

מדינת ישראל
מינהל התכנון – משרד האוצר
ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה – מחוז חיפה

ערר מס': פחכ/8035/0619

בפני: יו"ר הוועדה: עו"ד מאיה אשכנזי
חברי הוועדה: הדר סלע – נציגת מתכנתת המחוז
 עו"ד וכלכלן רועי דנאל – נציג ציבור

העורר: עו"ד מעודה יוסף
 -נגד-
המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פרדס חנה-כרכור
 ע"י עו"ד טלי וייסמן

תאריך הדיון: 12.3.2020 ט"ז באדר תש"ף

ספרות:

[אהרן נמדר, היטל השבחה \(חושן למשפט, 2011\)](#)

חקיקה שאוזכרה:

[חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 1\(א\), 1\(א\)\(1\), 19, 19\(ג\)\(1\)](#)
[חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961](#)

החלטה

רקע כללי

1. ערר זה עוסק בשאלת הזכאות לפטור מהיטל השבחה מכוח [סעיף 19\(ג\)\(1\)](#) לתוספת השלישית לחוק [התכנון והבנייה](#), התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), במקרה של מחזיקים במשותף במקרקעין שהינם קרובי משפחה.
2. העורר קיבל מכוח הסכם זכויות בשטח ריק של 532 מ"ר, המצוי במרכז חלקה בשטח כולל של 1,609 מ"ר, הידועה כחלקה 268 בגוש 10103 (להלן: "המגרש" ו"החלקה", בהתאמה). בצידה המזרחי של החלקה מצוי שטח של 500 מ"ר שעליו בנוי בית מגורים שבו מתגוררים הורי העורר.

- בצידה המערבי של החלקה מצוי שטח של 500 מ"ר שעליו בנוי בית מגורים שבו מתגוררים אחי אביו של העורר ואשתו.
3. החלקה הינה בבעלות קרן קיימת לישראל. על פי מסמכים של רשות מקרקעי ישראל, בשנת 2014 הועברה זכות החכירה בשטח של 1,031 מ"ר ממר מעודה יוסף ז"ל וגב' מעודה סעדה ז"ל למר מעודה אפרים, אביו של העורר (להלן: "**אבי העורר**").
4. על פי תרשים הנושא את הכותרת "נספח להסכם שיתוף" שצורף לתגובת העורר מיום 2.4.2020, אבי העורר הינו בעל הזכויות בשטח של 1,032 מ"ר ואילו הדוד הינו בעל זכויות בשטח של 500 מ"ר. 77 מ"ר הנותרים של החלקה מיועדים לדרך. בתרשים צוין כי החלוקה בוצעה על פי פסיקת בית הדין הרבני מיום 14.5.2014.
5. על פי נסח הטאבו שצורף לערר והוצג בדיון, ועל פי אישורי רשות מקרקעי ישראל שצורפו לתגובת העורר מיום 2.4.2020, בשנת 2015 נרשמה זכות החכירה במגרש בשטח 578 מ"ר בערך, בחלקים שווים, על שם מר מעודה אפרים ומעודה ציונה, הוריו של העורר.
6. לכתב הערר צורף הסכם מכר ללא תמורה שנחתם ביום 23.2.2016 בין אבי העורר לבין העורר (להלן: "**הסכם המכר**"). על פי הסכם המכר, אבי העורר העניק לעורר את המגרש במתנה וללא תמורה. בסעיף 5 להסכם נקבע, כי הקונה ישלם את היטלי הפיתוח בגין הממכר וכן כל הוצאה אחרת הקשורה לממכר תהיה על חשבונו של הקונה. עוד צורף לכתב הערר אישור אגף מס הכנסה ומסוי מקרקעין לרישום המגרש בשטח של 532 מ"ר ע"ש העורר.
7. בשנת 2018 הגיש אבי העורר בקשה להיתר בנייה לבניית יחידת מגורים שלישית בחלקה, בשטח עיקרי של 176.02 מ"ר, בנוסף לשתי יחידות המגורים האחרות בחלקה (להלן: "**הבקשה להיתר**"). הבקשה להיתר היתה כרוכה בהקלות, בשל תוספת מבנה שלישי בחלקה וניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת קרקע. בהחלטת הוועדה המקומית מיום 9.1.2019 אושרה הבקשה להיתר עם ההקלות שהתבקשו במסגרתה.
8. בהתאם לשומת היטל השבחה מיום 5.2.2019, שנשלחה לאבי העורר ביום 17.2.2019, חויב אבי העורר בתשלום היטל השבחה בסך של 102,443.70 ₪, בגין הקלות (80,669.61 ₪), תוספת שטחי שירות לתאריך 2.12.2014 (6,480.22 ₪) ותב"ע ש/1123/א' מיום 20.4.2005 (15,293.87 ₪).
9. ביום 8.4.2019 חתם אבי העורר על תצהיר המופנה לוועדה המקומית, ולפיו הוא הבעלים הרשום / החוכר של החלקה, ומצהיר כי הבית שייבנה על הנכס מיועד לשמש למגורים עבור בנו, וכי קרובו יגור בבית לפחות 4 שנים מגמר הבניה.
10. ביום 14.5.2019 שלח ב"כ הוועדה המקומית הודעת דוא"ל המתייחסת לבקשת אבי העורר למתן פטור מהיטל השבחה לפי [סעיף 19](#) לתוספת השלישית לחוק. הבקשה נדחתה בנימוקים הבאים: בחלקה כבר קיימים מבנים בבעלות אבי העורר ששטחם עולה על 140 מ"ר, כאשר הבקשה להיתר הוגשה על ידי אבי העורר עצמו; וממילא העברה ללא תמורה אינה מצמיחה פטור חדש.
11. בעקבות זאת הוגש הערר שבפנינו.

