

דף הבית < חקיקה/פסיקה

עררים מס': תא/85131/16
תא/85182/17

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

עררים מס': תא/85131/16
תא/85182/17

בפני הוועדה: יו"ר הוועדה: סילביה רביד, עו"ד
חבר הוועדה: מר אור לוי, שמאי מקרקעין
נציג/ת מתכנתת המחוז: הגב' יעל פרי

העוררות: 1. אפרירם בע"מ

2. מגדלי סומייל בע"מ

3. רמ-נח בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד שמואל שוב ו/או ליאור קיל

בערר תא/85131/16

1. קרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ

2. אפריקה ישראל מגורים בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד טלי סלטון-ישועה

בערר תא/85182/17

- נגד -

המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו

ע"י ב"כ עו"ד מיכל דיק

ספרות:

אהרן נמדר, היטל השבחה (חושן למשפט, 2011)

חקיקה שאוזכרה:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' התוספת השלישית, 12א, 124, 125, 148, 149, 1, 1א, 1א(1), 1א(2), 1א(2), 11, 14(1), 4(2), 7

חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961

מיני-רציו:

* אין מניעה כי החלטה על שימוש חורג תתייחס לתקופות עבר, על כל המשתמע מכך, לעניין החבות בהיטל השבחה. כאשר מדובר בשימוש לא חוקי, יש לבחון את ההשבחה, בהתעלם מן השימוש הבלתי חוקי, דהיינו כאילו ניתן ההיתר מראש.

* תכנון ובנייה – היטל השבחה – שומת היטל השבחה

* תכנון ובנייה – היטל השבחה – קביעתו

ועדת הערר לתכנון ובנייה נדרשה לשני עררים, אשר עניינם בשומת היטל השבחה שהוציאה הוועדה המקומית בגין אישור שימוש חורג להפעלת חניון. דרישת היטל השבחה התבססה על שומתו של שמאי הוועדה המקומית. העוררות חולקות הן על עצם החיוב והן על שיעורו.

ועדת הערר קבעה כלהלן:

יש לדחות את טענות העוררות לפיהן לא היה מקום לאשר שימוש חורג לצורך השימוש בחניון.

העוררות לא נקטו בהליכים המשפטיים העומדים לרשותן כנגד ההחלטה התכנונית ליתן שימוש חורג, הן לא פנו בערר לוועדת הערר הפועלת על פי סעיף 12א לחוק ולא עתרו לבית משפט לעניינים מנהליים בנושא זה. הנטל המוטל לפתחן של עוררות התוקפות שומת היטל השבחה שאינן ממצות את האפיק התכנוני לתקיפת ההחלטה התכנונית הוא נטל מוגבר.

דרך המלך היא באמצעות פניה לוועדת הערר רישוי, תוך הגשת ערר בין היתר ביחס לתקופת השימוש החורג. ואולם, בנסיבותיו של מקרה זה, אין די בכך כדי להקים מניעות כנגדם, זאת שכן העוררות הרימו את הנטל בקשר עם ההחלטה לאשר את השימוש באופן רטרואקטיבי.

תוצאת הפגם שנפל באופן קבלת ההחלטה אין בו כדי להביא לביטול כל התקופה אליה מתייחסת ההחלטה בטרם הגשת הבקשה אלא את חלקה בלבד.

אמנם, במקרה בו ניתן היתר לשימוש חורג בדיעבד, עליית השווי בפועל הינה לאחר מתן ההיתר לשימוש החורג. ואולם, מאחר שמדובר בשימוש לא חוקי, יש לבחון את ההשבחה, בהתעלם מן השימוש הבלתי חוקי, דהיינו כאילו ניתן ההיתר מראש.

במקרה בו ניתן היתר לשימוש חורג בדיעבד הקשר הסיבתי נוצר לאחר קבלת ההחלטה ואולם יש לראותו ככזה שמתייחס גם לתקופה שלפניה. פרשנות לפיה החבות בהיטל השבחה קמה אך מיום מתן ההחלטה יש בה משום תמריץ ועידוד לשיהוי בהגשת בקשות מעין אלו, ומשום עידוד עבריינות בנייה.

לא ניתן להלום סיטואציה בה מחד גיסא טוענות העוררות כי הן לא היו בעלים ומאידך גיסא הן נהנות מפירות השכרת הנכסים כבעלים.

הסתמכות הוועדה המקומית על המרשם ועל הסכמי השכירות הינה הסתמכות לגיטימית ואין לצפות ממנה כי תכריע בטענות לפיהן הועברה הבעלות עוד קודם לכן. די בכך שלאור עקרונות מניעות

ומבחינת דיני ההשבחה לאור עקרון ההתעשרות, יש להטיל את היטל ההשבחה על העוררות שהן אלו אשר נהנו מתוכנה הכלכלי של העסקה.

עולה כי בעת עריכת שומת היטל השבחה יש לשום את עליית שווי המקרקעין הקשורה קשר סיבתי לשימוש החורג, בהתחשב בשימוש היעיל והטוב בנכס, ועל פי מבחן אובייקטיבי המניח שוק משוכלל וקונה סביר.

החלטה

פתח דבר

1. בפנינו שני עררים, אשר עניינם בשומת היטל השבחה שהוציאה הוועדה המקומית בגין אישור שימוש חורג להפעלת חניון ברחוב בן סרוק 3, גוש 6213, חלקות 25-26 (להלן: "המקרקעין") באשר לתקופה שהחל מיום 31.12.2010 ועד ליום 09.09.2017. דרישת היטל ההשבחה התבססה על שומתו של שמאי הוועדה המקומית, מר אברהם כץ מפברואר 2016 (להלן: "שומת הוועדה המקומית"), והיא עומדת על סך של 6,285,000 ₪. העוררות חולקות הן על עצם החיוב והן על שיעורו. העררים אוחדו ונשמעו בפנינו בדיון אחד שהתקיים ביום 30.06.2019 והחלטתנו להלן מתייחסת לשני העררים כאחד. למען הנוחות נכנה את ערר תא/85131/16 "ערר אפרירם" ואילו ערר תא/85182/17 יכונה "ערר קג"מ".
2. כפי שיפורט להלן, לאחר ששקלנו את טענות העוררות ואת התשובות להן החלטנו להורות על מינויו של שמאי מייעץ, לבחינת שיעור החיוב, לאחר הכרעה בטענות הצדדים.
3. בטרם נכנס לעובי הקורה נעמוד על הרקע העובדתי והתכנוני הרלבנטי לטענות הצדדים בעררים אלו. בהמשך נתייחס לטענות הצדדים, אגב מתן הכרעה בכל אחת מהן.

רקע עובדתי ותכנוני

4. ביום 04.02.2015 הגישה מ.ד ייעוץ ניהול ושירותים בע"מ בקשה לשימוש חורג מתכנית לחניון לא מקורה בן 306 מקומות חניה, מתוכן 8 חניות לנכים (5 נכה רגיל, 3 נכה רכב גבוה). הבקשה הוגשה מתוקף מעמדה כשוכרת, כאשר על הבקשה חתמו כבעלים העוררות בערר אפרירם: אפרירם בע"מ, רמ-נח בע"מ ומגדלי סומייל בע"מ. במסגרת הבקשה התבקשה המשיבה לאשר שימוש חורג לשימוש במקרקעין כחניון למשך 3 שנים בהתאם להסכם השכירות.
5. נציין כי הסכמי השכירות עליו חתומות העוררות בערר אפרירם ובערר קג"מ לתקופה שתחילתה ביום 10.07.2013 צורפו כנספח ז' לערר אפרירם. המדובר בהסכם שכירות מיום 09.07.2013, בהסכם שכירות מיום 03.11.2014 ובהסכם שכירות מיום 10.09.2015.
6. הבקשה נדונה בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 16.09.2015 ובה הוחלט לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2018. בהמשך לבקשת בעל העסק התקיים דיון חוזר ביום 14.10.2016 ותוקן מועד אישור השימוש החורג עד ליום 09.09.2017, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

7. ביום 11.11.2016 התקיים דיון חוזר בבקשה ביוזמת הוועדה המקומית, מאחר שהתברר כי החלטת הוועדה לא התייחסה לשימוש רטרואקטיבי מיום סיום האישור הקודם. כפועל יוצא החליטה הוועדה כדלקמן:

"לאשר הבקשה לשימוש חורג מיום 31/12/2010 ועד ליום 09/09/2017, בכפוף לדרישות מהנדס העיר".

8. בעקבות אישור השימוש החורג נערכה על ידי שמאי הוועדה המקומית, מר אברהם כץ בפברואר 2016 שומה מטעמה. ביוני 2016 נשלחה דרישת היטל השבחה לנישומים הבאים: אפרירם בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ, קג"מ בע"מ ורמ-נח בע"מ, על סך של 6,285,000 ₪. יאמר כי קודם לכן במרץ 2016 נשלחה דרישת היטל השבחה לעוררות בערר אפרירם בלבד.

