

דף הבית < חקיקה/פסיקה

ערר מס': 8008/18  
נושא: השבחה פוטו ולטאי

מדינת ישראל  
מחוז צפון  
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה  
פיצויים והיטלי השבחה

בפני: יו"ר הועדה: עו"ד חגית דרורי גרנות  
חברי הועדה: מר מאיר גירון  
- שמאי מקרקעין -  
- נציגת מתכנן המחוז -  
הילה הייבלום

העוררת: חברת האמה בע"מ

-נגד-

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה מגדל העמק

חקיקה שאזכרה:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' לתוספת השלישית, 9(ב)(11), 9(ב)(5), 9(ג), 19, 19(ב)(4), 1, 19(ב)(11)  
חוק משק החשמל, תשנ"ו-1996  
תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014: סע' 24

מיני-רציו:

- \* מהו המועד הקובע לתחולת הפטור לפי סעיף 9(ב)(11) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה – שמעניק פטור מתשלום היטל השבחה "הקמת מערכת לייצור חשמל", האם מועד התגבשותה הסופית של החבות בהיטל – מועד ההחלטה לתת היתר – או מועד הנפקת היתר הבניה?
- \* תכנון ובנייה – היטל השבחה – פטור
- \* פרשנות – דין – חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

העוררת חויבה בתשלום היטל השבחה בגין אישורה של תמ"א וזאת לעת החלטה לאשר לה הוצאת שני היתרי בניה להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מפעליה של העוררת באזור תעשייה דרומי במגדל העמק. השאלה שבמחלוקת היא אם מועד הוצאת ההיתר כאירוע מימוש הוא מועד ההחלטה על אישורו, כטענת המשיבה או מועד הוצאת ההיתר בפועל, כטענת העוררת.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה כלהלן:

סעיף 1 לתוספת השלישית מגדיר מהו מימוש זכויות, וכולל בין היתר "קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית...". לשון החוק תומכת בכך שהמימוש הוא מועד

"קבלת" ההיתר בפועל ולא מועד ההחלטה על אישורו. פרשנות לפיה קבלת ההיתר הוא מועד ההחלטה לתיתו אינה תואמת את תכלית החקיקה.

המועד הקובע להוראת הפטור שבסעיף 19(ב)(11) לתוספת השלישית הוא מועד המימוש, קרי מועד הנפקת היתר הבניה. לפיכך, יש לקבוע כי על תנאי הפטור להתקיים במועד המימוש בדרך של "קבלת" היתר בניה, ולמצער כי די בכך שיתקיימו באחד משני המועדים – מועד ההחלטה לתת היתר או מועד הנפקת ההיתר.

מכאן שהוראת הפטור חלה על בקשותיה של העוררת להיתרי בניה, שטרם הונפקו, והשאלה אם אלה עומדים בתנאיה; משהגישה העוררת בקשות להיתרים ואלה אושרו, נמצאת העוררת במסלול מימוש בחלופה של הוצאת היתר בניה, ובמצב דברים כזה אין מקום לכפילות ע"י הכרה באירוע מימוש נוסף של התחלת שימוש.

## החלטה

1. העוררת חויבה בתשלום היטל השבחה בגין אישורה של תמ"א/10/ד/10 (להלן: "התמ"א") וזאת לעת החלטה לאשר לה הוצאת שני היתרי בניה להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מפעליה של העוררת באיזור תעשייה דרומי במגדל העמק.

2. הבקשות להיתרים אושרו ע"י רשות הרישוי המקומית ביום 15.3.18. בקשה אחת מתייחסת למערכת בשטח של כ-1,300 מ"ר עם הספק של כ-130 קילוואט ברחוב הצורן 7, והשניה - למערכת בשטח של כ-1,800 מ"ר עם הספק של כ-180 קילוואט ברחוב הצורן 9. החיובים מבוססים על שומות שהומצאו לעוררת ביום 22.2.18.

3. בערר מתוקן (ברשות) שהגישה העוררת נטען כי בהתאם לתיקון 123 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), אשר פורסם ברשומות ביום 22.3.18 פטורים המתקנים הנ"ל מהיטל השבחה.

