המבוססים על סכום ההיטל כפי שנקבע בשומתה היא.

נבאר עמדתנו:

על פי [סעיף 196א](#) לחוק:

”ועדה מקומית תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בתוספת השלישית ועל פיה.”

מלכתחילה איפוא, סמכויותיה של הועדה המקומית בכל הקשור להיטל השבחה, מוסדרים ותחומים בהוראות [התוספת השלישית](#).

כידוע, [התוספת השלישית](#) מסדירה את נושא היטל ההשבחה ועוסקת בשורה של היבטים שונים הקשורים אליו. כך, בין היתר, קובעת התוספת את אירועי המס ואירועי המימוש, את בסיס המס ואת שיעורו, את מיהות החייבים, את ההליך לקביעת היטל השבחה, את יעוד ההיטל ועוד.

התוספת קובעת כי שיעור ההשבחה יקבע בלוח שומה אשר יערך על ידי הועדה המקומית על פי חוות דעת של שמאי מקרקעין, או בשומת השבחה (סעיפים 4 ו-5 לתוספת).

אך זהו השלב הראשון בלבד לקביעת שיעורה של ההשבחה.

משלב זה ואילך, [סעיף 14](#) לתוספת השלישית מהווה הסדר שלם וכולל, הקובע את האופן שבו תיקבע ההשבחה. הוא מסדיר את הדרכים שבהם רשאי הנישום לנקוט על מנת לשנות את ההשבחה כפי שנקבעה בשומת הועדה המקומית, ומאידך מגביל את סמכותה של הועדה המקומית לערוך שינוי בשומה שהוצאה מטעמה, לאלמנטים טכניים בלבד (ראו [בסעיף 14\(ה\)](#)).

כך, כאשר הנישום חולק על ההשבחה שנקבעה בשומת הועדה המקומית, הוא רשאי להגיש ערר לועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה. לחלופין, כאשר הנישום אינו חולק על עצם החיוב אלא רק על גובהו – הוא רשאי לבקש מינויו של שמאי מכריע. הוראות התוספת קובעות כי השמאי המכריע "ידון ויכריע בגובה החיוב" (סעיף 14(ב)(3) לתוספת השלישית):

14" (א) על שומה לפי סעיף 4 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה, בתוך 45 ימים מיום שבו הובאה השומה לידיעת החייב; על לוח שומה לפי סעיף 5 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתוך שנה ממועד הצגת לוח השומה; יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאי להאריך את התקופות האמורות מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ב) (1) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות, בתוך התקופות האמורות בסעיף קטן (א), לפי העניין, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב; יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופות האמורות מטעמים מיוחדים שיירשמו;

(2) יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין יודיע לחייב בהיטל ולועדה המקומית, בתוך 15 ימים ממועד קבלת הפנייה כאמור בפסקה (1), על זהותו של השמאי המכריע שמינה כאמור;

(3) השמאי המכריע שמונה כאמור בפסקה (2), ידון ויכריע לגבי גובה החיוב; החלטות השמאי המכריע יפורסמו בהתאם לכללים שקבע שר המשפטים;"

(ההדגשה הוספה – הח"מ).

המשך הסעיף קובע כי, החלטתו של שמאי מכריע אינה סוף פסוק, וכל אחד מהצדדים לפניו רשאי לערור על החלטתו לועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה:

14" (ב)(4) על החלטתו של השמאי המכריע כאמור בפסקה (3), יכולים החייב בהיטל או הוועדה המקומית לערור לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתוך 45 ימים מיום המצאת החלטה של השמאי המכריע; יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו."

ועדת הערר רשאית, בין בערר על שומת הועדה המקומית ובין בערר על החלטת שמאי מכריע, לקבל את הערר או לדחותו, במלואו או בחלקו, כפי שקובע הסעיף עוד:

14" (ג) (1) דנה ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בערר לפי סעיף קטן (א) או (ב)(4) רשיאת היא, בהחלטה מנומקת, לקבל את הערר או לדחותו, במלואו או בחלקו;

(2) היה הערר לפי סעיף קטן (א) בלבד, רשאית ועדת הערר לפנות ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מייצג אשר יגיש לוועדת הערר חוות דעת בכתב בעניין הנוגע לערר;

(3) מונה שמאי מייצג, תינתן החלטה בערר לאחר הגשת חוות דעתו, ובלבד שניתנה לצדדים הזדמנות לטעון את טענותיהם לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לעניין חוות הדעת;

(4) הוראות לפי פרק ט' יחולו על שמאי מייצג, לרבות לעניין סדרי הדין לפניו, מינויו ושכרו."

כידוע, גם ועדת הערר איננה האינסטנציה האחרונה, ועל החלטותיה ניתן להגיש ערעור לבית המשפט לעניינים מינהליים:

"14(ד) על החלטת יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיפים קטנים (א) או (ב)(4) ועל החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיפים קטנים (ג)(1) או (3), ניתן לערער לבית המשפט לעניינים מינהליים."

לגבי פסקי הדין של בית המשפט לעניינים מינהליים, ניתן לבקש רשות ערעור, בהתאם להוראות **סעיף 12 לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, תש"ס – 2000.**

וידוגש: החיוב בהיטל השבחה, הינו בשיעור שנקבע ע"י הערכאה המוסמכת הרלבנטית, כפי שמורה אותנו סעיף 13א:

" חיוב בהיטל השבחה יהיה בשיעור הקבוע בשומת השבחה שנערכה לפי הוראות סעיף 4 או בשיעור הקבוע בלוח שומה כאמור בסעיף 5, או בהתאם להחלטת השמאי המכריע, ועדת הערר או בית המשפט, לפי העניין."

כאשר שמאי מכריע קובע את גובה החיוב בהיטל השבחה, בהתאם לסמכותו לדון ולהכריע לגבי גובה החיוב, כאמור **בסעיף 14(ב)(3)** הנ"ל, הרי שהחיוב בהיטל השבחה הוא בהתאם להחלטת השמאי המכריע. זאת, כל עוד לא שונה בהחלטה של ערכאה גבוהה ממנו. בשלב זה שומת הועדה המקומית כבר אינה רלבנטית לקביעת גובה החיוב.