12. בתום דיון שהתקיים בפנינו ביום 12.3.2020 הוחלט כי הוועדה המקומית תבחן את זכאות העורר לפטור מהיטל השבחה על סמך הטענות שהועלו בכתב הערר ובדיון שבפנינו. עם זאת, בהמשך הודיעה הוועדה המקומית, כי היא עומדת על טענותיה ואף ביקשה להוסיף ולחדד מספר נקודות. העורר הגיב להודעה זו ולטענות הוועדה המקומית ביום 2.4.2020.

עיקר טענות העורר

13. כל אחד מהשותפים בחלקה זכאי לפטור עצמאי מהיטל השבחה, בהיותם תאים משפחתיים נפרדים, שכל אחד מהם מהווה יחידה כלכלית נפרדת.
14. בפסק הדין בדנ"א [6298/15](#) הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה נ' דיבון (פורסם בנבו, 29.6.2017) ניתן הפטור לשותפים במקרקעין במושע. הלכת דיבון חלה מכוח קל וחומר בענייננו, כאשר לכל אחד מהשותפים מגרש מוגדר.
15. בהתאם לסעיף 18 לפסק הדין בעניין דיבון, הפטור מכוח [סעיף 19](#) משתרע גם על בנייה במגרש ריק, כמו במקרה דנא.
16. בערר (י-ם) 8-300/17 אילן מרדכי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (פורסם בנבו, 11.12.2018) נקבע, כי החזקה לפיה תא משפחתי אחד מהווה יחידה כלכלית אחת הינה חזקה הניתנת לסתירה.
17. הבקשה להיתר הבנייה הוגשה על שם בעל הזכויות הרשום ברמ"י מטעמי נוחות בלבד, מאחר שטרם הושלמה העברת הזכויות בפן הרישומי; אך מדובר בפעולה שנעשתה בדין נאמן לטובת העורר. ניתן לבקש מהוועדה המקומית בפעולה פשוטה לשנות את שם בעל ההיתר.
18. בדיון טען העורר, כי בערר (חי') [8055/15](#) פרידנזון נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פרדס חנה – כרכור (פורסם בנבו, 14.10.18) העברת הזכויות בוצעה לאחר שהנישום ניצל את הפטור שלו, ואילו במקרה דנא לא נוצל פטור על ידי אבי העורר.
19. בתגובתו מיום 2.4.2020 להודעת הוועדה המקומית מיום 29.3.2020 טען העורר, כי שלילת הפטור מהיטל השבחה במקרה של הקלות סותרת את מטרתו הסוציאלית של הפטור. לטענת העורר, רכיבי השומה שמים את הזכות ליחידה שלישית על החלקה, ואילולא ההקלה לא ניתן היה לבנות את היחידה כלל.