4. עפ"י התיקון הנ"ל, הוספה לתוספת השלישית לחוק, הוראה הקובעת פטור מתשלום היטל השבחה עבור:

"השבחה במקרקעין בשל הקמת מערכת לייצור חשמל הממירה ישירות אנרגיה שמש לאנרגיה חשמלית ( בפסקה זו – מיתקן פוטו-וולטאי) שמתקיימים בה כל אלה:

א. המיתקן הפוטו-וולטאי מותקן על גג בניין;

ב. מתקיים אחד מאלה:

1) החשמל המיוצר במיתקן הפוטו-וולטאי מיועד לשימוש העצמי של המשתמשים בבניין; לעניין זה, 'שימוש עצמי' – לרבות הזרמת עודפים של כמות חשמל שלא נצרכה, לרשת החשמל כהגדרתה בחוק משק החשמל, התשנ"ו-1996, בתמורה להפחתת מחירה של אותה כמות ממחיר כמות החשמל המסופקת לבניין, לפי התקשרות עם מי שעוסק כדין בחלוקה, הספקה או הולכה של חשמל, והכול בהתאם לאמות המידה והתעריפים הנקבעים על ידי רשות החשמל לפי החוק האמור;

2) הבניין שעליו מותקן המיתקן הפוטו-וולטאי אינו מיועד לייצור אנרגיה ושטח המיתקן אינו עולה על 7,000 מטרים רבועים". [להלן – "הוראת הפטור"]

5. העוררת טענה כי מטרת הקמת המערכת הפוטו-וולטאית הנה ייצור חשמל בהיקף המיועד כולו לשימושה העצמי במפעליה, וכי בשים לב לשטחי המתקנים העוררת עומדת בתנאי הוראת הפטור (המתקנים מותקנים על גגות והיקפם המצטבר הוא כ- 3,100 מ"ר).
6. לטענת העוררת, הוראת הפטור חלה עליה אף שהחלטות לאשר את בקשותיה להיתרי בניה והוצאת השומות קדמו למועד החקיקה, שכן טרם הוצאו היתרי הבניה ומועד המימוש הוא מועד הוצאתם בפועל. מטרת הפטור בנסיבות אלה אף תואמת לטענתה את תכלית החקיקה לעודד הקמתם של מתקנים אלה במטרה להגביר את השימוש באנרגיות מתחדשות.
7. לחילופין טענה העוררת כי יש לתקן את מועד ההשבחה למועד הוצאת היתרי הבניה ולא למועד אישור התכנית, כפי שהחליטה ועדת ערר זו במקרים אחרים (ערר 866/17 **מבני תעשייה בצפון נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מגדל העמק** [פורסם בנבו]) וזאת בשים לב לכך שהתמ"א הנה כללית. לפיכך, יש לתקן את חישוב ההצמדה ממועד זה ולא ממועד אישור התכנית, ביום 1.2.11.
8. עוד טענה העוררת כי בסמוך לתיקון האמור תוקנו אף תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים פטורים מהיתר), התשע"ד-2014 [להלן – "תקנות הפטור"]. על פי התקנות מתקנים פוטו-וולטאים מהסוג שהוקם על ידה פטורים מהיתר. כן נטען כי במועד הגשת הבקשות להיתר היא לא הפעילה את המתקנים ולא עשתה בהם כל שימוש, וזאת מתוך כוונה להשלים את הליכי ההיתר.
9. בתגובה לערר, השיבה הועדה המקומית כי התיקון לחוק אינו בעל תחולה רטרואקטיבית. החבות בהיטלי השבחה התגבשה בעת אישור הבקשות להיתר על ידה, במרץ 2017, ועל כן לא חל לגביהן התיקון לחוק אשר לא עמד בתוקפו במועד זה.
10. לטענת הועדה המקומית, מועד החבות, בו מתגבשת השבחה קונקרטי, הוא מועד אישור הבקשה להיתר. בדומה לאישור הקלה, במועד זה מופעל שיקול דעת המייצר וודאות באשר לתחולת התמ"א הכללית על המקרקעין. אירוע המס ומועד המימוש חלים במועד זה, הוא מועד ההחלטה על הוצאת היתר, שאם לא כן נכנס למעגל שוטה שלא יאפשר הוצאת היתרים.
11. עוד נטען כי מדובר בלגליזציה של מתקנים שהותקנו לפני הגשת הבקשה להיתר, כך שמתן הפטור יגרום לכך שיצא החוטא נשכר.