השמאי המכריע דן ומכריע איפוא לגבי גובה החיוב, הוא מוסמך לקבוע חיוב הגבוה מזה שקבעה הועדה המקומית, ומשעשה כן, הועדה מקומית מחוייבת לגבות היטל השבחה בהתאם לשומה המכרעת, בין אם זו נמוכה משומתה היא, ובין אם זו גבוהה ממנה, כל עוד זו לא שונתה:

"16. ככל שיש ספק לגבי השאלה, האם השמאי המכריע מוגבל בשומת שמאי הועדה, סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק, בנוסחו לאחר התיקון, אינו מותר עוד ספק, שהפניה לשמאי המכריע היא לצורך: "הכרעה בעניין גובה החיוב", משמע השמאי המכריע אמור להכריע בעניין גובה החוב ולא להכריע בין שמאיות ושומות הצדדים.
בסעיף 14 (ב) (2) ו-(3) לתוספת השלישית לחוק, קיימת אינדיקציה נוספת ברורה, לגבי המסקנה האמורה. בסעיפים אלו נקבע כי: "השמאי המכריע ... ידון ויכריע לגבי גובה החיוב; החלטות השמאי המכריע יפורסמו בהתאם לכללים שקבע שר המשפטים."

בנוסף, סעיף 196 א' לחוק קובע כי: **"ועדה מקומית תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בתוספת השלישית ועל פיה".** משמע מקום בו קיימת שומה מכרעת, הועדה המקומית חייבת לגבות את השומה רק בהתאם לשומה המכרעת שנקבעה על פי אחת "הדרכים שנקבעו בתוספת השלישית ועל פיה".

הועדה המקומית רשאית לגבות היטל השבחה, בסכום שונה (נמוך או גבוה) מזה שקבע שמאי הועדה, רק במקרה, ששומה זו בוטלה ע"י החלטה של שמאי מכריע או ועדת ערר או בית המשפט.
 סעיף 13 א' לתוספת השלישית לחוק קובע כי: **"חיוב בהיטל השבחה יהיה בשיעור הקבוע בשומת השבחה שנערכה לפי סעיף 4 או בשיעור הקבוע בלוח שומה כאמור בסעיף 5, או בהתאם להחלטת השמאי המכריע, ועדת הערר ובית המשפט לפי העניין."**

גם מהאמור עולה, כי כל חלופות ההכרעה הקבועות בסעיף זה (שמאי מכריע, ועדת הערר ובית משפט), מאפשרות לכל אחד מהגופים הפוסקים הנ"ל, לקבוע את היטל השבחה לפי שיקול דעתו, ללא כל מגבלה וכי החיוב יהיה בהתאם

לקביעתם. משמע, אף אחד מהגופים הפוסקים הנ"ל, שדן בערר או בערעור על שומת הועדה ובכללם השמאי המכריע, אינם מוגבלים בשומת שמאי הועדה.".

ובהמשך :

"20. הועדה המקומית מחויבת, לגבות את היטל השבחה, לאחר תיקון 84, רק לפי שומת שמאי הועדה אך אם ממונה שמאי מכריע בהתאם לתוספת השלישית, הגביה תיעשה, אך ורק בהתאם לסכום שפסק השמאי המכריע (ככל ששומה זו לא שונתה ע"י ועדת הערר או בית המשפט)..."

[עמ"נ \(מרכז\) 48410-01-14 אוברקוביץ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה \(פורסם בנבו, 03.08.2015\).](#)

דברים אלה נאמרו אמנם בהקשר לשאלת סמכותו של שמאי מכריע לקבוע השבחה גבוהה יותר מזו שנקבעה בשומת הועדה המקומית, אך הם מבטאים את הדין ואת תפיסתה של [התוספת השלישית](#) בכל הקשור להליך קביעת החיוב בהיטל השבחה, וסמכות הועדה המקומית באשר לגביית היטל השבחה, ויפים גם לענייננו.

יתר על כן, הדברים אך מדגישים עד כמה אין לשומת הועדה המקומית למעשה מעמד – למעט לצורך הצגת עמדתה היא – משההליך מתנהל בפני השמאי המכריע. השמאי המכריע אינו מחוייב כלל לשומות הצדדים – ובכלל זה אף לא לשומת הועדה המקומית, שומת הועדה המקומית אינה מגבילה את סמכותו של השמאי המכריע לקבוע את גובה ההיטל, ואף אינה תוחמת את גובה ההיטל שיהא על הועדה המקומית לגבות. אך למטבע זה שני צדדים. מעמד השמאי המכריע ומעמדה של השומה המכרעת, אינם רלבנטיים לקביעת החיוב רק כאשר השומה המכרעת גבוהה משומת הועדה המקומית. תוקפם, עצמאותם ומעמדם של השמאי המכריע ושל השומה המכרעת, רלבנטיים למצער באותה המידה גם כאשר השומה המכרעת נמוכה משומת הועדה המקומית.

הנה כי כן, משניתנה החלטתו של השמאי המכריע, שומת הועדה המקומית אינה קובעת עוד שיעור החיוב בהיטל השבחה. למעשה, מעת שניתנה החלטת השמאי המכריע, לשומת הועדה המקומית אין עוד כל מעמד על פי [התוספת השלישית](#), ולכל היותר היא מבטאת את עמדתה השמאית של הועדה המקומית, באשר לגובה ההיטל – עמדה אשר נדחתה ע"י גורם מעין שיפוטי מוסמך, בהליך שנוהל על פי [התוספת השלישית](#). אמרנו לכל היותר, שכן לא אחת אנו עדים לכך שוועדות מקומיות מאמצות אל חיקן בחוסר רב, את עמדתו השמאית של השמאי המכריע, כאשר זה מעמיד את ההשבחה על סכום הגבוה מזה שנקבע בשומתן, אך זאת נאמר במאמר מוסגר.