עיקר טענות הוועדה המקומית

20. כפי שנקבע בעניין דיבון, הפטור הקבוע [בסעיף 19\(ג\)\(1\)](#) לתוספת השלישית לחוק הינו חריג לכלל בדבר חובת תשלום היטל השבחה, שנועד לשתף את הקהילה בהטבה שקיבל הפרט מרשות. מטרת הפטור הינה סוציאלית: עזרה לפרט בשיפור תנאי מגוריו, באופן המעניק פטור לבניה בהיקף נמוך יחסית.
21. אבי העורר הוא הבעלים הרשום של המקרקעין והוא זה אשר הגיש לוועדה המקומית את הבקשה להיתר בנייה, שבמסגרתה התבקשה בניית בית מגורים שלישית על החלקה.

22. אביו של העורר לא היה זכאי לפטור המבוקש, שכן על המקרקעין קיימים מבני מגורים בבעלותו ששטחם הכולל עולה על 150 מ"ר. כיוון שכך, גם העורר אינו זכאי לפטור זה. הוועדה המקומית הפנתה בעניין זה לפסק הדין בבר"ם [6195/13](#) רביד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (פורסם בנבו, 8.6.2014) ולפסק הדין בבר"ם [8052/14](#) הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון נ' עזבון המנוח אברהם שלו (פורסם בנבו, 22.3.2017).
23. העברה ללא תמורה של המגרש מאבי העורר לעורר אינה מצמיחה פטור חדש. בעניין זה מפנה הוועדה המקומית להחלטה בערר (ת"א) [85177/13](#) הנקין נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (פורסם בנבו, 27.5.18), אשר התייחסה לפסק הדין בע"א [14301-12-09](#) זיו הצופה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (פורסם בנבו, 26.10.10) ולהחלטה בעניין פרידנזון.
24. בעניין דיבון נקבע, כי מקום שהמחזיקים במשותף בקרקע הם קרובי משפחה, תחול ההלכה שנקבעה ברע"א [7417/01](#) צרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים (פורסם בנבו, 26.6.03), המאפשרת להם לקבל פטור אחד בלבד בגין החלקה.
25. נסיבות המקרה בעניין מרדכי היו שונות לחלוטין, שכן שם נולדה החבות בהשבחה לאחר ביצוע ההעברה ללא תמורה, והעוררים אף היו בעלים של יחידת דיור מוגדרת שהורחבה.
26. בדיון נטען, כי לאבי העורר לא היתה זכאות לפטור מלכתחילה, ולכן אין רבותא בעובדה שלא ניצל פטור שכזה.
27. בהודעתה מיום 29.3.2020 טענה הוועדה המקומית, כי החיוב בהיטל השבחה במקרה זה הינו בגין הקלות ולא בגין אישור תוכנית; ומאחר שהפטור נועד לשטח הראשון של 140 מ"ר, הרי שמי שיש לו כבר דירה או זכויות לבניית דירה בשטח של 140 מ"ר אינו זכאי לפטור זה. בהקשר זה הוסיפה הוועדה המקומית והפנתה לעמ"נ [23012-10-14](#) בן ישראל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא (פורסם בנבו, 20.3.2016), אשר מפנה לעניין רביד.
28. עוד טענה הוועדה המקומית, כי העברה ללא תמורה של המגרש אינה נחשבת לאירוע מס, ועל כן אין חבות בהיטל השבחה; אך בבוא העורר לממש את הזכויות, נוצר חיוב בתשלום ההיטל אשר נדחה יחד עם ההעברה ללא תמורה; ומאחר שהמעביר לא היה זכאי לפטור מהיטל השבחה, גם הנעבר לא יהיה זכאי לו.