12. אשר למועד הקובע, הסבירה המשיבה כי השומה נערכה לפני המועד בו ניתנו החלטות ועדת הערר לעניין זה בקשר לבקשות מכוח התמ"א. ואולם, בכל מקרה דינה של טענת העוררת לעניין מועד ההצמדה להידחות, שכן מדובר בטענה התוקפת את השומה, וזאת בניגוד להצהרת העוררת כי אין היא חולקת על השומה. כמו כן, לפי עמדת שמאי הועדה חישוב ההשבחה למועד אישור הבקשה אינו צפוי לשנות את שיעורה של ההשבחה.

13. בטרם הכרעה בערר, נדרשו עמדות הצדדים בנוגע להיקף הצריכה של מפעלי העוררת שנועדו להיות משורתיים ע"י המתקנים הפוטו-וולטאים המבוקשים. בהתאם לנתונים שהמציאה העוררת עצמה, היקף הצריכה השנתית (נתון המתקבל מחילוף ממוצע צריכה חודשי מחשבונות החשמל שצורפו, והכפלתו ב-12) של המפעלים שעל גותיהם מבוקש להקים המתקנים הוא כ-420,000 קוט"ש בשנה, בעוד כושר הייצור הצפוי מהמתקנים המוצעים הוא כ-480,000 קוט"ש לשנה (לפי הערכת העוררת; יצוין כי הערכת המשיבה גבוהה במקצת מכך ועומדת על כ-510,000 קוט"ש). יצוין כי העוררת המציאה חשבונות חשמל המעידים על היקף צריכת החשמל הכוללת בכל מפעליה ברחבי הארץ, העומד על כ-2.2 מיליון קוט"ש.

#### דיון והכרעה

17. כידוע, בהיטלי השבחה אין לרוב זהות בין מועד אירוע ההשבחה, שהוא מועד האישור של תכנית, הקלה או שימוש חורג, לבין מועד המימוש. אף שהחבות מתגבשת במועד האירוע המשביח, גביית המס נדחית למועד שבו מממש החייב בהיטל את הזכויות.

18. סעיף 1 לתוספת השלישית מגדיר מהו מימוש זכויות, וכולל בין היתר "קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית...".

19. השאלה שבמחלוקת היא אם מועד הוצאת ההיתר כאירוע מימוש הוא מועד ההחלטה על אישורו, כטענת המשיבה או מועד הוצאת ההיתר בפועל, כטענת העוררת.

20. לשון החוק תומכת בכך שהמימוש הוא מועד "קבלת" ההיתר בפועל ולא מועד ההחלטה על אישורו. אמנם מסיבות מנהלתיות, שאינן מאפשרות בו זמנית הוצאת היתר הבניה עם תשלום ההיטל, משולם היטל הבניה למעשה לפני קבלת ההיתר, אולם נוכח הסמיכות בין התשלום לקבלת ההיתר איננו סבורים כי פער זמנים זה מצדיק פרשנות אחרת.

21. פרשנות לפיה קבלת ההיתר הוא מועד ההחלטה לתיתו אינה תואמת לדעתנו את תכלית החקיקה.

22. מבחינת תכלית החקיקה, המועד שבו רוקמת ההשבחה עור וגידים הוא אחד ממועדי המימוש, שהמשותף להם הוא שמבחינה נורמטיבית-משפטית מתגבש הפוטנציאל

התכנוני הגלום במקרקעין לכלל מעמד משפטי מחייב המאפשר מימוש, בין בדרך של היתר ובין בדרך של העברת זכויות. העברת הזכויות מצריכה מסמך משפטי מחייב, כגון פסק דין או חוזה חתומים. היתר בניה הוא מסמך מחייב מרגע חתימתו, ואילו החלטה לתת היתר אינה בעלת אותו מעמד.