כך גם לגבי החלטת ועדת הערר, ובוודאי לגבי פסקי הדין של בתי המשפט. משאלה ניתנו, ההשבחה היא בהתאם לאמור בהם, וההשבחה כפי שנקבעה בערכאה נמוכה יותר – עברה מן העולם. החיוב בהיטל השבחה הוא כפי שקבעה אותו הערכאה המוסמכת הגבוהה ביותר, וקביעות של ערכאות נמוכות יותר אינן רלבנטיות.

דרישה לתשלום היטל על פי שומת הועדה המקומית, או הפקדת ערבות תחתיו, לאחר שכבר ניתנה החלטת השמאי המכריע (או ועדת הערר) המשנה את ההשבחה וההיטל, כמוה כבקשה להוציא לפועל פסק דין של בית משפט שלום, לאחר שזה בוטל בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בערעור. הדבר לא רק נוגד את השכל הישר, כי אם גם את הוראות [התוספת השלישית](#), ואת מהות ההליך המוסדר

בה, לקביעת גובה החיוב. למעשה זוהי דרישה לתשלום או הפקדת ערבות, של סכום שאיננו מהווה חיוב בהיטל השבחה על פי [התוספת השלישית](#).

ודוק: עצם דרישת תשלום של סכום ההיטל הנקוב בשומת הועדה המקומית, לאחר שזה בוטל בהליכים לפי [התוספת השלישית](#), פסול הוא, ונעדר מקור חוקי. זאת בין אם הדרישה נעשית כתנאי למתן היתר או מתן אישור ללשכת רישום המקרקעין, ובין אם לאו. הועדה המקומית אינה מוסמכת לדרוש סכום זה, היא אינה מוסמכת לגבות סכום זה, מהטעם הפשוט שהוא אינו מהווה את החיוב על פי [התוספת השלישית](#).

" זאת ועוד, סעיף 13א לתוספת השלישית [לחוק התכנון והבניה](#) שהינו תולדה של תיקון מס' 84, קובע כדלקמן:

"חיוב בהיטל השבחה יהיה בשיעור הקבוע בשומת ההשבחה שנערכה לפי הוראות סעיף 4 או בשיעור הקבוע בלוח שומה כאמור בסעיף 5, או בהתאם להחלטת השמאי המכריע, ועדת הערר או בית המשפט, לפי העניין".

32. [בע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה](#), (פורסם בנבו) (2011) (להלן: "פסק דין דירות יוקרה") הפנה בית המשפט העליון לדברי ההסבר להצעת החוק שם הוסברה מהותו של סעיף 13א באופן הבא:

"על פי המתכונת הקיימת בחוק כיום... בידי הוועדה המקומית ובעל הקרקע נתונה האפשרות להסכים על שומת ההשבחה. מנגנון זה פותח פתח לעריכת הסכמים בלתי ראויים ולהפעלת לחצים כבדים הן על הוועדה המקומית והן על בעל הקרקע. לעתים קרובות הסכמים אלה אינם משקפים את ההשבחה החלה במקרקעין וכוללים הטבות או החמרות כאלה ואחרות אשר אינן ממין העניין.

לפיכך, מוצע להוסיף לתוספת השלישית לחוק את סעיף 13א כדי להבהיר בחוק בצורה מפורשת כי היטל השבחה ישולם אך ורק על פי המנגנון הקבוע בהוראות התוספת השלישית במתכונתה המתוקנת, ואין בידי הוועדה המקומית לגבות סכום שונה מסכום היטל השבחה אשר נקבע במסגרת מנגנון זה" (ה"ח הממשלה 369 מיום 25.2.2008, בעמ' 416, 423) (הדגשה לא במקור)".

[שם, פסק דין דירות יוקרה, בסעיף 52 לחוות דעתה של כב' השופטת (בדימ') א' פרוקצ'יה]

33. כעולה מדברי ההסבר להצעת החוק, הועדה המקומית אינה רשאית לגבות סכום שונה מסכום היטל השבחה שנקבע על ידי השמאי המכריע. על החלטת השמאי המכריע יכולים: "החייב בהיטל או הוועדה המקומית לערור לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתוך 45 ימים מיום המצאת ההחלטה של השמאי המכריע" [ראו: סעיף 14(4) לתוספת השלישית [לחוק התכנון והבניה](#)]. הענקת זכות ערר לוועדה המקומית על החלטת השמאי המכריע, מחזקת את המסקנה כי החלטה זו מחייבת אותה.

34. בבוא רשויות ציבוריות לגבות תשלומי חובה, חייבות הן לפעול בהתאם להוראות החוק המתאימות והן אינן מוסמכות לסטות מהן. בפסק דין דירות יוקרה עמדה כב' השופטת (בדימ') א' פרוקצ'יה על חשיבות טוהר ההליך המינהלי:

"סמכותן של רשויות מקומיות לגבות תשלומי חובה מותנית ומתחמת להוראות החוק המתאימות. סמכות זו אינה נתונה

לשיקול דעת הרשות, ואין בכוחה להתנות על סמכות זו בהסדרים הסכמיים.

סטייה של רשות ציבורית מהוראות הדין באשר לגדריהם של תשלומי החובה פוגעת פגיעה קשה ביסודות שלטון החוק. לסטייה כזו תיתכנה שתי פנים: הפן האחד – חיוב בתשלום חובה בלא מקור בדין. הפן האחר – מתן פטורים מתשלומי חובה שלא על פי ההסדר הקבוע בדין. הפן הראשון עשוי לכרוך הטלת נטל כבד של תשלומי חובה על פרט או פרטים מסוימים, שאינו נטל משותף הרובץ על אחרים. התנהלות כזו עשויה לפגוע בשוויון ולהיות נגועה בשרירות ובהפליה.

היא פותחת פתח מסוכן למעשי שחיתות. היא עלולה לפגוע בקנינו של הפרט ללא הצדקה ועוגן מספקים. מנגד – הפן השני, מתן פטורים

מתשלומי חובה, מנוגד אף הוא לדין ולעיקרי המינהל התקין. גם הוא פותח פתח להפליה ולשחיתות. גם בו יש כדי להיטיב עם האחד, וכדי להעמיס נטל נוסף על האחר לצורך סיפוק צרכי הכלל".