דיון והכרעה

29. [סעיף 19\(ג\)\(1\)](#) לתוספת השלישית לחוק קובע כדלקמן:

"(ג) (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."

30. [סעיף 1\(א\)](#) לתוספת השלישית לחוק קובע, כי "מימוש זכויות", במקרקעין הוא אחת מאלה:

"(1) 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;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו; ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ"ט בסיון תשמ"א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו [בחוק מס רכוש וקרן פיצויים](#), תשכ"א-1961";

31. בפסק הדין בעניין צרי עמד בית המשפט העליון על תכליתו הסוציאלית של [סעיף 19\(ג\)\(1\)](#) לתוספת השלישית לחוק, וקבע כי תכלית זו מצדיקה פרשנות מצמצמת של סעיף הפטור:

"12. תכלית הסעיף היא לאזן בין שתי מטרות אלה. מהצד האחד, מטרת הפטור היא לאפשר לאדם להגדיל את דירת מגוריו עבורו או עבור קרובו שדר בדירתו בלי שיוטלו עליו הוצאות כבדות. פטור זה נועד גם לתרום לשיקום אזורי מצוקה ולהקל על מצוקת הדיור. מהצד האחר, מטרת החיוב בהיטל – שיתוף חברי קהילתו של הפרט בהטבה שקיבל הוא לבדו מהרשות – אף היא חשובה. ציבור משלמי היטל השבחה ללא פטור מונה אף הוא נזקקים רבים כשברור כי כל פטור מביא להקטנת התקציב שעומד לרשות לטובת הקהילה כולה.

13. 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 השבחה."

32. בהתאם לכך נקבע בפסק הדין בעניין צרי, כי מספר הבעלים, החוכרים או המחזיקים אינם יכולים להשפיע על מספר הפטורים שיינתנו להם, לבד או במצטבר (פיסקה 15 לפסק הדין).

33. מאוחר יותר, בפסק הדין בעניין דיבון, הובהר כי התכלית הסוציאלית של הפטור מתיישבת גם עם פרשנות רחבה יותר של סעיף הפטור, שלפיה כל מחזיק במשותף בקרקע עשוי להיות זכאי לפטור משלו. עם זאת נקבע, בדעת רוב, כי מקום שהמחזיקים במשותף בקרקע הם קרובי משפחה, תחול הלכת צרי, המאפשרת להם לקבל פטור אחד בלבד בגין החלקה:

"34. התכלית הסוציאלית של הפטור, של שיפור תנאי הדיור, מתקיימת בכל אחד ואחד מהמחזיקים במשותף בקרקע העומד בתנאי הסעיף. מתן הפטור יכל

על כל אחד מהם לשפר את תנאי הדיור שלו או של קרובו. מכאן שמבחינת תכלית זו, קיימת הצדקה ליתן את הפטור לכל מחזיק הזכאי לכך ולא להסתפק בפטור אחד לחלקה. בנוסף, בחירה בפרשנות זו מתיישבת גם עם התכלית של פיתוח המקרקעין. מתן מספר פטורים לדירות המצויות על חלקת מקרקעין המוחזקת בידי שותפים עשוי להגדיל את הסיכויים לפיתוח הקרקע, על התועלת האישית והחברתית הגלומה בכך. זאת, במיוחד במקרה הטיפוסי שבו מתעוררת השאלה שלפנינו, של מחזיקים במשותף בחלקה שניתן לבנות עליה מספר יחידות דיור. לעומת זאת, בחירה בפרשנות האחרת, שלפיה כל המחזיקים בקרקע יהיו זכאים יחד לפטור אחד בלבד, עלולה להוביל ל"דילול" הפטור. ככל שיגדל מספר המחזיקים המתחלקים בפטור, כך תפחת משמעותו הכספית מבחינת כל אחד מהם ותוגשם במידה פחותה התכלית של מתן תמריץ לפיתוח הקרקע. זאת, בפרט אם תתקבל טענת המבקשת כי הפטור המרבי שיתחלק בין כל המחזיקים הזכאים הוא פטור בשל דירה שגודלה 140 מ"ר (ראו פסקה 55 לפסק דינו של בית משפט השלום ופסקה 18 לפסק הדין המחוזי). יש לזכור שבבניין דומה בו לכל אחד הייתה דירה נפרדת, שלא בהחזקה משותפת, היה ניתן מספר רב של פטורים."