9. אין חולק כי במועד משלוח דרישות התשלום בגין היטל ההשבחה הבעלות בחלקה 26 בגוש 6213 נחלקה כדלקמן: אפרירם בע"מ הייתה בעלים של 3/8 מן החלקה, מגדלי סומייל בע"מ הייתה בעלים של 2/8 מהחלקה ואילו קג"מ בע"מ הייתה בעלים של 3/8 מהחלקה [קג"מ בע"מ מכרה את חלקה לחברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "חברת אפריקה").] באותם מועדים הבעלות בחלקה 25 הייתה רשומה על שם חברת רמ-נח בע"מ בשלמות.

10. המקרקעין נשוא הערר כלולים במתחם בשטח של כ-45 דונם הידוע כמתחם סמל. על המתחם חלה תכנית תא/2988 (להלן: "התכנית הראשית"), אשר פורסמה למתן תוקף בשנת 2005. מכוחה של תכנית זו אושרה תכנית תא/מק/2988 א (להלן: "התכנית") שהינה תכנית איחוד וחלוקה ואשר פורסמה למתן תוקף ביום 02.07.2013. החניון ממוקם על חלק ממגרשים 111 ו-112 מכוח אותה תכנית. הצדדים לא הגישו תשריט בו מסומן מיקום החניון על גבי המגרשים.

11. בהתאם לתכנית, אפרירם בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ וקג"מ בע"מ קיבלו זכויותיהן במגרש 111 ואילו חברת רמ-נח בע"מ קיבלה זכויותיה יחד עם בעלים נוספים וביניהם עיריית תל אביב במגרש 112.

12. הפרצלציה מכוח התכנית נרשמה ברשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין בשנת 2018.

לטענה לפיה השימוש במקרקעין החניה אינו שימוש חורג

טענות הצדדים

13. העוררות טוענות כי השימוש במקרקעין לצורכי חניה אינו מהווה כלל שימוש חורג אלא מימוש חלקי של התכנית, באשר החניה הינה חלק מהשימושים המותרים במקרקעין. ייעודם של מגרשים 111 ו-112 על פי התכנית הינו מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור. על פי סעיף 4.1.1 לתקנון התכנית, מותרים שימושים לחניה כמפורט בהוראות התכנית הראשית. העוררות מפנות לסעיף 9.1.2.1 לתכנית הקובע כי תותר העברת שטחים מתת הקרקע לקרקע, וזה כולל גם חניה. על כן אין המדובר כלל בשימוש חורג אלא בשימוש חלקי לפי התכנית, לכן ככל שהוועדה המקומית מבקשת לחייב את העוררות בתשלום בגין היטל השבחה יש לזקוף זאת לזכותן כחלק מהמימוש החלקי על פי התכנית ולא בגין השימוש החורג.

14. הוועדה המקומית טוענת כי דין הטענה להידחות. הסמכות לדון ולהחליט בערר על החלטתה של ועדת המשנה לאשר שימוש חורג נתונה לוועדת הערר לתכנון ובניה (רישוי), אשר הוקמה מכוח סעיף 12א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"). אילו סברו העוררות

כי הליך לשימוש חורג אינו נחוץ היה עליהם להגיש ערר לוועדת הערר הפועלת מכוח סעיף 12א לחוק, באשר שאלת הצורך בשימוש חורג היא בראש ובראשונה, שאלה בתחום הרישוי. הוועדה המקומית מפנה לעניין זה להחלטות שונות עליהן נעמוד להלן.

15. הוועדה המקומית טוענת כי במסגרת ערר היטל השבחה אין ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה יכולה להידרש לשאלה האם ההליך שנקט במסגרת הליך הרישוי היה ראוי או נכון ואין בסמכותה לבטל החלטה בדבר השימוש החורג, באשר כל שהיא מחויבת לבחון האם הליך זה גרם לעלייה בערך המקרקעין, אם לאו, וזאת ללא קשר להחלטת הרישוי העומדת בעינה.

16. הוועדה המקומית מציינת כי דין הטענה לפיה אין צורך בשימוש חורג להידחות גם לגופה. בענייננו התכנית אינה כוללת חניון ציבורי כשימוש עיקרי אלא מתירה חניות פרטיות כשימוש נלווה, משכך ניהולו של עסק מסוג זה מהווה שימוש חורג מהתכנית המצריך היתר לשימוש חורג. זאת ועוד, עיון בתכנית הראשית בה הוגדר המגרש כ"אזור מגורים מיוחד" מלמד כי בהתאם לסעיף 9.1 לתכנית הראשית ניתן להתיר שימוש של חניה אך ורק במרתפים, קרי אף אם תמצא לומר כי ניתן להתיר חניון כחלק משימוש מסחרי המותר במרתפים כמפורט בסיפא לסעיף 9.1.1.1 בתכנית הראשית, השימוש המבוקש חורג מן התכנית הראשית, נוכח העובדה כי החניון אינו במרתף אלא בקומת הקרקע. הוועדה המקומית מציינת כי מדובר בשימוש ביניים מובהק, כמשמעותו בפסק הדין בע"א (ת"א) 28793-07-12 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' חניוני מאיה בע"מ (פורסם בנבו, 22.01.2014) (להלן: "עניין חניוני מאיה"), עד לתקופה בה ניתן יהיה לממש את התכנית.

17. הוועדה המקומית מפנה להוראות חוזי השכירות, המלמדות על כך שהצדדים להם ידעו והסכימו כי ההליך הנכון הוא הליך של שימוש חורג.

דיון והכרעה

18. לאחר ששקלנו את טענות הצדדים שוכנענו כי יש לדחות את טענות העוררות לפיהן לא היה מקום לאשר שימוש חורג לצורך השימוש בחניון.

19. העוררות לא נקטו בהליכים המשפטיים העומדים לרשותן כנגד ההחלטה התכנונית ליתן שימוש חורג, הן לא פנו בערר לוועדת הערר הפועלת על פי סעיף 12א לחוק ולא עתרו לבית משפט לעניינים מינהליים בנושא זה. הן פנו בבקשה להארכת מועד להגשת ערר ואולם נדחו כעולה מהחלטת יו"ר הוועדה מיום 04.08.2016. שומה היה על העוררות לפנות בערר בהקשר זה.

20. יפים לענייננו בהתאמה הדברים שנקבעו על ידי ועדת הערר בערר תא/85011/14 בזק - החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (הרכב בראשות עו"ד גילת אייל) (פורסם בנבו, 07.01.2015):

"מוצאים אנו קושי של ממש בהימנעותה של העוררת מתקיפת החלטת הועדה המקומית בדבר הצורך בשימוש חורג בנתיב הקבוע לכך בחוק. אם אכן סברה העוררת כי השימוש המבוקש למסחר הינו שימוש תואם את התכניות התקפות כי אז דרך המלך לתקיפת קביעתה של הועדה המקומית בדבר הצורך בשימוש חורג הינו בהגשת ערר בפני ועדת הערר שלפי סעיף 12א' לחוק.... אכן נדרשים אנו לא אחת לשאלות האם השימוש המבוקש תואם את התכניות התקפות, אם לאו, והאם קיים צורך בהיתר לשימוש חורג, או בהקלה, אגב

שאלות המתעוררות בעררי היטל השבחה, ולו בשל הגדרות התוספת השלישית למונחים "השבחה" ו"מימוש זכויות" ואולם הסמכות לבטל החלטה בדבר שימוש חורג נתונה בידי ועדת הערר שלפי סעיף 12א' לחוק, ולא ניתנה בידנו...

הימנעות מהגשת הערר לוועדת הערר לפני סעיף 12א' לחוק מסרבלת איפוא את ההליכים, פוגעת ביעילותם ואף בוודאות התכנונית. התלבטנו בשאלת הנפקות שיש להימנעות שכזו על ערר שבנדון שבפנינו, ואולם לנוכח התוצאה אליה הגענו ממילא, אנו משאירים שאלה זו לעת מצוא."

21. לעמדתנו, הנטל המוטל לפתחן של עוררות התוקפות שומת היטל השבחה שאינן ממצות את האפיק התכנוני לתקיפת החלטה התכנונית הוא נטל מוגבר (וראה החלטת ועדת הערר בערר 85001/14 רון חנן שטרייכמן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב (הרכב בראשות עו"ד גילת אייל) (פורסם בנבו, 04.02.2015), אשר במסגרתה הובעה עמדה כאמור, אם כי בנסיבותיו הייחודיות של אותו מקרה לא הוחלה הדרישה לנטל מוגבר כאמור). אולם בין אם הנטל הוא מוגבר ובין אם לאו העוררות לא עמדו בנטל המוטל עליהן בקשר לטענתן בעניין השימוש החורג.

22. אין ממש בטענת העוררות כי התכנית והתכנית הראשית מתירות שימוש לחניון ציבורי כשימוש עיקרי. השימוש לחניות הוא שימוש נלווה בלבד. יתרה מזו, עיון בתכנית הראשית בה הוגדר המגרש כ"אזור מגורים מיוחד" מלמד כי בהתאם לסעיף 9.1 לתכנית הראשית ניתן להתיר שימוש של חניה אך ורק במרתפים, קרי אף אם תמצא לומר כי ניתן להתיר חניון כחלק משימוש מסחרי המותר במרתפים כמפורט בסיפא לסעיף 9.1.1.1 בתכנית הראשית, השימוש המבוקש חורג מן התכנית הראשית, נוכח העובדה כי החניון אינו במרתף אלא בקומת הקרקע.