[שם, פסק דין דירות יוקרה, בסעיף 38 לחוות דעתה של כב' השופטת (בדימ') א' פרוקצ'יה]

35. מטעמים אלה אני קובע כי בדין אימצה הועדה המקומית את שומת השמאי המכריע ולא הייתה יכולה להתנער ממנה או לשנותה.

תוצאה זו עולה בקנה אחד עם מטרתו של תיקון מס' 84, כפי שהובא בדברי ההסבר, למנוע מצבים של חוסר שוויון בין נישומים והגעה ל"שומה מוסכמת" בין הנישום לבין הועדה המקומית."

[עמ"נ 20957-02-15 קרד"ן נדל"ן ייזום ופיתוח בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה](#) (פורסם בנבו, 03.09.2015)

[התוספת השלישית](#) קובעת הוראות בדבר הבטחת אכיפה של תשלום ההיטל. אולם הוראות אלה אינן עומדות בחלל ריק ותכליתן להבטיח אכן, את אכיפת תשלום החיוב בהתאם [לתוספת השלישית](#), ולא את אכיפתו של סכום שאיננו מהווה עוד חיוב לפי [התוספת השלישית](#), מאחר שהוא בוטל או שונה, בהליכים המתנהלים בהתאם לתוספת. הוראות אלה אינן חלות כלל על שומת הועדה המקומית, מעת שניתנה הכרעה ע"י ערכאה גבוהה יותר בדבר גובה החיוב.

כך, [סעיף 10](#) לתוספת השלישית, קובע שורה של תנאים שלשם קיומם על הנישום לשלם את סכומי ההיטל המגיעים אותה שעה על פי [התוספת השלישית](#):

"(א) לא תירשם בפנקסי המקרקעין פעולה שהיא בבחינת מימוש זכויות במקרקעין, אלא לאחר שהוצגה בפני הרשם תעודה החתומה ביד יושב ראש הועדה המקומית או ביד מי שהסמיכו לכך, המעידה כי שולמו כל הסכומים המגיעים אותה שעה כהיטל החל על המקרקעין על פי תוספת זו, או ניתנה ערובה לתשלומם, כולו או מקצתו, הכל כנדרש על פי תוספת זו.

(ב) שר הפנים רשאי בתקנות לקבוע הוראות בדבר שילוב תעודה כאמור בסעיף קטן (א) בתעודה הניתנת מאת רשות מקומית והדרושה על פי דין אחר כתנאי לרישום עסקה במקרקעין בפנקסי המקרקעין.

(ג) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם ההיטל או אותו חלק ממנו המגיע אותה שעה על פי תוספת זו בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערובה לתשלום או לחלק ממנו, הכל כנדרש על פי תוספת זו.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ג), מתן היתר לשימוש חורג מהיתר, למטרת

עסק, לא יותנה בתשלום של יותר מ-25% מההיטל או אותו חלק ממנו המגיע באותה שעה על פי תוספת זו בשל אותם מקרקעין, או במתן ערובה לתשלום ההיטל כולו או חלק ממנו העולה על 25%.

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ג), מתן היתר לשימוש החורג מתכנית, למטרת עסק, לא יותנה בתשלום של יותר מ-40% מההיטל או אותו חלק ממנו המגיע באותה שעה על פי תוספת זו בשל אותם מקרקעין, או במתן ערובה לתשלום ההיטל כולו או חלק ממנו העולה על 40%.

סעיף קטן (ג) הנ"ל, קובע כי לא יוצא היתר, כל עוד לא שולם ההיטל או אותו חלק המגיע ממנו אותה שעה על פי [התוספת השלישית](#), או שניתנה ערובה לביצועו. גם סעיף קטן זה, כסעיפיו הקטנים האחרים של [סעיף 10](#) לתוספת, מדבר בסכומי היטל המגיעים באותה שעה על פי [התוספת השלישית](#). הסעיף קובע כי לא תירשם בפנקסי המקרקעין פעולה שהיא מימוש זכויות, לא יוצא היתר בניה, ולא ינתנו הקלה או שימוש חורג (בכפוף לחריגים המאוחרים שהתווספו בס"ק (ד) ו-(ה) – אלא אם ישולמו סכומים אלה – והם בלבד.

ואולם, כאמור, משניתנה שומה מכרעת, שומת הועדה המקומית אין לה כל מעמד לפי [התוספת השלישית](#), ודבר אין לה עם "ההיטל או אותו חלק ממנו המגיע אותה שעה על פי תוספת זו". משניתנה שומה מכרעת וכל עוד היא עומדת בתוקף, הרי שסכום ההיטל הקבוע בשומה המכרעת הוא ההיטל המגיע "אותה שעה" על פי [התוספת השלישית](#).

ודוק: לא זו בלבד שמעת שניתנה שומה מכרעת, שומת הועדה המקומית אינה משקפת את ההיטל המגיע אותה שעה על פי [התוספת השלישית](#), אלא שהיא אינה משקפת עוד כלל את ההיטל המגיע על פי התוספת. היא אינה משקפת עוד את החיוב על פי [התוספת השלישית](#).

ממילא, סעיף 10 אינו יכול להוות מקור סמכות לועדה המקומית להתנות מתן היתר בתשלום או בהפקדת ערובה, לפי גובה ההיטל אשר נקבע בשומתה היא – ואשר עומד בסתירה לשומה המכרעת.

האמור לעיל תואם את עמדת היועץ המשפטי לממשלה, כפי שהוגשה בעמ"נ [8613-10-13](#) הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ' דוד ששון [פורסם בבנו].

בהתאם לעמדה זו:

17" לשון הוראות החוק מדברות בסכום ההיטל "המגיע אותה שעה". שומת הועדה המקומית אשר ניתנה בתחילת הדרך שונתה בהכרעת השמאי המכריע שנכון לעת הזאת וכל עוד לא ייקבע אחרת בוועדת הערר, היא היא הקובעת את ההיטל המגיע "אותה שעה".