23. החלטה לתת היתר לרוב מותנית בתנאים שונים, ואין בה את אותה סופיות ההרשאה שיש בהיתר בניה. לא אחת קורה כי התנאים למתן היתר אינם מתמלאים וההחלטה פוקעת ולעתים אף חל בה שינוי, בהתאם לסמכותם של מוסדות התכנון לשוב ולבחון החלטותיהם מחדש.

24. לשאלה זו נדרש בית המשפט בעשא (ת"א) 23105-03-12 עופר שטריקר נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו [פורסם במאגר נבו] ויפס לעניין זה דברי כב' הש' סובל:

"סע' 1 לתוספת השלישית קובע, כי מימוש זכויות הינו "קבלת היתר לפי חוק זה לבנייה". האבחנה שערכה המשיבה, בין מועד אישור ועדת המשנה לבקשה ליתן היתר בנייה, לבין הוצאה בפועל של היתר בנייה, הינה מלאכותית בעיני. ברי, כי הכוונה הינה קבלת היתר בנייה בפועל, שאם לא כן היה המחוקק כותב מפורשות, כי החלטת הוועדה היא מועד המימוש. בהחלטת ועדת המשנה ליתן היתר בנייה, נכתב באותיות קידוש לבנה: "מסמך זה אינו מהווה היתר בנייה או שימוש בהתאם לחוק". החלטה זו של ועדת המשנה, כוללת תנאים לקבלת היתר הבנייה, קיימת זכות ערעור על החלטה זו והיא יכולה להיחשב כבטלה בתום שנה מיום הוצאתה, "אם במשך התקופה האמורה לא יוצא היתר". בנוסף, גם לאחר החלטה זו יכול בעל המקרקעין לבחור אם הוא מעוניין לממש את ההשבחה אם לאו. קרי, נדרשים שלבים נוספים בטרם יוצא היתר הבנייה. מכל אלה מצאתי, כי לא ניתן לראות בהחלטת ועדת המשנה "מימוש זכויות" והיא אינה מהווה המועד הקובע". [ההדגשות במקור - ו.ע.מ.צ]

25. עתה נעבור לבחינת השאלה מהו המועד הקובע לתחולת הפטור לפי סעיף 9(ב)(11), האם מועד התגבשותה הסופית של החבות בהיטל – מועד ההחלטה לתת היתר – או מועד הנפקת היתר הבניה, שהוא לשיטתנו מועד המימוש?

26. התוספת השלישית אינה קובעת מהו המועד שבו צריכים להתקיים תנאי הפטור הקבועים בסעיף 19 בה. מועד זה נגזר מנוסחו של כל סעיף פטור, ומתכליתו.

27. כך, הוראות פטור המתייחסות לעצם קיומה של השבחה פורשו ככאלה שצריכות להתקיים במועד הקובע לגיבושה של השבחה, קרי במועד אישור התכנית המשביחה (כגון לעניין סעיף 19(ב)(4) – ראו למשל עת"מ 4534-08-16 עיריית חיפה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה "מורדות הכרמל", פורסם במאגר נבו).

28. לעומת זאת, הוראות פטור הנוגעות לביצועה של בניה בפועל או לתכליות סוציאליות פורשו ככאלה שתנאיהן צריכים להתקיים במועד המימוש (ראו סעיף 9(ג) המבחין בין

מימוש בדרך של בניה לבין מימוש בדרך של העברת זכויות; ולעניין סעיף 9(ב)5 – ערן (דרום) 133/11 זאב ואלה ראם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, פורסם במאגר נבו).

29. בענייננו, אנו סבורים כי המועד הקובע להוראת הפטור שבסעיף 19(ב)11 לתוספת השלישית הוא מועד המימוש, קרי מועד הנפקת היתר הבניה.

30. עמדתנו זו יסודה הן בלשון החוק והן בטעמים תכליתיים שנועדו להגשימו.

31. סעיף 19(ב)11 פוטר מתשלום היטל השבחה "הקמת מערכת לייצור חשמל" פוטו-וולטאית. מכאן, שהמועד לבחינת תחולתו של הפטור הוא מועד המימוש הכרוך בהקמת המתקן, שהוא ככלל מועד הוצאת היתר הבניה. הנפקת היתר בניה הוא האירוע הקרוב והוודאי ביותר בדרך הסטטוטורית הנדרשת להקמת המתקן. כחריג לכך, יתכנו מצבים בהם המתקן מוקם שלא מכוחו של היתר בניה, בין מכוח תקנה 24 לתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים פטורים מהיתר), התשע"ד-2014 הפוטרת מהיתר מתקן עם הספק נמוך המוגדר בתקנות, ובין אם מדובר במתקן שהוקם קודם לכן ללא היתר כמו בענייננו. למצבים אלה נתייחס בנפרד בהמשך.

32. מבחינת תכלית החקיקה, מטרת המחוקק לתמרץ הקמת מתקנים מהסוג המפורט בהוראת הפטור, חלה ותקפה לגבי מתקנים שקיים היתר בניה להקמתם באותה המידה ואף ביתר שאת לעומת מתקנים שהוחלט לתת היתר להקמתם. קביעת המועד הקובע במועד ההחלטה לתת היתר, משמעו שלילת הפטור ממתקנים שהוחלט על הקמתם בטרם נכנסה לתוקף הוראת הפטור. כך, מבקשי היתר אלה, כעוררת שבפנינו, אינם מתמרצים לסיים את הליך הרישוי.

33. לא זו אף זו. מבקש ההיתר רשאי לזנוח בקשה להיתר, ולו בדרך של אי מילוי תנאיה, ולהגיש בקשה חדשה, ובחלוף שנה ממועד ההחלטה הוא אף יחויב בכך, וממילא כך יוכל לזכות בפטור. אין מקום להעדיף פרשנות הניתנת לעקיפה באמצעות בירוקרטיה מיותרת.

34. לפיכך, יש לדעתנו לקבוע כי על תנאי הפטור להתקיים במועד המימוש בדרך של "קבלת" היתר בניה, ולמצער כי די בכך שיתקיימו באחד משני המועדים – מועד ההחלטה לתת היתר או מועד הנפקת ההיתר.

35. פרשנות זו אף מתבקשת כיום מטעמי הרמוניה חקיקתית. במקביל לחקיקתה של הוראת הפטור, הורחבה אף תחולתה של תקנה 24 לתקנות הפטור, באופן המרחיב את הפטור מהיתר למתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בעלי הספק של 700 קילו ואת למבנה (במקום 50 קילו ואת במצב הקודם). תיקון זה התפרסם בקובץ התקנות ביום 27.3.18.

36. המתקנים המבוקשים הנם בעלי הספק נמוך מזה שנקבע בתקנות הפטור כך שמתקנים מסוג זה ודומיהם אינם מחויבים כיום כלל בהיתר בניה, וחלופת המימוש הרלבנטית לגביהם היא התחלת השימוש בפועל. לגבי מתקנים מסוג זה, לא נדרש היתר בניה ואף לא החלטה לתיתו. לאור תקנות הפטור צפויה להתעורר השאלה מהו מועד ההשבחה הרלבנטי לגביהם.
37. בהחלטותינו הנוגעות לתמ"א, במצב החקיקתי שקדם לתיקון של התקנות (לפיו ניתן פטור למתקנים בעלי הספק קטן יחסית), קבענו כי מועד ההשבחה הוא המועד בו היא רוקמת לבוש קונקרטי עם הוצאת היתר בניה (ראו ערר (צפון) 816/14 **אספן גרופ בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מגדל העמק** [פורסם בבנו]; ערר 866/17 **מבני תעשיה בצפון נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מגדל העמק** [פורסם בבנו] – שניהם פורסמו במאגר נבו). אלא שלגבי המתקנים הפטורים מהיתר אין כל פעולה תכנונית/שלטונית נוספת ממועד אישור התמ"א ועד הקמת המתקן, בכפוף לדיווח על הקמתו. דומה כי ביחס למקרי הפטור הללו אירוע המס אינו יכול להיות אלא מועד אישור התמ"א, המתירה לראשונה את השימוש מעבר מה שהיה מותר במצב הקודם כשימוש נלווה.
37. דרישה לפיה הוראת הפטור תחול רק לגבי אירועי מס שאירעו לאחר חקיקתה תיצור מצב לפיו אף מתקן פטור-וולטאי לא יוכל להנות מהוראת הפטור, אשר חוקקה לאחר מועד אישורה של התמ"א. תוצאה זו בוודאי לא יכולה להגשים את תכליתו של תיקון מס' 123 **לחוק**. על מנת שהוראת הפטור תחול גם במקרים אלה, יש לפרשה ככזו החלה במועד המימוש (קרי, עם התחלת השימוש במקרה של מתקן הפטור מהיתר) ולא במועד אירוע המס.
38. מכאן שהוראת הפטור חלה על בקשותיה של העוררת להיתרי בניה, שטרם הונפקו, והשאלה אם אלה עומדים בתנאיה.
39. בענייננו, מנתוני הצריכה שהציגה העוררת עולה כי היקף הייצור של המתקנים המוצעים על ידה עולה על זה הנדרש למפעליה של העוררת שעל גגותיהם מוצעים המתקנים. אמנם תיקון מס' 123 מבהיר כי "שימוש עצמי" כולל "הזדמט עוודפים של כמות חשמל שלא נצרכה, לרשת החשמל כהגדרתה בחוק משק החשמל, התשנ"ו-1996" ואולם זאת "בתמורה להפחתת מחירה של אותה כמות ממחיר כמות החשמל המסופקת לבניין" בלבד. אין התיקון מכליל בגדר שימוש עצמי הזרמה של כמות חשמל בתמורה לאספקתה לצדדי ג' (לאפשרות זאת ראו סעיפים 62-63 לערך (ירושלים) 217/13 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה מטה יהודה נ' תעשיות האלה נדל"ן**, פורסם במאגר נבו) או אף בתמורה לאספקתה לאותו צרכן למטרת שימוש במקרקעין אחרים (וראו לעניין זה ערר (מרכז) 285/17 **בני דרום מושב שיתופי של הפועל המזרחי להתיישבות חקלאית נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שורקות**, פורסם בנאגר נבו).

40. ספק אפוא אם המתקנים שהותקנו ע"י העוררת עונים על תנאי הפטור לפי ס"ק ב(1), שכן שיטת ההתקשרות עם חברת החשמל ותנאיה לא הובררו בפנינו. ואולם, איננו נדרשים לחרוץ הדין בחלופה זו, שכן לטענת העוררת די בכך ששטח המערכות המבוקש אינו מגיע ל-7,000 מ"ר על מנת שתחול עליה הוראת הפטור. זאת בהתאם לחלופה שבס"ק ב(2) להוראות הפטור.
41. לפי חלופה זו די בכך ש"הבניין שעליו מותקן המיתקן הפוטו-וולטאי אינו מיועד לייצור אנרגיה ושטח המיתקן אינו עולה על 7,000 מטרים רבועים" לצורך תחולת הפטור.
42. יש לציין כי עפ"י דברי ההסבר של הצעת החוק לתיקון מס' 123 לחוק התכנון והבניה, להבדיל מהחלופה שבס"ק ב(1) שתוקנה לשם ההבהרה, הרי החלופה שבס"ק ב(2) נועדה להרחיב את מקרי הפטור.
43. מטרת חלופה זו בתיקון, לפי דברי ההסבר (ראו ה"ח הממשלה 1196, כ"ו בשבט התשע"ח, 597), היא:
- "לתקן את הפטור כך שיחול גם לגבי מתקנים בעלי שטח גדול יותר, עד 6,000 מ"ר וכן מוצע להרחיב את סוגי הבניינים שיחסו תחת הפטור-כל בניין ובלבד שהבניין אינו מיועד לצורך של ייצור אנרגיה. הרחבת הפטור שבחלופה זו נועדה לעודד התקנת מתקנים שכאלה, במטרה להגביר את השימוש באנרגיות מתחדשות, כחלק מהמהלך הממשלתי להפחתת פליטות גזי חממה ולעמידה ביעדי ייצור החשמל של אנרגיות מתחדשות בשנת 2020 העומדים על 10% מסך הייצור".
44. אין אפוא עוד רלבנטיות בחלופה זו להיקף השימוש העצמי, ומשאין חולק כי מתקיימים תנאיה, הרי שלפיה זכאית העוררת לפטור מהיטל השבחה.
45. ואולם, לדברי המשיבה – עליהם לא חלקה העוררת – המתקן למעשה הוקם בטרם הוגשו הבקשות להיתר שנועדו להכשיר אותו. מטעם זה אף התנגדה המשיבה לתחולת הפטור על העוררת.
46. מועד הקמת המערכות, אף אם עצם הקמתן שלא כדין ראויה לגנאי, אין בה כדי להשפיע על מועד הנפקת ההיתר שנתבקש למעשה בדעבד, שהוא מועד המימוש. לכל היותר, יש לבחון במקרה זה אם לא קדם להוצאת ההיתרים מימוש בדרך של "התחלת שימוש בהם בפועל כפי שהותר לדאשונה עקב אישור התכנית בעקבותיו חל היטל השבחה", לפי החלופה השניה להגדרת מימוש זכויות. ככל שחל אירוע מימוש קודם, בטרם אושר תיקון מס' 123, הרי שרשאית המשיבה לדרוש היטל השבחה בגינו.
47. נציין לעניין זה כי שומות המשיבה נערכו למועד אישור התמ"א ולא למועד התקנת המתקנים או התחלת שימוש בהם בפועל. למעשה, המשיבה אינה חולקת על כך שלא



הוחל השימוש במתקנים הפוטו-וולטאיים, וניתן ללמוד כי זה אכן המצב מחשבונית החשמל לחודשים ספטמבר-אוקטובר 2018 שהומצאו לועדת הערר ולא מפורטים בהם מידע או התחשבות בגין חשמל המיוצר במתקנים מקומיים.

48. מכאן שאף שהמתקנים הותקנו בטרם אושר או ניתן היתר, לא הוחל השימוש בהם בפועל, כך שלא ניתן לייחס לעוררת "התחלת שימוש בהם בפועל". העוררת אף לא הפיקה הנאה מהמתקנים, כך שאף מבחינת הרציונל של היטל השבחה אין הצדקה להכיר במועד מימוש אחר אשר יקדים את מועד הנפקת ההיתרים שאושרו זה מכבר.

49. זאת ועוד, משהגישה העוררת בקשות להיתרים ואלה אושרו, נמצאת העוררת במסלול מימוש בחלופה של הוצאת היתר בניה, ובמצב דברים כזה אין מקום לכפילות ע"י הכרה באירוע מימוש נוסף של התחלת שימוש (ראו לעניין זה עמדתנו בערר -8139/13 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה יזרעאלים, פורסם במאגר נבו)

49. סיכומו של דבר, הערר מתקבל. העוררת פטורה מתשלום היטל השבחה בגין הבקשות להיתר נושא הערר.

התקבלה ביום: כ"ט בטבת התשע"ט, 06.01.2019

עו"ד חגית דרורי גרנות,  
יו"ר ועדת ערר  
מחוז צפון

עו"ד שנית אזולאי-  
שלום  
מזכירת ועדת ערר

מחוז צפון

ועדת ערר מחוז הצפון – בניין מכבי, רח' מעלה יצחק 14, ת.ד. 787, נצרת עילית 1753002  
קבלת קהל: ימים א', ב', ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:30  
טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

חגית דרורי גרנות 54678313-8008/18

לראש פסק הדין

ערר מס' – 8139/18