23. יתרה מזו, עיון בחוזי השכירות מלמד כי העוררות בעררי אפרירם וקג"מ סברו כי לשם הפעלת החניות נדרשת בקשה לשימוש חורג, וזו הייתה אף הנחת המוצא להשכרת הנכס. כך סעיף 6.4 לחוזה השכירות מתייחס לסוגיית תשלום היטל השבחה כתוצאה מהשימוש החורג, סעיף 6.5 לחוזה השכירות עניינו בטיפול בהשגה על ההיטל, וסעיף 6.6 מתייחס לכך כי השוכר לא יידרש לשלם כל תשלום בגין היטל השבחה לתקופה הקודמת למועד מסירת החזקה בחניון לידי.

24. במקרה שבפנינו מדובר בשימוש ביניים, כמשמעותו בפסק הדין בעניין חניוני מאיה, עד לתקופה בה ניתן יהיה לממש את התכנית. שימוש ביניים, אשר טעון היה היתר לשימוש חורג על מנת לבצעו.

25. אשר על כן דין הטענה להידחות.

לטענות לפיהן החיוב בהיטל השבחה הוא רטרואקטיבי

טענות הצדדים

26. העוררות טוענות כי לשון החוק ברורה ועל פיה חיוב בגין שימוש חורג חל רק לאחר התרת השימוש החורג ולא ניתן לחייב בהיטל השבחה לפני מועד התרת השימוש. העוררות מציינות כי סעיף 1(4) לתוספת השלישית לחוק קובע כי "ההשבחה תיקבע בידי שמאי מקרקעין

בסמוך לאחר אישור התוכנית, התרת השימוש החורג או מתן ההקלה". סעיף 4(2) לתוספת השלישית מאפשר דחיית השומה עד למימוש הזכויות כהגדרתן לפי סעיף 1 לתוספת השלישית לחוק, קרי "קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חלק היטל השבחה". העוררות מפנות לעניין זה לפסק הדין בע"א 7210/01 עיריית נתניה נ' עיזבון המנוחה רחל גלמבוצקי, פ"ד נח (5) 34 (להלן: "עניין גלמבוצקי") ממנו עולה כי עליית שווי כתוצאה משימוש חורג שנעשה ללא היתר אינה בבחינת השבחה.

27. העוררות טוענות כי במקרה הנוכחי הותר השימוש החורג ביום 11.11.2015 או לכל המוקדם ביום 14.10.2015 ועל כן יש לחייב בגין היטל השבחה החל ממועדים אלו ואין להטיל על העוררות חיוב רטרואקטיבי.

28. העוררות בערר אפרירם טוענות כי הן אינן מחזיקות במקרקעין בפועל ולא הן אלו אשר ביצעו שימוש חורג במקרקעין. בתקופה שהחל משנת 2010 הן לא נתנו הסכמתן לשימוש החורג ולא הגישו בקשה לשימוש חורג, ועל כן אין כל מקום לחייבן באופן רטרואקטיבי. לעניין זה הן מפנות לפרוטוקול דיון בפני הוועדה המקומית משנת 2010 המשקף את התנגדות הבעלים לשימוש החורג (הוגש וסומן ע/1). בעקבות התנגדותם, הבקשה לשימוש חורג בשנת 2010 סורבה.

29. העוררות מסבירות את הרקע לסירובן בכך שקודם לכן נכרתו שני הסכמים להפעלת חניון בחלקה 26, ובחלק מחלקה 25, בעקבות פסק דין לפינוי, בין הכונס, בתפקידו ככונס נכסים לצרכי ביצוע פסק הדין לפינוי, לבין חברות ר.ר. חניונים בע"מ, ח.מ ניהול אחזקת חניונים בע"מ, ומר ראובן גרוס להפעלת החניון. המדובר בהסכמים שמתייחסים לתקופה שהחל מיום 01.05.2006 ביחס להסכם אחד ומיום 01.04.2006 ביחס להסכם השני. זאת, כמצוין בהם - בהסכמת הבעלים הרשומים במקרקעין. ואולם, עם מותו של מר גרוס ז"ל בספטמבר 2009 והואיל ובוטלו הליכי כינוס הנכסים העוררות לא הסכימו לחדש את ההסכמים הישנים, ודרשו פינוים מן המקרקעין, וכתוצאה מכך אף התנגדו לבקשה לשימוש חורג לחניון. הפועל היוצא הוא כי העוררות התנגדו לשימוש חורג שנעשה במסגרת הליכי כינוס הנכסים ועל כן אין להטיל עליהן חיוב בגין שנים עברו לפני מועד התרת השימוש החורג בגין הבקשה לה הסכימו. יאמר כי בשנים בהן נוהל החניון על ידי כונס נכסים היה על הוועדה המקומית לדרוש גם את חתימת כונס הנכסים על הבקשה לשימוש חורג שהוגשה ומשלא עשתה כן אין לה להלין אלא על עצמה.

30. העוררות נתנו הסכמתן לבקשה להיתר לשימוש חורג שהוגשה על ידי יהלום ניהול ואחזקות חניונים בע"מ/מ.ד. ניהול, ייעוץ ושירותים בע"מ בבקשה שהוגשה על ידן בחודש 04.02.2015 ואשר אושרה ביום 11.11.2015. אשר על כן ככל שיש מקום לחיוב העוררות מן הדין שיחול החיוב רק ממועד אישור השימוש החורג.

31. העוררות בערר קג"מ מצטרפות לטיעון העוררות בערר אפרירם לעניין זה ומציינות בנוסף כי הגם שקג"מ הייתה בעלים בחלקה 26 יחד עם חברת אפרירם בע"מ ומגדלי סומייל בע"מ לא התקיים בינה לבין חברות אלה שיתוף פעולה רציף. קג"מ מכרה את חלקה במקרקעין לאפריקה ישראל ביום 03.02.2015. ביום 01.09.2016 למעלה משנה וחצי לאחר ביצוע עסקת המכר ולאחר שנוהלו הליכים בפני השמאי המכריע בגין היטל השבחה בגין אישורן של התכניות במתחם סמל, פנתה חברת אפריקה לעיריית ת"א בבקשה לקבלת אישור לזכויות במרשם המקרקעין. רק ביום 19.04.2017 הודיעה עיריית ת"א לראשונה לחברת אפריקה על קיומו של חוב היטל השבחה בגין שימוש חורג לחניון, זאת כשנה לאחר שהומצאה שומת הוועדה המקומית לשותפות האחרות במקרקעין ולאחר שכבר הוגש ערר החברות בלא ידיעת העוררות. עם קבלת שומת הוועדה המקומית התברר לקג"מ ולחברת אפריקה לראשונה כי

הוועדה המקומית מבקשת לחייב אותם בהיטל השבחה בגין שימוש חורג החל מדצמבר 2010 אף שהיתר השימוש החורג ניתן בפועל 5 שנים מאוחר יותר, כלומר שומת הוועדה כוללת בחובה חיוב רטרואקטיבי בהיטל השבחה. בעת עריכת העסקה לא נלקח בחשבון חיוב זה, שכן במועד ביצוע העסקה הוא טרם נוצר. קג"מ וחברת אפריקה הסתמכו בעת עריכת העסקה ביניהן על היעדר חיוב בהיטל השבחה בגין הפעלת החניון. קג"מ וחברת אפריקה מפנות לפסק דין בג"צ 9098/01 ילנה גניס נ' משרד הבינוי והשיכון, פ"ד נט(4) 241 (פורסם בנבו, 22.11.2004) - בו חודד הצורך בשמירה על אינטרס ההסתמכות. העוררות טוענות כי הוועדה המקומית מושתקת במקרה זה, שכן על יסוד המצג שיצרה שינו חברת אפריקה וקג"מ את מצבן לרעה. ומפנות בהקשר זה לעת"מ (נצ') 63803-01-14 תעשיות רכב בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה - נצרת עילית (פורסם בנבו, 05.08.2015) (להלן: "עניין תעשיות רכב בע"מ").

32. הוועדה המקומית טוענת כי דין הטענה להידחות.

33. לעמדתה, גם טענה זו בעניין רטרואקטיביות החיוב, כביכול, הייתה אמורה להיטען בפני ועדת הערר לתכנון ובניה (רישוי). ככל שסברו העוררות כי נפל פגם בהחלטה מיום 11.11.2015, היה עליהן להגיש ערר כנגד החלטה זו ואין מקום לבטלה במסגרת הליך היטל השבחה בפני ועדה זו.

34. לגופן של טענות יובהר כי בהתאם לסעיף 1(א) לתוספת השלישית על הוועדה המקומית לגבות היטל השבחה מקום בו אושר לענייננו שימוש חורג.

35. מאחר שהשימוש החורג הותר בהחלטת הוועדה המקומית מיום 11.11.2015 לתקופה שמיום 31.12.2010 ועד ליום 09.09.2017, הרי שבגין תקופה זו חלה חבות בהיטל השבחה.