מסקנה זו נתמכה בפסק הדין גם בשיקולי יעילות, ודאות משפטית ושוויון במס בין נישומים שונים.

34. עם זאת, בפסק הדין בעניין **דיבון** נותרה בצריך עיון השאלה, האם בני משפחה שהוכיחו כי אינם יחידה כלכלית אחת יהיו זכאים לפטור בנפרד כל אחד.

35. בפסק הדין בעניין **רביד**, שניתן טרם פסק הדין בעניין **דיבון**, נקבע, כי הפטור לפי [סעיף 19\(ג\)\(1\)](#) יינתן רק לגבי שטח המשלים את היקף הבנייה של בית המגורים בבעלות המשפחה ל-140 מ"ר, וזאת ללא קשר לשאלה אם מורחב הבית או מוקמת יחידה נוספת.

36. הלכות אלו והרציונלים העומדים ביסודם ינחו אותנו גם בעת ההכרעה במקרה שלפנינו.

37. החבות בהיטל השבחה מושא ערר זה הינה בגין הקלות שאושרו במסגרת הבקשה להיתר, ולא בגין אישור התוכנית. כלומר, מדובר בחבות שנוצרה רק לאחר חתימת הסכם ההעברה ללא תמורה של המגרש. בנסיבות אלו, אין מדובר בחיוב בהיטל השבחה שנדחה עקב ההעברה ללא תמורה כפי שטענה הוועדה המקומית, אלא בחבות מקורית, המצמיחה פטור מקורי. עמדה על כך ועדת הערר המחוזית בהחלטתה בעניין הנקין:

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

38. זאת ועוד: העובדה שמימוש הזכויות במקרה שלפנינו נעשה בדרך של אישור הקלה אינה שוללת כשלעצמה את תחולת הפטור. [בסעיף 19\(ג\)\(1\)](#) נקט המחוקק בצירוף המילים "מימוש זכויות", המתייחס לפי [סעיף 1\(א\)\(1\)](#) לתוספת השלישית לחוק גם לקבלת היתר בהליך של הקלה.

נפנה בעניין זה גם לספרו של אהרון [נמדר היטל השבחה](#) (חושן למשפט, התשע"ב - 2011) בעמ' 282 – 283:

“עוד יש לציין כי הפטור מההיטל לפי הסעיף יינתן לא רק בגין השבחה שנגרמה על ידי תכנית אלא גם מהשבחה שנגרמה על ידי הקלה, ובשני המקרים יהיה המחזיק זכאי לפטור מההיטל כאמור בסעיף.”

39. השאלה הנשאלת במקרה זה הינה, האם מתקיימת דרישת הזהות בין החייב בהיטל השבחה לבין מבקש הפטור מהחייב בהיטל. כפי שציין [נמדר](#) בספרו, בעמ' 284, הפטור מהיטל ניתן למי שהיה חייב בהיטל לולא מתן הפטור:

“הפטור מהיטל הקבוע בסעיף 19(ג), כדרכו של כל פטור, ניתן למי שהיה חייב בהיטל לולא מתן הפטור. פירושו של דבר, שהפטור הניתן לפי הסעיף למחזיק בקרקע הינו מותנה בכך שלוליא הפטור המחזיק בקרקע היה זה שחייב בהיטל, ואם תנאי זה לא מתקיים כי אזי לא יינתן הפטור. כלומר, על מנת להנות מההטבה האמורה בסעיף 19(ג) ישנה חובה שתתקיים “זהות” בין החייב בהיטל בגין ההשבחה ובין המחזיק במקרקעין המושבחים העתיד להנות מהפטור.”

ראו גם: פסקה 13 לפסק הדין בעניין צרי; פסקה 10 לפסק הדין בע"א [5138/04 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מטה יהודה נ' נווה שלום חברה מוגבלת בערבות](#) (פורסם בנבו, 30.8.07).

40. הבעלים הרשום בחלקה כיום הינו אבי העורר, ואף הבקשה להיתר הוגשה על ידו. בהתאם לכך, יצאה דרישת התשלום של היטל ההשבחה על שם אבי העורר, והוא אף זה שחתם על התצהיר שבו הוא מתחייב כי הבית מיועד לשמש למגורים עבור בנו.

41. יחד עם זאת, טרם אישור ההקלות שהצמיחו את החבות בהיטל השבחה נחתם, כאמור, בין אבי העורר לבין העורר הסכם העברה ללא תמורה ביחס למגרש, שאף דווח לרשויות המס. בהסכם נקבע, ש"כל הוצאה אחרת הקשורה לממכר תהיה על חשבונו של הקונה".

42. על מנת להכריע בשאלה, האם בנסיבות אלו ניתן לראות את העורר כמי שחב בהיטל השבחה - ומכאן כמי שעשוי להיות זכאי לפטור מהיטל השבחה – שומה עלינו ליישם את הכללים החלים על פרשנות דיני המס, ובמסגרתם לבחון את התכליות העומדות ביסוד החיוב בהיטל השבחה.

ראו: ע"א [7084/13 בר יהודה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון](#) (פורסם בנבו, 10.5.2016), פסקאות 50 – 52; עמ"נ (י-ם) [7776-06-15 ראובן טימסיט נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים](#) (פורסם בנבו, 17.1.2017), פסקאות 37 – 38.

43. בעניין טימסיט קבע בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים:

“בהתאם לכללים אלו יש לבחון את מטרות היטל השבחה. הלכה היא כי מטרתו של היטל השבחה היא להביא לכך שמי שמתעשר כתוצאה מהחלטות גופי התכנון יחלוק עם קהילתו התעשרות זו (עניין בר יהודה, בפס' 54; רע"א [7417/01 צרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים](#), פ"ד נז(4) 879, 886 (2003); עניין דיבון, בפס' 13 לפסק דינו של כב' השופט צ' זילברטל; רע"א

1321/02 נוה בנין ופיתוח בע"מ נ' הוועדה לבנייה למגורים ולתעשייה, מחוז מרכז, פ"ד נז(4) 119, 128-129 (2003)). על כן נפסק שבעת קביעת זהות החייב בהיטל השבחה יש לבחון מיהו הגורם המתעשר מההשבחה מנקודת מבט כלכלית (עניין בר יהודה, בפס' 54-55; עניין נוה בנין, בעמ' 132)." (ההדגשה אינה במקור, מ.א.)

44. נבחן אם כן מי הוא הגורם המתעשר מההשבחה הגלומה באישור ההקלות בענייננו מנקודת מבט כלכלית. לשם כך נניח קיומו של מצב היפותטי, שבו במועד חתימת הסכם ההעברה ללא תמורה היה נחתם הסכם למכירת המגרש במחיר השוק. באותו מועד, מחיר השוק לא יכול היה לשקף את ההקלות - שטרם התבקשו, טרם אושרו ולא ניתן היה לדעת אם יאושרו בעתיד. במצב דברים היפותטי זה, ברי כי מי שהתעשר מההשבחה במועד אישור ההקלות, מנקודת מבט כלכלית, היה אותו אדם שרכש את המגרש בתמורה לתשלום, ולא הבעלים המקורי של המגרש.

45. האם יש בעובדה, שבפועל, טרם אישור ההקלות, הועברו המקרקעין ללא תמורה מאב לבנו כדי להביא לתוצאה שונה? לטעמנו התשובה לכך היא שלילית. גם במועד העברת המקרקעין ללא תמורה לא ניתן היה לדעת אם יאושרו ההקלות בעתיד, ובמסגרת ההסכם לא תומְּחרו אותן הקלות, שטרם באו לאוויר העולם. על כן, גם במצב הדברים האמיתי, מי שהתעשר מההשבחה מנקודת מבט כלכלית היה העורר (הקונה), ולא אבי העורר (הבעלים המקורי של הזכויות במגרש).

46. לנוכח האמור, בחינת שאלת החבות בהיטל השבחה, בגין הקלות שהתבקשו ואושרו לאחר חתימת הסכם העברת הזכויות במגרש, לאור תכליות החיוב בהיטל השבחה, מצדיקה להכיר בעורר כמי שחב בהיטל השבחה בגין אישור ההקלות.

47. כפועל יוצא מכך, יש לבחון את זכאותו של העורר לפטור מהיטל השבחה מכוח **סעיף 19(ג)(1)**, ולא את זכאות אבי העורר. לפיכך, אין משמעות לעובדה שבחלקה כבר קיימים מבנים בבעלות אבי העורר ששטחם עולה על 140 מ"ר.

48. לבסוף, יש לדחות גם את טענת הוועדה המקומית, כי העורר אינו זכאי לפטור מהיטל השבחה בשל קרבתו המשפחתית לאבי העורר. כאמור, השאלה אם בני משפחה שהוכיחו כי אינם יחידה כלכלית אחת יהיו זכאים לפטורים נפרדים נותרה בצריך עיון בפסק הדין בעניין **דיבון**. עם זאת, מקובלת עלינו קביעת ועדת הערר המחוזית בעניין **מרדכי**, כי המגבלה בדבר פטור אחד לתא משפחתי אחד מושתתת על הנחת יסוד שלפיה תא משפחתי אחד מהווה יחידה כלכלית אחת; וככל חזקה – גם הנחת יסוד זו ניתנת לסתירה (סעיף 28 להחלטה).

49. הדברים נכונים בפרט, כאשר אין מדובר במקרה של מחזיקים במשותף באותה חלקה, אלא במקרה שבו הועברו זכויות במגרש מסוים, המהווה חלק מהחלקה כמסומן בתשריט שצורף להסכם.

50. במקרה שלפנינו, מתצהיר האב לוועדה המקומית עולה כי העורר הינו יליד 1982, היינו: כבן 38 שנים. העורר טען בדיון, כי הוא מתגורר עם אשתו וארבעת ילדיו בבית משלהם, ומהווה יחידה כלכלית נפרדת מהוריו. אנו מקבלים טענה זו, אשר מתיישבת עם ניסיון החיים והמקובל בדרך כלל, מה גם שהוועדה המקומית לא העלתה מצדה כל טענה אחרת בנושא.

51. אשר על כן, הגענו למסקנה כי מתקיימים במקרה שהובא להכרעתנו התנאים לפטור מהיטל השבחה מכוח [סעיף 19\(ג\)\(1\)](#) לחוק, וזאת בכל הנוגע להקלות שהתבקשו במסגרת הבקשה להיתר. משכך, דין הערר להתקבל בכל הנוגע לפטור מהיטל השבחה בגין ההקלות.

52. ההחלטה התקבלה פה אחד ביום: כ"ד באייר תש"ף, 18.5.2020.

מאיה אשכנזי, עו"ד
יו"ר ועדת הערר
ועדת ערר לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

רעות בן ארי, עו"ד
מזכירת ועדת הערר
ועדת ערר לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

מאיה אשכנזי 54678313-/-

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה