

דף הבית < חקיקה/פסיקה

ערר מס' : הר/13/85177

מדינת ישראל  
מינהל תכנון - משרד האוצר  
מחוז תל-אביב  
ועדת ערר לתכנון ובניה  
פיצויים והיטלי השבחה

עו"ד גילת אייל

בפני הוועדה : יו"ר :

מר מיכאל גופר, אדריכל ומתכנן ערים

מ"מ חבר ועדה :

גב' דורית רגב, מתכננת ערים ואזורים

נציגת מתכננת המחוז :

העוררים :

1. גלילה הנקין
2. איל הנקין
3. עפר הנקין
4. דיצה יצחקי
5. חן יצחקי
6. זהר ברנט יצחקי
7. מתיתיהו ניצן
8. גל ניצן
9. חיים צינמן
10. אפרת אהרון-צינמן
11. מרדכי צינמן
12. רונן צינמן
13. אורית ויסבורד-צינמן
14. ענבל גרבורג-מזרחי
15. ירון קציר

כולם ע"י ב"כ עו"ד עפר טויסטר

**המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**

ע"י ב"כ עו"ד אילנה בראף שניר

חקיקה שאוזכרה:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' התוספת השלישית, 19(ג), 19(ג1)חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963

מיני-רציו:

\* ועדת הערר לתכנון ובניה קיבלה ערר בחלקו, וקבעה כי כל אחד מהעוררים בעלי הזכויות זכאי לפטור אחד, עבורו או עבור קרובו, לדירה אחת, לשטח שעד 140 מ"ר. במסגרת החלטת ועדת העררים התעוררו מספר סוגיות, בעניין תחולת הפטור מכח סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

\* תכנון ובנייה – היטל השבחה – פטור

העוררים הגישו ערר לאחר שהוועדה המקומית לא העניקה לעוררים פטורים לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כמבוקש על ידם. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה העלתה טענות בנוגע למועד הגשת הבקשות, גודל הדירות, פטור אחד לחלקה, קבלת הזכויות במקרקעין בירושה, תא משפחתי אחד.

ועדת הערר קיבלה את הערר, בחלקו, וקבעה כלהלן:

בניית יחידת דיור בהיקף העולה על 140 מ"ר איננה שוללת לחלוטין את הפטור, אף לגבי השטח שעד ל-140 מ"ר.

כאשר אושרה תכנית בתקופת בעלותו של המוריש, העברת הזכות במקרקעין בהורשה למספר יורשים, אינה יוצרת כשלעצמה זכות לריבוי פטורים; כאשר מדובר בחבות שקמה רק לאחר שהיורש או נעבר רכשו את הזכויות, הרי שחבותם של האחרונים הינה מקורית ובהתאם תיבחן גם זכותם המקורית לפטור; לא כל קרבת דם בין מחזיקים תהפוך אותם לתא משפחתי, יחידה כלכלית אחת, המזכה אותם בפטור אחד ויחיד.

זכותם של היורש והנעבר לפטור, תחומה בזכותו של המוריש והמעביר לפטור, ועל פני הדברים, הפטורים אינם מתרבים מעצם העובדה שלאחר התכנית הועברו הזכויות במקרקעין בדרך שאינה מהווה מימוש על פי התוספת השלישית. מאידך, במצב שבו בעת תחילתה של תכנית קיימים כבר מספר בעלים (ומספר מחזיקים) הרי שהכלל הוא שכל אחד מהם זכאי לפטור.

**החלטה**

בפנינו ערר שהוגש לאחר שהוועדה המקומית לא העניקה לעוררים פטורים לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, כמבוקש על ידם.

הערר הוגש לאחר שלא התקבלה תשובת הוועדה המקומית לבקשות לפטורים, בחלוף למעלה משנה מהגשתן.

העוררים 1, 4, 7, 9, 11, 14, 15 (להלן: בעלי הזכויות) הינם בעלי זכויות במגרשים בתחום תכנית הר/מק/2115, שפורסמה למתן תוקף ביום 28.10.2010. המדובר בתכנית שכללה הוראות בדבר איחוד וחלוקה, ובהתאם הוקצו לעוררים בעלי הזכויות, שהיו בעלי זכויות בתחום התכנית ערב אישורה, זכויות במגרשים בתחום התכנית. בעלי הזכויות רכשו את זכויותיהם בחלקת המקור בדרך של ירושה.

יתר העוררים הינם בנים או בנות של עוררים אלה.

העוררים בעלי הזכויות הגישו בקשות למתן היתרי בניה, ולאחר קבלת שומת היטל ההשבחה ביקשו פטור בהתאם לסעיף 19(ג)1 לתוספת.

לטענת העוררים, כל אחד מבעלי הזכויות, זכאי הוא או קרובו לפטור מהיטל השבחה בהתאם להוראה זו.

העוררים טוענים כי כל אחד מבעלי הזכויות, היה ועודנו בעל זכויות במקרקעין לפני אישור התכנית ולאחריה.

עוד טוענים העוררים כי הגם שקיימים ביניהם קשרי משפחה: אח ואחות, בני דודים מדרגה ראשונה ובני דודים מדרגה שניה, הרי שהם אינם מהווים תא משפחתי אחד. לטענתם יש להבחין בין קיומה של קרבת משפחה לבין קיומו של תא משפחתי, שאם לא כן יוצר אבסורד וייבדק העץ המשפחתי של כל נישום דורות אחורה על מנת לבדוק קרבה משפחתית אפשרית לנישום אחר.

הוועדה המקומית טוענת כי מבחינה היסטורית בעלי הזכויות היו בעלים במשותף עוד בכל אחת מחלקות מקור 5 ו-6 אשר נכללו במסגרת תכנית הר/1706א' (שפורסמה למתן תוקף בשנת 1996), במסגרתה שונה יעוד המקרקעין מאזור חקלאי לאזור מגורים א' ונקבעו מגרשי בניה. תכנית זו כללה איחוד וחלוקה ועל פי טבלאות ההקצאה שלה הוקצו לבעלי הזכויות בחלקות הנ"ל, ובהם העוררים בעלי הזכויות, זכויות במגרשים שונים, במושע.

בעקבות בקשת ההיתרים נערכו מטעם הוועדה המקומית שתי שומות היטל השבחה: האחת מיום 27.08.1996 בגין ההשבחה מכח תכנית הר/1706א' והשניה מיום 25.08.2011 מכח תכנית הר/מק/2115.

הוועדה המקומית טוענת כי בדיקה שנערכה אצלה מעלה כי לא התקבלו במדור השבחה כל בקשות לפטור, ולפיכך דינן של הבקשות דחיה מחמת איחור בהגשתן.

בנוסף, היה על העוררים להגיש את הבקשה בתוך 45 יום מיום שהומצאה להם שומת הוועדה המקומית, ואין בידיהם כל ראיה כי עשו כן.

לחלופין נטען כי היה על העוררים להגיש את הערר בחלוף 45 יום מיום שהוגשה על ידם הבקשה. הועדה המקומית טוענת עוד כי יש לצמצם את הערר כך שיחול רק על היטל ההשבחה בגין תכנית הר/ 2115, שכן הערר מתייחס לתכנית זו בלבד ואינו מזכיר את תכנית הר/ 1706 א' כלל. לגופו של עניין טוענת הועדה המקומית כי הפטור לפי סעיף 19(ג) פורש בצמצום וכי הוא מוגבל לפטור אחד ויחיד לתא משפחתי, והוא אינו משתרש ומתרבה באמצעות העברות ללא תמורה והוספת זכויות בתכנית. לטענת הועדה המקומית, בהתאם לדין, הן כאשר מועברות הזכויות במקרקעין במתנה, והן כאשר הן מועברות בירושה, מקבל הזכויות נכנס בנעלי המעביר, ולא ניתן להתגבר על מגבלת הפטור הבודד לתא משפחתי באמצעות העברה ללא תמורה לקרוב. בכתב התשובה העלתה הועדה המקומית גם טענות לפיהן ניתן לקבל פטור אחד לחלקת מקרקעין אחת, וכי אין זכאות לפטור לבעל זכויות במקרקעין אחרים.

### דין והכרעה

#### מועד הגשת הבקשות

הועדה המקומית העלתה טענת סף שלפיה לא הוגשו כל בקשות למתן פטור. העוררים הגישו במהלך הדיון תדפיס של תכתובת בדואר אלקטרוני מחודש מאי 2012 ממנה עולה התמונה הבאה: העורר 5 פנה לשמאית הועדה המקומית ביום 15.05.2012 בבקשה לאשר הגשת 11 פטורים ושמאית הועדה המקומית השיבה ביום 18.05.2012 כי הבקשות הגיעו אליה בתאריך 15.05.2012 ולהבנתה הוגשו באיחור. כן התבקש מידע לעניין הקרבה המשפחתית של מבקשי הפטור.

עם הגשת התכתובת לא כפרה עוד הועדה המקומית בפנינו בעצם קבלת הבקשה, אך עמדה על עמדתה שלפיה הבקשה הוגשה באיחור מאחר ששומת הועדה המקומית הומצאה בחודש ינואר 2012, וחלפו למעלה מ- 45 יום עד להגשת הבקשות לפטור.

לנוכח פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין יוספיאן עמנ (ת"א) 877-09-14 גדעון יוספיאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 15.7.15) שאושר ע"י בית המשפט העליון בפסק דינו בעניין אלבק, בר"מ 5896/15 רוני אלבק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 25.01.2017) הרי שבקשה לפטור צריכה להיות מוגשת בתוך 45 יום מיום שהומצאה שומת הועדה המקומית. כזאת לא נעשה בענייננו.

הבקשות הוגשו איפוא באיחור.

העוררים ביקשו הארכת מועד, לנוכח העובדה שפסק הדין בעניין יוספיאן ניתן לאחר הגשת הבקשה. בנסיבות העניין, לנוכח היקפו של האיחור ובשים לב לכך שפסק הדין בעניין יוספיאן ניתן אכן לאחר שהבקשה הוגשה, ובית המשפט ציין כי מסקנתו בדבר המועד להגשת הפטור מבוססת על השלמת חסר (לקונה), אנו סבורים כי קיימת הצדקה להארכת המועד לבקשת הפטורים.



אשר לטענה כי הערר הוגש באיחור, הרי שמאחר שהועדה המקומית לא סירבה לבקשות הפטור, הלכה למעשה לא החל מניין הימים להגשת הערר ולפיכך אין ממש בטענתה החלופית של הועדה המקומית בדבר אחור בהגשת הערר (ראו לעניין זה עניין יוספיאן בפסקה 18 לפסק הדין).

#### גודל הדירות

במהלך הדיון טענה בפנינו הועדה המקומית, בעקבות פסק הדין של בית המשפט העליון בעניין בר"מ 6195/13 דפנה רביד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (פורסם בנבו, 08.06.2014), כי מאחר ששטחן של הדירות נושא הפטור עולה על 140 מ"ר, הרי שלא קיימת זכות לפטור.

לא מצאנו עיגון לטענתה זו של הועדה המקומית בפסק הדין בעניין רביד. אין בפסק הדין כל קביעה שלפיה בניית יחידת דיור בהיקף העולה על 140 מ"ר שוללת לחלוטין את הפטור, אף לגבי השטח שעד ל- 140 מ"ר. לא רק שלא מצאנו קביעה שכזו, אלא שתוצאה שכזו תעמוד בסתירה ללשונו של סעיף הפטור הקובע כי:

**(1) "בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת (ההדגשה הוספה)."**

הסיפא של סעיף הפטור מתרוקנת מתוכנה לנוכח פרשנותה זו של הועדה המקומית. מסקנה כזו תעמוד אף בסתירה לפסק הדין בעניין חמאיסי, בו נדונה הזכות לפטור (במגרש ריק) לבית שגודלו עמד על 320 מ"ר, והוכרה הזכות לפטור בהיקף של 140 מ"ר. לטענת הועדה המקומית פסק הדין של חמאיסי ניתן לפני פסק הדין בעניין רביד, וסוגיית השטחים לא היא שעמדה במוקד הדיון בו. גם אם כך הם פני הדברים הרי שבאותה מידה ניתן לומר שהשאלה האם בניה בהיקף גדול מ- 140 מ"ר שוללת את הפטור לחלוטין, לא היא שעמדה במוקד פסק הדין של דפנה רביד, ולא היא שהוכרעה בו. השאלה שנדונה באותו עניין היתה האם לצורך בקשה לפטור, לדירה חדשה שיועדה לבנה של הנישומה, יש להביא בחשבון במניין השטחים את שטחה של דירת הנישומה שהיתה קיימת במקרקעין. יתר על כן, קביעה שלפיה בניית יחידת דיור בהיקף העולה על 140 מ"ר שוללת לחלוטין את הזכות לפטור, אינה קביעה של מה בכך, בוודאי על רקע לשון ה**חוק** ופסיקה קודמת בעניין דוגמת חמאיסי. משכך הם פני הדברים הרי שלו היה מבקש בית המשפט העליון לקבוע הלכה השוללת לחלוטין את הזכות לפטור במצב שכזה, היה קובע כך מפורשות, באופן מנומק, וכזאת לא נעשה.

#### פטור אחד לחלקה

הועדה המקומית עמדה על טענתה שלפיה ניתן ליתן פטור אחד לחלקה אחת במהלך הדיון, שהתקיים לאחר שניתן פסק דינו של בית המשפט העליון ברע"א 8907/13 דיבון שלום ירושלים נ'

הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה (פורסם בנבו, 3.9.15), לנוכח הבקשה לדיון נוסף, אשר באותה עת היתה תלויה ועומדת.

לאחר שניתן פסק הדין בדיון הנוסף, אין עוד מקום לספק כי לא קיימת מגבלה של מתן פטור אחד לחלקה בלבד.

#### קבלת הזכויות במקרקעין בירושה

טענת הועדה המקומית הינה כי בשים לב לכך שבעלי הזכויות הינם בני משפחה אחת, שמקור זכותם במקרקעין בהורשה מבעלי הזכויות המקוריים בחלקות המקור, הרי שהמשפחה כולה זכאית לפטור אחד בלבד, בכלל המגרשים, בהתאם להלכת צרי, רע"א 7417/01 לאה צרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, גבעתיים, נז (4) 879 (פורסם בנבו, 26.3.03). אנו סבורים שטענת הועדה המקומית נחלקת לשתי שאלות משנה: השאלה הראשונה הינה האם לקבלת המקרקעין בירושה יש משמעות לצורך בחינת הזכאות בפטור. השאלה השנייה הינה האם בעלי הזכויות מהווים תא משפחתי אחד והאם ככאלה הם זכאים רק לפטור אחד?

נעסוק ראשית בשאלה הראשונה.

איננו סבורים כי עמדתה של הועדה המקומית עולה בקנה אחד עם המצב המשפטי כפי שהוא עולה מהפסיקה.

נבאר:

בראשית הדברים נבקש להדגיש כי אין המדובר בענייננו בזכויות שנרכשו במקרקעין לאחר אישור התכנית או אף סמוך לפני אישורה. כפי שציינה בפנינו הועדה המקומית, העוררים בעלי הזכויות היו בעלי זכויות בחלקות המקור 5 ו-6 עוד טרם אישורה של תכנית הר/1706 א' בשנת 1996. במסגרת תכנית זו ומכוח הוראותיה, שכללו איחוד וחלוקה, הוקצו לבעלי הזכויות זכויות במגרשים, שלימים נרשמו כחלקות 30-38, 42-44, 48-50, 52, ואלה היו נשוא לתכנית הר/מק/2115, שכללה אף היא איחוד וחלוקה והקצאת מקרקעין בהתאם.

משמעות הדבר היא כי בעלי הזכויות היו בעלים במקרקעין בעת תחילתה של תכנית הר/1706 א', וכן בעת תחילתה של תכנית הר/מק/2115. חבותם של בעלי הזכויות בהיטל השבחה בגין תכניות אלה הינה איפוא חבות מקורית או ראשונית, אשר קמה מעצם העובדה שהם היו בעלים במקרקעין במועד תחילתן של תכניות אלה. זאת להבדיל ממצב שבו החיוב בהיטל השבחה חל על המוריש כמי שהיה בעלים במקרקעין בעת תחילתה של התכנית המשביחה, אך חובת התשלום נדחית וסופה שהיא חלה על היורשים בשל כך שעצם ההורשה לא נחשבת מימוש. במצב אחרון זה נכנסים אכן היורשים בנעלי המוריש לצורך החבות, ואזי יש מקום לטענה כי הם נכנסים בנעלי המוריש גם לצורך הפטור, ואינם זכאים לפטור (או פטורים) מעבר לזכות שהיתה קיימת למוריש.

ואולם, כאמור, אין זה המצב בענייננו.

מאחר שחבותם של בעלי הזכויות בהיטל השבחה היא חבות מקורית, דהיינו הם אלה שהיו בעלי הזכויות במקרקעין בעת תחילתה של התכנית המשביחה שלגביה מבוקש הפטור, ממילא יש לבחון

את זכאותם הם לפטור על פי הדין. לזכותו של המוריש אין דבר עם זכות זו, מה גם שבעת אישורה של התכנית המשביחה שלגביה נתבקש הפטור המוריש כבר אינו בתמונה. החבות אינה מוטלת על המוריש וממילא שאלת הפטור אינה נוגעת לו. הועדה המקומית לא הציגה בפנינו כל עיגון בדין לכך שהזכות לפטור בנסיבות כמו שלפנינו, שבהן מבקשי הפטור היו בעלים במקרקעין לפני אישורן של התכניות, קשורה לעובדה שהמקרקעין נרכשו קודם לכן בדרך של ירושה.

פטור יכול שיוענק רק למי שחייב בהיטל על פי הדין (ראו עניין יוספיאן, עמ"א 877-09-14) גדעון יוספיאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (פורסם בנבו, 15.7.15). סעיף 19(ג) לתוספת מאפשר לחייב לבקש כי הפטור ישמש לקרובו תחתיו, אך התפיסה הבסיסית שלפיה הפטור מוענק לחייב בעינה עומדת. בהתאם נבחנת זכותו לפטור של החייב ולא של קודמיו בנכס, וככלל, על פי התוספת השלישית, האופן שבו רכש הנישום את הקרקע לא משליך על זכותו לפטור מהיטל השבחה.

כפי שציינו לעיל, המצב שונה מקום שבו בעל קרקע ירש את המקרקעין ועימם את החבות בהיטל השבחה (שקמה עם תחילתה של תכנית שאושרה בתקופה שבה המוריש היה הבעלים). במצב כזה קיימת משמעות לאופן שבו נרכש הנכס (ירושה). אולם משמעות זו אינה נובעת מכך שלאופן רכישת הנכס כשלעצמו יש משמעות לבחינת הזכאות לפטור, אלא מהעובדה שאופן רכישת הנכס הוא שמכתיב את התוצאה שלפיה היורש חב בהיטל השבחה שהוטל על פי הדין על המוריש (שכן הורשה לא נחשבת מימוש על פי התוספת השלישית. במצב כזה, כאשר החבות היא של המוריש וגם הזכאות לפטור לכאורה של המוריש, אכן יש בסיס לטענה כי היורשים אינם זכאים לפטור אשר המוריש לא היה זכאי לו. בהתאם אף יש בסיס לטענה כי כאשר אושרה תכנית בתקופת בעלותו של המוריש, העברת הזכות במקרקעין בהורשה למספר יורשים, אינה יוצרת כשלעצמה זכות לריבוי פטורים.

הועדה המקומית ביקשה להסתמך על פסק דינו של בית המשפט המחוזי במחוז מרכז בע"א 14301-12-09 זיו הצופה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון (פורסם בנבו, 26.10.2010). איננו סבורים כי הנדון דומה לראיה.

בעניין זיו הצופה נדונה זכותם של בני זוג, בעל ואישה, לפטור בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת השלישית. בני הזוג קיבלו את הזכויות במקרקעין במסגרת העברה ללא תמורה מאימה של האישה. טרם העברת הזכויות ניצלה האם את הפטור לפי סעיף 19(ג) לבניית בית מגורים היא בחלקה אחרת. בשל העובדה שהמקרקעין הועברו במסגרת העברה ללא תמורה, ההעברה כשלעצמה לא נחשבה מימוש בהתאם לתוספת השלישית ולא נדרש תשלום היטל השבחה (ראו בפסקה 5ט. לפסק הדין). בית המשפט בחן את השאלה האם דינם של בני הזוג כדין האם לצורך הזכות לפטור, או שקיימת להם זכות עצמאית לפטור, בנסיבות העניין שבו קיבלו את הזכויות במקרקעין במתנה. מסקנתו של בית המשפט היתה כי משניצלה האם את זכותה לפטור (בחלקה האחרת) "לא היה בכוחה להעביר זכות לפטור פוטנציאלי נוסף לבנותיה ובעליהן – זכות שלא הייתה קיימת לה מלכתחילה" (שם, בפסקה 5(ג) לפסק הדין).



באותו עניין, בשונה מענייננו, לא דובר במצב שבו החבות בהשבחה קמה בעקבות תכנית שהתאשרה בעת שבני הזוג כבר היו בעלים בנכס. המדובר היה בזכויות בניה שאושרו טרם שהמקרקעין הועברו לבני הזוג ללא תמורה, אך האם העבירה אותן במלואן לבני הזוג (ולביתה השניה, ראו בפסקה 1ב. לפסק הדין).

על רקע זה דן בית המשפט בשאלה האם יכולה היתה האם להעביר את הזכות לפטור לבני הזוג, ומסיק שהתשובה שלילית, באשר האם לא יכולה היתה להעביר זכות שאין לה. והדברים ברורים. דיון כזה היה עקר ולא רלבנטי לו החבות לכתחילה היתה נוצרת כאשר הזכויות במקרקעין כבר לא היו בידי האם. במצב כזה לא היה כלל צורך לברר האם יכולה האם להעביר לבני הזוג את הזכות לפטור, מאחר שבעת שנוספו הזכויות היא אינה עוד הבעלים במקרקעין, אינה החייבת בהיטל השבחה וממילא גם אינה זכאית לפטור.

קביעותינו שלעיל עולות בקנה אחד עם פסק הדין. העברת הזכויות ללא תמורה בעניין זיו הצופה, בדומה להעברה בירושה שאליה התייחסנו לעיל, אינן מהוות מימוש על פי התוספת השלישית ולפיכך מקום שבו החבות קמה בימי בעלות המוריש או המעביר, הרי שהיורש או הנעבר אינם יכולים להנות אלא מהפטור שממנו יכול היה להנות המוריש או המעביר, כמי שנכנס בנעליו.

בשונה מכך, כאשר מדובר בחבות שקמה רק לאחר שהיורש או נעבר רכשו את הזכויות, הרי שחבותם של האחרונים הינה מקורית ובהתאם תיבחן גם זכותם המקורית לפטור.

ומכאן לשאלה השניה, והיא האם זכאים העוררים כולם לפטור אחד בלבד והאם יש לראות בהם תא משפחתי אחד.

#### תא משפחתי אחד?

טענת הועדה המקומית שלפיה העוררים כולם זכאים לפטור אחד, מבקשת להישען על פסק דינו של בית המשפט העליון בעניין צרי.

בעניין צרי נדונו שני מקרים: האחד, עניינה של משפחת צרי. הורי המשפחה, והם בלבד, היו בעלי הזכויות והמחזיקים במקרקעין, והם ביקשו להנות מארבעה פטורים, עבורם ועבור ילדיהם, לארבע דירות מגורים שעתידות היו להבנות במגרשם.

במקרה של משפחת שבילי, שנדון אף הוא באותו עניין, היו ארבעת בני המשפחה (האם ושלושת ילדיה) בעלים רשומים במקרקעין, אך במקרקעין התגוררה רק אם המשפחה, והם ביקשו להנות מארבע פטורים לארבע דירות מגורים שעתידות היו להבנות במגרש.

בית המשפט העליון קבע אכן באותו עניין כי כל אחת מהמשפחות תוכל ליהנות מפטור אחד בלבד.

לאחרונה נדרש בית המשפט העליון להלכת צרי, במסגרת הדיון הנוסף בעניין דיבון, דנ"א 6298/15 הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה נ' דיבון (פורסם בנבו, 29.06.2017). השאלה שהועמדה לדיון היתה האם הפטור שלפי סעיף 19(ג) מוגבל, כך שיכול להינתן פטור אחד בלבד לכל חלקה, ויהיו מספר הבעלים בה אשר יהיו. באותו עניין נטען כי מגבלת "פטור אחד לחלקה" נובעת



מהלכת צרי. זאת בדומה לטענה שנטענה מלכתחילה גם בפנינו. הטענה מבוססת על הקביעה בעניין צרי שלפיה:

**"מתכלית החוק ברור גם כי הפטור הוא רק לדירתו העיקרית של המחזיק או קרובו, ששימשה ושתשמש בפועל למגוריו. מספר החלקות שעליהן יושבת דירה זו, כמו גם מספר הבעלים, החוכרים או המחזיקים, מאחר שאינם משפיעים על מגבלת המטרים שבסעיף, אינם יכולים להשפיע גם על מספר הפטורים שיינתנו להם, לבד או במצטבר."**

(שם, בפיסקה 15 לפסק הדין)

בד"נ דיבון לא קיבל בית המשפט העליון את הטענה לפיה קיימת מגבלת "פטור אחד לחלקה" וקבע כי כל אחד מהמחזיקים במשותף בקרקע יוכל לקבל פטור עבור דירתו (בכפוף לסייגים שיצוינו להלן). כב' הנשיאה, השופטת נאור, קבעה בפסק דינה כי אין מקום להבחין, לצורך הזכאות לפטור, בין מחזיק יחיד במקרקעין לבין מחזיקים במשותף. עוד נקבע, כי בעניין צרי שאלת מספר המחזיקים לא היא שעמדה במוקד המחלוקת, וכי ממילא הציטוט שלעיל מפסק הדין נאמר באמרת אגב (שאף מקורה בטעות בשל נוסחו השגוי של סעיף הפטור כפי שפורסם מלכתחילה ברשומות):

**"22. שיקול חשוב נוסף שעליו עמד חברי השופט זילברטל, הוא השוויון במס. כידוע, עיקרון זה מחייב לנהוג באופן דומה בנישומים שעניינם דומה (ראו, למשל, רע"א 725/05 הוועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון נ' בלדך, [פורסם בנבו] פיסקאות 38 ו-94 (3.9.2014) בהקשר של היטל השבחה. עוד על עיקרון השוויון בדיני המס, ראו, ע"א 4030/03 מפעלי גרנות אגודה שיתופית חקלאית מרכזית בע"מ נ' מס הכנסה פקיד שומה למפעלים גדולים, [פורסם בנבו] פיסקה 32 (2.7.2007) בהקשר של מס הכנסה). בדומה לחברי אף אני סבורה כי שיקול זה מוביל למסקנה שאין להבחין בין שני נישומים העומדים בתנאי הפטור רק בשל כך שאחד מהם מחזיק בקרקע עם אחרים ולא לבדו.**

**23. במהות הדברים קשה לשרטט הבדל ממשי בין שני המקרים המצדיק התייחסות שונה אליהם. אדם המקיים את הדרישות שנקבעו בתנאי סעיף הפטור זכאי, מן הסתם, לפטור. בדומה, תכליות הפטור עשויות, כפי שתואר לעיל, להתקיים לגבי כל אחד ואחד מהמחזיקים בקרקע כשעניינו נבחן בפני עצמו. לטעמי, עצם העובדה שאדם מחזיק בקרקע יחד עם אחרים אינה משנה מסקנה זו. האם קיים הבדל אחר המצדיק לקבוע כי אותו נישום אינו זכאי לפטור? דומה כי קשה להשיב על כך בחיוב, אלא תחת ההנחה כי מצבם של מחזיקים במשותף בקרקע משופר מזה של בעלים יחיד או כי מתן הפטור למחזיקים במשותף יביא לניצולו לרעה. לטעמי, במקרה שלפנינו לא ניתן לקבל את שתי ההנחות הללו. לכאורה ניתן היה לטעון כי ככל שמצבו הכלכלי של המחזיק בקרקע טוב יותר כך קטנה ההצדקה ליתן לו פטור מהיטל השבחה וכי מתן הפטור בנסיבות אלה יהווה שימוש לרעה. אולם, לאמיתו של דבר כלל לא ברור שמצבו הכלכלי של המחזיק בקרקע הינו שיקול רלוונטי בהחלטה בדבר מתן הפטור (ראו והשוו: עניין שלו). מכל מקום, שתי ההנחות הנ"ל, לגבי מצבם העדיף של מחזיקים במשותף ובדבר ניצולו לרעה של הפטור, כלל לא הוכחו ואין סיבה להעריך כי הן יהיו נכונות תמיד. כזכור, אחד התנאים לקבלת הפטור הוא מגורי המחזיק או קרובו בדירה במשך ארבע שנים. בכך יש כדי להקטין את החשש מפני ניצול הפטור לרעה ולעשיית שימוש מסחרי בו. יתרה מזאת, דומה כי הסברה שמתן הפטור לכל מחזיק במשותף בקרקע תביא לניצולו לרעה נעוצה בהתייחסות למחזיקים כאל קבוצה ולא כאל מספר יחידים. על פי**

תפישה זו, מתן פטור לכל אחד מהמחזיקים בקרקע יוביל לריבוי פטורים לקבוצה אחת. עם זאת, למעשה מדובר במתן פטור לכל זכאי בפני עצמו, במנותק מהשאלה האם הוא מחזיק בקרקע לבדו אם לאו.

24. במובן זה שונה המקרה שלפנינו מהלכת צרי. באותה פרשה נדונו שתי בקשות רשות ערעור שעסקו בנסיבות דומות: שתי משפחות שכל אחת מהן בנתה בניין מגורים במקום הבית ששכן על קרקע שבבעלותה. בני המשפחה קיבלו מספר דירות מגורים בבניין וביקשו פטור מהיטל השבחה עבור כל אחת מדירותיהם. בפסק דינו, קבע בית משפט זה כי אפשר ליתן פטור אחד בלבד לכל תא משפחתי. לדברי השופטת ד' דורנר (בעמ' 888):

"האיזון הראוי מחייב מתן פירוש מצמצם להטבות המתקבלות, שכן מההיסטוריה החקיקתית ברור כי תכלית הסעיף אינה להעשיר את הזוכה בהטבה על חשבון רווחת קהילתו, אלא אך לאפשר לו להרחיב את ביתו, אף אם אין ידו משגת לשלם את דמי ההשבחה".

בית המשפט ציין, בין השאר, כי אין היגיון בפרשנות שלפיה אדם יחויב בהיטל השבחה אם יבנה דירה הגדולה במטר אחד ממגבלת השטח שבסעיף הפטור אך לא אם יבנה דירות רבות, כמספר המחזיקים בדירה המקורית וקרוביהם. לדבריו, פרשנות כאמור "אינה מתיישבת עם תכלית החוק להעניק הטבה צרה ולא להעמיד בידי פרטים שהאיר להם מזלם וזכו להטבה מהרשות, אמצעי להביא להתעשרותם ולהתעשרות משפחתם על חשבון קהילתם..." (שם, בעמ' 888-889; ההדגשות נוספו, מ.נ.).

25. יש לשים אל לב כי בהלכת צרי כל משפחה החזיקה בקרקע באופן בלעדי, ללא שותפים מחוץ למשפחה. מפסק הדין באותו עניין מתקבל הרושם כי העובדה שדובר בבני משפחה אחת הייתה בעלת משקל נכבד בהכרעה וכי הנחת היסוד הייתה כי תא משפחתי מהווה בפועל יחידה כלכלית אחת (להקשרים אחרים שבהם מקובלת הנחת מוצא זו, ראו, למשל, סעיף 49(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: חוק מס שבח), הקובע חזקה שלפיה בני זוג ייחשבו "מוכר אחד" לצורך פטור ממס שבח, וכן ע"א 3178/12 שלמי נ' מנהל מיסוי מקרקעין נתניה [פורסם בג' 17.11.2014]), שדן באפשרות לסתור את החזקה). כך עולה, בין היתר, מהערה הנ"ל בדבר חוסר ההיגיון הכרוך בפרשנות שתאפשר מתן פטור ל"אדם" הבונה "דירות רבות" – כמספר המחזיקים בדירת המגורים המקורית וקרוביהם" (שם, בעמ' 888-889, ההדגשות נוספו, מ.נ.). בהתאם לנקודת המוצא הזו, ניתן להבין את הקביעה כי מתן מספר פטורים לבני משפחה אחת עשוי להיטיב עמם יתר על המידה, לאפשר למשפחה "להתעשר" על חשבון הציבור ולהוות משום שימוש לרעה בפטור. שונים הם פני הדברים מקום שהמחזיקים בקרקע במשותף אינם בני משפחה אחת ואינם יחידה כלכלית אחת. בנסיבות אלה, כאמור, אין לראות במתן הפטור לכל אחד מהמחזיקים ריבוי פטורים הניתנים לגורם אחד, אלא מדובר במתן פטור אחד לכל זכאי. לפיכך, כל עוד לא הוכח אחרת, אין סיבה מיוחדת לחשש כי מתן הפטור למחזיקים השונים יוביל ל"התעשרותם" על חשבון הציבור או לניצול הפטור לצרכים מסחריים.

26. למעשה מצב הדברים הנדון לפנינו, של מחזיקים במשותף בקרקע הבונים עליה דירות מגורים לעצמם, כלל לא התעורר בהלכת צרי. בית המשפט המחוזי באותה פרשה נמנע במפורש מלהכריע בשאלת היקף הפטור בנסיבות הללו, בצינינו:

"(אין צורך להתייחס לבעיה בכל הנוגע למחזיקים משותפים (למשל בני-זוג), היינו אם הם זכאים למספר דירות בפטור כמספר המחזיקים, שכן לא הועלתה טענה בעניין על-ידי המשיבים 1 ו-2, מה גם שאין להניח שיעמדו בדרישה הנוספת, שבסעיף 19(ג)(2) לתוספת, כי כל אחת מהדירות תשמש למגורי כל אחד מהם)". (ע"א (ת"א) 3202/99 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, גבעתיים נ' צרי, [פורסם בנבו] פ"מ התשס"א 421, 430 (2001) (סגן הנשיא י' גולדברג והשופטים א' גרוניס וע' פוגלמן).

שאלה זו לא עמדה במוקד הדיון גם בפני בית משפט זה בהלכת צרי, אף שהשופט דורנר העירה כך:

"מתכלית החוק ברור גם כי הפטור הוא רק לדירתו העיקרית של המחזיק או קרובו ששימשה ושתשמש בפועל למגוריו. מספר החלקות עליהן יושבת דירה זו, כמו-גם מספר הבעלים, החוכרים או המחזיקים, משלא משפיעים על מגבלת המטרים שבסעיף, אינם יכולים גם להשפיע על מספר הפטורים שיינתנו להם, לבד או במצטבר". (בעמ' 889; ההדגשות נוספו, מ.נ.).

כפי שהסביר חברי השופט זילברטל בפסק הדין מושא הדיון הנוסף, דברים אלה, שהינם בגדר אמרת אגב, יסודם כנראה בטעות דפוס שנפלה בנוסח סעיף הפטור (פיסקה 11 לחוות דעתו). בשל שגגה זו סבר בית המשפט בהלכת צרי כי תנאי לקבלת הפטור הוא שהדירה שימשה למגורי המבקש בעבר וכי היא תשמש לכך גם לאחר הבניה או ההרחבה (שם, בעמ' 889). על פי הנחה זו, מספר המחזיקים בחלקה לא אמור להשפיע על מספר הפטורים שיינתנו משום שדרישת המגורים ה"כפולה" מגבילה בפועל את מספר הפטורים האפשריים. אולם, אין זה מצב הדברים לאשורו. בפסיקה מאוחרת יותר נקבע כי נפלה שגגה בהלכת צרי בנקודה זו והובהר כי הסעיף בנוסחו הנכון אינו מחייב מגורים של מבקש הפטור בדירה קודם לבניה או להרחבה (ראו עניין נווה שלום, פסקאות 9-10; עניין חמאיסי, פסקאות 3-5, שם צוין כי למעט התיקון האמור, הלכת צרי עומדת על מכונה). לפיכך, יש לייחס משמעות מוגבלת בלבד לאותה אמרת אגב בהלכת צרי. אם כן, ניתן לסכם את ההבדלים בין הלכת צרי לענייננו במילותיו של פרופ' נמדר:

"הלכת צרי קובעת כי הפטור מההיטל יינתן רק פעם אחת למחזיק בקרקע, אך אין היא קובעת ששותפים בקרקע אחת במושע יהנו מפטור אחד בלבד. במקרה כזה כל שותף ושותף יוכל להנות מפטור אחד מההיטל ובלבד שהינו מקיים את התנאים האחרים האמור[ים] בסעיף 19(ג), ובכלל זה היותו מחזיק בקרקע. לפיכך, שותפים כאמור שמקרקעיהם עברו תכנית איחוד וחלוקה וקיבל כל אחד מהם זכות לדירה לפי התכנית, כל שותף ושותף יוכל להנות מהפטור האמור בסעיף...". (נמדר, בעמ' 287).



כפי שניתן לראות, כב' הנשיאה, השופטת נאור, סברה כי המגבלה בדבר פטור אחד נקבעה בעניין צרי בשל העובדה שמדובר היה בתא משפחתי אחד, בשל הנחת היסוד כי תא משפחתי אחד מהווה יחידה כלכלית אחת. עם זאת, בעניין זה הוסיפה כב' הנשיאה וקבעה כי:

**”27. במאמר מוסגר, אציין כי עשויה לעלות השאלה מה יהיה הדין במקרה שבו נסתרה נקודת המוצא שלפיה אין סיבה ”לחשוד” במחזיקים במשותף בקרקע שאינם בני משפחה כי הם לא מהווים, הלכה למעשה, גורם אחד. בנסיבות אלה ניתן לכאורה לטעון כי מתקיים חשש לניצול לרעה של הפטור, בשונה מהמקרה הנדון לפנינו. איני שוללת את האפשרות כי במקרה היפותטי כאמור יתקיים דימיון לנסיבות הלכת צרי במידה שתצדיק לסטות מהקביעות בהליך דנא. עם זאת, מששאלה זו אינה מתעוררת בענייננו איני רואה מקום לקבוע מסמרות בנושא.**

**מהכיוון ההפוך עשויה לעלות שאלה נוספת: האם יש מקום לסייג את הלכת צרי גם לגבי מחזיקים במשותף שהם קרובי משפחה. יטען הטוען כי אם עלה בידי בני משפחה המחזיקים בקרקע במשותף להפריך את הנחת היסוד שלפיה הם מהווים יחידה כלכלית אחת, אין עוד מקום למנוע מכל אחד מהם לקבל פטור. אף שאלה זו, שלה פנים לכאן ולכאן, אינה עולה במקרה שלפנינו ולא נשמעו טענות לגביה ולכן מוטב להותיר גם את ההכרעה בה לעת מצוא.”**

מדברים אלה עולה כי לא נשללה האפשרות שבני משפחה המחזיקים בקרקע במשותף יפריכו את הנחת היסוד כי הם מהווים יחידה כלכלית אחת ויהיו זכאים לפטור, אם כי עניין זה לא הוכרע. אולם עוד קודם לכן דומה שיש להידרש לשאלה האם בענייננו בעלי הזכויות הינם בני משפחה המקימים כלל את הנחת היסוד שלפיה הם מהווים יחידה כלכלית אחת. זאת בהמשך לטענת העוררים בעניין, שלפיה בעלי הזכויות, חלקם אחים וחלקם בני דודים, הינם בגירים ומבוגרים, בעלי משפחות, ילדים ונכדים בחלק מהמקרים, וההתייחסות לכולם כאל תא משפחתי אחד נעדרת יסוד ולא אליה כיוון בית המשפט העליון בעניין דיבון. מהי אכן אותה ”משפחה” המקימה הנחת יסוד, או חזקה, כי היא מהווה תא אחד או יחידה כלכלית אחת?

פסק הדין של צרי איננו קובע לעניין זה מבחן, ויש ממש בטענת העוררים כי לא כל קרבת דם בין מחזיקים תהפוך אותם לתא משפחתי, יחידה כלכלית אחת, המזכה אותם בפטור אחד ויחיד. הנסיבות שנדון בעניין צרי היו של הורים וילדיהם (משפחת צרי) או אם וילדיה (משפחת שבילי). לנוכח האמור לעיל עולה כי קרבה משפחתית מהסוג שנדון בעניין צרי אכן מקימה את הנחת היסוד שלפיה המשפחה מהווה יחידה כלכלית אחת (מבלי להדרש לשאלת האפשרות להפריך הנחת יסוד זו שאותה הותיר בית המשפט העליון בצריך עיון).

אך אין זה המצב בענייננו בכל הקשור לבעלי הזכויות. איננו מדברים בקרבה משפחתית מהסוג שנדון בצרי. בעלי הזכויות בענייננו הינם שלוש קבוצות של אחים (קבוצת ניצן: גלילה הנקין, מתתיהו ניצן, דינה יצחקי, קבוצת צינמן: מרדכי צינמן וחיים צינמן, קבוצת קציר: ירון קציר וענבל גרבורג). קבוצת ניצן וקבוצת צינמן הינם בני דודים. קבוצת קציר מתרחקת מקרבה זו דור אחד, שכן אביהם המנוח של בעלי הזכויות בקבוצת קציר היה בן דודם של קבוצת ניצן וצינמן. איננו סבורים כי ניתן להניח כהנחת יסוד כי בעלי הזכויות שלפנינו, בני דודים, בגירים, בעלי משפחות, מהווים תא משפחתי אחד שהוא יחידה כלכלית אחת. איננו סבורים כי הדבר נובע



מהלכת צרי כפי שפורשה בעניין דיבון או מתחייב ממנה. כך הוא הדבר גם לגבי בעלי הזכויות שבפנינו שהינם אחים בגירים, בעלי משפחות שלהם כבר ילדים בגירים. בכך לא אמרנו שאין כל אפשרות שאלה יהוו יחידה כלכלית אחת, אלא אך שלא ניתן להתייחס אליהם כאל יחידה כלכלית אחת כהנחת יסוד שאינה צריכה הוכחה. בלא ראיות לכך שבעלי הזכויות מקיימים משק בית משותף, או מהווים יחידה כלכלית אחת בדרך אחרת, הנחת מוצא כאילו הם מהווים תא משפחתי אחד שהינו יחידה כלכלית אחת סותרת את ההיגיון וניסיון החיים.

על רקע זה אנו סבורים כי כל אחד מבעלי הזכויות המחזיקים זכאי לפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית.

במאמר מוסגר נעיר עוד, כי בהתאם לגישתו של כב' השופט סולברג, כפי שהובעה בד"נ דיבון (העולה בקנה אחד עם עמדת כב' השופט זילברטל בערעור באותו עניין) השאלה שלעיל לכאורה לא מתעוררת כלל. זאת מאחר שלפי גישה זו הלכת צרי נקבעה בנסיבות שבהן התבקשו פטורים מרובים מעבר למספר המחזיקים במקרקעין, להבדיל מהמצב שנדון בעניין דיבון, שבו דובר התבקשו פטורים כמספר המחזיקים:

2. בחוות דעתה נדרשה הנשיאה לשאלת תחולתה של הלכת צרי בעניין ד"נ. לשיטתה, הלכת צרי איננה רלבנטית לעניין שלפנינו, שכן "מפסק הדין באותו עניין מתקבל הרושם כי העובדה שדובר בבני משפחה אחת הייתה בעלת משקל נכבד בהכרעה וכי הנחת היסוד הייתה כי תא משפחתי מהווה בפועל יחידה כלכלית אחת [...] שונים הם פני הדברים מקום שהמחזיקים בקרקע במשותף אינם בני משפחה אחת ואינם יחידה כלכלית אחת" (פסקה 25 לחוות דעתה). הנשיאה סיכמה בהמשך וכתבה, כי "מקום שהמחזיקים במשותף בקרקע הם קרובי משפחה, תחול הלכת צרי, המאפשרת להם לקבל פטור אחד בלבד בגין החלקה", וכן: "סעיף הפטור מאפשר ליתן פטור מהיטל השבחה לכל אחד מהמחזיקים במשותף בקרקע העומד בתנאיו, ובלבד שהם אינם בני משפחה אחת, שאז תחול הלכת צרי" (פסקאות 30 ו-33 לחוות הדעת, בהתאמה). משתמע אפוא מדברי הנשיאה כי על-פי הלכת צרי בני משפחה לא יוכלו לקבל פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בין אם רק אחד מהם מחזיק בקרקע ובונה או מרחיב דירות מגורים עבור קרוביו, בין אם קרובי המשפחה מחזיקים בקרקע במשותף ומעוניינים לבנות או להרחיב מספר דירות מגורים.

3. אני חולק על פרשנות זו להלכת צרי, שכן לטעמי ההלכה איננה מתייחסת כלל למחזיקים במשותף, אף אם הם קרובי משפחה. לעניין זה אני שותף לפרשנות הלכת צרי, כפי שבאה לידי ביטוי בחוות דעתו של חברי, השופט צ' זילברטל, בפסק הדין נשוא דיון נוסף זה (רע"א 8907/13 דיבון נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה, [פורסם בנבו] פסקאות 9-12 לפסק הדין של השופט צ' זילברטל (3.9.2015) (להלן: רע"א דיבון)). בעניין צרי נדון עניינם של בני הזוג צרי, אשר ביקשו לקבל פטור מתשלום היטל השבחה, עבור 4 דירות שנבנו במגרש שבו החזיקו במשותף. ודוק, בני הזוג ביקשו פטור אחד עבור דירתם-שלהם, ושלושה פטורים נוספים עבור שלושת ילדיהם (אשר לא החזיקו בקרקע). כמו כן, נדון עניינה של משפחה נוספת, בגדרו ביקשה האם, אשר החזיקה בקרקע, לקבל פטור מתשלום היטל השבחה עבור דירת המגורים שלה, כמו גם עבור דירות שנבנו על הקרקע לשם מגורי ילדיה (אשר כמו ילדי משפחת צרי, ואף שהיו בעלים משותפים של הקרקע, גם הם לא החזיקו בה). בעניין צרי נדונה אפוא אך השאלה הנוגעת למחזיק בקרקע המבקש לקבל פטור מתשלום היטל השבחה עבור מספר דירות מגורים. על-פי הלכת צרי, מחזיק בקרקע יזכה לפטור אחד בלבד עבור דירת מגורים המיועדת לו או לקרובו. לפיכך, הלכת צרי איננה

רלבנטית לשאלה העולה בעניין שלפנינו, שבו מספר מחזיקים במשותף מבקשים פטור עבור זירות מגוריהם (ראו דברי בית המשפט המחוזי בעניין צרי: "אין צורך להתייחס לבעייה בכל הנוגע למחזיקים משותפים (למשל בני זוג), היינו האם הם זכאים למספר זירות בפטור כמספר המחזיקים, שכן לא הועלתה טענה בעניין על ידי המשיבים 1 ו-2" (ע"א (ת"א) 3202/99 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, גבעתיים נ' צרי, [פורסם בנבו] פסקה 10 (31.8.2001) (להלן: עניין צרי-מחוזי); וכן הסברו של השופט צ' זילברטל לאמרת אגב על אודות מחזיקים משותפים, בפסק הדין של בית משפט זה בעניין צרי (רע"א דיבון, פסקה 11 לפסק הדין של השופט צ' זילברטל)).

לפי גישה זו לכאורה לא יכול להיות חולק שכל אחד מהמחזיקים זכאי לפטור, ללא הסייג של קרבת המשפחה.

בקביעתנו כי כל אחד מבעלי הזכויות המחזיקים זכאי לפטור, לא הסתיים דיונונו, באשר מספר בקשות הפטור שהוגשו ע"י העוררים חורג ממספר בעלי הזכויות המחזיקים במקרקעין. לגבי זכויותיה של העוררת 1 הוגשו 2 בקשות לפטור, כך גם לגבי זכויותיה של העוררת 4 והעורר 11. דא עקא שהעוררים לא ביססו בפנינו כלל ועיקר את זכותו של כל אחד מבעלי הזכויות המחזיקים בקרקע, לקבל יותר מפטור אחד לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית. יתר על כן, עיון בערר מגלה שהעוררים עצמם טוענים כי כל אחד מבעל הזכויות זכאי, הוא או קרובו לפטור מהיטל השבחה לפי סעיף זה. בהתאם לפסיקה שבה עסקנו לעיל זכאי כל מחזיק לפטור אחד.

על רקע זה אין לעוררים בעלי הזכויות זכות אלא לפטור אחד לכל אחד.

הוועדה המקומית טענה בפנינו כי הכרה בפטור לכל אחד מבעלי הזכויות במקרה שלפנינו, וקבלת פרשנות העוררים למונח תא משפחתי אחד, מאיינת את המגבלה בדבר פטור לתא משפחתי אחד. מלכתחילה, כך הטענה, קטינים אינם יכולים לגור באופן עצמאי בדירות מגורים, ומכאן שלעולם מתבקש הפטור עבור בניית דירת מגורים לבן בגיר. לעמדת הוועדה המקומית הכרה בזכות לפטור הן להורי המשפחה והן לילדיהם הבגירים עומדת בסתירה לפסק הדין של בית המשפט העליון בעניין דיבון (זאת נאמר עוד טרם פסק הדין בדיון הנוסף). כך גם ניתן לשיטתה להעביר את הזכויות במקרקעין, להרבות פטורים ולהגדיל את היקפי הפטור הניתנים ככלל.

במענה לכך נדגיש ראשית כי לפי שיטתנו הזכות לפטור נגזרת מהחבות, ולכן בעלים במקרקעין במועד תחילתה של תכנית יכול לבקש פטור עבורו או עבור קרובו, אך לא עבור שניהם. קביעתנו שבכאן לא עוסקת במצב שבו מועברת הזכות במקרקעין לאחר תחילת התכנית (לאחר שהחבות בהיטל השבחה כבר קמה) לקרוב, ללא תמורה, באופן שאינו מהווה מימוש. כפי שצינו לעיל, זכותם של הורש והנעבר לפטור, תחומה בזכותו של המוריש והמעביר לפטור, ועל פני הדברים, הפטורים אינם מתרבים מעצם העובדה שלאחר התכנית הועברו הזכויות במקרקעין בדרך שאינה מהווה מימוש על פי התוספת השלישית.

מאידך, במצב שבו בעת תחילתה של תכנית קיימים כבר מספר בעלים (ומספר מחזיקים) הרי שהכלל לפי הלכת דיבון הוא שכל אחד מהם זכאי לפטור. אם הבעלים מהווים תא משפחתי אחד ויחידה כלכלית אחת, הרי שבהתאם להלכת צרי כפי שפורשה בהלכת דיבון הם לא יהיו זכאים ליותר מפטור אחד. אולם, כפי שפירטנו לעיל, איננו מקבלים את התזה שלפיה כל קרבה משפחתית בין בעלים מקימה את החזקה, או הנחת היסוד, שמדובר בתא משפחתי אחד שהינו

יחידה כלכלית אחת אשר זכאית לפטור אחד בלבד. דהיינו, איננו מקבלים את טענת הועדה המקומית כי הלכת צרי (כפי שפורשה בהלכת דיבון) חלה כל אימת שבין המחזיקים קיים קשר משפחתי כלשהו.

אכן ייתכנו מקרים שבהם הזכויות במקרקעין יועברו ערב אישורה של התכנית המשביחה, על מנת ליהנות מהפטור. נדגיש שוב, כי אין זה המקרה שלפנינו. מדברים אנו במצב שבו בעלי הזכויות הינם בעלים במקרקעין עוד טרם אישורה של תכנית הר/1706 א' בשנת 1996. אין המדובר בזכויות במקרקעין שזה מקרוב הועברו על מנת להנות מפטור מהיטל השבחה.

במצב שבו מועברות הזכויות בין קרובים ערב תחילתה של תכנית אך ורק כדי להנות מהזכות לפטור, ייתכן שניתן להפריך את ההנחה שהמחזיקים במשותף אינם יחידה כלכלית אחת (השוו לדברי כב' השופט נאור בפיסקה 27 לפסק דינה). ייתכן שניתן במקרה כזה להתייחס אל המחזיקים כאל קבוצה ולא כאל יחידים (השוו לדברי כב' השופט נאור בסיפא לפסקה 25 לפסק דינה). מכל מקום, כאמור אין זה המצב שלפנינו, וממילא אין לנו צורך להכריע בו.

הערר מתקבל איפוא בחלקו ואנו קובעים כי כל אחד מהעוררים בעלי הזכויות זכאי לפטור אחד, עבורו אין עבור קרובו, לדירה אחת, לשטח שעד 140 מ"ר ומעבר יחול תשלום בהיטל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה התקבלה ביום: י"ג בסיוון, התשע"ח, 27.05.2018.

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

( \_\_\_\_\_ )  
אילנית מלניק דבי  
מזכירת ועדת ערר  
מחוז תל-אביב

לראש פסק הדין