36. אין המדובר בחיוב רטרואקטיבי אלא בהכשרה של השימוש החורג, שבוצע בפועל, אשר כתוצאה ממנו קמה החבות בהיטל השבחה, וזאת בדומה לבקשה להכשרת בניה בלתי חוקית, בדיעבד.

37. בהתאם לסעיף 1(א) לתוספת השלישית, השבחה הינה בין היתר עליית שווים של מקרקעין עקב התרת השימוש החורג. משנקבע על ידי הוועדה כי השימוש הינו שימוש חורג, מחויבת הוועדה המקומית לגבות היטל השבחה בגין ההשבחה שנוצרה במקרקעין.

38. אשר לפסק הדין בעניין גלמבוצקי הרי שבאותו עניין נעשה ניסיון של העירייה לגבות היטל השבחה כתנאי לקבלת אישור להעברת המקרקעין, וזאת בלא שהוגשה בקשה לאישור חורג, וממילא לא הותר שימוש כזה. בשונה מעניין גלמבוצקי, בענייננו הותר השימוש החורג, כאמור בהחלטה מיום 11.11.2015 ולפיכך, קמה חובה בהיטל השבחה.

39. העלאת טענה זו על ידי העוררות הינה בבחינת "טובל ושרץ בידו" שהרי העוררות היו מודעות להפעלתו של החניון ללא היתר לשימוש חורג כדין והתעשרו כתוצאה משימוש זה וכעת מבקשות שיפטרו אותן מהיטל השבחה בגין השימוש הלא חוקי במקרקעין שהותר בדיעבד, כזאת אין להתיר.

40. יצוין כי אף העוררות בערר קג"מ, מציינות בסעיף 3 לכתב הערר, כי בשנת 2015, מועד הסכם המכר ביניהן, כבר פעל החניון הציבורי במגרש מזה מספר שנים.

41. העוררות נהנו והתעשרו כתוצאה מהשימוש החורג שלא כדין במגרש ומבקשות לפטור אותן מהיטל השבחה מאחר שהבקשה לאישור השימוש החורג והכשרתו בדיעבד הוגשה רק בשנת 2014. כזאת אין להתיר. יתרה מזו, השימוש בשטח כחניון אף נמשך.
42. הוועדה המקומית הגישה במהלך הדיון את עמדת היועץ המשפטי לממשלה, כפי שהוגשה בעמ"נ (י-ם) 37942-03-15 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' רות נקר (פורסם בנבו, 01.09.2019), עמ"נ (י-ם) 54024-05-15 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' חברת ש.נ. עוז נדל"ן בע"מ (פורסם בנבו, 01.09.2019) עמ"נ (י-ם) 36803-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' שרה חברוני (פורסם בנבו 01.09.2019) (סומנה מ/2) (להלן: "עמדת היועץ"). בהתאם לעמדה זו, אשר עניינה בשימוש בפועל כאירוע מימוש, יש לפרש את התוספת השלישית באופן שלא יצא חוטא נשכר (סעיפים 38-52 לעמדה). במסגרת העמדה מובהר כי המועד הקובע הוא מועד אישור התכנית המכשירה, הגם שהשימוש בפועל קדם לה. הוא הדין בענייננו, בו המועד הקובע הוא מתן האישור לשימוש חורג.
43. מטרת התרת השימוש החורג בדיעבד הייתה בין היתר ליצור רצף רישוי, כאשר אין מחלוקת כי במהלך כל התקופה הזו בוצע בפועל שימוש לחניון, ועיקרון ההתעשרות, שהוא הרציונל לגביית היטל השבחה, מתקיים.
44. אשר לטענות בעניין הסתמכות כביכול של קג"מ וחברת אפריקה על מצגי הוועדה המקומית, המדובר בטענות חיצוניות לחוק התכנון והבניה ואשר חורגות מסמכותה של ועדת הערר. לעניין זה מפנה הוועדה המקומית לפסק הדין בעמ"נ (מרכז) 47405-01-11 אברהם בבזדה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "מצפה אפק" (פורסם בנבו, 08.02.2012) בו נקבע כי אין לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה סמכות לדון ולהכריע בנושאים אשר חיצוניים לחוק התכנון והבניה, ובפרט בנושאים של הבטחות, הסכמים, הסתמכות וכדומה. ועדת הערר אינה מוסמכת לבטל חיוב בהיטל השבחה, אלא רק מטעם כי הוועדה המקומית או מי מטעמה הבטיחו לאזרח, או אף התחייבו בפני האזרח, כי לא יגבה היטל השבחה. טענות שכאלה יש לברר בבית המשפט המוסמך אשר לו הכלים לדון בסוגיות האם בוטל ההסכם, האם הופר ההסכם ומה הן התרופות העומדות לצדדים. כן ראה ערר (דרום) 86139/11 ש.פ. מהנגב בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שדרות (פורסם בנבו, 22.02.2012).
45. הוועדה המקומית מציינת כי פסק הדין אליו הפנו העוררות בערר קג"מ בעניין תעשיות רכב בע"מ מתייחס למקרה שונה לחלוטין בו החיוב התיישן והוועדה המקומית נתנה אישור לטאבו ולא גבתה את היטל השבחה במספר הזדמנויות שונות. מדובר בהליך של עתירה מנהלית והעתירה מתמקדת רק בעילות שאינן בסמכות ועדת הערר. לפיכך, גם פסיקה זו מחזקת את עמדת הוועדה המקומית כי לוועדת ערר אין סמכות לדון בטענות ממין אלו.
46. יצוין כי גם פסיקה מאוחרת של בית המשפט המחוזי בירושלים שמתייחסת לסמכויות הרחבות של ועדת ערר, אינה קובעת שלוועדת ערר יש סמכות לדון בטענות של הסתמכות, אלא שהדרך לתקוף חיוב של היטל השבחה הוא קודם כל במסגרת ועדת ערר. ראו עת"מ 19605-09-15 האחים ישראל בע"מ נ' עיריית ירושלים (פורסם בנבו, 08.01.2016).
47. הוועדה המקומית מציינת כי דין הטענה להידחות גם לגופה. אין יסוד לטענה כי החיוב נפל על העוררות קג"מ וחברת אפריקה כרעם ביום בהיר וההסכם ביניהן מסדיר את סוגיית היטל השבחה בסעיף 7.1 לו בו נקבע כי "כל התשלומים לעירייה ו/או לוועדה בקשר לזכויות עם מוכר המקרקעין... אשר יכול וועדה מקומית תדרוש את תשלומם, בין אם עילתם קודמת למועד חתימת הסכם זה ובין אם עילתם חלה לאחר מועד חתימת הסכם זה, יחולו על הקונה וישולמו על ידו במועד...". יצוין כי שומת המכר נערכה לאחר ובעקבות הסכם המכר כך שהעוררות לא יכלו להסתמך על שומת המכר בעת עריכת ההסכם וממילא שומת המכר כוללת

השבחה בגין התכניות המשביחות בלבד ולא יכלה לכלול השבחה בגין שימוש חורג שאושר בהחלטת הוועדה לאחר מכן.

48. הוועדה המקומית טוענת כי היא לא פטרה את קג"מ וחברת אפריקה מחיוב בהיטל השבחה או הציגה להן מצג כזה, אלא להיפך, הודיעה להן באופן מפורש במכתב מיום 19.04.2017 כי יש חוב על הנכס בגין השימוש החורג.

49. הוועדה המקומית משיבה לטענות כי העוררות אינן מחזיקות בפועל במקרקעין, בכך שהיטל ההשבחה מוטל על הבעלים ללא קשר לשאלת החזקה בפועל. טענות העוררות בערר אפירם כי התנגדו במשך השנים לשימוש חורג שנעשה בפועל הינן טענות בתחום המשפט האזרחי ואין בהן כדי להשליך על החיוב בהיטל השבחה, בגין השימוש החורג שבוצע בפועל שלגביו למעשה אין כל מחלוקת. הוועדה המקומית סבורה כי החיוב הינו ראוי ונכון וכי כל פרשנות אחרת תיתן יד למעשי עבריינות על החוק, על כן יש לדחות את הערר בעניין זה.

50. בתום הדיון התרנו לעוררות להשלים טיעוניהן ביחס לעמדת היועץ המשפטי לממשלה אשר הוגשה.

דיון והכרעה

51. לאחר שעיינו בטענות העוררות ובתשובות להן, כמו גם בהשלמת הטיעון שהגישו העוררות בקשר עם עמדת היועץ, שוכנענו כי דין ערר העוררות להתקבל בחלקו, תוך שתקופת החיוב תצומצם לתקופה שהחל מיום 10.07.2013 ועד ליום 09.09.2017, אשר בגינה נכרתו הסכמים בין העוררות לבין השוכרים (נספחים ז' לערר).

52. נטעים כי זו לטעמנו התוצאה הראויה, הנותנת מענה למורכבות המקרה ולאינטרסים השונים בו, לרבות אינטרס השמירה על שלטון החוק, אשר רלבנטי לכל מוסד ולכל ערכאה.

