

ערר מס': הר/85193/17
תאריך: 07.03.2018
ישיבה מס': 11/18

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ולבניה
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב

בפני הוועדה: יו"ר: עו"ד גילת אייל
מ"מ חבר ועדה: מר מיכאל גופר, אדריכל ומתכנן ערים
נציגת מתכנת המחוז: גב' גל קארו, מתכנתת ערים ואזורים

העוררים: ניסים סלע ו-53 אח'
ע"י ב"כ עו"ד עידית גזית ו/או שלי רוזטל

המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה
ע"י ב"כ אן ברלוביץ ו/או עו"ד אסף הראל

תאריך הישיבה: יום רביעי, כ' באדר, התשע"ח, 07.03.2018.

מ"מ מזכירת הוועדה: אליאור מזרחי

קלדן: אורי אוריאן

נוכחים:

מטעם העוררים: עו"ד שלי רוזטל, עו"ד עידית גזית
מטעם המשיבה: עו"ד אן ברלוביץ, עו"ד אסף הראל, שמאי אברהם כץ, שמאית בלה כדריה, שמאי אייל דוד

נושא: גו"ח 6526/374,381 (מגרשים 105, 112), הרצליה

חקיקה שאוזכרה:

[חוק המכר \(דירות\), תשל"ג-1973](#)

[חוק המכר, תשכ"ח-1968](#)

[חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965](#): סע' 3, [ובתוספת השלישית, 19\(ב\)\(9\), 15, 17, 19\(ב\)\(9\), 6, 7](#)

[חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951](#)

עו"ד שלי רוזטל:

שמאית בלה כדריה:

אנחנו לא יכולים לתת רבע היתר ורבע היתר.

יו"ר:

השאלה היא כזו, השומה היא אחת שקובעת את ההשבחה לכל המגרש, אבל לגזור ממנה את החיובים, כל בעל זכויות זכאי להודעה מסודרת שאומרת כמה הוא חב.

עו"ד אסף הראל:

לא כשומה, אלא כחשבון לתשלום.

עו"ד שלי רוזטל:

דרישת תשלום כלשהי לא יצאה.

יו"ר:

כשמדובר בחיובים שהם נגזרת של שומה אחת גדולה, אני מבינה שלא תוציאו 53 שומות על אותו מגרש, זה ברור. אבל עדיין שמאי הוועדה המקומית עשה חישוב, לכל בעל זכויות, מקבל כל בעל זכויות הודעת חיוב, אני סבורה שזה טריוויאלי.

עו"ד אסף הראל:

לדעתי הטענה הזו נטענה על מנת להרוויח זמן להגשת הערר. בהתנהלות היום יומית על פי רוב, מגיע יום עם ייפוי כוח מהבעלים והוא זה שמתנהל מול הוועדה המקומית והוא מקבל את השומה והחשבון לתשלום.

יו"ר:

מהרגע שבו מבקשים בעלי הזכויות הודעת חיוב קונקרטית, מה יותר פשוט ומתבקש מזה? מישהו יכול לעשות את החישוב, זה משהו שהיינו צריכים להיות אחרינו.

שמאי אייל דוד:

יש בעיה טכנית על אותו נכס, 53 חיובים פרטניים קשה להוציא ברמה הטכנית. אנחנו בדרך כלל נוהגים לעשות חיוב אחד ובעלי הזכויות עושים את החלוקה ביניהם.

יו"ר:

אם מוציאים חשבון ליזם ולכולם טוב עם זה, לא נחזיר אתכם לוועדה המקומית להוציא חיובים פרטניים, אבל אם בעל זכויות מבקש לדעת במה הוא חב, הוא זכאי לקבל את הודעת החיוב הזו ועל הבעיות הטכניות תתגברו. זה דבר אחד. השני שרציתי להבין זה נושא המימוש החלקי, קראתי את תשובת הוועדה המקומית, אולי זה זניח ואולי לא, לא ראיתי שיש שומה, התייחסות של שמאי לעניין הזה. אם היתה הוועדה המקומית אומרת שהשמאי מטעמנו נדרש לעניין ובשל העובדה שהמימוש חלקי אבל מממש כמעט את כל השטחים העיקריים, נעגל לחמישים בשני

המגרשים ואת הרוב המכריע של שטחי השירות ועל שטחי השירות הנוספים הם ממילא כקביעה שמאית הם לא מייצרים השבחה נפרדת, לכן אין הבדל בין מימוש מלא לחלקי הייתי מבינה את הטענה. אבל הטענה הזו נטענת כטענה משפטית בתשובה לטענה משפטית שלא התקבלה שומה על מימוש חלקי מבלי שאף שמאי עושה את החישוב הזה. ואת זה איני מבינה.

עו"ד אסף הראל:

שומת אברהם כץ היתה גם בבסיס המכר הקודם, לא המימוש הנוכחי בהיתר, אלא המכר במסגרת ערר אמינוב. היא אותה שומה והיא בעצם מאמצת את שומת משה נדס ממגרש סמוך שנערכה לפי שטח דירה ממוצע של 137.5 מ"ר אקוויוולנטי. כשמימשו באופן חלקי במסגרת המכר בוצע חישוב בהתאם לשיעור המימוש. עכשיו למעשה ממשים את היתרה מינוס השטחים שבמחלוקת, שטחים שלהבנתנו הם זניחים, השומה אותה שומה. גברתי שואלת אם בוצעה פעולה נוספת מטעם השמאי להפחתה בשטחים העיקריים?

יו"ר:

כשאתם אומרים ששטחי השירות חסרי ערך אתם אומרים את זה כוועדה מקומית שמשיבה לערר. אני לא רואה שהשמאי אומר את זה. אין כאן קביעה שמאית כזאת. הוועדה המקומית מחייבת לפי מידת המימוש בפועל בהיתר. הם אומרים בטענתם, שחייבתם אותם על הכל. אתם אומרים לא, עשינו חישוב לפי יח"ד והשאר זניח. אבל אתם אומרים שזה זניח, אבל הקביעה שזה זניח לא נעשתה בשום קביעה שמאית, זה נאמר כתשובה משפטית לערר.

שמאי אברהם כץ:

הערר כולו משפטי. אבל בפן הכלכלי נדליני, יש שטחים עיקריים ויש שטחי שירות שכשמים הם. המגמה של כלכליות היא לנצל את מלוא השטחים העיקריים, כי הם השטחים הסחירים בנכס. כי אפילו [חוק מכר דירות](#) העכשווי אומר שטח הדירה הינו מה שכלוא, למעשה השטח העיקרי פלוס הממ"ד. כשהיום מוכרים דירה ואומרים שהדירה היא 23 אלף למטר הכוונה היא למטר עד לפלדלת או לפי [חוק המכר](#). שטחי השירות כשמים, הם שטחים משותפים שבאים לשרת. עולה לבנות אותם. אבל אתה לא מוכר אותם. לכן התב"עו נותנות שטחי שירות. הם זורקות מספר תכנוני. מנצלים או לא מנצלים אותם, אבל אין להם ערך, הם רק מהווים מעמסה. עושים מה שצריך פר דירה. וההנחה היא שהתכנון שהוגש במגרש כזה הוא אופטימלי, לא יותר מדי ולא פחות מדי שטחי שירות. יש מגמה הפוכה, כשחסרים שטחי שירות חייבים לקחת שטחים עיקריים. בדרך כלל זה רק אם יש טעות בתב"ע. גם אם תת קרקעי, אומרים שלוש קומות מרתף ומנצלים רק שתיים, אין ערך נוסף לשטח הזה. לכן, אם באמת עשו כמה מטרים פחות בשטח העיקרי אז אולי יש מימוש חלקי. יכול להיות פרומיל או פחות. שטחי שירות שלא נוצלו לא חויבו גם. לכן כל התחשיבים כאן, ניצן לראות בתשובתו של משה נדס, השטח האקוויוולנטי שהוא לקח בחשבון זה שטח פלדלת. הוא לא לקח בחשבון שירות.

יו"ר:

בלי להיכנס לעניין השמאי, ברמה המשפטית, כל הדברים הללו היו צריכים לבוא לידי ביטוי באיזה שהוא מסמך שמאי. גם אם אתם צודקים לחלוטין זה משהו שצריך לבוא לראשונה לא בתשובה לערר אלא לפני כן. שמהותית אין הבדל בהשבחה בין המימוש החלקי הזה לבין מימוש מלא. זו הערה שנייה. עכשיו, בעצם מעבר לזה אנחנו בשאלת הממ"דים ושתיים ראיתי שעלה פה עניין של 19 (ג').

עו"ד שלי רוזטל:

אנחנו עדיין ממתנינים לתשובת הוועדה המקומית לאחר שהגשנו בקשות באוגוסט לפטור. אנחנו בקשר מול ב"כ הוועדה המקומית בעניין הזה. זה לא חלק מהערר. ככל שיהיה צורך נגיש ערר נוסף. לגבי שומה נגדית, פטרו אותנו.

יו"ר:

כן, יש על זה החלטה שלי.

עו"ד אן ברלוביץ':

יש החלטה שאומרת שזו שאלה משפטית ולכן אין צורך.

יו"ר:

יש החלטה שלי לתת פטור משומה נגדית. החלטה ניתנה בסמוך להגשת כתב התשובה. אעשה סדר, ב-10.08.2017 התקבלה בקשה למתן פטור מהגשת שומה נגדית.

עו"ד שלי רוזטל:

היא הוגשה יחד עם הערר, בוודאות. והומצאה.

יו"ר:

ולאחר שהגשתם את כתב התשובה, עשרה ימים לאחר מכן ניתנה החלטה בבקשה להגשת שומה נגדית. אנחנו בדרך כלל ממתנינים להגשת כתב התשובה כדי לדעת על מה המחלוקות בתיק ומה עמדת הוועדה המקומית בעניין הבקשה לפטור, לפני מתן החלטה בבקשה לפטור.

עו"ד אסף הראל:

אם יוכרע על פי שיטתם נזדקק לאיזו שהיא שומה נגדית כדי לכמת. אני רק מציף את הדברים.

יו"ר:

אם נחשוב שדרוש שמאי מייעץ, אנחנו יודעים לעשות את זה.

עו"ד שלי רוזטל:

לפני שנגיע לממ"דים, כמה הערות מקדימות. עלה נושא דרישות התשלום, אבל זה לא רק זה, אלא התנהלות הוועדה המקומית, יש לי פה שבע פניות בכתב שרק אחרי חמש מהן היא הואילה להשיב, הפניות החלו מדצמבר 2016, רק לאחר שהגשנו התראה לפני הגשת עתירה מנהלית טרחה הוועדה להשיב פעם ראשונה, ההתנהלות פה שרירותית ומקוממת. וצריך לקחת את זה בחשבון, לא ראיתי התנהלות כזו של וועדה מקומית שלא רק לא מסכימה עם לשון חוק אלא גם מתעמרת באזרח. מעבר לזה ההתנהלות הזו גרמה לנזק עצום לעוררים.

יו"ר:

נבקש מגברתי, הדברים הכתובים בכתב הערר, לא לחזור עליהם, הם בפנינו, להתייחס בבקשה לתשובת הוועדה המקומית.

עו"ד שלי רוזטל:

הוועדה המקומית בתשובתה מנסה להטיל את חובתה החוקית לערוך שומה, למימוש זכויות ולקזז את הפטורים על האזרח. זה דבר שלא ייאמן. אומרת הוועדה המקומית שאם אנחנו טוענים שזה מימוש זכויות והזכויות שממשות שוות פחות מכלל הזכויות בתכנית תוכיחו לי, אם אתם חושבים שהממ"ד קיזוז מפחית משווי השומה תוכיחו לי, אבל לא יצאה פה בכלל שומה למימוש חלקי מטעם הוועדה, זו חובתה והיא מתעלמת ממנה ומטילה אותה על האזרחים. יש קבוצות קטנות יותר ואנשים פרטיים שלא יכולים לעמוד מול התנהלות כזו של הוועדה המקומית. לנושא המימוש, השומה שמתבססת עליה הוועדה נערכה לכלל התכנית, היא מיולי 2015. לא שומה שנערכה בסמוך לבקשה להיתר או לאישורה אלא שנים קודם והתעלמה מהבקשה להיתר לחלוטין.

יו"ר:

אעצור אותך כאן ואבקש לחדד מה הטענות שלך בהקשר הזה, כיוון שאני יודעת מה אנחנו אומרים לוועדות המקומיות כשהן מוציאות שומה במצב הפוך. אם הוועדה בעת המכר היתה מוציאה שומה אחת ולעת מימוש בהיתר שומה אחרת. והשומות המאוחרות דרכן שהן יוצאות גבוהות יותר, היינו מעירים לוועדה ואומרים שזה לא מקובל, שהשומה המקורית לא השתנתה.

עו"ד שלי רוזטל:

כולנו מתבססים על שומתו של נדס ולא טוענים כנגד הערכים בה. מה שכן, שומת הוועדה המקומית מדברת על מימוש מלא של מלוא שומת נדס, שהיא העריכה שווי אקוויוולנטי לדירה לפי כלל הזכויות בתכנית. לאור שטחי השירות שהם באלפים, לאור שטחים עיקריים מתחת ומעל לפני הקרקע הוערך שווי הדירה בתכנית. ומזה גזרה הוועדה המקומית שווי, אך מרגע שמדובר במימוש חלקי, 2000 מ"ר שטחי שירות, 2150 מ"ר לא נוצלו ועוד 636 שטחים עיקריים מתחת לפני הקרקע, ה-50 זה מעל פני הקרקע. אנחנו מדברים על אלפים ומאות מטרים. ועוד קצת שטחים עיקריים מעל פני הקרקע, ההבדל עצום. דירה שיש לה חניה צמודה ומחסן צמוד ועוד חניה נוספת. לעומת דירה שאין לה הצמדה של חניות ומחסן ולא לובי גדול, אני בטוחה שהשווי שלהן גם יוצא שונה ולכן היה צריך לבחון ולבדוק האם השטחים האלה שלא מומשו בהיתר משנים את המימוש, את שווי הדירה שממומש במסגרת ההיתר ואולי הוא לא זהה מספרית לשומתו של נדס.

עו"ד עידית גזית:

בהתייחס לתשובת הוועדה המקומית. אומרת הוועדה המקומית, יש חוק, אנחנו מתעלמים ממנו, הוא לא יהיה לנו לעזר. ניתלה בתכלית. התכלית כבר ברורה באין ספור החלטות של וועדות הערר שאומרת שממ"דים נועדו לשיקולים ביטחוניים ויהיו צמודים בתוך הדירה, לא רק לעודד אלא גם להקל. ובמפורש דובר על התכליות האלו, שאינן מביאות את המשיבה לשום מקום. ואז הם אומרים, נלך, שוב נתעלם מהלשון ונלך לדברי ההסבר. אבל יש לנו לשון חוק ברורה וחד משמעית, כשנקודת המוצא להבנה ולפרשנות דבר חקיקה מתחיל ונגמר בלשון החוק כפי שאמר וצוטט רבות אהרון ברק. שאומר עוד דבר, כשיש לשון ברורה לא צריכים פרשנות זה קודם כל. כמה וועדות ערר אמרו שבנייה היא בניה. בנוסף, אומר אהרון ברק, כשאתם מנסים לתת לטקסט קיים משהו שהוא לא יכול לסבול, אתם בעצם כבר יוצרים חקיקה וזה בעצם מה שקורה כאן. אומרת לנו הוועדה המקומית אל תקראו בניית ממ"ד. תקראו תוספת ממ"ד. זו לא האכסניה

לשינוי החוק. הם מנסים לשכנע אותנו שצריך להוסיף מילים שלא קיימות ולא יכול להיות שקיימות. המחוקק יודע ומשתמש בחוק בתו"ב ובתוספת השלישית במילה תוספת. בכל הקונסטלציות האפשריות. גם בתיקון 79 שהחיל את הפטור הוא עשה שימוש במילה תוספת. זה לא מושג זר לו, אם היה רוצה היה משתמש בה גם בסעיף הפטור. וכמובן בעוד סעיפים, כמו 145. הביטוי הזה אינו זר למחוקק ויש בה שימוש נרחב. לא צריך את דברי ההסבר, אבל כיוון שהמשיבה נכנסה לכך, גם בהם יש אי דיוק, נספח 5, הצעת חוק, דברי ההסבר לסעיפים 4 ו-5, זה נספח 5 לתשובת המשיבה. בדברי ההסבר בטור השמאלי בפסקה הראשונה בסוף (מצטטת). נספח 8, דברי אופיר פז פינס, העמוד השלישי של הנספח. שם אחרי זבולון אורלב, אופיר פז פינס (מצטטת) אני מצטטת מהשורה הרביעית. הצבעה מספר 14. בעמוד השלישי. "...הוראה זו תחול גם על מי שיבנה מרחב מוגן שלא בהליך מקוצר..." גם דברי הכנסת או דברי הוועדות לא ממש מבססים את הטענות של צמצום הפטור להוספה. אבל אנחנו מדברים על לשון ברורה, נכתבו על זה תלי תילים של מילים בערר סלומנסקי ובערר מאהר. ומעניין דסמי אפשר גם היה להבין שגברתי קבעה שלעולם בניית ממ"ד פטורה. מהציטוטים שם די ברור שבנייה היא בנייה ואין על כך מחלוקת. ולא רק זה, כבר נאמר בהחלטות וועדות הערר השונות שאין מקום להפרדה בין המילה תוספת למילה בנייה, בנייה היא בנייה. אני מתארת לעצמי שהלשון הנוכחית שברורה בעברית וברורה לדוברי השפה, כל כך ברורה שאין מקום לשום פרשנות. זה מתחיל ונגמר בלשון החוק, הכוללת כל בנייה מכל סוג שהוא. בניית ממ"ד מקיימת את התכלית. סעיף הפטור, המשיבה מנסה להראות כאילו המחוקק קצת התבלבל, אבל ב-2014 היה תיקון לסעיף הפטור לעניין הגדרת השטח וגם שם לא מצאו לתקן את המילה בנייה. היה אפשר לתקן את זה לפני ואחרי, אבל אין תיקון. כך זה נשאר.

המשיבה מנסה להגיד שזה רק לעודד הקמת ממ"דים ואולי מזה צריך להבין שמדובר בפטור לתוספת. אבל זה לא רק לעודד, וועדות הערר אמרו שזה גם בגלל השיקולים הביטחוניים של תושבי מדינת ישראל שמאוימים מדי כמה שנים במלחמות. ההיבט הזה גובר על כל רצון לגבות היטל השבחה והוא נסוג מפני השיקולים לבניית ממ"דים, מה שמבסס את העובדה שבנייה היא בניה וכל בנייה מכוח היתר בנייה מחייבת פטור.

עו"ד שלי רוזטל:

אני מפנה לעמוד הקודם באותו נספח 8 בדברי הכנסת. בעמוד השני של הנספח, דברי אופיר פינס, בפסקה האחרונה של דבריו. (מצטטת). "...נועד לצמצם במשהו לפחות את התשלומים... לא ייחשב לצורך השבחה..." הוא מדבר על חיסכון בעלויות. מה שנכון גם למי שמוסיף ממ"ד וגם למי שבונה חדש. כולם נושאים בעלויות. ובניית ממ"ד מדובר על כך שהעלויות שלה גבוהות יותר מבניית חדר רגיל. אז אומרים בדברי ההסבר שרוצים להקל על בניית ממ"ד למרות שמחייבים את זה בבנייה חדשה. אותו דבר בפרוטוקול, נספח 6, בשתי הפסקאות האחרונות, עמוד 3, (מצטטת). בפסקה האחת לפני האחרונה. "...כיוון שהיא לא יכולה לעמוד בהוצאה זו היא צריכה לכל הפחות לעשות מאמץ...". מדברים כל הזמן על להקל בהוצאה הכספית, המטרה היתה להקל על האזרח, בין אם הוא מוסיף או בונה מחדש ממ"ד. אפילו דברי ההסבר דיברו מלכתחילה על בניית ממ"ד ולכן הוועדות התייחסו מלכתחילה לבנייה מחדש ולתוספת באותה הדרך.

עו"ד עידית גזית:

המשיבה בתשובתה ניסתה להצדיק את הפרשנות בעניין שיש לצמצם פרשנות. ומביאה את ספק דין צורי, ראשית, כשהמילים ברורות אין מקום כלל לפרשנות. אך פה זה עוד יותר חזק, מפני

ערר (ת"א) 85193/17 ניסים סלע ו-53 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה
שסעיף החוק צמצם את עצמו מראש, הוא צמצם למטראז', זה לא פטור סוחר אלא פטור לממ"ד
שמשמש את המרחב הדירתי בשטח מסוים וזה הצמצום האינהרנטי, ואין מקום בדרך של פרשנות
להגיד שיש מה לצמצם. לפרשנות יש מקום רק אם יש מקום לפרשנות ופה יש לשון ברורה. ואין
לכך מקום.

עו"ד שלי רוזטל:

אבקש להעיר לגבי הנזקים. אני מפנה לבקשה להקדמת מועד הדיון שם פירטנו את הנזקים,
מדובר בנזקים שנגרמו בגין מימוש יתר, שאנחנו מעריכים בכין 6.5 לבין 8.5 מיליון שקלים.
התחשיב פורט שם. בנוסף לנזק הזה של דרישת חיוב ביתר ששולם בפועל על מנת לקבל את
ההיתרים, העוררים נאלצו לשלם את הסכומים של עשרות מיליונים שנדרשו מהם. כמה מיליונים
מתוכם נגבו ביתר ובגין זה הם נדרשים גם לעלויות מימון, אותן פירטנו בבקשה להקדמת מועד
הדיון, עלויות המימון לבדן מסתכמות בכוס של כ-200 אלף לשנה ובכעשרים אלף לחודש. אנחנו
מבקשים שיישקלו גם ההוצאות. מאז שהוגש הערר יכולה היתה הוועדה המקומית לתקן דרכיה
ואנחנו כבר חצי שנה אחרי. וההוצאות שהוזכרו של עשרים אלף שקל לחודש ממשיכות וזאת
בהתעלם מההוצאות שהיו לפני כן עם הפניות לוועדה המקומית מהן התעלמה. מעבר לכך נבקש
פסיקת הוצאות לדוגמא, וכמובן שכשיוחזרו הסכומים בבוא היום הם יוחזרו עם ריבית על פי
[סעיף 17](#) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

עו"ד אן ברלוביץ':

ראשית, לגבי הנושא של המימוש החלקי, אני חוזרת ומפנה להסבריו של מר כץ. אציין שכל
המספרים שהוזכרו על ידי העוררים נזרקו לחלל האוויר בעלמא, אין הוכחה לחישובים אלו,
החישובים שלנו מראים מספרים אחרים.

יו"ר:

חישובים שלא הצגתם בשום מקום.

עו"ד אן ברלוביץ':

בוודאי שמדובר במספרים זניחים לחלוטין, לגבי שטחי השירות הגענו למאות מטרים בודדים
ובוודאי שלא לאלפי מטרים, הדעת נותנת שהטענה הזו אינה נכונה ובכל זאת אחזור על הסבריו
של מר כץ.

חבר הוועדה מיכאל גופר:

אם תוכלי להתייחס להערה המתודית, לקחתם ממוצע מסך הכל השטחים, אקוויוולנטי, לפי
שומת נדס, כשהטענה היא שזה לא תואם למגרש הזה, ולו היתה מוגשת שומה פרטנית למגרש
הזה הנתונים היו אחרים. הבסיס שלכם זה לקחת את מה שעשה נדס, שהתייחס לסך הכל וחילק
והגיע לאקוויוולנט ממוצע. תתייחסי בבקשה לפערים.

שמאי אברהם כץ:

אני אענה. תכנית 1920/1 שלמיטב זכרוני, זכויות הבנייה הממוצעות הם 130 מ"ר עיקרי לדירה,
כך שאין שוני בין המגרש של נדס, מגרש 13, לבין מגרשים 105 ו-112 הזכויות בכל התכנית זהות.
המיקום זהה. יש הבדלים שנלקחו בחשבון כמו קירבה לשצ"פ וכתובים. אי אפשר להגיד שזה לא

בדיוק כמו נדס. השומות נעשו לפני הבקשה להיתר למלוא הזכויות של ה-130 מ"ר. ביולי 2015, לצרכי מכר, כי חלק מהמגרשים האלה היה כבר מימוש במכר. והיה ערר. הטענה לגבי הממ"דים. ולגבי המימוש, זה לא מופיע בשומה כי לא היתה בקשה להיתר כשהוכנה השומה. חלק מהטענה זה לגבי אי מימוש של שטחי שירות, ניסיתי לענות עליה. שטחים עיקריים, אם לא נוצלו שטחים עיקריים עיליים של פרומיל, 8 מ"ר במגרש אחד וחמישים מטר מתוך אלפי מטרים. זה זניח. אפשר לחשב את זה. זה יהיה פרומיל או פחות. השטחים העיקריים הנתן קרקעיים גם אצל נדס לא מופיעים, הוא לא נתן להם ערך נפרד. לכן זה זהה לנדס. למעט אי הניצול של יחד 13 אלף מטר, זה שלושה פרומיל בממוצע. אפשר לחשב כמה זה. לגבי היתר אין מימוש חלקי מהבחינה הכלכלית.

יו"ר:

מר כץ, אני רוצה לחדד ולהבין. אני מבקשת לשאול, הטענה כאן כפי שהבנתי אומרת שנדס הכין שומה מכרעת לכלל הזכויות במגרש ועשה אותה למימוש מלא ובהנחה שכל הזכויות מנוצלות וניתנות לניצול, כולן קיבלו ערך ומכאן נולדה יחידת הדיור של 130 מ"ר אקוויוולנטי שמורכבת משטחים עיקריים ומשטחי שירות שניתנו לה. כשבאים לממש אחר כך בהיתר ובמסגרת המימוש לא מנצלים את כל השטחים ולא כל יחידות הדיור מנצלות את כל שטחי השירות שיכולות היו לנצל, את כל שטחי השירות שנדס הביא בחשבון במסגרת הזאת, אז פה צריך גם שהשומה של המימוש בהיתר תיתן לזה ביטוי. כך הבנתי את הטענה ועל זה אני מבקשת הסבר.

שמאי אברהם כץ:

שטחי השירות, נדס לא נתן להם ערך נפרד. למעט ממ"ד. הממ"ד ישנו שם. נדס נתן ערך וניתח עסקאות עם ממ"ד בלי שטחי שירות. אמר נדס, כפי שאני אומר, למטרים העיקריים יש שטחי שירות שצריך לעשות. כמה שצריך באותה תכנית מגולם שם. וזה לא כל שטחי השירות. גם נדס לא נתן ערך של עשרות אלפי מטר שטחי שירות, הוא לא נכנס לזה בכלל.

יו"ר:

נדס הניח שהם בעודף כך שאין להם ערך?

שמאי אברהם כץ:

לא. משתמע מזה שמה שנדבק למטר העיקרי זה בדיוק שטחי השירות שצריך. ולכל היתר אין ערך.

יו"ר:

כמה שטחים זה כולל?

שמאי אברהם כץ:

כמה שצריך, חדר מדרגות נורמטיבי, לובי נורמטיבי, יש כאן עודף אדיר של שטחי שירות שלא ינוצלו, כי הדרך של קביעת שטחי שירות היא להגיד 40% מהשטח העיקרי, ואם הם לא מנוצלים אי אפשר לראות בזה שימוש שאינו מלא, להערכתי כשיש שימוש מלא במגורים זה שימוש מלא. יש כשלושים וחמישה אחוז שטחי שירות עיליים. אני לא מכיר את הבקשה להיתר, אבל מה שלא נוצל לא נוצל, אם היה לזה ערך, אני מניח שברגע שמעורבת חברה יזמית היו מנצלים אותם, אם

יש לזה ערך, כי זה עולה לבנות. רוב השומות המכרעות בנושא מגורים, כדי להימלט מהמוקש שישנו כאן אומרים שטח עיקרי נחשב גם בעסקאות ההשוואה שטח עיקרי, גם שם משה נדס לא לקח שטחי שירות אלא רק עיקרי וממ"דים, ניתח את המטרים והשליך אותם על הנרכס שלנו, אותו דבר על אותם שטחים תת קרקעיים המיועדים לשטחים משותפים, אל ניתן להם ערך. הוא הלך לעסקת השוואה בהתאמות לעסקאות שלא היו שם שטחי שירות. אז אין מימוש חלקי למעשה.

יו"ר:

אני שואלת, ההנחה של נדס אם הבנתי נכון את אדוני, זה שיש שטחי שירות די והותר או אפילו בעודף.

שמאי אברהם כץ:

אי אפשר לדעת, הוא לא חישב.

יו"ר:

האמירה הזאת שיש שטחי שירות כמה שצריך.

שמאי אברהם כץ:

לא. אני אמרתי בונים שטחי שירות כמה שצריך. אנחנו מדברים על כדאיות כלכלית, עולה לבנות מטר עיקרי כך וכך. יכולים להיות מקומות שהתב"ע לא הגיונית וניתנו 150 מ"ר ליחידת דור, למשל באופקים אין מה לעשות עם זה.

יו"ר:

יש מקום שבו 150 מ"ר זה ביתר, בסדר. נניח שמר נדס עושה שומה לתכנית למימוש מלא ועושה אותה לפי כל הזכויות. ההערכה שלו, הכלכלית, היא שמהמטר המאה ואחד אנחנו בשוליות כל כך גבוהה כך שאין ערך לחמישים המטרים הנוספים. נניח. אני הולכת עם הדוגמא של מר כץ. עדיין השומה תהיה למכלול השטחים בתכנית ותבטא את העמדה השמאית שהשטחים הנוספים לא תורמים לשווי כלל.

חודש לאחר מכן, על אותו מגרש בעל קרקע אחר במושע יגיש בקשה להיתר, דוגמא היפותטית לחלוטין. וכרגע הוא מבקש היתר רק ליח"ד בהיקף של מאה מ"ר. אתה אומר שמבחינה כלכלית השורה התחתונה תצא אותו דבר. אבל הוועדה המקומית צריכה להוציא שומה למימוש חלקי למאה מ"ר בלבד ואם זה ילווה בהסבר של מר כץ, בסדר, אבל עדיין השומה צריכה להיות למימוש חלקי. כי ביקשו מאה מטר בלבד. ההסבר יכול להיות מובן אבל זה לא גורע מהחובה שלכם להתייחס למימוש חלקי. כפי שהערתי בתחילת הדברים גם. אם היתה נעשית בחינה שמאית שאומרת את הדברים שמסביר מר כץ עכשיו, וזו הסיבה שבמימוש חלקי השומה לא פוחתת זו טענה. ועכשיו זה וויכוח שמאי, אבל אתם מלכתחילה לא עושים את זה. ופה הבעיה שלי.

חבר הוועדה מיכאל גופר:

ככל שההסבר יהיה יותר טוב וככל שנבין טוב יותר, זה בדיוק מה שהיה חסר בשומתכם.

עו"ד אסף הראל:

יו"ר:

הוועדה המקומית אחת בעינינו.

עו"ד אסף הראל:

כולנו כאחד. נכון. ההערה של גברתי אומרת שהוועדה המקומית צריכה להגדיר את השומה כמימוש חלקי ולעשות את החשבון ולהסביר שאין חיוב על אותם שטחי שירות ולכן השומה היא בעצם למימוש מלא.

יו"ר:

אם זו עמדת הוועדה המקומית זה צריך להיות שקוף וברור כבר בחיוב הראשון. הדין אומר שזה מה שצריך. ואז אפשר להתווכח במישור השמאי, הם יוכלו להגיש שומה נגדית מטעמים.

עו"ד אסף הראל:

כשהיו פניות לקבל שומות פרטניות, השיחה הזאת התקיימה טלפונית. מצופה היה שבסיטואציה כזו בה טוענים שיש פה בכלל מימוש חלקי כזה שלא יכול להיות שתהיה שומה למימוש מלא, שיתכבדו ויגישו שומה.

יו"ר:

עורך דין הראל, עד כאן, הם טענו מהיום הראשון שצריך לעשות שומה למימוש חלקי. וכשאין אצלכם את ההסבר לעניין הזה, אני לא מצפה מהם לשומה נגדית.

עו"ד עידית גזית:

מעבר לזה, מרשי היה בעצמו בוועדה

עו"ד אסף הראל:

לקחתי לתשומת לבי את הערות הוועדה.

חבר הוועדה מיכאל גופר:

אני מזכיר שיש החלטה של זלמנוביץ', שגם אדם מן השורה יוכל לקרוא ולהבין את השומות. זה מה שחושב יו"ר וועדת ערר, שגם אזרח מהשומה צריך להבין את השומה בלשון הדיוטות.

שמאי אברהם כץ:

אבקש להעיר בכובע ציבורי, מקצוע השמאות אינו פשוט. מלא מונחים. זה כמו שתיתן פסק דין וכל אזרח שיקרא צריך להבין אותו, איני יודע אם זה כך. כנ"ל שומה וכנ"ל כתב תביעה, שכל אזרח רץ איתו לעורך דין. בלי ללכת לבעל מקצוע זה בעייתי לטעמי.

שמאי אייל דוד:

הם לא היו מופתעים, אני סבור שהם היו מוכנים להוצאה של היטל השבחה כמו שחויבו במכר. השומה היא אותה שומה.

יו"ר:

אני לא יודעת. אני שומעת את מה שאתה אומר. ובעיקר ברמה הציבורית בוועדת הערר הידיעה הסובייקטיבית פחות חשובה. מה שחשוב זה הסטנדרטים בהם נעשים הדברים ומה שמי שלוקח את השומה ליד מבין ממנה. זה לא יכול לעלות לראשונה רק בתשובת הוועדה המקומית. לשם אנחנו מכוונים. לעניין הממ"דים?

עו"ד אן ברלוביץ':

אנחנו טוענים שלשון החוק סובלת לפחות לכאורה את שני הפירושים, ככוללת גם בנייה חדשה וגם תוספת ולכן יש אחיזה בלשון החוק לשתי האפשרויות. אני מפנה להלכת וינטר [עע"מ 2775/01](#) וינטר נ' וועדה מקומית שרונים. (מצטטת) אין לקבל פרשנות שלא ניתן למצוא לה אחיזה בלשון החוק. העיקר הוא שייבחר פירוש המתאים לדבר החקיקה. אנחנו חושבים שבמקרה הזה לנוכח הפסיקה בעניין צרי וגם בענין נאסר עאמש. אנחנו מדברים על כך שיש חובה לפרש את הוראות הפטור בצורה מצומצמת, נכון שמדובר בהוראות פיסקליות, אבל העליון קבע שלגבי הוראות הפטור יש לפרש בצורה מצומצמת. כשמדובר על הוספת ממ"ד בבניין קיים, קיימת השבחה. ואנחנו טוענים שבעצם קיימת השבחה כפולה, הממ"דים מוקמים על חשבון שטחי השירות וחוף מזה בעצם ניצול שטחי השירות יש השבחה כי מנוצלים שטחים שווים פחות להוספת שטחים עיקריים. זה גם נקבע, גברתי קבעה זאת בהחלטה קודמת, שבבנייה חדשה הממ"דים מוקמים על חשבון שטחי השירות. קודם כל יש פה שטחי שירות שלכאורה אין בהם השבחה. אבל לא רק הם, כי שטחי השירות האלה משמשים למעשה לשימוש עיקרי למגורים ולכן אנחנו רואים את זה תיאורטית השקפתית כהשבחה כפולה. ולכן במצב הזה יש לנו צורך בפרשנות ואנחנו לא יכולים להסתפק אך ורק במילה בנייה ולהגיד כל בנייה. אנחנו מזכירים גם שעקרונות השיטה מדברים על צדק חלוקתי והתעשרות ואני מפנה שוב לכתב התשובה ולמה שאמרנו שם. לאור כל הדברים האלה יש חובה לפנות לפרשנות ואיננו יכולים להסתפק בלשון החוק. מה גם שכשפונים להיסטוריה החקיקתית רואים שהונחת ברגע האחרון שינוי במונח. עשינו עבודת שחזור. ובשום מקום לא מצאנו הסבר מתי והיכן ומודע שונתה המילה הוספה למילה בנייה. ברגע האחרון. ביקשתי לקבל את החומר, את הצעת החוק כפי שהונחה בפני הכנסת בקריאות השנייה והשלישית ולא הצלחתי. זאת מפני שרציתי לראות מתי בוצע השינוי הזה. אני מדברת על הדיונים האחרונים בוועדה להגנת הסביבה. רואים שעד לדיון האחרון שם, למצער עד שהועברה הצעת החור לקריאה שנייה ושלישית, הנוסח היה עדיין הוספה. ואנחנו טוענים שלא בכדי. אנחנו מבינים שלמעשה השינוי הזה בוצע על מנת לקבל אחידות במונחים שבהצעת החוק.

יו"ר:

אעצור את גברתי, נוסח החוק הוא עניין שבעובדה. בטח שלא נתחקה אחרי העניין הזה, בטח לא במובן של ניחושים על למה. אם אתם לא מצליחים להתחקות אחרי מה שהיה קשה להגיד שזה כנראה היה כך וכך. כשהעניין הוא חסר עובדתי להשלמה, זה היפותזות כאלה ואחרות. אלך צעד אחד אחורה ואגיד לוועדה המקומית, פטור מהיטל השבחה בדרך כלל ניתן כשחושבים שיש השבחה, אחרת לא היה צריך את הפטור. דווקא בגלל הטענה שלכם על השבחה כפולה, הטענה שראיתי בכתב התשובה, על כך שהנישומים היו צריכים להגיש שומה נגדית כדי להראות שהורדת הממ"דים משפיעים בכלל על גובה השומה מוקשית עוד יותר בעיני. דווקא מפני שברור שאם הם זכאים משפטית לפטור יש לכך משמעות כלכלית לשיטתכם, גדולה מאוד.

עו"ד אן ברלוביץ':

אנחנו אומרים את זה רמה הרעיונית. לאו דווקא בכלכלית, משתמשים פה באיזו שהיא עלות. יש עלות, אבל בצד האגרה יש גם תמורה. התמורה היא שבעצם הם יכולים להשתמש באותם שטחי השירות ולהפוך אותם לשטחי מגורים ולכן אנחנו אומרים זה כנגד זה, זה כנגד הטיעון שיש פה עלויות שעל סמך העלויות האלו, הציבור צריך להשתתף בעלויות. אנחנו אומרים שלצד העלויות האלה יש תמורה.

יו"ר:

מעשה יום יום כשמגיע פטור ממ"דים מחשבת הוועדה המקומית את הפטור. פה נעשתה שומה למכר ולא להיתר וזה לא נעשה, אבל החובה היא עליכם.

עו"ד אן ברלוביץ':

אני משיבה לגבי ההערה שלשון החוק ברורה. נכון שכתוב בנייה, הנוסח האחרון שהתקבל הוא בנייה, אבל באותו תיקון לחוק, מספר 79 לחוק. אני מפנה ואמסור בסוף הטיעון. אני מפנה [לסעיף 3 לחוק](#), לתיקון מספר 79. שם בעם רואים שיש התייחסות לבקשות לבניה. גם שם החוק נוקב במילה בנייה, כאשר ברור שאם מדברים על בקשה להיתר ולזירוז היתר לבניית ממ"ד ברור שהמדובר בהוספה. כי אם מדובר על בנייה חדשה ההיתר יוצא בהינף אחד עם ההיתר לבניית הבניין. כאן יש היתר להוספה. יש רצון לאחידות, וכל הפסיקה בעצם מפנה אותנו, גם וועדות הערר שדנו בשאלה הפנו אותנו למעשה לתכלית החקיקה. ולמעשה וועדות הערר החליטו, שתיים מבין ההחלטות שניתנו בעניין קבעו שהתכלית ברורה. והיא בעצם מצביעה על כך שהפטור נועד להינתן אך ורק במצב של הוספה. אך מכיוון שהמחוקק ברגע האחרון שינה את המונח הוספה למונח בנייה, אנחנו אומרים שהמחוקק שקל וחשב ושינה כיוון. כשאנחנו פונים להיסטוריה החקיקתית אנחנו רואים שלא היו דרים מעולם, וכל המסמכים מדברים על הוספה ושאלף פעם לא שינוי כיוון.

אני מזכירה שמדובר ב-2006 וזה הרקע לחקיקה, אחרי מלחמת לבנון השנייה. מדובר על הפגזות בצפון ועל כל מה כמובן זכור לנו משם. אני מפנה לנספח 2 לכתב התשובה, נוסח של הצעת החוק, ההצעה הראשונה. פה אנחנו רואים שהחוק מדבר, היתר לבניית מרחב מוגן דירת. זו הכותרת. סעיף 1 ב', כתוב היתר לבניית מרחב מוגן. כשברור שוב שמדובר בזירוז ובהוצאת היתר לממ"ד ולא לבנייה חדשה של ממ"ד יחד עם בניין. כי אחרת אין לזה היגיון.

עו"ד אסף הראל:

רוצה לומר, איש לא בונה ממ"ד בלבד בהליך מקוצר על מגרש ריק.

עו"ד אן ברלוביץ':

בסעיף 2 אנחנו שוב מוצאים את מונח הוספת מרחב מוגן. אני מפנה לנספח 3 לעמודים 101-100, פה יש הרבה דברים שמזכירים, בסעיף השני בעמוד 100 יש פה אזכור לכך שהממ"ד מגן גם מפני רעידת אדמה ולא רק מטילים, פה ניתן למצוא רמז על כך שמדובר בבניינים שנבנו לפני 1980.

עו"ד אסף הראל :

עו"ד אן ברלוביץ':

אם מסתכלים על דברי יעקב קורן בעמוד 100.

יו"ר:

הפניתם, קראנו ונקרא את זה שוב.

עו"ד אסף הראל:

ברור לוועדת הערר שהתיק הזה ערכי ועקרוני. אנחנו מנסים לשכנע במצב לא פשוט מבחינת
הפסיקה.

עו"ד אן ברלוביץ':

אנחנו מבקשים לקרוא לוועדה הנכבדה לסטות ממה שקבעו וועדות אחרות ואנחנו סבורים
שהבאנו טיעונים חדשים שלא הובאו בפני וועדות אחרות.

חבר הוועדה מיכאל גופר:

אתם יוצרים פה נורמה חדשה בניגוד למה שאני מכיר מהפרקטיקה, הנושא של שימוש בשטח
ממ"ד שהוא שטחי עזר. זה דבר שנצטרך להתמודד איתו, כי ההגדרה של שטחי שירות, ספציפית
לממ"ד הם מוגדרים כשטח צבוע שאת מבקשת להכניס לקופסא אחת.

יו"ר:

ההתייחסות היתה להחלטה באמינוב, שם נטען שהממ"ד נבנה מכוח התקנות. והאמירה שלנו
שאין צורך לבנות מכוח התקנות אלא משטחי השירות שהם די והותר.

חבר הוועדה מיכאל גופר:

הבנתי. דבר שני, להיכנס להתנהלות של המשפחה הממוצעת שמשתמש בממ"ד כדר שינה לבן,
נניח שאני משתמש בממ"ד וחותרם לכם שאני משתמש בו רק כמרחב מוגן, תפטרו אותי?

עו"ד אן ברלוביץ':

אנחנו אל חושבים שזה הנימוק העיקרי אלא מוסיפים את זה כהערת אגב כדי להסביר ולהתחבר
לפסיקה שדיברה על צדק חלוקתי והתעשרות.

חבר הוועדה מיכאל גופר:

ההתעשרות פה היא סובייקטיבית, בכפוף למשפחה שהחליטה להשתמש בו כך או אחרת.

עו"ד אן ברלוביץ':

הנורמה היא לכולם ואנחנו חושבים שהיא אובייקטיבית ונכונה לכולם ושוב, הנימוק אינו העיקרי
אלא תמיכה נוספת לטענות שלנו. אני מפנה לעמוד 101, באמצע, שם כתוב "לכן אני וחביר הבית
רוצים..." (מצטטת) פה ברור לנו שהמדובר באזרחים הרוצים למגן את עצמן ולא בקבלנים ויזמים

המחפשים להרוויח. רואים גם פה בניצני החקיקה שיש התייחסות לרוב הנדרש לביצוע הוספת ממ"ד. וכל הדברים האלה וגם החקיקה תוקנו במקביל, היה פה טיפול מקביל של כל המערכות לנושא של הוספת ממ"ד, גם לבחינה של הפטור. אני מפנה לנספח 4, פרוטוקול הדיון ובוועדה להגנת הסביבה במאי 2007, שם עולה בצורה ברורה כי מדובר בפטור מהיטל השבחה בהוספת ממ"ד בבניין קיים, לאחר הבהרה שממילא יש את הפטור בדירות קטנות. רוצים להבטיח שאם הדירה גדולה גם לא יגבו היטל השבחה. אני מפנה לעמוד 15, 14, 13, 12, 7, 4-2. נפנה לנספח 5 הצעת החוק כפי שהתפרסמה. ולדברי ההסבר. נשתמש בטיעון שהעלו העוררים, בדברי ההסבר, בדיוק באותה פסקה אליה הפנתה חברתי, הטור השמאלי פסקה ראשונה, בסיפא (מצטטת) בנייה, והצעת החוק מדברת על הוספה. שוב, החלופה של המילים, גם בסעיף 4 הוספה. וגם בסעיף 2 להצעת החוק, בנייה של מרחב מוגן לא תחשב לסטייה ניכרת מתכנית. גם פה מדובר בהוספה.

יו"ר:

למה?

עו"ד אן ברלוביץ':

כי בדרך כלל כשמדובר בתכנית של בניין חדש לא צריכה להיות סטייה אם ייבנה ממ"ד. הוא יבנה על שטחי השירות.

יו"ר:

ואם יש תכנית שאין בה מספיק שטחי שירות? תכנית בין 1989 ל-1992 למשל?

עו"ד אן ברלוביץ':

בסעיף 3 מדובר על זירוז, כך שמדובר על היתר לבניית מרחב מוגן, כשבורר שההיתר הזה מדבר על הוספה ולא בהיתר לממ"ד בתוך בניין חדש שנבנה. אותו סעיף מדבר על בנייה בהליך מקוצר. ובסעיף 5, הרעיון היה להגביל את תחולת הפטור ל-3 שנים. ובסעיף 5 כתוב יחולו על היתרים ובניית מרחב מוגן, לא כתוב הוספה. (מצטטת). בסעיף 4 כתוב הוספה ובסעיף 5 כתוב הוראות סעיף 19 ב' 9 שזה הסעיף הקטן הקודם, כנוסחו בסעיף 4 לחוק זה. התייחסות לסעיף הקודם, יחולו בשל הוספה, על היתרים, ובניית מרחב מוגן. אנחנו רואים פה בנייה. לא הוספה.

יו"ר:

עמדתכם ברורה.

עו"ד אן ברלוביץ':

אני מפנה אתכם למה שנאמר בנספח 6. כל הדיונים היו סביב הצורך בזירוז הליכים והשינויים הדרושים לגבי הרוב הדרוש בבית המשותף. במקביל תוקנו הוראות תקנות ההתגוננות. אנחנו בעצם טוענים במקרה הזה שאין חובה חוקית בניגוד למצב של בנייה חדשה שם יש חובה חוקית, פה המחוקק ביקש לעודד הוספה כשאין חובה חוקית. את זה ניתן למצוא בסעיף 19 (ב') (7) (מצטטת). "...לרבות בניית מעלית שבנייתה אינה נדרשת על פי חוק זה" כשלא מדובר בתוספת המוכתבות על פי חוק, אלא שכשנן אדם מבצע מעבר לחובות הקבועים בחוק. אזי יש פטור. בעצם מדובר בהוראה שהמהות שלה רעיונית היא אותה מהות. כשאנחנו מדברים על עידוד של לעשות

יו"ר:

אין צורך, אנחנו נקרא את הדברים.
לפני שנחזור לעוררים, אני מנסה לחשוב כיצד אנחנו מתקדמים עם התיק הזה הלאה, אני מבינה שנצטרך להכריע בנושא הממ"דים, אבל אנחנו חושבים שיש דברים שצריכים להיעשות על ידי הוועדה המקומית, הודעות מפורטות לכל נישום על הסכום בו הוא מחויב, ושתיים, תיקון השומה במובן הזה של התייחסות למימוש החלקי, איזה שהוא מסמך הסבר. באופן רגיל הייתי מצפה שתצא שומה להיתר המבוססת על שומתו של מר כץ. האם אנחנו צריכים להוציא החלטה מנומקת לשם כך?

עו"ד אסף הראל:

אני מבקש להבין את נפקות העניין מבחינת העוררים. אני מודיע שנשב על זה ואנחנו תמיד משתדלים למלא את הוראות וועדת הערר. אך מבחינת העוררים, האם יש להם צורך?

עו"ד שלי רוזטל:

זה בעצם כיוונו לתשובה הראשונה שלי לדברים שנאמרו פה בעצם נוצר פה מצב אנומלי שאנחנו שומעים שומה בעל פה בדיון לאחר הגשת ערר וכתב תשובה ולא יכולים להתמודד איתה, המצב הזה נגרם מההתנהלות הקלוקלת של הוועדה המקומית בעניין הזה וקצת קשה לתקן את זה בדיעבד. כשאדם מקבל שומה הוא יכול להחליט אם ילך לערר או לשמאי מכריע, אנחנו נאלצנו להגיע לערר בכל מקרה והיום אם נקבל שומות בהחלט יכול להיות שנרצה להגיש שומה נגדית וללכת לשמאי.

יו"ר:

איך את רואה את הדרך הכי יעילה להתקדם מכאן?

עו"ד שלי רוזטל:

יש בעייתיות עם ההכרעה המקבילה, לאחר שתיתן דעתה וועדת הערר לעניין הממ"דים שוב נצטרך לתקן את השומה. אני מבקשת שומה אחת סופית שכנגדה גם אוכל לטעון ושזה לא יבוא בשיטת הסלמי, הם מוכנים לתקן את המימוש החלקי אבל אל את הממ"דים, שלא נצטרך לבוא לסיבוב שלישי.

יו"ר:

אשאל כך, במידה ונכריע בעניין הממ"דים לטובתכם ונורה לוועדה לגרוע את החיוב מהשומה ולהתייחס לנושא של המימוש החלקי, לא תקבלו סכום אחר, זו עמדתם, אבל לפחות תדעו אותה בשומה מנומקת. מכאן יכול להיות שתאלצו להגיש ערר נוסף או לבקש שמאי מכריע. אני שואלת את כל זה כדי לנסות לקצר את ההליך.

עו"ד שלי רוזטל:

עו"ד עידית גזית:

השומה פר מימוש תכלול גם סעיף על ממ"דים, אם יהיה אחר כך וויכוח על ממ"דים, אז נוכל
לטעון ואם לא הם יוכלו להוריד אותם. אז יכול להיות שמבחינת היעילות נכון שהם יכינו שומה,
אנחנו גם שמרנו את זכותנו לאחר שנקבל שומה פר מימוש לטעון כנגד שווי וערכים. אז שיעשו
שומה.

יו"ר:

אנחנו נאפשר לכם לטעון על היישום.

עו"ד שלי רוזטל:

לכן נבקש שהשומה תכיל את עניין הממ"דים.

עו"ד אסף הראל:

אסביר שוב, השומה לא הולכת להשתנות. מה שהולך לצאת זה הבהרה. וההפחתה של הפרומיל
0.003% בטלה בשישים. זה בדיוק העניין. אני לא חושב שהולכת לצאת שומה אחרת אלא הבהרה,
האם כיוונה גברתי למשהו אחר?

יו"ר:

אתם יכולים לקרוא לזה הבהרה, אבל בהחלט שיהיה ברור ומפורט ומנומק למה היקף המימוש
הזה לא מביא לשומה נמוכה יותר מהמימוש המלא שבשומת 2015. הסבר שמאי מפורט על העניין
הזה. עמדתכם צריכה לבוא בצורה מפורטת וצריכות לצאת הודעות חיוב פרטניות.
האם יש בקשות לעניין זה?

יש כאן בסוף התכנסות לשתי מחלוקות כפי שאני רואה את זה, על הממ"דים ועל התפיסה של
הוועדה המקומית על כך שהמימוש החלקי ערכו לא נמוך מהמימוש המלא. השאלה השניה בוודאי
תחייב שמאי מייעץ או מכריע והראשונה לאחר הכרעה משפטית אמורה להיות פשוטה יותר.

עו"ד שלי רוזטל:

נבקש שזה יצא לא כהבהרה, אלא כשומה. מניסיוננו, אני מפחדת שאם יצא הליך שהוא כהבהרה
ולא כשומה יגידו לנו שאין לנו זכות להגשת שומה נגדית.

יו"ר:

אנחנו מודיעים שאנחנו סבורים שבנסיבות הנוכחיות יש לכם זכות להגשת שומה נגדית ברגע
שיובהרו הפרטים מטעם הוועדה המקומית.

עו"ד אסף הראל:

בהנחה שאנחנו מוציאים שומה חדשה ניתן יהיה לחלוק על ערכי השומה של נדס?

יו"ר:

את זה כבר הם ציינו שלא. בעניין הזה יהיו מחלוקות כי עמדתם היא שהמימוש החלקי מביא כלכלית להשבחה נמוכה מהתחשיב במימוש המלא. על זה הם ילכו ויבקשו להגיש שומה נגדית וללכת לשמאי מכריע או מייעץ. ודבר שני, הממ"דים, ענין שצריך להיות מוכרע במישור המשפטי.

עו"ד אסף הראל:

אולי תצא אותה הבהרה שלנו, יוכלו ללכת לשמאי ולהציג שומה נגדית ולחזור לוועדת הערר.

עו"ד שלי רוזטל:

לעניין שומת נדס, כל הטענות שעלו פה עלו בדיון ולא בתשובה אפילו לכן אני מתקשה להגיב עליהם, אך גם מעיון בשומת נדס, אין את האמירות שהשטחים הם שטחי שירות ולא משפיעים על שווי הדירה ולכן אני סבורה שכל שנאמר פה היום הוא פרשנות לשומה בדיעבד שאין לה בסיס. לעניין היקף השטחים שלא נוצלו, לא צריך הערכות, צורפו הבקשות להיתרים, יש מספר מטרים של שטחי שירות ועיקריים, שנגזרו מתוך הבקשות להיתרים, שתואיל הוועדה המקומית ותראה את המספרים שמדברים בעד עצמם. לעניין מה כלכלי או לא עבור האזרח לנצל, הוועדה המקומית לא יכולה להחליט עבור האזרח, שזכותו לנצל חלקית את הזכויות שלו והוועדה המקומית צריכה לשום אותו בהתאם.

לעניין הממ"דים, שתי תשובות, הפנינו לנוסח התיקון. אני חשובת שגם זה לא יוכל להועיל, המילה בנייה מכילה בתוכה גם בנייה חדשה וגם הוספה. אבל אי אפשר לפרש אותה ככוללת רק הוספה בלבד, ולכן כשמשמשים בבנייה בהקשר של חוק שמדבר רק על תוספת הכוונה רק לתוספת, אבל המילה בנייה לא יכולה להיות מפורשת כהוספה בלבד. ותמיד כוללת בתוכה גם בנייה חדשה וגם הוספה.

לטענת ההתעשרות שהועלתה פה, אני סבורה שהוועדה מבלבלת בין שתי שאלות, בין הפרדה בין בנייה חדשה לתוספת בנייה לשאלה מכוח מה, יכולה להיות בנייה על יסוד הוראות תקנות של תכנית ישנה ולא על יסוד שטחי השירות של התכנית. ויכולה גם להיות תוספת בניה בתכנית חדשה שמוקמת על חשבון שטחי השירות של התכנית. אי אפשר להסיק מהשאלה מכוח מה מוקמים הממ"דים לשאלה האם בבנייה חדשה הם מוקמים תמיד על חשבון שטחי שירות.

עו"ד עידית גזית:

המשיבה ניסתה להראות לפי כל דברי ההסבר והוועדות כי מדובר בתוספת ממ"ד וממ"ד לא יכול לעמוד בפני עצמו והליך מקצור. אני רוצה לעשות אבחנה. אפשר לראות בבירור כשסורקים את החוק והתקנות שיש המון הוראות שמתייחסות לבנייה הפיזית, ממ"ד כזה ואחר. אבל יש הוראות חוק אחת שמדברת על פטור, נחמד הוראות שודר על יתר מזורז, אבל זה לא מעניין, יש צד של כל ההוראות וצד של הפטור, שהוא אחד ויחיד על בנייה. עוד הביט, לפי ההגדרות, גם של חוק התנו"ב וגם של חוק ההתגוננות, ממ"ד הוא חלק אינטגרלי מבית, הכניסה שלו מתוך הבית. כשנותנים היתר בנייה לבניית בית זה לעולם היתר בנייה לדירה, פעם מוסיפים ממ"ד ופעם בונים דירה חדשה, זה לעולם יהיה בנייה.

החלטה

הערר שבפנינו הוגש כנגד חיוב העוררים בהיטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של היתר בניה. הערר מעלה שלוש טענות עיקריות:

הטענה הראשונה היא כי העוררים – הנישומים – לא קיבלו הודעות חיוב פרטניות המפרטות את גובה היטל ההשבחה המוטל על כל אחד ואחד מהם, וכי הוועדה המקומית הוציאה הודעת חיוב כוללת למגרשים שלגביהם חל היתר הבניה המבוקש.

הטענה השנייה היא כי בעוד שהיתר הבניה מממש רק חלק מזכויות הבניה במגרשים, הרי שהוועדה המקומית הטילה על העוררים חיוב לפי שומה שערכה בשנת 2015 ביחס למלוא ההשבחה הנובעת מהתכנית (לכל אחד מהמגרשים). זאת בניגוד להוראות הדין שלפיהן במימוש חלקי על החייב לשלם היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

הטענה השלישית הינה כי הוועדה המקומית לא הכירה, שלא כדין, בזכות העוררים לפטור מהיטל השבחה לבניית ממ"דים, בהתאם להוראה מפורשת [בסעיף 19\(ב\)\(9\)](#) בתוספת השלישית [לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965](#).

בתשובה לטענה הראשונה טענה הוועדה המקומית כי החיוב הוצא במרוכז לזם שעומו התקשרו העוררים, כי הבקשה להוצאת שומות פרטניות נטענה רק על מנת שניתן יהיה להגיש את הערר במועד בו הוגש, וכי קיימת בעיה טכנית להוציא הודעת חיוב לכל עורר ועורר.

באשר למימוש החלקי טענה הוועדה המקומית כי זכויות הבניה העיליות שלא מומשו הן זניחות, ואף זכויות הבניה התת קרקעיות (עיקרי ושירות) שלא מומשו, אין להן שווי של ממש ולפיכך אין הבדל בין ההשבחה במימוש מלא לבין השבחה במימוש החלקי דנן.

בכל הנוגע לפטור בגין בניית ממ"דים, טענה הוועדה המקומית כי פטור זה אינו חל על בניית ממ"דים בבניינים חדשים, וכי תכלית הליך החקיקה, שבגדרו הוסף פטור זה, היתה לעודד בניית ממ"דים לבניינים קיימים. לפיכך, בין היתר, ניתן פטור מהיטל השבחה בגין בניה שכזו. להבדיל, בניית ממ"דים בבניינים חדשים מחויבת ממילא על פי הדין ולא היה כל צורך לעודד אותה באמצעות פטור מהיטל השבחה.

דין והכרעה

הודעות חיוב פרטניות

כפי שצינו במהלך הדיון, **עמדתנו היא כי זכותם של כל אחד מהעוררים שהינו נישום, לקבל הודעת חיוב המפרטת את החיוב בהיטל השבחה החל עליו באופן אישי. לטעמנו עניין זה הינו בבחינת מושכלות יסוד.**

[סעיף 6](#) לתוספת השלישית קובע בהקשר זה:

"(ב) הוועדה המקומית תביא לידיעת כל חייב בהיטל, עם הצגת לוח שומה או עקב מימוש זכויות, את שיעור ההשבחה שבעדו הוא חייב בהיטל ואת זכותו לערער על החיוב בהיטל לפי האמור בסעיף 14"

החייב על פי הדין זכאי לדעת מהו החיוב שחל עליו. כך, פשוט וברור.

אכן כאשר נערכת שומה למגרש, ובמגרש זה עשרות בעלים במושע, אין הוועדה המקומית מחויבת להנפיק עשרות שומות נפרדות שונות, ודי אם תערוך שומה אחת לכלל הזכויות במגרש. עם זאת שומה זו צריכה לכלול את פירוט ההיטל שמוטל על כל אחד ואחד מבעלי הזכויות, בהתאם לזכויותיו בנכס, ולמצער על הוועדה המקומית לערוך פירוט שכזה במסמך נלווה שיערך ע"י שמאי. נעיר כי ייתכנו גם מצבים שבהם קיימות מדרגות השבחה שונות ולא כל הבעלים רכשו את המקרקעין באותו מועד, ואזי מתחייב פירוט החיוב של כל נישום ונישום מטעם עצמאי זה. היותם של העוררים בעלים במושע, וגם העובדה כי ההיתר ניתן לבניה של מרבית הזכויות במגרש (ובמגרשים נוספים), אינה גורעת מחובת הוועדה המקומית, המבקשת לחייב כל אחד ואחד

מהעוררים בהיטל השבחה, למסור לכל אחד מהם הודעות חיוב שבה יפורט ההיטל החל עליו. הודעת החיוב תסתמך על שומה המפרטת עניין זה ולמצער על מסמך נלווה לשומה, שנערך על ידי שמאי, ועושה כן.

נעיר כי מעשה יום הוא בין בשומות צדדים בעררים שונים ובין בשומות שמאים מכריעים, פירט חלקו היחסי של כל נישום בהיטל השבחה שנקבע לכלל המגרש, ולא הבנו עד הנה מה מנע מהוועדה המקומית לעשות כן במקרה זה, ומדוע היא סבורה כי היא יכולה לחייב את העוררים בתשלום היטל השבחה ללא מסירת פירוט זה.

תשובתה של הוועדה המקומית כי עניין זה כרוך בקשיים טכניים אינה יכולה להתקבל. אם המחשב "אינו מאפשר" להוציא הודעות חיוב נפרדות (ולא הובהר לנו מדוע) תמצא הוועדה המקומית את הדרך הטכנית להוצאת הודעת חיוב לכל נישום.

הטענה בדברים קשיים טכניים מוקשית במיוחד כאשר הוועדה המקומית טוענת בפנינו כי בידי העוררים לחשב את חלקם בהיטל השבחה מתוך הודעת חיוב שהוצאה למספר מגרשים, על בסיס חלקם היחסי.

הוועדה המקומית טענה כי מלכתחילה פנה אליה היזם וביקש לקבל חיוב בדבר כלל ההיטל במגרש. גם אם כך נעשה, וגם אם היזם הציג בפני הוועדה המקומית יפויי כח לעשות כן (ודבר מאלה לא הוצג לנו), עדיין משפנו העוררים באמצעות באי כוחם וביקשו פירוט אודות החיוב החל על כל אחד מהם, חובתה של הוועדה המקומית היתה למסור בידיהם פירוט זה.

פנייתם הראשונה של העוררים בעניין זה (ובעניינים נוספים) היתה במכתב בא כוחם עו"ד איצקוביץ מיום 14.12.2016. ב"כ העוררים שב ופנה לוועדה המקומית בעניין זה בתאריכים 26.04.2017, 24.05.2017, במכתב אחרון זה ציין ב"כ העוררים כי נציג הנישומים הגיע למשרדי מחלקת ההכנסות של העיריה ביום 23.05.2017 עם המחאות של חלק מהנישומים, במטרה לשלם את חלקם היחסי המשוער בהיטל השבחה, אך נענה כי לא ניתן לשלם את ההיטל בחלקים וכי הדרך היחידה לבצע תשלום היא באמצעות תשלום מלוא היטל השבחה בעת ובעונה אחת.

לא מיותר לומר שתשובה שכזו נעדרת כל בסיס שבדין.

ההיטל מוטל על כל נישום, כפי חלקו היחסי במגרש, באופן אישי, וריבוי בעלים במגרש אינו גורע מעקרון זה. נישום זכאי לא רק לדעת מהו סכום החיוב המוטל עליו אישית במדויק, אלא אף לשלם את ההיטל החל עליו אישית במועד שבו הוא מבקש לעשות כן. כידוע עיכוב בתשלום ההיטל לאחר המימוש נושא עימו ריבית פיגורים בהתאם [לסעיף 15](#) לתוספת השלישית לחוק, אך ריבית זו אינה מוטלת "קולקטיבית" על מגרש, יהא מספר הבעלים בו אשר יהא, אלא אך ורק על אותם נישומים אשר חדלו לשלם את ההיטל עם המימוש בהיתר. לפיכך כאשר ועדה מקומית מונעת מנישום לשלם את חלקו בהיטל בוודאי שלא תחול על החיוב הריבית הקבועה [בסעיף 15](#) לתוספת השלישית. במקרה שלפנינו מכיוון שהודעות החיוב האישיות לא הוצאו לנישומים עד לכתיבת שורות אלה, ממילא לא קמה להם חובת תשלום ובוודאי שאין מקום לחייבם בריבית בהתאם [לסעיף 15](#) לתוספת.

לאחר הפניות המתוארות לעיל פנו ב"כ העוררים, עורכות הדין גזית ורוזטל, לוועדה המקומית, בפניה דחופה טרם הליכים משפטיים בתאריך 19.06.2017, ואזי נענו לראשונה במכתב שמאי העיריה מיום 17.06.2017. גם אז לא הונפקו הודעות חיוב פרטניות, אלא נטען כי הדבר הוסדר מול בא כוחם האחר של הנישומים, אולם ב"כ העוררים טענו במכתבן מיום 28.06.2017 כי אין לדברים בסיס. התנהלותה של הוועדה המקומית בעניין זה איננה מקובלת.

אנו מורים איפוא לוועדה המקומית להוציא לכל אחד מהעוררים הודעת חיוב שבה יפורט גובה ההיטל החל עליו, המבהירה לפי מה חושב.

מהחומר שבפנינו עולה כי היטל ההשבחה שולם במרוכז על מנת למנוע עיכובים במתן ההיתר. מאחר שההיטל שולם לפני שהוצאו הודעות חיוב אישיות, והוא אינו יכול לשאת ריבית לפי [סעיף 15](#) לתוספת, אלא הצמדה בלבד, **אנו קובעים כי ככל ששולמה ריבית כלשהי על סכום החיוב, על הוועדה המקומית להשיב אותה בתוך 30 יום, בתנאי [סעיף 17](#) לתוספת השלישית.**

מימוש חלקי

טענתם השניה של העוררים הינה כאמור כי מימוש הזכויות במסגרת היתר הבניה, לא כלל את כל זכויות הבניה הנתונות למגרשים בהתאם לתכנית החלה במקום.

התוספת השלישית קובעת בהקשר זה [בסעיף 7](#) כדלקמן:

"(ב) מימש החייב בהיטל חלק מן הזכויות במקרקעין ישלם היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל."

שומות הוועדה המקומית, שעל בסיסן הוצאה הודעת החיוב נשוא ענייננו – לא נערכו למימוש בהיתר דנן, אלא נערכו למימוש של מלוא הזכויות במגרשים, עוד בחודש יולי 2015. ההחלטה למתן היתר המהווה את המימוש הנוכחי, ניתנה ע"י הוועדה המקומית בתאריך 24.05.2017.

הוועדה המקומית לא ערכה שומה נפרדת למימוש בהיתר – בין בשומה מלאה ובין במסמך השלמה או תוספת כלשהו, הנשענים על שומת 2015 ומתייחסים למידת המימוש בהיתר. למעשה אין בפנינו מסמך שמאי כלשהו מטעם הוועדה המקומית אשר נדרש לשאלת המימוש היחסי והיטל ההשבחה שעל העוררים לשאת בו במימוש זה. הודעת החיוב - שאיננה מסמך שמאי – מציינת כי היטל ההשבחה בינו בגין היתר בניה, אך מעבר לכך אין גם בה כל התייחסות לעניין המימוש החלקי. למעשה ההודעה כוללת את שם התכנית, המועד הקובע, תאור מרכיב התשלום "שינוי יעוד לפי תב"ע" והסכום לתאריך הקובע וכן סכום מוצמד.

הודעת החיוב לסכום ההיטל החל על מלוא המגרש הוצאה איפוא שלא כדין ובניגוד להוראות התוספת השלישית.

צוין כי גם בעניין זה פנו העוררים, במכתבי באי כוחם המנויים לעיל, לוועדה המקומית, וביקשו כי יומצאו להם שומות היטל השבחה עדכניות בגין מימוש בשל קבלת היתר בניה. פניות אלה נענו לראשונה במכתב שמאי הוועדה המקומית מיום 27.06.2016, שבו צוין כי שומת היטל ההשבחה בגין המימוש בדרך של הוצאת היתר מועברת בשנית (לאחר שנמסרה לזם חודשים קודם לכן). ב"כ העוררים ציינו בתשובה כי אין המדובר בשומות למימוש בדרך של היתר, והדין עימן. כאמור, גם היום לא מציגה הוועדה המקומית שומות למימוש חלקי בדרך של היתר בניה. הודעות החיוב נסמכו על שומתו של מר כץ מטעמה שהוצאו ביולי 2015 למימוש מלא. במכתבו מיום 03.07.2017 כתב שמאי הוועדה המקומית לראשונה כי השומות הינן בגין מימוש זכויות בדרך של הוצאת היתר בניה ומאחר שהיתר הבניה מנצל את מלוא השטחים העיקריים למעט מספר מטרים בודדים שהינם זניחים ביחס לחיוב הכולל, הוצא חיוב בגין התכנית במלואה. בתשובה לערר הוסיפה הוועדה המקומית לראשונה כי בנוסף לשטחים עיקריים לא מנוצלים בהיקף של 35 מ"ר (לעומת כ- 13,800 מ"ר מנוצלים במגרשים אלה), נותרו לכל היותר כמה מאות מ"ר בודדים שלא נוצלו, אך חזקה על העוררים שיבנו בדרך המיטיבה ביותר שתפיק את התמורה הגבוהה ביותר מזכויות הבניה שבידיהם. לפיכך, מדובר לשיטת הוועדה המקומית בזכויות שאין

להן שווי כלכלי של ממש והראיה לכך היא שהעוררים בחרו שלא לבנות בפועל. הוועדה המקומית הוסיפה כי תכניות רבות קובעות זכויות בניה לשטחי שירות רבים, על מנת לאפשר גמישות תכנונית.

אין בידינו לקבל את התנהלותה של הוועדה המקומית גם בעניין זה ואף אם היה בהסבריה אלה ממש (ובשלב זה איננו מכריעים בנכונות הטענה במישור השמאי), הרי שהם בוודאי שאינם פוטרים אותה מהחובה לערוך שומה למימוש חלקי בדרך של היתר בניה. חובתה של הוועדה המקומית היתה להוציא שומה למימוש חלקי בדרך של היתר בניה, שתתייחס להיקפי המימוש שנדרשו בהיתר הבניה. לא היתה מניעה כי שומה זו תיערך כתוספת או כהשלמה לשומתו של מר כץ למימוש המלא מיולי 2015, אך שומה זו חייבת היתה להתייחס למידת המימוש בהיתר. ככל שמבחינה שמאית עמדת שמאי הוועדה המקומית היא כי השווי הכלכלי של המימוש חלקי דן כמוהו כשווי הכלכלי של מימוש מלא במגרשים אלה, היה עליו לפרט עמדתו זו בתוך השומה ולנמק אותה. גם כאן זכאים הנישומים לדעת מהי עמדתה השמאית של הוועדה המקומית לגבי גובה ההיטל במקרה של מימוש חלקי, באופן ברור המאפשר להם גם לשקול האם הם מעוניינים לתקוף את גובה השומה.

אנו מורים איפוא לוועדה המקומית להוציא לעוררים שומה למימוש בדרך של היתר בניה, שתתייחס למידת המימוש והיקפי הזכויות שהתבקשו בהיתר, כמפורט לעיל.

פטור לבניית ממ"דים

בין הצדדים לפנינו נטושה מחלוקת בשאלת זכותם של העוררים לפטור בגין בניית ממ"דים, בהתאם [לסעיף 19\(ב\)\(9\)](#) הקובע כדלקמן:

"(ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:

(9) ...
השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על
השטח שקבע שר הביטחון לפי [חוק ההתגוננות האזרחית](#),
התשי"א-1951"

העוררים טוענים כי הם זכאים לפטור כאמור בגין בניית הממ"דים המבוקשת בהיתר הבניה, ואילו הוועדה המקומית טוענת כי הפטור חל רק מקום שבו מתבקשת הוספת ממ"ד לבניין קיים. הוועדה המקומית צירפה לתשובתה פרוטוקולים מדיוני מליאת הכנסת וועדותיה, אשר דנו בתיקון [לחוק התכנון והבניה](#) שבגדרו הוסף [סעיף 19\(ב\)\(9\)](#) הנ"ל וכן את נוסח הצעת החוק המקורית (הפרטית) כפי שהובאה לקריאה הטרומית במליאת הכנסת ואת הנוסח שהובא לקריאה ראשונה. הוועדה המקומית שבה והפנתה למסמכים אלה וביקשה לבסס טענתה כי הליך החקיקה כולו נועד לעודד הוספת ממ"דים בבניינים קיימים ולא לבניית ממ"דים בבניינים חדשים, שם ממילא קיימת חובה לבנייתם. על רקע זה טענה הוועדה המקומית כי פרשנות תכליתית של הוראת הפטור מחייבת את המסקנה כי הפטור אינו חל מקום שבו נבנים ממ"דים כחלק מבניה חדשה, אלא רק מקום שבו הם מתווספים על בניינים קיימים.

ועדת הערר של מחוז ירושלים נדרשה לטענה דומה בהחלטה בערר (י-ם) [186/13 מ.ה.א.ר בנין והשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים](#) (פורסם בנבו, 09.07.2013), וקבעה כדלקמן:

15. אין מחלוקת בין הצדדים כי מדובר על בקשה להיתר לבניה חדשה, כאשר במסגרת הבניה מבקשת העוררת לבנות ממ"דים.

16. העוררת טוענת לפטור מכוח סעיף 19(ב)(9) הקובע:
 "השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח כאמור בסעיף 158(א)(1)."
 מכאן, העוררת טוענת כי כאשר היא מבקשת לבנות מרחב מוגן, הרי השבחה הנובעת משטחי המרחב המוגן (כל עוד הוא אינו חורג מהשטח הקבוע בסעיף 158) פטורה מהיטל השבחה.
17. לעומת זאת המשיבה טוענת כי פטור זה חל רק כאשר מדובר בבניית ממ"ד בתוספת לבניה קיימת, אולם הוא לא חל בבניה חדשה.
18. הרציונאל המנחה את המשיבה הינו כי הפטור נועד ליצור תמריץ לבניית ממ"ד.
19. מכאן, לשיטת המשיבה, כאשר מדובר בבניין קיים ללא ממ"דים, הרי יש מקום ליתן תמריץ להוספת הממ"דים. אולם, כאשר מדובר בבניה חדשה אשר מחויבת בהקמת ממ"דים מכוח החוק, אין צורך בתמריץ כלשהו.
20. איננו מקבלים את עמדת המשיבה.
21. ועדת הערר דנה בנושא הפטור מכוח סעיף 19(ב)(9) בהחלטה בעניין ערר (ירושלים) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ. הוועדה המקומית ירושלים (פורסם באתר נבו) (להלן: "חשדר").
22. בעניין חשדר קבעה ועדת הערר כי הפטור בגין שטחי הממ"ד חל רק בעת מימוש בדרך של בניה ולא בעת מימוש בדרך של מכר.
23. ועדת הערר מבססת את עמדתה על לשון החוק:
 "לטעמנו, הן לפי לשונו של הסעיף והן לפי תכליתו, סעיף פטור זה חל רק כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בנייה והוא אינו חל כאשר מדובר במימוש בדרך של מכר.
 יש לזכור כי ההלכה הינה כי נקודת המוצא לפרשנות הדין הינה לשונו וכי אין לקבל פרשנות אשר אין לה עיגון בלשון החוק. ראה, למשל, דבריו הברורים של בית המשפט בעניין ע"מ 2775/01 וינטר ואח' נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים" ואח' (פורסם באתר נבו):
 "נקודת המוצא לפרשנותו של חוק הינה לשון החוק, שכן אין לקבל פרשנות אשר לא ניתן למצוא לה אחיזה בלשון החוק (ראו א' ברק פרשנות במשפט – פרשנות החקיקה (תשנ"ב, כרך ב) (להלן: ברק, פרשנות החקיקה) 97). כאשר לשון החוק מאפשרת מספר פירושים, ייבחר מבין הפירושים השונים המשתמעים מלשון החוק, הפירוש אשר מגשים את תכלית דבר החקיקה." (הדגשה שלי – ג.ה.).
 במקרה שלפנינו המחוקק נקט בלשון ברורה של "בניית" מרחב מוגן, מכאן המשמעות הלשונית המיידית והפשוטה של סעיף הפטור הינה כי זה חל על בנייה בלבד ולא על מכר.
 לפיכך לטעמנו בטרם ניגשים לשיטות פרשנות מורכבות לסעיף הפטור, יש לבחון את לשון הסעיף הפטור במבחן לשונם של בני האדם, כלומר מה היה האדם הסביר לומד מהטקסט, ובלשונו הצוירית של כב' השופט זילברג בג"ץ 44/49 חברת קיי דאומיט נ' רשם סימני המסחר, פ"ד ד' 109, 114:
 "לא מפי מדקדקים ובלשנים אנו חיים. הכל הולך אחר לשון בני אדם."
קריאה רגילה של אדם סביר את סעיף הפטור מלמדת כי "בנייה" היא אכן "בנייה" והפטור חל כאשר מבקשים לבנות ממ"ד, אך לא כאשר מוכרים מגרש ובו זכויות תיאורטיות לבניית ממ"ד.
24. איננו סבורים כי במקרה שבפנינו יש לסטות מהחלטת ועדת הערר בעניין חשדר לעיל.
25. לשון החוק מדברת באופן ברור ומובהק על בניית ממ"ד ולא עורכת הבחנה בין תוספת בניה לבין לבניה חדשה. יתרה מזו, מלשון החוק דווקא עולה כי זו פוטרת מבניית ממ"ד באופן כללי ולא רק מתוספת ממ"ד, כפי שנבאר להלן.
26. העוררת מפנה להצעת החוק ודברי ההסבר לחוק כתומכים בעמדתה.
27. אלא, אף כי אכן עולה מהצעת החוק כי הייתה כוונה להגביל את הפטור למקרים של הוספת ממ"ד, הרי נוסח החוק שאושר אינו זהה לנוסח אשר הוצע.
28. במסגרת הצעת החוק הוצע סעיף פטור, כדלקמן:
 "הוועדה המקומית לתכנון ובניה תמליץ על פטור ממיסים שוטפים הבקשה"
 בתוספת השלישית לחוק העיקרי, בסעיף 19(ב), אחרי פסקה (8) יבוא:
 "השבחה במקרקעין בשל הוספת מרחב מוגן בשטח שלא יפחת מהשטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, ולענין מרחב מוגן דירתי – בשטח שלא יפחת מ-9 מ"ר"

30. כלומר, הפטור שהוצע הוגבל רק לשם "הוספת" מרחב מוגן. ניסוח זה הולם את עמדת המשיבה, כי לא יינתן פטור בגין בניה חדשה.
31. אלא, כאמור, נוסח זה לא אושר על ידי כנסת ישראל.
32. הנוסח שאושר הינו כאמור פטור בגין "בניית" מרחב מוגן, נוסח זה הולם את פרשנות העוררת ואינו יכול להחיל לשונית את המגבלה שמבקשת לקרוא בו המשיבה.
33. נציין כי אכן מעיון בדברי הכנסת עולה כי הכוונה הייתה ברוח הצעת החוק, להגביל את הפטור רק לתוספת מרחב מוגן ולא לבנייה חדשה.
34. אולם, כאמור, בסופם של דברים, החוק כפי שאושר ופורסם בספר החוקים, קובע פטור רחב יותר, החל על בניית ממ"ד ולא רק על הוספתו.
35. נציין, כי על אף שניתן למצוא הגיון בעמדת הוועדה המקומית המבקשת לצמצם את הפטור רק למקרים בהם אין חבות חוקית בהקמת ממ"ד, הרי ניתן למצוא גם הגיון ותכלית בהרחבת הפטור על בניית ממ"ד בכלל.
- בניית ממ"ד נכפית על הציבור בבנייה חדשה והיא יוצרת אילוצי תכנון ועלויות גבוהות מעלויות בניה רגילה. יתרה מזו, שטח הממ"ד אינו ניתן לניצול יעיל כשטח מגורים רגיל (אף כי משמש ברוב המקרים כחדר מגורים, חדר באיכות נמוכה יותר).
36. זאת ועוד, בניה חדשה, בדרך כלל, אין מתירים להקים את חדרי הממ"ד מחוץ לקווי הבניין, כך שלמעשה בממ"ד בא בסופם של דברים על חשבון שטח עיקרי איכותי.
37. לפיכך, המדינה המבקשת להפריט את שירותי ההתגוננות האזרחית, כופה על היזמים ועל האזרחים להקים ממ"דים בתנאים מסוימים. מכאן, בהחלט יש הגיון ויש תכלית, לפטור את זה המקים בפועל את הממ"דים מתשלום היטל ההשבחה בגין שטחים אלו.
38. בכל מקרה, אף אם מבחינת תכלית החקיקה היה מקום להעדיף את עמדת הוועדה המקומית, הרי בהעדר עיגון לשוני לפרשנות שלה, ובהינתן עיגון לשוני מוצק לפרשנות העוררת, יש להעדיף את לשונו הרגילה והברורה של סעיף הפטור.

בערר 6018/15 חברת רמ"ר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון (פורסם בנבו, 18.06.2015), קבעה ועדת הערר של מחוז הדרום כי:

24. "לגופם של דברים, טוענת המשיבה כי ההשבחה לא נוצרה בשל "בניית" ממ"דים, אלא בשל הוספת דירות מגורים נוספות. דומה שמדובר בטענה דומה לטענה שנטענה על-ידי המשיבה בערר מ.ה.א.ר לעיל שלפיה פטור זה חל רק כאשר מדובר בבניית ממ"ד בתוספת לבניה קיימת, אולם הוא לא חל בבניה חדשה. טענה זו נדחתה על-ידי ועדת הערר במחוז ירושלים בהחלטה מנומקת וארוכה וערעור שהוגש על-ידי הוועדה המחוזית לבית המשפט המחוזי נמחק.
25. לאחר שבחנו את הנושא, אנו מקבלים את עמדת ועדת הערר במחוז ירושלים שלפיה במקרה של בניית דירות מגורים חדשות וכחלק מכך בניית ממ"דים, יש מקום לפטור את רכיב שטחו המינימלי של הממ"ד מהיטל השבחה. באשר לנימוקי עמדה זו, נפנה להחלטה המפורטת בפרשת מ.ה.א.ר."

לא מצאנו בסיס לקביעה שונה מקביעותיהן של ועדות הערר במחוזות ירושלים והדרום בעניין זה. כפי שצויין בעניין מ.ה.א.ר אכן הליך החקיקה משקף כוונה להחיל את הפטור על הוספת ממ"ד, אך בסופו של יום נוסח החוק שהתקבל (תיקון 79 [לחוק התכנון והבניה](#)) שונה מנוסח הצעת החוק, ותחת "הוספת" ממ"ד קורא הסעיף "בניית" ממ"ד. הפרשנות המוצעת על ידי הוועדה המקומית אכן לוקה בקושי מאחר שהיא איננה מעוגנת בלשון ההוראה. לשון החוק היא כידוע נקודת המוצא לפרשנות החוק.

הוועדה המקומית ציינה כי לא הצליחה להתחקות אחרי הסיבה לשינוי הנוסח, אך הציעה הסבר אפשרי שלפיו החלפת המילה "הוספת" במילה "בניית" באה מרצון ליצור האחדה עם סעיף 3 לתיקון 79 לחוק, אשר גם בו נעשה שימוש במונח בניה, בעוד שברור מהקשר הדברים כי הכוונה גם באותו סעיף – להוספה על הקיים. איננו סבורים כי הסבר מוצע זה, אשר לא נמצאו לו תימוכין, מאפשר לפרש את ההוראה באופן שאינו עולה בקנה אחד עם לשונה.

סוף דבר

הוועדה המקומית תוציא לעוררים שומת היטל השבחה וכן הודעות חיוב אישיות מפורטות, הכל כפי שהורנו לעיל, בתוך 45 יום. החיוב לא יכלול היטל השבחה בגין בניית ממ"דים והשומה תפרט את ערך הממ"דים שהופחת מהתחשיב.

העוררים יודיעו בתוך 45 ימים אם הם חולקים על גובה החיוב בשומת הוועדה המקומית, וככל שהם חולקים יצרפו להודעתם זו שומה מטעמם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה התקבלה ביום: כ"ז באדר, תשע"ח, 14 במרץ, 2018.

(
(

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

אילנית מלניק דבי
מזכירת ועדת ערר
מחוז תל-אביב

גילת אייל 54678313-85193/17
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה