

דף הבית &lt; חקיקה/פסיקה

ערר מס': ההש/8036/0318

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

יו"ר הועדה:	עו"ד: רונית אלפר
חברי הועדה:	חבר ועדה: מר מיכאל גופר
נציגת מתכנן המחוז: גב' מירה מוסקוביץ	
העוררים:	1. סהר שמואלביץ 2. עומר שמואלביץ 3. אסף שמואלביץ
	-נגד-
המשיבה:	הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון
מטעם העוררים:	עו"ד פורת, עו"ד גנים
מטעם המשיבה:	עו"ד קוקיא, עו"ד אוה לוי
כתובת הנכס: הוד השרון	
גוש וחלקה:	6446/19
חקיקה שאזכרה:	
	<u>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' התוספת השלישית, 19(ג), 19(ג)(1), 19(ג)(1)</u>

ערר מס': ההש/8036/0318

מיני-רציו :

\* ועדת הערר קיבלה את ערר העוררים שעניינו בבקשתם לקבלת פטור מתשלום היטל השבחה לפי הוראת סעיף 19(ג)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה שעוסק בפטור לבניית דירה מגורים חדשה או הרחבת דירת מגורים קיימת, השטח הפטור הכולל הוא 140 מ"ר.

\* תכנון ובנייה – היטל השבחה – פטור

העוררים הגישו ערר שעניינו בבקשתם לקבלת פטור לפי הוראת סעיף 19(ג)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. החלטת ועדת הערר עוסקת: במועד הגשת בקשות הפטור, הזכות לקבלת הפטור נוכח קיומה של העברה ללא תמורה ושאלת קיומה של זכות ליחידת דיור במצב התכנוני הקודם והשפעתה על הפטור המבוקש.

ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה קבעה כלהלן:

המועד להגשת בקשה לפטור מהיטל השבחה הוא 45 יום מהמועד בו קיבל החייב את דרישת התשלום בעקבות פעולת מימוש שנעשתה במקרקעין. קרי – כאשר המימוש נעשה על דרך של היתר בניה או בעקבות חתימה על עסקת מכר, על החייב להגיש את הבקשה לפטור מתשלום בתוך 45 יום מיום בו הובאה לידיעתו השומה שהוכנה אגב היתר הבניה או עסקת המכר כדרישת תשלום. ניתן על דרך הפרשנות לקבוע כי בעל הזכויות זכאי להגיש את הודעת הערעור במכלול הסוגיות (השמאיות והמשפטיות כאחד) בתוך 45 יום מיום קבלת תשובת הוועדה המקומית בבקשה לפטור.

כאשר מדובר בבניין מגורים בבנייה רוויה הכולל תמהיל של יחידות דיור בגדלים שונים, כבענייננו, יש קושי ממשי לבחון את עמידת מבקש הפטור בתנאים הקבועים בסעיף מבלי שהוא יצביע על הדירה המסוימת לגביה מבוקש הפטור. בנסיבות בהן ניתן להקים במקרקעין יחידות דיור בשטחים שונים, יש להצביע על הדירה המסוימת לגביה מבוקש הפטור ולא ניתן להסתפק בבקשה רעיונית בלבד ואת זאת ניתן לעשות רק לאחר שהבעלים ערכו ביניהם הסכם לחלוקת הדירות.

במועד בו שלחו העוררים את מכתבי הפניה לוועדה המקומית, במסגרתם ביקשו, בין היתר, גם בקשה לפטור מכח סעיף 19(ג)1, לא רק שלא יכלו הם להצביע על הדירה המסוימת לגביה מבוקש הפטור, אלא שאף טרם הגיע מועד המימוש המקיים את החבות בתשלום היטל השבחה. אשר על כן, לא חל כל איחור בהגשת בקשות הפטור.

באשר לשאלה אם יש בעובדה שמבקש הפטור קיבל את המקרקעין בדרך של ירושה לאחר אישור התכנית המשביחה כדי להשפיע על זכאותו לפטור, יש לראות בירוש או בנעבר כמי שנכנסים בנעלי המוריש או המעביר כך שזכאותם לפטור נבחנת בראי זכאותם של האחרונים ולא באופן עצמאי ונפרד.

שונים הם פני הדברים שעה שמדובר בהעברה ללא תמורה שנעשתה לפני המועד בו נוצרה החבות בהיטל השבחה מכוחו מבוקש הפטור. במקרים אלו הנעבר ולא המעביר הוא החייב המקורי בהיטל השבחה ועל כן, את הזכאות לפטור יש לבחון בהתייחס אליו בלבד ולא בראי המעביר.

הפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג)1 לתוספת השלישית יכול להינתן לכל מחזיק במשותף בקרקע הממלא אחר תנאיו, אין מניעה עקרונית לחלק את הזכויות שהותרו במצב התכנוני הקודם בין המגרשים החדשים ובעליהם ולהעניק את הפטור על יתרת הזכויות עד לתקרה של 140 מ"ר לכל אחד

מהבעלים. אפשרות זו כפופה כמוכן לכך שהמחזיקים במשותף אינם בני משפחה אחת, או אז תחול הלכת צרי המאפשרת להם לקבל פטור אחד בלבד בגין החלקה.

על אף הקשר המשפחתי בין העוררת 1 לעוררים 2 ו-3, לא ניתן להניח שרק בשל היותם בני דודים יש לראותם כבני משפחה אחת המהווים יחידה כלכלית אחת. הדברים אמורים גם בהתייחס לעוררים 2 ו-3, שעל אף היותם אחים לא ניתן להתייחס אליהם כאל יחידה כלכלית אחת שעה שאחד מהם הוא בעל משפחה עם ילדים.

## החלטה

1. לאחר הדיון שהתקיים בפנינו ובעקבות מסמכים נוספים שהוגשו, הצטמצמו המחלוקות בין הצדדים ל-3 סוגיות מרכזיות: מועד הגשת בקשות הפטור, הזכות לקבלת הפטור נוכח קיומה של העברה ללא תמורה ושאלת קיומה של זכות ליחידת דיוור במצב התכנוני הקודם והשפעתה על הפטור המבוקש.

### מועד הגשת בקשות הפטור

2. כעולה מהמסמכים שצורפו לכתב הערר, העוררים הגישו בקשות פטור במועדים שונים: העוררת 1 הגישה את בקשת הפטור מטעמה ביום 2.11.15 ופעם נוספת ביום 6.6.16, העורר 2 פנה לראשונה בבקשת פטור ביום 31.5.16 ואילו העורר 3 פנה לראשונה ביום 6.10.15 ופעם נוספת ביום 31.5.16.

3. לעמדת הוועדה המקומית, המתבססת על פסק הדין שניתן בעמ"נ (ת"א) 877-09-14 גדעון יוספיאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון [פורסם בבנו] (מיום 15.7.15), (להלן: "פס"ד יוספיאן") הבקשות הוגשו באיחור שכן השומה המכרעת ניתנה ביום 29.10.14 כאשר השומה מטעמה נשלחה עוד קודם לכן.

4. בנוסף, מפנה הוועדה המקומית למכתב ששלח אליה ב"כ העוררים עוד ביום 31.10.16 ובו הוא מודה כי העוררים איחרו את המועד להגשת בקשות הפטור ומבקש ארכה. במכתב זה מתייחס ב"כ העוררים למועד קבלת דרישות התשלום המפוצלות, שנשלחו זמן רב לאחר שליחת שומת ההשבחה לעוררים, כך שהאיחור גדול בהרבה מהמדובר במכתב.

5. עוד טוענת הוועדה המקומית, כי ממילא בקשות הפטור לא הוגשו כנדרש באשר הן לא נתמכו בתצהיר ערוך כדן ואף לא צוין בהם כי בכוונת העוררים לגור בדירות, כך שלמעשה עד למועד זה לא עומדות בפניה בקשות פטור.

6. העוררים מנגד טוענים, כי לא רק שפס"ד יוספיאן ניתן כשנה לאחר השומה המכרעת ועל כן אין להחילו רטרואספקטיבית עליהם, אלא שעד לקבלת תשובתה ובמשך שנתיים וחצי לא העלתה הוועדה המקומית כל טענה לאיחור בהגשת הבקשות.

7. בנוסף טוענים העוררים, כי הפרקטיקה הנוהגת היא שאת הבקשות לפטור מגישים בסמוך למועד קבלת היתר הבניה שאז ניתן לבחון את הזכאות לפטור.
8. בהתאם לעמדת היועמ"ש לממשלה כפי שהוגשה במסגרת תיק בר"ם 5896/15 **רוני אלבק נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון** [פורסם בנבו] ואומצה על ידי ביהמ"ש העליון, בהחלטתו מיום 25.01.17, המועד להגשת בקשה לפטור **מהיטל השבחה** הוא 45 יום מהמועד בו קיבל החייב את דרישת התשלום בעקבות פעולת מימוש שנעשתה במקרקעין. קרי - כאשר המימוש נעשה על דרך של היתר בניה או בעקבות חתימה על עסקת מכר, על החייב להגיש את הבקשה לפטור מתשלום בתוך 45 יום מיום בו הובאה לידיעתו השומה שהוכנה אגב היתר הבניה או עסקת המכר כדרישת תשלום.
9. מאחר ובמקביל למרוץ 45 הימים להגשת בקשת הפטור לועדה המקומית, מתחיל גם מרוץ 45 הימים להגשת בקשה למינוי שמאי מכריע (כאשר החייב אינו חולק על עצם החיוב אלא רק על גובהו) או להגשת ערר לועדת הערר, סבר היועץ המשפטי כי מטעמים של יעילות הדיון ומניעת פיצול דיונים בוועדות ערר, ניתן על דרך הפרשנות לקבוע כי בעל הזכויות זכאי להגיש את הודעת הערעור במכלול הסוגיות (השמאיות והמשפטיות כאחד) בתוך 45 יום מיום קבלת תשובת הוועדה המקומית בבקשה לפטור.
10. בהתייחס למקרים של לוח שומה או בקשה לשומה מוקדמת סבר היועץ המשפטי לממשלה, כי אין לקבוע שמרוץ הזמנים להגשת הפטור לפי **סעיף 19(ג)** יחל במועד קבלת השומה אלא רק במועד בו יקבל החייב את דרישת התשלום עקב פעולת המימוש שתעשה במקרקעין, אם בדרך של מכר ואם בדרך של היתר בניה. הטעם לכך הוא **"שאת השאלה העובדתית האם התקיימו בבעל זכויות במקרקעין תנאי הפטור אם לאו, ניתן יהיה לברר רק בסמוך למועד המימוש ולעיתים רק לאחר שתינתן החלטת הוועדה המקומית בבקשה להיתר. שכן, היקף הבניה שיאושר עשוי להשפיע על זהות המתגורר בנכס, והיות המתגורר בנכס החייב או בן משפחתו, מהווה תנאי להתגבשות חלק מן הפטורים."**
11. עמדת היועץ המשפטי אמנם התייחסה למתחם אפשרויות רחב יותר מזה שעמד בפני בית המשפט המחוזי בעמ"נ (ת"א) 877-09-14 **גדעון יוספיאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון** [פורסם בנבו] (מיום 15.7.15), אולם אימצה הלכה למעשה את הקביעה שבפסק הדין ולפיה, העובדה שלא נקבע לוח זמנים מפורש במסגרת החוק להגשת בקשה לפטור, אין פירושה כי ניתן להגיש בקשה כזו בכל עת ללא כל מגבלה, וכי קביעת לוחות זמנים "סבירים" לפנייה לרשות, היא קביעה שניתן לעשותה גם כאשר המחוקק אינו מגדיר לוחות זמנים ספציפיים (שם בס' 23).
12. בצד עמדה זו, סבר היועץ המשפטי לממשלה כי מאחר ולוח הזמנים להגשת בקשת הפטור לא נקבע במפורש בחוק אלא נובע מפרשנות משפטית על דרך של היקש, ניתן לראות



בנסיבות אלה הצדקה למתן ארכה להגשת הפטור. בהתבסס על האמור, האריך בית המשפט העליון את מועד הגשת הפטור למערערים דשם.

13. מהמסמכים הרבים שהונחו בפנינו עולה, כי בקשות הפטור הוגשו אמנם חודשים רבים לאחר שהוצאה שומת הוועדה המקומית ואף לאחר שניתנה השומה המכרעת, אולם טרם המועד בו אישרה הוועדה המקומית את היתר הבניה שנתבקש על ידי העוררים, ביום 9.10.16, ואף טרם חתמו בעלי הקרקע על הסכם חלוקת המקרקעין ביניהם (הסכם ייחוד דירות), ביום 13.11.16.

14. במסגרת החלטתנו בערר 183/16 טל לוי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה (פורסם בנבו) (מיום 3.7.19) קבענו, כי את הפטור לפי סעיף 19(ג)(1) לא ניתן לבקש באופן רעיוני אלא עבור דירה מסוימת.

15. הטעם לכך הוא, שכאשר מדובר בבניין מגורים בבניה רוויה הכולל תמהיל של יחידות דיור בגדלים שונים, כבענייננו, יש קושי ממשי לבחון את עמידת מבקש הפטור בתנאים הקבועים בסעיף מבלי שהוא יצביע על הדירה המסוימת לגביה מבוקש הפטור, שכן אין דומה מי שמבקש פטור בגין בניית דירת מגורים בשטח של 80 מ"ר, הזכאי לפטור מהיטל השבחה עבור מלוא שטח דירת המגורים, למי שמבקש פטור בגין דירת מגורים בשטח של 150 מ"ר, אשר יחויב לשלם היטל השבחה עבור יתרת שטח הדירה העולה על 140 מ"ר.

16. לא רק זאת אלא שכל זמן שלא הוקצתה למבקש הפטור דירה מסוימת, זכותו הקניינית היא בכל גרגר וגרגר במקרקעין כך שגם אם חלקיו במקרקעין מייצגים שווי של דירת מגורים אחת, הרי שהוא למעשה בעלים של כל הדירות בבניין בהתאם לחלק הרשום על שמו בנסח המקרקעין.

17. משכך, קבענו, כי בנסיבות בהן ניתן להקים במקרקעין יחידות דיור בשטחים שונים, יש להצביע על הדירה המסוימת לגביה מבוקש הפטור ולא ניתן להסתפק בבקשה רעיונית בלבד ואת זאת ניתן לעשות רק לאחר שהבעלים ערכו ביניהם הסכם לחלוקת הדירות.

18. מן המקובץ עולה, כי במועד בו שלחו העוררים את מכתבי הפניה לוועדה המקומית, במסגרתם ביקשו, בין היתר, גם בקשה לפטור מכח סעיף 19(ג)(1), לא רק שלא יכלו הם להצביע על הדירה המסוימת לגביה מבוקש הפטור, אלא שאף טרם הגיע מועד המימוש המקיים את החבות בתשלום היטל השבחה.

19. במצב דברים זה סבורנו, כי לא חל כל איחור בהגשת בקשות הפטור.

20. טענה זו של הוועדה המקומית אפוא נדחית.

### הזכות לקבלת הפטור נוכח קיומה של העברה ללא תמורה

21. לעמדת הוועדה המקומית, העוררים אינם זכאים לפטור מכח סעיף 19(ג) מאחר וזכויותיהם במקרקעין הועברו אליהם בדרך של העברה ללא תמורה מאבותיהם, מרדכי שמואלביץ ואברהם שמואלביץ, שאף הם קיבלו את זכויותיהם במקרקעין בהעברה ללא תמורה. לפיכך, סבורה הוועדה המקומית, לא ניתן לשכפל את מספר הפטורים באמצעות העברות ללא תמורה מאדם לקרובו.

22. בנוסף, טוענת הוועדה המקומית כי היא דחתה זה מכבר את בקשתו של מר שמואלביץ לקבלת פטור מן הטעם שבעלתו דירת מגורים נוספת. במצב דברים זה, סבורה הוועדה המקומית, נשללת גם זכותם של הנעברים, קרי - העוררים, לקבלת הפטור.

23. מהמסמכים שהציגו בפנינו העוררים עולה, כי העוררים 2 ו-3 הם אחים והעוררת 1 היא בת דודם. כן עולה, כי העורר 2 הוא בגיר בעל תא משפחתי נפרד (נשוי ואב לילדים).

24. הסכמי ההעברה ללא תמורה שהועברו לעיונו מצביעים על כך שהעברת המקרקעין לידי העוררים מאבותיהם נעשתה ב-9.10.10 – למעלה משנתיים לפני מועד כניסתה לתוקף של התכנית המשביחה הר/1501, ביום 17.1.13, וכשנה לפני המועד בו פורסם דבר הפקדתה ברשומות, ביום 21.7.11.

25. במצב דברים זה, בו המקרקעין הועברו לידי העוררים טרם כניסתה לתוקף של התכנית המשביחה, המקימה את החבות העקרונית בהיטל השבחה ואף טרם מועד הפקדתה, איננו סבורים כי יש באופן העברת המקרקעין לידיהם בדרך של מכר ללא תמורה כדי למנוע את זכאותם העקרונית לפטור.

26. בערר (מרכז) 86/15 תלמה העליון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון [פורסם בנבו] (מיום 13.12.18), התייחסנו לשאלה האם יש בעובדה שמבקש הפטור קיבל את המקרקעין בדרך של ירושה לאחר אישור התכנית המשביחה כדי להשפיע על זכאותו לפטור. וכך קבענו :

”19. מושכלות יסוד בדיני השבחה מבחינים בין 'אירוע המס' המקימ את עצם החבות בהיטל השבחה לבין 'מועד המימוש', המקימ את חובת התשלום.

20. כך, בעוד שאירוע המס מוגדר כאחת משלוש פעולות התכנון שאישרה הרשות ואשר הביאו לעליית ערך המקרקעין: 'אישור תכנית', 'מתן הקלה' או 'התרת שימוש חורג', מועד המימוש מוגדר כמועד בו מנוצלות הזכויות שהוקנו מכח פעולות התכנון הנ"ל, קרי:

'קבלת היתר בניה' או 'היתר לשימוש במקרקעין', 'התחלת השימוש בהם בפועל', ו'העברת הבעלות או החכירה לדורות בהם'.

21. האבחנה בין מועד 'אירוע המס' לבין 'מועד המימוש' מבטאת עיקרון יסודי בדיני המס הידוע כ'עיקרון המימוש'. על פי עקרון זה, אין מטילים על הנישום מס עד למועד שבו מתרחשת פעולה ממשיית וודאית אשר מקנה בידיו כסף נזיל שימש אותו לתשלום המס (ר' ע"א 6126/98 חברת חלקה 510 בגוש 6043 (בפירוק מרצון) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון [פורסם בנבו] (מיום 2.7.01).

22. החריגים לפעולות המימוש שנקבעו בסעיף 1 הם: העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

23. בהתייחס להעברה בדרך של ירושה כבר נפסק (ע"א 6126/98 הנ"ל), כי היא חוסה תחת המונח העברה מכח דין ועל כן, אינה מהווה פעולת מימוש לצורך חיוב בהיטל השבחה. הרציונל במקרה זה הוא פשוט. העברה מכח הדין אינה מהווה פעולה רצונית של הנישום ועל כן, עקרון המימוש אינו חל במצבים אלה. במילים אחרות, הנישום נכנס בעל כורחו בנעלי המוריש ועל כן, אין הצדקה שבדין לחייבו באותו מועד לשאת בכספים שהוא לא ציפה כי יהיה עליו לשאת בהם.

24. משכך, ועל מנת להקל עם היורש, נקבע כי אין לראות במצבים אלו כמימוש זכויות המקיים חבות בהיטל השבחה. משמעות הדברים היא, כי החבות בהיטל תקום רק עם הגיע מועד המימוש הבא: הוצאת היתר בניה או מכר.

25. בענייננו, כאמור, העוררת נרשמה כבעלת הזכויות במקרקעין הנדונים בדרך של ירושה מאימה המנוחה. מאחר והתכנית המשביחה אושרה עוד לפני מותה של האם המורישה, הרי שבמועד העברת הזכויות משמה של האם לשמה של העוררת צריכה היתה לקום לכאורה חבות בתשלום היטל השבחה, אלא שמאחר והעברה של מקרקעין בדרך של ירושה אינה נחשבת כפעולת מימוש, לא חבה אותה עת העוררת בהיטל השבחה, והחבות נדחתה כאמור למועד המימוש הבא, שבענייננו, הוא מועד בקשת היתר הבניה במקרקעין הנדונים.

26. דא עקא, שהעוררת, כמי שירשה את הזכויות במקרקעין מאימה המנוחה ובכך נכנסה בנעליה, אינה יכולה לזכות ביותר ממה שאימה היתה זכאית לקבל לו היתה היא זו שמממשת את הזכויות במקרקעין הנדונים.

27. יפים בעניין זה דבריה של ועדת הערר בתל אביב, בראשות עו"ד גילת אייל, שניתנו במסגרת ערר 85177/13 גלילה הנקין נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה [פורסם בנבו] (מיום 27.5.18), שם נקבע כי:

"ככלל, 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.

...

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." (ההדגשות אינן במקור)

28. ר' והשוו גם ערר (מרכז) 8054/10 אורית יולס דבי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק [פורסם בנבו] (מיום 12.7.11).

29. מן האמור עולה, כי אם המוריש היה זכאי לפטור אחד, אין בעצם העברת זכויותיה במקרקעין מכח ירושה למספר יורשים כדי לייצר 'יש מאין' פטורים נוספים, כמספר היורשים."



27. אופן בחינת הזכאות לפטור בנסיבות בהן המקרקעין הועברו בדרך של ירושה או העברה ללא תמורה בין אדם לקרובו לאחר אישור התכנית מבוססת אפוא על כך שדרך העברה זו אינה מהווה מימוש לצורך התוספת השלישית לחוק ועל כן, אינה מקימה חבות בתשלום היטל השבחה. משכך מצאנו היגיון רב בקביעה לפיה, יש לראות ביורש או בנעבר כמי שנכנסים בנעלי המוריש או המעביר כך שזכאותם לפטור נבחנת בראי זכאותם של האחרונים ולא באופן עצמאי ונפרד.

28. שונים הם פני הדברים שעה שמדובר בהעברה ללא תמורה שנעשתה לפני המועד בו נוצרה החבות בהיטל השבחה מכוחו מבוקש הפטור. במקרים אלו הנעבר ולא המעביר הוא החייב המקורי בהיטל ההשבחה ועל כן, את הזכאות לפטור יש לבחון בהתייחס אליו בלבד ולא בראי המעביר.

29. לאור האמור, לא מצאנו כי הפניית הוועדה המקומית לעש"א (פ"ת) 49828-02-13 ורדי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון [פורסם בנבו] (מיום 29.9.13) יש לה על מה שתסמוך, שכן באותו מקרה דובר בבקשה לפטור שהוגשה על ידי מי שהמקרקעין הועברו אליו ללא תמורה לאחר אישור התכנית וכניסתה לתוקף, זאת בשונה כאמור מענייננו, בו העברת המקרקעין לעוררים נעשתה לפני כניסתה לתוקף של התכנית המשביחה. הדברים אמורים גם ביחס להפניית הוועדה המקומית לע"א 14301-12-09 זיו הצופה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון [פורסם בנבו] באשר גם באותו מקרה דובר בהעברה ללא תמורה שנעשתה מאב לביתה לאחר אישור התכנית המשביחה, מה שאין כן בענייננו.

30. משכך, גם טענה זו של הוועדה המקומית נדחת.

### שאלת קיומה של זכות ליח"ד במצב התכנוני הקודם והשפעתה על הפטור המבוקש

31. טוענת הוועדה המקומית כי במצב התכנוני הקודם, על פי תכנית 6/R ניתן היה לבנות במקרקעין הנדונים מבנה מגורים בשטח של 150 מ"ר. במצב דברים זה, כאשר 140 המ"ר בגינם מבוקש הפטור הוקנו במצב התכנוני הקודם, אין זכאות לקבלם פעם נוספת והדברים אמורים במיוחד שעה שמדובר בבני משפחה אחת, אשר לפי ההלכה שנקבעה ברע"א 7417/01 לאה צרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, גבעתיים, נו (4) 879 (פורסם בנבו, 26.3.03) זכאים לפטור אחד בלבד.

32. בהתייחס לטענה הראשונה ביקשו העוררים להפנות לרע"א 8907/13 דיבון שלום ירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה [פורסם בנבו] (מיום 3.9.15) (להלן: "הלכת דיבון") ולשומה המכרעת שנערכה בעניין התכנית המשביחה, בה התקבלה עמדת הוועדה המקומית עצמה, שסברה כי אין להפחית מגובה היטל השבחה בשל הזכויות שהיו קיימות טרם אישורה של התכנית המשביחה וזאת נוכח העובדה כי דובר בחטיבת קרקע בת כ-20 דונם שלא ניתן היה לחלקה למגרשים בני דונם אחד על מנת

לבנות עליהם 20 יח"ד. משכך, נקבע כי יש לראות בקרקע כקרקע חקלאית שהצריכה במצב התכנוני הקודם תכנון מפורט.

33. במהלך הדיון שהתקיים בפנינו הסביר ב"כ הוועדה המקומית כי כל שקבעה השמאית המכריעה הוא שהמקרקעין אינם ניתנים לחלוקה, אולם ברי כי היא הביאה בחשבון את היות הקרקע קרקע חקלאית הכוללת זכות ליח"ד בשטח שלא עולה על 150 מ"ר. לפיכך, ובשים לב לעובדה שמדובר בהעברה ללא תמורה בין הורים לילדיהם, יש להביא בחשבון את קיומה של יחידת הדיוור במצב התכנוני הקודם.

34. נאמר מיד, כי עמדת הוועדה המקומית, לפיה בבחינת הזכאות לפטור יש להביא בחשבון את המצב הקודם, מקובלת עלינו וכי במקרים בהם יתברר כי למבקש הפטור היתה במצב התכנוני הקודם זכות ליח"ד יש להביאה בחשבון בחישוב הפטור (ר' והשוו החלטתנו בערר (מרכז) 201/16 נמרוז עובדיה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה [פורסם בנבו] (מיום 11.9.16)).

35. בנוסף, לא מצאנו שיש בקביעת השמאית המכריעה לעניין המצב התכנוני הקודם כדי לשלול את האפשרות להקים על חטיבת הקרקע החקלאית יח"ד אחת בשטח של 150 מ"ר וכי חזקה שאפשרות זו הובאה בחשבון בקביעת שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם.

36. יחד עם זאת, ובשים לב להלכת דיבון, במסגרתה נקבע כי הפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית יכול להינתן לכל מחזיק במשותף בקרקע הממלא אחר תנאיו, לא מצאנו מניעה עקרונית לחלק את הזכויות שהותרו במצב התכנוני הקודם בין המגרשים החדשים ובעליהם ולהעניק את הפטור על יתרת הזכויות עד לתקרה של 140 מ"ר לכל אחד מהבעלים.

37. אפשרות זו כפופה כמובן לכך שהמחזיקים במשותף אינם בני משפחה אחת, או אז תחול הלכת צרי המאפשרת להם לקבל פטור אחד בלבד בגין החלקה (דנ"א 6298/15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה נ' שלום ירושלים דיבון [פורסם בנבו] (מיום 29.6.17), שם בפסקה 30).

38. הסתייגות להלכת צרי, שאיפשרה לבני משפחה אחת לקבל פטור אחד, ניתן למצוא בפסקה 27 לחוות דעתה של השופטת, הנשיאה (בדימוס) מרים נאור בדיון הנוסף בעניין דיבון, בציינה כי "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".

39. הפסיקות שניתנו בשנים האחרונות בנוגע לפרשנות הוראת הפטור הקבועה בסעיף 19(ג)(1) הן רבות מספור ולמרות זאת עדיין מרחפות לא מעט סוגיות עקרוניות הקשורות להוראת פטור זו שטרם באו על פתרונן. כך, ולמרות קביעותיו החוזרות של בית המשפט העליון

(בעניין צרי, רביד, דיבון) לכך שבני משפחה אחת זכאים לפטור אחד במקרקעין, המציאות המורכבת והמגוונת הביאה את ועדות הערר לקביעות שונות במקרים שונים (ר' למשל ערר 9/14 גלעד גייבל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים [פורסם בנבו] (מיום 1.3.16), ערר (ת"א) 85177/13 גלילה הנקין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה [פורסם בנבו] (מיום 27.5.18), ערר (י-ם) 300/17 אילן מרדכי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים [פורסם בנבו] (מיום 11.12.18)).

40. במסגרת ערר 183/16 הנ"ל ציינו, כי לאור מורכבות הסוגיה והפסיקות שניתנו בעניין: "מוכנים אנו לקבל כחזקה כי בני משפחה אחת שרכשו את הקרקע (מצד ג') כבגירים ו/או כבעלי תאים משפחתיים נפרדים (נשואים ו/או בעלי משפחות) יחשבו כיחידה כלכלית נפרדת לצורך בחינת זכאותם לפטור. ככל חזקה, גם חזקה זו ניתנת להפרכה אם יוכח למשל שלמרות בגירותם, מדובר בבני משפחה הסמוכים על אותו שולחן ושהרכישה הנפרדת לא נועדה אלא לייצר כפל פטור שאינו מתיישב עם תכליתו הסוציאלית."

41. בענייננו מדובר כאמור בשני אחים (העוררים 2 ו-3) ובת דודם (העוררת 1) שקיבלו את המקרקעין בדרך של העברה ללא תמורה מאבותיהם כשהם בגירים (מעל גיל 18) ובשעה שהקרקע היתה בייעוד חקלאי. כעבור מס' שנים פורסמה למתן תוקף התכנית המשביחה.

42. על אף הקשר המשפחתי בין העוררת 1 לעוררים 2 ו-3, איננו סבורים כי ניתן להניח שרק בשל היותם בני דודים יש לראותם כבני משפחה אחת המהווים יחידה כלכלית אחת. לא כך נובע מהלכת צרי, ובמיוחד לא מהאופן בו פורשה הלכה זו במסגרת הלכת דיבון. הדברים אמורים גם בהתייחס לעוררים 2 ו-3, שעל אף היותם אחים לא ניתן להתייחס אליהם כאל יחידה כלכלית אחת שעה שאחד מהם הוא בעל משפחה עם ילדים.

43. החזקה המתקיימת אפוא בענייננו הפוכה לזו שביקשה הוועדה המקומית לראות והיא, כי העוררים מהווים בעלים במשותף הזכאים כל אחד לפטור עצמאי ואינם מהווים יחידה כלכלית אחת. חזקה זו, על אף שניתנת היא לסתירה לא הופרכה על ידי הוועדה המקומית ועל כן, אנו סבורים כי יש מקום לקבל את הערר ולאפשר לכל אחד מהעוררים לקבל פטור אחד עבור יחידה מסוימת לגביה יקיימו את תנאי הוראת הפטור (מגורים שלהם או של קרוביהם בדירה למשך 4 שנים מגמר הבניה) וזאת עד לשטח של 140 מ"ר ובניכוי השטח היחסי שיש ליחס להם משטח יחידה אחת שהותרה במצב התכנוני הקודם.

44. העוררים יגישו לוועדה המקומית, בתוך לא יאוחר מ-30 יום מהיום, תצהיר הכולל את פירוט יחידה לגביה מבוקש הפטור, שטחה והצהרה לפיה הדירה מיועדת לשימוש או לשימוש קרוביהם במשך 4 שנים מגמר הבניה. בכפוף לתצהירים אלו ועמידת העוררים בתנאים הנדרשים, כאמור, יושב להם סכום היטל ההשבחה ששולם על ידם המשקף את גובה הפטור, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית.

45. בנסיבות העניין תישא הוועדה המקומית בהוצאות העוררים בסך כולל של 7,500 ₪.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה התקבלה ביום: יא' בתשרי תש"ף, 10 אוקטובר 2019

רונית אלפר, עו"ד  
יו"ר ועדת ערר  
מחוז מרכז

נורית גור  
מזכירת ועדת ערר  
מחוז מרכז

לראש ההחלטה

צ"ר מס': 8036/0318/הש/818/9308