53. נשוב ונציין כי ראוי היה כי העוררות היו פונות בערר לפי סעיף 12א לחוק, בקשר עם תקופת השימוש החורג שנקבעה ולא היו מגישות בקשתן להארכת מועד באיחור, בקשה אשר כאמור נדחתה. דרך המלך היא באמצעות פניה לוועדת הערר רישוי, תוך הגשת ערר בין היתר ביחס לתקופת השימוש החורג.

54. ואולם, לאחר ששקלנו את כלל נסיבות המקרה איננו סבורים כי די בכך כדי להקים מניעות כנגדם, זאת שכן העוררות הרימו את הנטל בקשר עם ההחלטה לאשר את השימוש באופן רטרואקטיבי ביחס לתקופה שהחל מיום 31.12.2010 ועד ליום 10.07.2013.

55. ההחלטה של המשיבה בהקשר זה התקבלה ללא שנשמעו הצדדים הרלבנטיים ומתוך התעלמות מההחלטה הקודמת משנת 2010 לסרב לאשר בקשה לשימוש חורג לאור סירוב הבעלים. זאת, ללא שהמשיבה מסבירה מה טעם היא רואה לאשר בדיעבד את הבקשה לה סירבה מלכתחילה.

56. לעניין זה הרימו העוררות את הנטל המוגבר המוטל עליהן, כפי שעמדנו עליו לעיל.

57. אנו סבורים כי תוצאת הפגם שנפל באופן קבלת ההחלטה אין בו כדי להביא לביטול כל התקופה אליה מתייחסת ההחלטה בטרם הגשת הבקשה אלא את חלקה בלבד. שכן, הסכמי השכירות שהוצגו לנו - ואשר צורפו כנספח ז' לערר אפירם, מלמדים כי החל מיום 10.07.2013 הסכימו העוררות באופן ברור וחד משמעי כי יעשה שימוש בחניון, וכי תוגש בקשה לשימוש חורג לצורך כך.

58. על כן, אין לזקוף את השיהוי בהסדרת ההיבטים החוקיים של השימוש לטובתן. שונים הם פני הדברים ביחס לתקופה הקודמת, שבה התבקש היתר לשימוש חורג וסורב לאור התנגדות הבעלים ועל כן ניתנת החלטתנו, תוך אבחנה בין שתי התקופות.

59. לכאורה לאור מסקנתנו זו מתייחר הצורך לדון בטענות העקרוניות הנוגעות להעדר האפשרות לאשר שימוש חורג בדיעבד, ביחס לעיקר התקופה, אלא שלטעמנו מן הראוי שנתייחס לסוגיה זו, לאור היבטי החוקיות, הקשורים בה.

60. נעיר כי אנו דוחים את העמדה לפיה כאשר ניתן היתר לשימוש חורג עליו להינתן אך ממועד קבלת ההחלטה ואילך והוא אינו יכול להינתן בדיעבד. לטעמנו, אין מניעה כי החלטה על שימוש חורג תתייחס לתקופות עבר, על כל המשתמע מכך, לעניין החבות בהיטל השבחה.

61. הוראות התוספת השלישית, קובעות את אופן קביעת ההשבחה בעקבות אישור השימוש החורג, ואולם הן אינן קובעות, ולא בכדי, את תקופת השימוש החורג. תקופת השימוש החורג נתונה לשיקול דעת מוסד התכנון הרלבנטי בהתאם לסמכויותיו בדיון, כקבוע בסעיפים 148 ו-149 לחוק. סעיף 148 לחוק קובע כי היתר לשימוש חורג יינתן לתקופה מוגבלת, אך אין לפרשו ככזה שמונע כי תקופה מוגבלת כזו תתייחס לתקופה טרם אישור השימוש החורג.

62. אמנם, במקרה בו ניתן היתר לשימוש חורג בדיעבד, עליית השווי בפועל הינה לאחר מתן ההיתר לשימוש החורג. ואולם, מאחר שמדובר בשימוש לא חוקי, יש לבחון את ההשבחה, בהתעלם מן השימוש הבלתי חוקי, דהיינו כאילו ניתן ההיתר מראש.

63. זאת, בהתאמה לפסיקה שעניינה בהתייחסות לשימושים בלתי חוקיים אחרים. כך למשל כלל הוא כי אין ליתן ביטוי לשימוש בלתי חוקי בעת קביעת ההשבחה. כלל זה בא לידי ביטוי בפסיקה ענפה של בית המשפט העליון ושל ועדות הערר. ראה למשל בר"מ 6707/15 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' נהור בע"מ, (פורסם בנבו, 28.09.2016), בר"מ 3903/07 אברהם ג'יאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה (פורסם בנבו, 21.08.2008), כן ראו ערר רח/85010/15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' בלורי בע"מ (פורסם בנבו, 06.11.2016) ממנו עולה כי ערכי השווי של המקרקעין במצב שקדם לאישורה של תכנית משביחה ייבחנו על פי המצב הסטטוטורי המאושר בהתעלם מהבנייה הבלתי חוקית. כן ראו ערר 8037/11 (ח"י) בראונשטיין מלכה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה (פורסם בנבו, 12.12.2011), ערר חל/85177/11 ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' חג' משה (פורסם בנבו, 05.01.2016). הפסיקה האמורה משקפת סטייה ממבחן השוק במשמעות הצרה של מונח זה ומעבר לקביעת שווי שוק נורמטיבית. בהתאמה ניתן לבחון לטעמנו עליית ערך נורמטיבית גם כאשר מדובר באישור של שימוש חורג בדיעבד.

64. במקרה בו ניתן היתר לשימוש חורג בדיעבד הקשר הסיבתי נוצר לאחר קבלת ההחלטה ואולם יש לראותו ככזה שמתייחס גם לתקופה שלפניה. פרשנות לפיה החבות בהיטל השבחה קמה אך מיום מתן ההחלטה יש בה משום תמריץ ועידוד לשיהוי בהגשת בקשות מעין אלו, ומשום עידוד עבריינות בנייה.

65. אמנם, הדין נותן סעדים במישור הפלילי ואולם אין המישור הפלילי גורע מזה האזרחי, ולענייננו מדיני השבחה, ואין כל הצדקה לפיה בכל מקרה של איחור ולו קל בהגשת בקשה לשימוש חורג תצא תקופה הציבורית חסרה. תוצאה מעין זו משמעה כי "חוטא יצא נשכר", בניגוד למושכלות יסוד.

66. עיינו בפסק דינו של בית המשפט העליון בעניין גלמבוצקי ומקובלים עלינו טיעוני הוועדה המקומית כי הוא מתייחס לסיטואציה אחרת בתכלית - המקרה הנדון בו הוא מקרה בו כלל

לא התקבלה החלטה תכנונית לאשר שימוש חורג, דהיינו כלל לא אירע אירוע מס. ביחס למקרה כזה נקבע כי פרשנות שלפיה יש השבחה גם במקום שנעשה בפועל שימוש חורג בלי היתר אינה מתיישבת עם לשונו המפורשת של סעיף 1(א) לתוספת השלישית. במקרה שבפנינו כאמור התקבלה החלטה לאשר שימוש חורג בדיעבד ועל כן בפנינו אירוע מס.

67. עיינו גם בהחלטה, שניתנה על ידי ועדת הערר בערר (ח"י) 8005-01-18 איזנברג שלמה ואסתר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה (פורסם בנבו, 27.06.2019). באותו עניין הסתמכה הוועדה על עניין גלמבוצקי כמו גם על פסיקה ענפה שעניינה בדרישת הקשר הסיבתי בין עליית השווי לבין האקט התכנוני מושא ההשבחה. ועדת הערר הפנתה בסעיף 52 להחלטתה לכך כי החלטת הוועדה המקומית עניינה היה "בחידוש אישור הבקשה" ולא באישור הבקשה בדיעבד גם לתקופה שקדמה למתן ההחלטה ולמועד הגשת הבקשה. זאת, בשונה מענייננו. בענייננו ההחלטה מתייחסת באופן מפורש לתקופות עבר. ועדת הערר הביעה דעתה כי ספק אם החלטה לאשר בדיעבד היא בסמכות וכי אין בה כדי לשנות את דרישת הקשר הסיבתי שבין הפעילות התכנונית לבין עליית השווי (ראו שם סעיפים 53 ו-54 להחלטה). דעתנו באשר לסוגיות אלה הינה שונה כמפורט לעיל.

68. החלטתנו זו לא תהא שלמה ללא התייחסות לפסק דינו של בית המשפט המחוזי (מפי כב' סגן הנשיא, השופט יורם נועם), בעמ"נ 54024-05-15, 37942-03-15, 36803-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' רות נקר ואח' (פורסם בנבו, 01.09.2019) (להלן: "עניין נקר"). במסגרת הליכים אלה הוגשה עמדת היועץ המשפטי לממשלה עליה נסמכה הוועדה המקומית בטיעוניה, כפי שפורטו לעיל.

69. כאמור, עוד בטרם ניתן פסק הדין בעניין נקר אפשרנו השלמת טיעון מטעם העוררות ביחס לעמדת היועץ אשר הוגשה במסגרת הדיון. במסגרת השלמת הטענות אשר הוגשה טענו העוררות כי הסוגיה מושא ההליך בעניין נקר אינה רלבנטית למחלוקת בעררים שבפנינו. שכן הסוגיה שבמחלוקת הייתה שאלת זיהויו של "מועד המימוש" כהגדרתו בסעיף 1(א)(2) לתוספת השלישית, במקרה של אישור תכנית, ביחס למקרים בהם הקדימה בניה ללא היתר את אישורה של תכנית מתירה, או במקרים בהם בוצעה בנייה ללא היתר לאחר אישורה של תכנית מתירה. השאלה שעמדה על הפרק היא מתי יגבה ההיטל. אנו מסכימים כי אכן השאלות שבמחלוקת בעניין נקר אינן אלו שבמחלוקת שבפנינו.

70. למען השלמת התמונה נאמר כי בפסק הדין בעניין נקר נקבע כי חלופת המימוש השנייה, בגדר סעיף 1(א)(2) לתוספת, אשר עניינה בהתחלת שימוש, חלה רק על מקרה שבו השימוש מותר על פי התכנית, ואינו טעון הוצאת היתר בניה. כאשר השימוש טעון היתר בניה, יחול המימוש רק עם קבלת ההיתר כאמור בחלופה הראשונה, הקבועה בסעיף 1(א)(1) לתוספת. זאת, בשונה מעמדת היועץ, אשר הוגשה בהליך, ואולם לקביעות אלו אין כאמור נפקות לענייננו.

71. אשר לטענות בעניין הסמכות, יאמר כי בעניין סמכות ועדת הערר הקו המנחה הוא כי טענות שמקורן בחוק התכנון והבניה מצויות בסמכות ועדת הערר (וראה לעניין זה עת"מ (י-ם) 30296-12-12 גבריאל אדלר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה המחלקה להיטל השבחה בעיריית ירושלים (פורסם בנבו, 27.02.2013) (להלן: "פסק הדין בעניין אדלר")) בעוד שטענות שהן חיצוניות לחוק (כגון הסכמות בין הצדדים או טענות בעניין השתק, מניעות, הסתמכות ונזק) אינן בסמכות ועדת הערר (ראה למשל: עמ"נ (מרכז) 47405-01-11 אברהם בבזזה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "מצפה אפק" (פורסם בנבו, 08.02.2012), מע"נ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' קוזניץ בוריס (פורסם בנבו, 29.10.2017), בעמ' 42, ערר (ת"א) 85002/10 לביא יהודה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 08.05.2012), וראה גם ערר (מרכז) 8130/12 בונה הצפון בע"מ נ' הוועדה

72. **המקומית לתכנון ובניה מודיעין** (פורסם בנבו, 24.10.2013), בו נדחה ערר על הסף בשל העדר סמכות, מאחר שהמקום לבירור תקפות ומהות ההתחייבות אינו בוועדת הערר.

72. יצוין כי בפסיקת בתי המשפט המחוזיים הועלו תהיות אם יש מקום לגישה זו, אשר הוגדרה כ"גישה מצמצמת", ואולם לא ניתנה בכך הכרעה (ראה **פסק הדין בעניין אדלר**, וכן **עת"מ (נ-ם) 19605-09-15 האחים ישראל בע"מ נ' עיריית ירושלים** (פורסם בנבו, 08.01.2016) בו הושארה הסוגיה בצריך עיון.

73. נעיר מבלי לגרוע מן האמור לעיל, כי לא התרשמנו כי בטענות ההסתמכות יש ממש. זאת בין היתר לאור ההסכם בין קג"מ לבין חברת אפריקה בו הוסדר נושא **היטל ההשבחה**, תוך שנקבע בסעיף 7.1 כי "כל התשלומים לעירייה ו/או לוועדה בקשר לזכויות עם מוכר המקרקעין... אשר יכול וועדה מקומית תדרוש את תשלומם, בין אם עילתם קודמת למועד חתימת הסכם זה ובין אם עילתם חלה לאחר מועד חתימת הסכם זה, יחולו על הקונה ושולמו על ידו במועד...". משרכשה חברת אפריקה את זכויות קג"מ בנכס היה עליה לדעת אודות דבר השימוש החורג אשר קדם לעסקה, אשר בעלותו התחייבה לשאת.

74. אשר על כן החלטנו לקבל את טענות העוררות בחלקן ולקבוע כי תקופת החיוב תצומצם לתקופה שהחל מיום 10.07.2013 ועד ליום 09.09.2017, אשר בגינה נכרתו הסכמים בין העוררות לבין השוכרים (נספחים ז' לערר).

לטענה לפיה יש לחייב את הבעלים במגרשי התמורה על פי התכנית

טענות הצדדים

75. העוררות טוענות כי יש להטיל את **ההיטל** על השותפים במקרקעין בהתאם למגרשים החדשים על פי התכנית באופן יחסי לחלקו של כל שותף במקרקעין המשותפים ולא בהתאם לעולה מנסחי הרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין כפי שעשתה המשיבה. העוררות מפנות לעניין זה לסעיפים 124 ו-125 **לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965** (להלן: "**החוק**").

76. העוררות טוענות כי בהתאם לסעיף 11 **לתוספת השלישית** שותפים במקרקעין ישלמו **היטל** כל אחד באופן יחסי לחלקו במקרקעין המשותפים.

77. מאחר שזכויות התמורה על פי התכנית במגרשים 111 ו-112 הוקצו לבעלי זכויות נוספים יש לחלק את החיוב בין הנישומים בהתאם לחלוקת הבעלות על פי מגרשים אלה. אחת מהבעלים במגרשים אלו הינה עיריית ת"א, אשר אף פנתה ודרשה במכתב מיום 10.06.2014 לקבל חלקה בהכנסות מהשימוש במקרקעין בשל היותה בעלת זכויות במגרשים 111 ו-112. תמוה הוא כי העירייה בכובעה כבעלת זכויות דורשת לקבל תקבולים ומאידיך בעודה מוציאה חיובים בגין שימושים שונים לא כוללת את עצמה.

78. הוועדה המקומית טוענת כי נוכח טענות העוררות בערר אפריסם היא הפיקה שוברים מתוקנים בהתאם לבעלות המפורטת ברשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין.

79. טענות העוררות אינן עולות בקנה אחד עם דרך הילוכן. העוררות נהגו בחניון מנהג בעלים, וחתמו על חוזה השכירות בקשר אליו, גם לאחר שהתכנית פורסמה למתן תוקף. כך, בהתאם לחוזה השכירות אשר צורף כנספח ז' לערר אפריסם, עליו חתומות כל העוררות כבעלים מושכר החניון לתקופה שתחילתה ביום 10.07.2013. דרך הילוכן של העוררות אינה תואמת את טענתן לפיה הבעלות נבחת מכוח סעיף 124 **לחוק** לפי התכנית. החיוב **בהיטל ההשבחה** מתבצע על פי הבעלות הרשומה, אשר אין חולק כי במועדים הרלבנטיים לתקופת השימוש

החורג הייתה על שם העוררות. לו הייתה הוועדה המקומית מחייבת את הבעלים מכוח התכנית, ובכללם את העיריה, שלא השכירו את החניון, הם היו טוענים בצדק שהן לא היו אלו שהשכירו את החניון. העיריה כאן דינה כדן הבעלים הפרטיים במגרש 112, ובכל מקרה אין המדובר בוועדה המקומית אשר לה אישיות משפטית נפרדת.

דיון והכרעה

80. לאחר ששקלנו את טענות העוררות ואת התשובות להן שוכנענו כי דין הטענות להידחות.
81. נפתח ונציין כי אנו סבורים כי טוב להן לטענות אלמלא לא נטענו. באשר טענות העוררות סותרות מניה וביה את דרך הילוכן של העוררות בקשירת הסכמי השכירות והעוררות מנועות מהעלות.
82. טענתן של העוררות מתייחסת לתקופה שלאחר פרסומה למתן תוקף של התכנית ביום 02.07.2013, אלא שפרסום זה של התכנית לא מנע מהעוררות להתקשר בהסכמי השכירות מיום 09.07.2013, בהסכם שכירות מיום 03.11.2014 ובהסכם שכירות מיום 10.09.2015 ביחס למקרקעין, ולנהוג בהם מנהג בעלים, לרבות על דרך השכרת המקרקעין. זאת, בהסתמך על רישום הבעלות על שמם בלשכת רישום המקרקעין, הגם שהתכנית פורסמה קודם לכן. דומה כי כבר בכך די כדי להביא לדחיית הטענה.
83. לא ניתן להלום סיטואציה בה מחד גיסא טוענות העוררות כי הן לא היו בעלים ומאידך גיסא הן נהנות מפירות השכרת הנכסים כבעלים.
84. הוצאת דרישת תשלום ההיטל לבעלים הרשום, שהם המשכירים לצורך הפעלת החניון, תואמת את "עקרון ההתעשרות" השזור בהלכה הפסוקה, ועל פיו התכלית העומדת ביסוד גביית היטל השבחה היא הרצון ללכוד ברשת ההיטל את מי שנהנה ממנו מנקודת מבט כלכלית ולא דווקא קניינית צרופה. עמדה על כך לאחרונה ועדת הערר בערר (מרכז) 365/16 סוזי מרווטי נ' וועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים (פורסם בנבו, 08.05.2017) בהפנותה לפסק הדין בע"א 1321/02 נוה בנין ופיתוח בע"מ נ' הוועדה לבניה למגורים ולתעשייה, מחוז המרכז, פ"ד נו(4) 119 (פורסם בנבו, 26.05.2003), וכן לרע"א 725/05 הוועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון נ' עוזי ושפרה בלוד (פורסם בנבו, 03.09.2014).
85. עמד על כך פרופ' נמדר בספרו "היטל השבחה" בעמ' 224 בהתייחסו לשאלה אם יש להטיל את היטל השבחה על בעליו הרשום או הבעלים שביושר ובצינו כדלקמן:
- "התכלית החקיקתית של דיני המיסים היא לבחון את העסקה לפי תוכנה הכלכלי ולא לפי הצורה המשפטית שהצדדים הלבישו אותה, ולחייב במס את מי שבפועל התעשר מן העסקה."**
86. אנו סבורים כי נכון עשתה הוועדה המקומית שקבעה את זהות הנישומים על פי המרשם ועל פי חוזי השכירות המלמדים מי נהנה מן העסקה ולא הכריעה בטענות בעניין מועד העברת הבעלות.
87. וראו והשוו ההלכה לפיה מוסדות התכנון אינם בבחינת בית משפט והם אינם מוסמכים לדון במחלוקות קנייניות. כלל יסוד זה משתקף בהלכה פסוקה ענפה (ראה למשל: בג"צ 1578/90 הלן אייזן נ' הוועדה המקומית לתכנון לבניה ת"א (פורסם בנבו, 24.10.1990) והאיזכורים הרבים לפסק דין זה כגון למשל: עע"מ 8748/03 ועדת ערר מחוז תל אביב נ' סילבנה לוי פואה (פורסם בנבו, 20.06.2005); ראו עע"מ 2832/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ (פורסם בנבו, 09.01.2011). בקשה לדיון נוסף בעניין בני אליעזר נדחתה, כפי שעולה בדנ"מ 668/11 בני אליעזר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים (פורסם בנבו, 24.07.2011).

88. הנה כי כן הסתמכות הוועדה המקומית על המרשם ועל הסכמי השכירות הינה הסתמכות לגיטימית ואין לצפות ממנה כי תכריע בטענות לפיהן הועברה הבעלות עוד קודם לכן.

89. נציין כי אף אנו איננו סבורים כי יש להידרש לטענות אלה, באשר טענות ממין זה משליכות על זכויות צדדים נוספים שאינם צד להליך שבפנינו, לרבות עיריית ת"א, שאישיותה המשפטית היא שונה ונפרדת מן הוועדה המקומית.

90. די לנו בכך שלאור עקרונות מניעות ומבחינת דיני ההשבחה לאור עקרון ההתעשרות, יש להטיל את היטל ההשבחה על העוררות שהן אלו אשר נהנו מתוכנה הכלכלי של העסקה.

91. יאמר כי בחינת הפסיקה שניתנה עד כה בהתייחס לסעיפים 124-125 לחוק מלמדת כי הגישה המשתקפת בה היא כי העברת הבעלות מתבצעת ברישום החלוקה ולא באישור התכנית. בספרו, "איחוד וחלוקה", הביע המחבר רוז כהן את עמדתו כי סעיפים אלו משמעותם העברת בעלות במקרקעין, אלא שצייין כי גישתו אינה כגישת הפסיקה, תוך שהוא מפנה למספר פסקי דין שניתנו בהקשר זה ובהם ה"פ (ת"א) 82/77 יצחק קצב נ' רפי ניסימיהא, [פורסם בנבו] פ"מ תשל"ז (2) 356 (פורסם בנבו, 07.07.1977), וכן הערעור בעניין ע"א 587/77 הוועדה המקומית לתכנון ובניה, רמת-גן נ' יצחק קצב, פ"ד לב(2) 359 (פורסם בנבו, 09.05.1978) בעמ' 364, מפסק הדין עולה כי לאחר שאושרה תכנית וכל עוד לא נרשמה, בעלותו של הבעלים הראשון אינה פורמלית והיא לא התרוקנה מתוכנה וחתימתו על ההיתר דרושה לשם השמירה על קניינו. ראו לניתוח הפסיקה וכן דעת מלומדים שם בעמ' 341-249. כן ראו פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב מפי כב' השופטת לימור ביבי, בעניין ת"א 70847-09-16 לורן קעניג נ' מרגו - חברה להשקעות ובנין בעמ' (פורסם בנבו, 11.01.2018), בו סווגה הזכות מכוח טבלת הקצאות כזכות קניינית, אשר הסמכות לדון בפירוק השיתוף שלה נתונה לבית משפט השלום. ואולם, לטעמנו דיון והכרעה בטיב הזכויות מכוח סעיפים 124-125 לחוק, הינו למעלה מן הצורך ואין הוא דרוש במקרה הנוכחי.

92. אשר על כן דין הטענות להידחות.

לטענה החלופית לפיה יש לחייב בהיטל השבחה בגין העבר על פי נתונים קיימים ולא על בסיס תחשיב שאינו משקף

טענות הצדדים

93. העוררות בערר אפרירם טוענות כי השומה שנערכה על ידי שמאי הוועדה המקומית, מר אברהם כץ הסתמכה על הכנסות מהסכם השכירות משנת 2014 שכלל אינו משקף הכנסות שנתקבלו בכל השנים החל משנת 2010 וכל זאת אף מבלי להידרש לעלויות הכרוכות בחתימת חוזה השכירות והוצאות נוספות שהיו לעוררות, כגון דמי שמירה על החניון. אם הסכמי השכירות הם אלו שהנחו את השמאי בבואו לערוך את שומת ההשבחה, הרי שהיה עליו להיות עקבי ולקבוע את שיעורי ההיטל בהתאם לסכומי השכירות הרלוונטיים בהתאם לכל שנה ושנה הנבחנת. לא זו אף זו, ההכנסות בגין השנים שחלפו הינן נמוכות באופן ניכר מהתחשיב שנעשה על ידי שמאי הוועדה המקומית, והן משתקפות בחוזים שנערכו.

94. לטענתו, בראשית שנות ה-2000 הושכרו המקרקעין לחברה בשליטתו של מר ראובן גרוס ז"ל במסגרת הליך כינוס נכסים שנוהל על ידי עו"ד זוהר גרינברג. מר גרוס ז"ל היה ערב אישית להתחייבויותיו על פי הסכם השכירות (ובכללם לפעול להפעלת העסק על פי רישיון כדן). על מנת לסבר את האוזן בחוזה שחתמו בשנת 2006 דמי השכירות החודשיים עמדו על סך של 10,944 ₪ בתוספת מע"מ לחניון שהיה באותה עת על גבי חלקה 26 ועל סך של 5,472 ₪ בתוספת מע"מ לחניון שהיה באותה עת על גבי חלקה 25. בשנת 2007 עודכנו דמי השכירות לסך של 14,000 ₪ לחלקה 26 וסך של 6,000 ₪ לחלקה 25. צילומי החוזה צורפו כנספח ה' לערר. בספטמבר 2009 הלך מר גרוס לעולמו. עם מותו והואיל ובוטלו הליכי כינוס הנכסים ביקשו העוררות לקבל בטוחות חליפיות ולא הסכימו לחדש את ההסכמים הישנים שחתמו אל מול כונס הנכסים. לאור העובדה שהחברות שהפעילו את החניון באותה עת לא הציגו בטוחות חליפיות דרשו העוררות פינויין מן המקרקעין והודיעו כי הן מתנגדות לכל שימוש במקרקעין ומתנגדות להפעלת החניון. במקביל הודיעו לוועדה המקומית על התנגדותן להגשת הבקשה לשימוש חורג על ידי מר ראובן גרוס ז"ל ו/או על ידי כל חברה אחרת בשליטתו. התנגדותן של העוררות משתקפת בפרוטוקול הוועדה המקומית לשימוש חורג בה מצוין כי **"בשנת 2010 נפתחה בקשה לחידוש שימוש חורג (בת.ר. 60502) אשר סורבה בעקבות התנגדות בעל הנכס להליך שימוש חורג"**.

95. עוד הן מוסיפות כי במהלך השנים 2010-2012 בניסיון למזער נזקיהן ובמסגרת הליכי הכינוס נגבו על ידי כונס הנכסים דמי שימוש בסכומים זעומים עם שוכרים כמפורט בחוות דעת השמאי המצורפת כשומה נגדית. בשנת 2013 ואילך הצליחו העוררות להתקשר לראשונה בחוזה שכירות אשר דמי השכירות היו לכאורה גבוהים יותר ואולם לצד תקבולי השכירות הגבוהים יותר נדרשו העוררות לשאת בתשלומים שונים כגון דמי שמירה בסך של 55,000 ₪ לחודש כך שבפועל דמי השכירות שהשתלמו היו נמוכים מדמי השכירות שהיו נקובים בהסכמים. צילום חוזה השכירות צורפו כנספחים 1/2 ו-2/2 לערר.

96. העוררות קג"מ וחברת אפריקה מציינות כי יש ליתן את הדעת למועד הקובע בהקשר זה לנוכח הרטרואקטיביות. גביית היטל השבחה נובעת מעליית ערך המקרקעין כתוצאה מאישור השימוש החורג, כאשר מועד האישור הוא המועד הקובע. ואולם מקום בו האישור ניתן בדיעבד ממילא הדבר לא התבטא בעליית שווי המקרקעין שקדמה למתן האישור לשימוש חורג, בגינה יש לגבות היטל השבחה. קביעת מועד קובע ממועד האישור של השימוש החורג בגין תקופה קודמת לאישור מייצרת תוצאה עונשית, שכן התבססות על שווי השוק בשנת 2015 אינה רלבנטית לשנים שקדמו לה. על כן יש להורות כי החיוב יקבע על פי מידת הנשכרות, דהיינו בהתאם לחוזה השכירות ביחס לחניון.

97. העוררות מפנות לשומה הנגדית שנערכה על ידי השמאי, מר שלומי מערבי מיום 20.04.2016.

98. העוררות מציינות כי מוסכם עליהן לפנות לשמאי מייעץ ואולם בטרם יעשה כן מתבקשת ועדת הערר ליתן החלטה בטענות העוררות כפי שפורטו לעיל.

99. הוועדה המקומית טוענת כי דין טענות העוררות להידחות.

100. הוועדה המקומית מציינת כי המדובר בטענות שמאיות ומפנה להתייחסותו של השמאי מטעמה, מר אברהם כץ, בהתייחסות מיום 09.06.2016 אשר צורפה כנספח לתשובה.

101. במהלך הדיון ביקשו העוררות לפטור אותן מריבית בגין תקופת היות הערר תלוי ועומד, שכן הסכום לא שולם, בעוד שהערר הוגש בשנת 2016. העוררות מפנות לעניין זה לערר (ת"א) 85173/17 ג"י.א.פ. ג"י אינטרנשיונל טריידינג בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 22.01.2019). לעניין זה השיבה הוועדה המקומית כי אין ריבית בגין

התקופה שהחל מ-2010 ועד ל-2015, ואילו ממועד הוצאת השובר הריבית היא ריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961 של 1% לשנה, וזאת שכן הוגש ערר.

דין והכרעה

102. כאמור לעיל, החלטנו לקבל את ערר העוררות בחלקו, וקבענו כי תקופת החיוב תצומצם לתקופה שהחל מיום 10.07.2013 ועד ליום 09.09.2017, אשר בגינה נכרתו הסכמים בין העוררות לבין השוכרים (נספחים ז' לערר). על כן, דומה כי ניטל עוקצן של מרבית טענות העוררות בפרק זה של טענותיהן. יחד עם זאת, לאור המחלוקות בעניין אופן עריכת השומות נשלים התייחסות.

103. "השבחה" מוגדרת בסעיף 1 לתוספת השלישית בין היתר כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור שימוש חורג. "מימוש זכויות" מוגדר בסעיף 1(א) לתוספת כ"קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה".

104. כפי שנקבע ברע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב יפו נ' סוניה אברמוביץ (פורסם בנבו) (להלן: "עניין אברמוביץ").

"גבייה של היטל השבחה, שתיעשה לא יאוחר ממועד מימוש הזכויות (סעיף 7(א) לתוספת השלישית) מבוססת איפוא על התקיימותם של שני תנאים מצטברים: האחד, עליה בשווי המקרקעין והשני, עליית שווי הקשורה בקשר סיבתי ישיר לאישור תכנית, מתן הקלה או שימוש חורג. רע"א 3003/12 הוועדה המקומית גבעתיים נ' רון פורסם בנבו, פסקה 14 (ההדגשה הוספה)".

105. סעיף 4(7) לתוספת קובע כדלקמן:

"השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חופשי".

106. לעניין זה נקבע בעניין אברמוביץ:

"את השבחה יש לחשב אפוא בהתאם למחיר שבו היו נמכרים המקרקעין בשוק חופשי, ממוכר מרצון לקונה מרצון, כפי שמחיר זה משתקף בתאריך הקובע, שהוא יום אירוע המס-יום תחילת התכנית או יום אישור ההקלה או השימוש החורג (עניין רון, פסקה 20). שומת השבחה דורשת אם כן לשום את המקרקעין פעמיים: פעם אחת, לפי ה"מצב החדש", דהיינו לפי מצב הזכויות בהם לאחר הפעולה התכנונית המשביחה; ופעם שניה, לפי "המצב הקודם", דהיינו לפי מצב הזכויות במקרקעין עובר לפעולה התכנונית האמורה. ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את השבחה שחלה בעקבות הפעולה התכנונית; וסכום היטל השבחה יועמד כאמור על מחצית ממנו (סעיף 3 לתוספת השלישית; רע"א 4217/04 פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, פ"ד סא (3) 386, 401 (להלן: "עניין פמיני"), ראו גם נמדר בעמ' 234 – 233). ויש להדגיש; בעת

שומת היטל השבחה יש לתת את הדעת ל"השבחת תכנון" הנובעת באופן ישיר מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין... סיכומה של נקודה זו: היטל השבחה נגבה על ידי הרשות בעקבות השבחה תכנונית שמקורה בפעולת הרשות. שומתו תיערך בהתייחס להשבחה תכנונית בלבד, ולא תובא בחשבון כל "השבחה" שאינה נובעת במישרין מאישור התכנית המשביחה."

107. ובהמשך :

"..מלאכת הערכת השווי תעשה לפי מבחן אוניברסאלי המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם בעד המקרקעין תמורה המשקפת את ערכם האובייקטיבי באותה עת, תוך הוצאת ציפיות השוק שנוצרו כתוצאה מהליכי התכנון משומת המקרקעין ב"מצב הקודם"... "ערכם של מקרקעין נגזר אפוא משווי השוק שלהם ובנתון לאמת מידה אובייקטיבית בתוך השוק החופשי בנקודת זמן ספציפית "ובהתחשב בשימוש היעיל והטוב ביותר בנכס" (רע"א 10879/02 באולינג כפר סבא נ' הוועדה המקומית (פורסם בנבו) פסקה 14."

108. מן המקובץ עולה כי בעת עריכת שומת היטל השבחה יש לשום את עליית שווי המקרקעין הקשורה קשר סיבתי לשימוש החורג, בהתחשב בשימוש היעיל והטוב בנכס, ועל פי מבחן אובייקטיבי המניח שוק משוכלל וקונה סביר.

109. ההסכמים שנכרתו הינם אינדקציה ואך ורק אינדקציה לקביעת שווי השוק.

110. יש להפנות לקביעות פסק הדין בעניין חניוני מאיה בעניין עריכת השומה כדלקמן :

"לטעמי, ההשוואה לא צריכה להיעשות בין השימוש של המקרקעין כחניון לבין השימוש המיועד של המקרקעין כמגורים או מסחר אלא ההשוואה צריכה להיעשות לגבי המצב הזמני בין מקרקעין המיועדים למגורים או למסחר שלא נעשה בהם שימוש ביניים כחניון והם נשארים ריקים בתקופת הביניים."

111. הדברים יפים בהתאמה לענייננו.

סוף דבר

112. הצדדים בפנינו הסכימו למינויו של שמאי מיעץ אשר יחוה דעתו, באשר לשווי השבחה הנובעת מן השימוש החורג.

113. על כן אנו מורים על מינויו של שמאי יועץ, אשר יחוה את דעתו באשר לשווי השבחה הנובעת מן השימוש החורג באשר לתקופה שהחל מיום 10.07.2013 ועד ליום 09.09.2017. זאת, תוך התייחסות לשמאות מטעם הוועדה המקומית ולשומה הנגדית. מועד אישור השימוש החורג על ידי הוועדה המקומית הוא המועד הקובע לצורך עריכת השמאות.

114. השמאות תיערך בהתאם לאמות המידה עליהם עמדנו לעיל.

115. עם מתן חוות דעתו יהיו הצדדים זכאים להגיש התייחסות מטעמם בתוך 30 ימים. לא תוגש התייחסות במועד יחשב מי שלא הגיש התייחסותו כמי שמסכים לחוות הדעת המייעצת.

116. עוד יהיו רשאים הצדדים לבקש בתוך 30 ימים דיון משלים על מנת להביא עררים אלו לכדי סיום בסוגיית שיעור היטל השבחה.

ההחלטה התקבלה פה אחד, וניתנה היום, ב' בטבת, תש"ף, 30/12/2019, בהיעדר הצדדים.

סילביה רביד, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב

שלומי שחר, עו"ד
מזכיר ועדת ערר
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב

לראש ההחלטה

ערר מס' - (ת"א) 91131/16 (ת"א) 85131/16