יובהר, כי האפשרות לפיה החלטת ועדת הערר תביא לשינוי בהחלטת השמאי המכריע וכפועל יוצא בגובה ההיטל, אומנם קיימת אך אין בה כדי לשנות את העובדה, כי השומה אשר חלה "אותה שעה" טרם להחלטתה, הינה שומת השמאי המכריע (ובוודאי שלא שומת הועדה המקומית).

18. לשון החוק לא קבעה, כי ההיטל ישולם לפי הסכום שנקבע על ידי הועדה המקומית או כי תינתן ערובה ככל שמוגש ערר לוועדת הערר

לפיצויים או כי תשולם ערבות עד להוצאת "שומה סופית". להיפך – לשון החוק קובעת, כי ישולם ההיטל המגיע "אותה שעה".

...

20. מהאמור עולה, כי סעיפים 14 ו-10 לתוספת השלישית לחוק, הדנים בסיטואציה של שמאי מכריע ומתן אישור כי שולם ההיטל, אינם מתייחסים להגדרת "שומה סופית" אשר ההתייחסות היחידה אליו הינה רק בסעיף 18 לתוספת וזאת בסוף התהליך. היות וביחס לסעיפים אחרים לא ננקט המינוח "שומה סופית" אלא להיפך – סעיף 10(א) לתוספת השלישית, דן בסכומים המגיעים "אותה שעה", הרי שב"שעה" הרלבנטית מדובר בהחלטת השמאי המכריע אשר היא ההחלטה התקפה.

21. בהקשר זה נציין כי אין כל הגיון לתת מעמד מועדף לשומת הועדה המקומית אשר הוצאה בתחילת הדרך (שהיא בוודאי ובוודאי שאיננה בגדר "שומה סופית" 9 ואשר בגינה ניתנה מאוחר יותר הכרעת השמאי המכריע שהיא השומה אשר לפי מגיע ההיטל "אותה שעה").

22. משהסתיים הליך השומה המכרעת ונשלחה לצדדים הכרעתו של השמאי המכריע, וכל עוד לא נתקבלה החלטה אחרת בערר אשר הוגש על שומה זו לועדת הערר, הרי שעל הצדדים לפעול בהתאם לפסיקת השמאי המכריע שהיא הבסיס להיטל המגיע "אותה שעה".

23. האמור מעלה בלשון הוראות החוק מתיישב אף עם תכליתו.

24. הלכה פסוקה היא, כי מידת התערבותם של ועדת הערר ובתי המשפט בהחלטות המקצועיות של השמאי המכריע הינו מצומצם, רק למקום בו נפל פגם או דופי חמור בשיקול דעתו ...

26. אין הצדקה לכך, כי המשיב יישא בעלויות בגין הגשת ערר ע"י העוררת וכפי שניתן להיווכח בענייננו – מדובר בסכומים בלתי מבוטלים אשר יכולים להביא לעיכוב ממושך במימוש זכויות וכפועל יוצר עלול להביא לפגיעה בזכות הקניין. מדובר בתשלום היטל השבחה על פי שומה מכרעת כאשר שמאי מכריע הוא אינסטנציה מעין-שיפוטית, וממילא היקף התערבות ועדת הערר בשומה מכרעת הינו מצומצם.

למעשה, דרישת הועדה המקומית מביאה לכך כי בניגוד לדין ולתכליתו, שומתה הראשונית של הועדה המקומית אשר כאמור שונתה בהחלטת השמאי המכריע, מהווה את השומה הקובעת עד לסוף ההליך (ואף לאחר החלטת ועדת הערר לפיצויים, יתכן כי מי מהצדדים ינהל הליך שיפוטי וראו סעיף 14(ד) לתוספת השלישית לחוק) וזאת ללא כל הצדקה או עיגון בהוראות הדין.

אם נלך לשיטתה של הועדה המקומית, הרי שוודאי לא ניתן לראות בשומת הועדה המקומית כ" שומה סופית" או כשומה "המגיעה אותה שעה" שכן כאמור, ניתנה החלטת השמאי המכריע שהיא השומה היחידה החלה בעת הזו.."

נדגיש כי לטעמנו, העיסוק בפרשנותו של [סעיף 10](#) לתוספת הוא משני בדיון זה, באשר המוקד הוא בשאלת מעמדה של שומת הועדה המקומית לאחר שניתנה שומה מכרעת לצורך קביעת גובה החיוב. התשובה לשאלה זו היא ברורה וחד משמעית – משניתנה שומה מכרעת, לשומת הועדה המקומית אין עוד מעמד על פי [התוספת השלישית](#), למצער בכל הקשור לקביעת החיוב וגובהו. משאלה הם פני הדברים, ממילא הוראות התוספת שעניינן בהבטחת אכיפת גביית ההיטל – אינן חלות לגבי שומת הועדה המקומית. לשונו של [סעיף 10](#) ופרשנותו התכליתית, אך מחזקות מסקנה עצמאית זו.

גם אמות המידה המצמצמות להתערבות בשומה מכרעת, אינן העיקר לטעמנו. זאת מאחר שגם אלמלא הפסיקה אשר קבעה אמת מידה מצומצמת זו, עדיין על פי [התוספת השלישית](#), משניתנה

שומה מכרעת וכל עוד לא שונתה בהליכים שלפי התוספת – החיוב וגובהו הם על פי האמור בשומה המכרעת. שומת הועדה המקומית איננה מקבלת מעמד לצורך קביעת החיוב וגובהו, כנגזרת מאמת המידה להתערבות בשומה מכרעת, אלא מהוראות התוספת באשר לאופן קביעת החיוב והגדרת החיוב.

בשלב זה נבקש להידרש גם [לסעיף 14\(ה\)](#) לתוספת השלישית, על מנת להבהיר למען הסר כל ספק, כי גם ממנו לא ניתן ללמוד על סמכות הועדה המקומית לדרוש את תשלום ההיטל לפי שומתה היא, או מתן ערבות תחתיה, וזאת משניתנה שומה מכרעת. וכך קובע הסעיף:

”ה) הגשת ערר או ערעור לפי סעיף זה לא תעכב את מימוש הזכויות במקרקעין, אם החייב בהיטל שילם את ההיטל; ואולם לגבי מי שמבקש היתר בניה לצורכי מגוריו או מגורי קרובו והגיש ערר או ערעור כאמור, לא תעכב ההגשה את מתן ההיתר, אם נתן ערובה לתשלום סכום ההיטל השנוי במחלוקת; תקנות על פי סעיף 8(ב) יחולו גם על מתן ערובה כאמור.”

ההסדר בסעיף זה קובע בראשית הדברים כי הגשת ערר או ערעור לפי [סעיף 14](#), לא תעכב את מימוש הזכויות במקרקעין אם החייב בהיטל שילם את ההיטל. הוא מהווה השלמה להסדר הקבוע [בסעיף 10](#), המתנה את דרכי המימוש השונות, בתשלום ההיטל המגיע אותה שעה על פי [התוספת השלישית](#). ודוק: מעת שניתנה השומה המכרעת, היא זו שקובעת את ההיטל, והחיוב הוא בהתאם למה שנקבע בהחלטת השמאי המכריע. לשומת הועדה המקומית אין עוד מעמד, היא כבר אינה קובעת את גובהו של ההיטל. ערר אם מוגש, מוגש בשלב זה על השומה המכרעת, ולא על שומת הועדה המקומית שכבר איננה רלבנטית. הנה כי כן על פי הוראה זו, כל עוד החייב שילם את הסכום הנקוב **בשומה המכרעת**, הגשת ערר לפי [סעיף 14](#) לא תעכב את מימוש זכויותיו במקרקעין.

חלקה השני של ההוראה בא להקל על מי שמבקש להגיש ערר או ערעור, אשר מגיש היתר בניה לצורכי מגוריו או מגורי קרובו. לגבי חייב זה, אין החוק דורש עוד כי ההיטל ישולם על ידו במלואו על מנת שלא יעוכב מתן ההיתר, אלא מתיר לו ליתן תחתיו ערובה לתשלום סכום ההיטל השנוי במחלוקת.

גם כאן מדובר בהיטל שנקבע על פי השומה המכרעת, ולא בסכום שנקבע בשומת הועדה המקומית, אשר אינו מהווה את ההיטל על פי [התוספת השלישית](#), מעת שניתנה שומה מכרעת.

יצויין כי [בעמ"נ 8613-10-13 הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ' ששון](#) (פורסם בנבו, 02.02.2015), מצא בית משפט לעניינים מינהליים כי הועדה המקומית אינה יכולה ליתן אישור ללשכת רישום המקרקעין לשם העברתם, בלא מתן ערובה לפי שומתה, גם לאחר שניתנה שומה מכרעת. הגם שהפסיקה עוסקת במתן אישור ללשכת רישום המקרקעין, ולא במתן היתר, ואינה חלה ישירות על ענייננו, ההנמקה המובאת בה מצריכה לטעמנו התייחסות מאחר שהיא משיקה לענייננו.

מסקנתו של בית המשפט התבססה בעיקרה על התפיסה שלפיה, תכליתו של [סעיף 10\(א\)](#) להבטיח את גביית היטל ההשבחה על ידי הועדה המקומית ולמנוע מצב בו לא תוכל או יקשה עליה מאד לגבותו. לפיכך סבר בית המשפט כי כל עוד השומה אינה סופית ולא הסתיימו ההליכים לקביעתה באופן סופי שאינו ניתן עוד לערעור – הרי שלא ניתן להנפיק אישור לפי [סעיף 10\(א\)](#) המהווה הצהרה של הועדה

המקומית שלפיה היטל ההשבחה שולם. כך, על פי בית המשפט, אם יסתבר בעקבות השומה הסופית כי הנישום חייב בהיטל השבחה, לנוכח ההצהרה לא ניתן יהיה לגבות את ההיטל.

על כך נאמר את הדברים הבאים:

ראשית, [סעיף 10](#) בא להבטיח את אכיפת גביית ההיטל. כאשר מדובר בסכום כסף שאינו מהווה את סכום ההיטל בהתאם [לתוספת השלישית](#), ממילא אין הסעיף רלבנטי. פסק הדין לא עוסק כלל בשאלה מהו ההיטל, מהו החיוב ומה גובהו, ולפי מה נקבע, אלא מפרש את [סעיף 10](#) הבא להבטיח את גבייתו של ההיטל, במנותק מהשאלה המרכזית מהו ההיטל על פי התוספת – הגם [שסעיף 10](#) עוסק מפורשות, כבר על פי לשונו ובוודאי שעל פי תכליתו בהיטל או בסכומים המגיעים לפי התוספת.

שנית, הפרשנות המוצגת בפסק הדין נותנת בידי הרשות כלי רב עוצמה – מניעת מתן היתר או העברת זכויות במקרקעין לאכיפה של סכום שאין לו כל מעמד על פי [התוספת השלישית](#), והוא בוודאי שאינו מהווה את סכום ההיטל. למעשה, פרשנות זו נותנת בידי הועדה המקומית זכות מרחיקת לכת באמצעות כלי אכיפה מנהלי, שספק אם יש לה אח ורע, למנוע מהנישום קבלת היתר או העברת הזכות במקרקעין בשל **טענה** של הועדה המקומית בדבר גובה ההיטל – **טענה אשר נדחתה ע"י הגורם המוסמך ע"פ התוספת לקביעת גובה ההיטל**. כאמור לטעמנו אין לכך כל אחיזה בהוראות [התוספת השלישית](#).

כאשר ועדה מקומית מבקשת תשלום או ערובה בהתאם לשומתה היא, לאחר שניתנה כבר שומה מכרעת המעמידה את החיוב בהיטל השבחה על סכום שונה, היא מבקשת הלכה למעשה מעין סעד זמני בערר על השומה המכרעת. [בתוספת השלישית](#) ובתקנות סדרי הדין שעל פיה אין הליך שכזה, אך כידוע בהליכים אזרחיים, צד המבקש ליצור כלפי משנהו מניעה, או לעכב ביצועה של החלטה שניתנה ע"י ערכאה מוסמכת, צריך להגיש בקשה, לשכנע כי מאזן הנוחות נוטה לטובתו, וככלל אף להעמיד ערובה מתאימה. לנוכח אמת המידה המצומצמת להתערבות בשומה מכרעת, לו היתה הועדה המקומית מבקשת סעד ארעי במסגרת ערר על שמאי מכריע, מאזן הנוחות היה נוטה לרעתה, למצער ככל שהדברים אמורים בסיכויי הערר.

[סעיף 10](#) אינו מהווה מעקף לכל אלה. הוא מבטיח את אכיפת גביית ההיטל ואין עניינו בסכומים שאינם מהווים את החיוב בהיטל השבחה על פי [התוספת השלישית](#).

בית המשפט סבר כי שתיקת המחוקק, בכך שלא נתן לועדת הערר סמכות ליתן סעד ביניים - לחייב את הנישום בהפקדת ערבות על הסכום בשנוי במחלוקת - מצביעה אף היא כי לא סבר שיש מצב שבו הועדה המקומית תהיה חשופה ללא ערבות. אלא שהדברים הם הפוכים ממש, שכן **היכן נשמע כדבר הזה, שצד שזכה בדין יידרש להפקיד ערובה על מלוא סכום התביעה שתבע ממנו משנהו, לאחר שערכאה מוסמכת דחתה את התביעה, וזאת אך משום שהתובע הגיש ערעור על החלטה הדוחה את תביעתו?**

שלישית, בית המשפט קובע עוד, כי לו ינתן אישור לפי [סעיף 10\(א\)](#) המהווה הצהרה של הועדה המקומית שלפיה היטל ההשבחה שולם, ויסתבר בעקבות שומה סופית כי הנישום חייב בהיטל השבחה, הרי שלנוכח ההצהרה לא ניתן יהיה לגבות את ההיטל. בענייננו לא מדובר, במתן תעודה לרשם המקרקעין לפי [סעיף 10\(א\)](#) לתוספת, אלא במתן היתר, כך שממילא לא מדובר כאן במתן

הצהרה של הועדה המקומית כאמור בפסק הדין. ואולם הבעיה המתוארת בפסק הדין, ניתנת לפתרון על נקלה. למעשה, ועדות מקומיות נוקטות בפתרון זה מעשה יום יום, עד כי אין למעשה כל מכשלה אשר תמנע מהועדה המקומית לגבות את ההיטל לו יקבע – לימים – כי הוא גבוה מזה שנקבע בשומה המכרעת. הפתרון נעוץ בהוספת הערה בתעודה הניתנת לרשם המקרקעין, שלפיה ההיטל ששולם הוא ההיטל שנקבע בשומה המכרעת (תוך ציון פרטיה). ממילא, התעודה אמורה להעיד על כך ש" שולמו כל הסכומים המגיעים **אותה שעה** כהיטל החל על המקרקעין על פי תוספת זו" ואם יקבע במועד מאוחר יותר כי ההיטל הינו גבוה יותר, הרי שלא תוכל להישמע מפי הנישום טענה כי הועדה המקומית הצהירה שההיטל שולם.

לא למותר לציין כי גם [סעיף 324 לפקודת העיריות \[נוסח חדש\]](#), שבהתאם לו מונפקת ע"י הרשות המקומית התעודה לרשם המקרקעין, דורש כי התעודה תעיד על כך ששולמו החובות עד למועד מתן התעודה:

"(א) לא תירשם בפנקסי המקרקעין כל העברה של נכס, אלא אם הוצגה לפני הרשם, או לפני עוזר הרשם, תעודה חתומה בידי ראש העיריה, המעידה שכל החובות המגיעים לעיריה מאת בעל הנכס ביחס לאותו נכס עד ליום מתן התעודה והנובעים מהוראות הפקודה או מדין אחר – סולקו במלואם או שאין חובות כאלה."

(ההדגשות הוספו).

הנה כי כן, הן על פי הוראת [סעיף 10\(א\)](#) לתוספת השלישית ל**חוק התכנון והבניה**, והן על פי [סעיף 324 לפקודת העיריות](#), התעודה הניתנת לרשם המקרקעין לצורך העברת הזכויות בנכס, אמורות להעיד אך על כך ששולם ההיטל או המס שחל עד למועד נתינתן. ממילא קביעות מאוחרות יותר בדבר גובה החוב אינן אמורות להילכד ברשתן של תעודות אלה, והחייב אינו מופטר מחובו אך בשל כך שניתנה תעודה שכזו במועד נתון. בפועל, רשויות מקומיות מציינות מפורשות בתעודות שהן מנפיקות, כי התעודה מתייחסת למועד נתון, ואף מציינות כי הן מתייחסות להעברת זכויות קונקרטיבית בין קונה למוכר שבשמותיהן הן נוקבות, כך שלא ניתן כלל להתכחש לפסיקה מאוחרת בדבר גובהו של החוב, אך בשל מתן התעודה.

נזכור עוד [שסעיף 10](#) עוסק באמצעים להבטחת גביית ההיטל – והוא כשלעצמו אינו יוצר את החבות, אינו קובע את גובהה ואף לא את המועד לתשלומה. אישור להעברת זכויות או מתן היתר, אינם קונסטטיטויביים ליצירת חיוב, ולכל היותר נתינתם יכולה להיות ראייה לעמדת הרשות בדבר קיומו של חוב. כאשר הרשות מציינת כי התעודה או ההיתר ניתנים בהתבסס על החיוב כפי שנקבע בשומה המכרעת, הרי שממילא תעודה או היתר שכאלה אף לא יכולים לכבול את הועדה המקומית מלגבות חיוב גבוה יותר, ככל שזה ייקבע בהליכים מאוחרים. העובדה שהועדה המקומית סבורה כי סכום ההיטל אמור להיות גבוה יותר, ומגישה ערר על השומה המכרעת, אינה משנה את סכום ההיטל וממילא אינה הופכת את הצהרתה להצהרה לא נכונה, שכן סכום ההיטל אינו נקבע כלל על ידה כי אם על ידי השמאי המכריע.

ודוק: גם כאשר בעל דין מאשר כי קיבל ממשנהו תשלום בגין פסק דין שניתן במחלוקת ביניהם, ובמקביל מגיש ערעור על הסכום שנקבע בפסק הדין – האם כשינתן פסק הדין בערעור, שיעמיד את זכייטו על סכום גבוה עוד יותר, ניתן יהיה לטעון ברצינות כי הוא מנוע מלגבות אותו, מאחר שאישר כי קיבל לידיו מיריבו את הסכום שפסק בית המשפט קמא?

לעניין [סעיף 14 \(ה\)](#) הנ"ל, קבע בית המשפט בעניין ששון, כי הסעיף אינו מבחין בין הגשת ערר על ידי הועדה המקומית לבין הגשת ערר ע"י הנישום, וקובע כי הגשת ערר או ערעור לא תעכב את מימוש הזכויות במקרקעין אם החייב בהיטל שילם את ההיטל מבלי להוסיף את המילים "כפי שנקבע ע"י השמאי המכריע". אלא שלא היה כל צורך בתוספת זו להוראת החוק, שכן בהגדרה, ועל פי [סעיף 13א](#), מעת שניתנה השומה המכרעת, ההיטל הוא הסכום שנקבע ע"י השמאי המכריע. באותה מידה, מעת שניתנה החלטת ועדת הערר ההיטל הוא הסכום שנקבע ע"י ועדת הערר, מעת שניתן פסק דין ע"י בית המשפט ההיטל הוא הסכום שנקבע ע"י בית המשפט, והדברים ברורים. לא היה כל צורך בתוספות – טריוויאליות – אלה להוראות הסעיף, שכן [סעיף 13א](#) כבר מגדיר כי החיוב הוא "לפי העניין" כקבוע בהכרעתה של הערכאה הרלבנטית. גם לולא הוראת [סעיף 13א](#), כאשר קיימת שומת ועדה מקומית המעמידה את ההיטל על 100, שומת שמאי מכריע המעמידה את ההיטל על 80, והחלטת ועדת ערר המעמידה את ההיטל על 90 - האם ניתן כלל להעלות על הדעת שההיטל הוא כאמור בשומת הועדה המקומית? או ע"י השמאי המכריע? כיצד ניתן כלל לדבר על היטל כאשר מדובר בסכום ששונה בהתאם להליך שנקבע בתוספת לקביעת היטל, ואיננו רלבנטי עוד?

למעשה פרשנות זו הופכת את סדר הדברים כפי שנקבע [בתוספת השלישית](#): התוספת קובעת כי החיוב הוא כאמור בהחלטת הערכאה הרלבנטית ([סעיף 13א](#)), וכי הגשת ערר לא תעכב את המימוש, כל עוד שילם החייב את ההיטל (ובמקרה של מי שבונה בית מגורים עבורו או עבור קרובו – נתן ערובה בגינו). הפרשנות הננקטת בפסק הדין מביאה לכך שהמימוש מעוכב כל עוד לא שילם החייב את הסכום שדורשת הועדה המקומית הגם שאינו מהווה את ההיטל על פי התוספת.

לבסוף קבע בית המשפט כי אם יתקבל הערר ולא תהיה בידי הועדה המקומית ערובה לתשלום, היא יכולה לעמוד בפני שוקת שבורה. מעבר לכל מה שנאמר לעיל, על כך שהסכום שדורשת הועדה המקומית כלל לא מהווה את ההיטל על פי [התוספת השלישית](#), הרי שפסק הדין אינו מתייחס לכך כי [התוספת השלישית](#) נתנה בידי הועדה המקומית כלים לגביית שומה סופית מעבר למה שמתאפשר לבעל דין "רגיל". כך קובע [סעיף 18](#) לתוספת כי:

"היטל המגיע על פי שומה סופית לגבי מקרקעין הנמצאים בתחום של רשות מקומית, רשאית הרשות המקומית לגבותו בשם הועדה המקומית ובהסכמתה, בדרך שגובים את הארנונה הכללית של אותה רשות מקומית, ולעניין היטל המגיע כתוצאה ממתן היתר לשימוש למטרת עסק, החורג מהיתר או מתכנית, תחול על גבייתו פקודת המסים (גבייה), כפי שהוחלה על גביית ארנונה כללית; הוראה זו אינה גורעת מזכותה של הועדה המקומית לגבות את ההיטל על פי כל דין, לרבות בדרך שגובים חוב אזרחי"

לסיכום פרק זה – מעת שניתנה השומה המכרעת, החיוב בהיטל השבחה הוא "בהתאם להחלטת השמאי המכריע" (סעיף 13א לתוספת), מאותה עת, שומת הועדה המקומית אינה רלבנטית כלל ואין לה עוד כל מעמד לצורך קביעת היטל השבחה. ממילא, הוראות התוספת השלישית שעניינן באבטחת גביית ההיטל – אינן חלות כלל על הסכום שדורשה הועדה המקומית בשומתה, כי אם על סכום ההיטל "בהתאם להחלטת השמאי המכריע".

מאותה עת, הועדה המקומית אינה מוסמכת לדרוש תשלום הסכום האמור בשומתה או ערובה תחתיו, כתנאי למתן היתר או כתנאי למתן תעודה ללשכת רישום המקרקעין.

מכאן שדרישת הועדה המקומית בענייננו – אינה כדין.

סוף דבר, הערר נדחה איפוא.

הועדה המקומית תישא בהוצאות המשיבים בסך של 5,000 ש"ח בתוספת מע"מ. ההוצאות ישולמו תוך 60 יום לאחר מכן ישאו הפרש הצמדה וריבית כחוק.

ההחלטה התקבלה פה אחד ביום: י"ד בסיון, התשפ"א, 25 במאי, 2021.

גילת אייל, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל-אביב

אילנית מלניק דבי
מזכירת ועדת ערר
מחוז תל-אביב

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

גילת אייל 54678313-/-

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה