



בתי המשפט

עמ"נ 47772-10-19

**בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו
כבית-משפט לעניינים מנהליים**

תאריך: כ"ו אייר תש"פ, 20 מאי 2020

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

בעניין: 1. סגל יחיאל מנחם דוד

2. חנה סגל (הגר)

3. דורון בן ציון דוד

4. שמעון שטרן

5. תמר שטרן

6. היינה יחיאל

7. ברכה הינא

8. אהרון פרבר

9. רוזה אייזנהורן

10. יששכר כהנא

11. יעקב שלום שפירא

12. גבריאלה פוגל

13. יעקב יצחק אלטוצקי

14. רחל אלטוצקי

15. דבי כספי

16. אליס רולר

17. יוסף רולר

18. שרה נחמה ורנר (גליק)

19. יהודה אריה רפפורט

20. שרה ציפורה רפפורט

21. אברהם מרדכי רפפורט

22. אהרון דאהן

23. מזל דאהן

24. ראובן גמינדר

25. בלומה גמינדר

26. מרים ציטל גנאור

ע"י ב"כ עו"ד משה כהן

המערערים

נגד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

המשיבה

ע"י ב"כ עו"ד לימור ברמן ותמר איגרא



בתי המשפט

עמ"נ 47772-10-19

**בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו
כבית-משפט לעניינים מנהליים**

תאריך: כ"ו אייר תש"פ, 20 מאי 2020

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

פסק דין

- 1
- 2 **פללי** 1.
- 3
- 4 פסק דין בערעור על החלטת וועדת הערר לתכנון ובנייה במחוז ירושלים מיום 9.9.2019
- 5 שדחתה את טענת המערערים לפטור מהיטל השבחה על יסוד סעיף 19(ג)(1) לתוספת
- 6 השלישית לחוק התכנון והבנייה, בנסיבות שתפורטנה.
- 7
- 8 **תמצית המסגרת העובדתית – עובדות שאינן במחלוקת** 2.
- 9
- 10 א. עובר לתחילת הפרשה, היו בבניין שברחוב המ"ג 15, חלקה 119 בגוש 30235, 5 דירות
- 11 ששטח כל אחת מהן היה פחות מ – 104 מ"ר.
- 12
- 13 ב. סביב שנת 2006, רכשו חמישה אחרים את הדירות מקודמיהם. בסמוך לאחר מכן,
- 14 אף נחתם בין חמשת הנ"ל הסכם שיתוף.
- 15
- 16 ג. בשתי פעימות, בסמוך לשנת 2007 ובסמוך לשנת 2013, 20 אחרים, הם המערערים
- 17 דנו, רכשו את מלוא הזכויות בשטח הבית ובחמש הדירות. סביב שנת 2013 אף נערך
- 18 הסכם שיתוף עדכני בין כל הבעלים החדשים.
- 19
- 20 ד. בד בבד, התנהל הליך תכנוני שנועד לאשר בניית 20 דירות על הקרקע וזאת חלף חמש
- 21 הדירות הישנות. ההליך הגיע לסיומו תוך שאושרה תב"ע חדשה. התוכנית החדשה
- 22 שאושרה, היא התוכנית המשביחה שבמוקד הדיון. תכנית זו נכנסה לתוקף ביוני
- 23 2014.
- 24



בתי המשפט

עמ"נ 47772-10-19

**בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו
כבית-משפט לעניינים מנהליים**

תאריך: כ"ו אייר תש"פ, 20 מאי 2020

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

- 1 בין לבין נרשמו עוד מספר אבני דרך, לרבות ביחס למי שארגן את המהלך (והחלפתו)
2 ובהיבטים נלווים נוספים, אך לעניינינו של ערעור זה, אירועים אלה, בשולי הדברים.
3
- 4 ה. על יסוד התוכנית החדשה, נבנה הבניין מחדש ועל פי דברים שהובאו לידיעתי במהלך
5 הדיון, הסתיימה הבנייה לפני פחות משנה.
6
- 7 ו. נתון רלוונטי נוסף: שתיים מהדירות החדשות, שטחן מעל 140 מ"ר, והיתר, פחות.
8 לצורך הדיון אניח לשתי דירות אלה, ואהיה נכון להתייחס לכל הדירות ככאלה
9 ששטחן עד 140 מ"ר: בשים לב לשאלות שעל הפרק ולהכרעתי, לא יהא בכך כדי
10 לשנות.
11
- 12 **סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה** .3
13
- 14 סעיף זה מהווה את אבן הפינה למחלוקת בין הצדדים וראוי, לפיכך, להביא את האמור בו
15 במלואו: -
16
- 17 "בנייה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק
18 במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו
19 או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה
20 או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח
21 האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת".
22
- 23 **תמצית טענות הצדדים** .4
24
- 25 א. לטענת המערערים, באשר היו הם בעלי זכויות בקרקע ובדירות, וגם אם לכל אחד
26 מהם היו זכויות שהיקפן פחות מדירה שלמה אחת, הרי נוכח העובדה שנבנו דירות



בתי המשפט

עמ"נ 19-10-47772

**בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו
כבית-משפט לעניינים מנהליים**

תאריך: כ"ו אייר תש"פ, 20 מאי 2020

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

1 שכמעט כולן בשטח שאינו עולה על 140 מ"ר, זכאים הם לפטור מהיטל השבחה על
2 פי הסעיף הנ"ל. בין היתר, מבקשים המערערים לתקוע את יתדותיהם בפסק דינו של
3 בית המשפט העליון בדנ"א 6298/15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה נ'
4 שלום דיבון, שם נפסק כי: " סעיף הפטור מאפשר ליתן פטור לכל אחד מהמחזיקים
5 במשותף בקרקע העומד בתנאיו, והוא אינו קובע מגבלה שלפיה ניתן יהיה להקנות
6 פטור אחד לכל היותר בגין חלקת מקרקעין אחת" [סעיף 30 לפסק דינה של כבוד
7 הנשיאה (דאז) מ. נאור]. מטעמי בהירות אציין פסק דין רלוונטי נוסף שאף הוא קיבל
8 ביטוי במהלך הדיון – רע"א 7417/01 צרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה
9 גבעתיים, שקבע שיש מקום לתת את הפטור לדירה אחת בלבד, לפחות בנסיבותיו
10 של אותו הליך. בדנ"א דיבון נקבע לעניין זה כדעת רוב, שמקום בו המחזיקים
11 במשותף במקרקע הם קרובי משפחה, תחול הלכת צרי המאפשרת להם לקבל פטור
12 אחד בגין החלקה. בפרשתנו הודגש, ועל כך אין חולקין, שהמערערים דן אינם
13 קרובים משפחה. בפשטות הדברים, לטענת המערערים, על יסוד הלכת דיבון, ובשים
14 לב לכך שאין על הפרק קרבה משפחתית, זכאים הם לפטור מהיטל השבחה (אולי
15 מלבד ביחס לשתי הדירות ששטחן עולה על 140 מ"ר, ברם נקודה זו - בשולי הדיון).

16
17 ב. לטענת המשיבה, נדרש לשים לב לתכלית החקיקה שלא נועדה לאפשר הרחבת דירה
18 בפטור מהיטל השבחה, אלא למחזיק או לבעל זכויות כמפורט בחוק, וגם זאת,
19 בשיעור שהוגבל בהיקפו. הודגשה התכלית הסוציאלית של החוק, המשתקפת היטב
20 מלשונו ומרוחו. ברם, נטען על ידי המשיבה, בפרשה דנן, כי אין המדובר אלא במהלך
21 יזמי מאורגן שבמסגרתו התאגדו 20 רוכשי הזכויות שבשלב הראשון לא היה ביניהם
22 אחד שקנה דירה אחת שלמה לעצמו, למהלך שלא נועד אלא לפיתוח הקרקע, ולא
23 לצורך זה נחקק סעיף הפטור. כמעט המחזיק את המרובה, אביא את דברי ב"כ
24 המשיבים במהלך הדיון, ולפיהם אין המדובר בגורמים עצמאיים נפרדים (הכוונה
25 לבעלי דירות נפרדות), אלא, כלשונה: "בקבוצה שהיא במהותה גורם אחד, ועל כן





בתי המשפט

עמ"נ 47772-10-19

**בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו
כבית-משפט לעניינים מנהליים**

תאריך: כ"ו אייר תש"פ, 20 מאי 2020

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

1 פטור לכל אחד מיחידי הקבוצה יביא לריבוי פטורים לגורם שבמהותו גורם אחד"
2 (עמוד 2, שורות 32-33 לפרוטוקול). הודגש במעלה הדרך, שלא זו בלבד שאין
3 המערערים גורמים עצמאיים נפרדים, אלא, שהמדובר "בהתארגנות שנועדה
4 לרכישה של קרקע של דירות, הריסה, בנייה ובדומה לדרך התנהלות של קבוצות
5 רכישה" (עמוד 4, שורות 12-13 לפרוטוקול).

6

7

החלטת וועדת הערר

.5

8

9 החלטת וועדת הערר מרחיבה במישורים שונים, לרבות בפסיקה הנוגעת לסעיף
10 הפטור ובפסיקה הנוגעת למהות המוסד המשפטי של קבוצות רכישה בהקשרים
11 שונים. לסיכומה של החלטה הגיעה וועדת הערר למסקנתה, המגולמת בסעיף 65 :-

12

13 "לטעמנו יש להגדיר קבוצת רכישה ככזו המהווה 'יחידה כלכלית אחת'
14 בהתאם להגדרת 'קבוצת רכישה' בדברי חקיקה אחרים כמו תיקון 69.
15 בהקשר להגדרה בתזכיר החוק נציין ראשית כי מדובר בתזכיר חוק שטרם
16 החל את מלול חקיקתו ושנית, מטרת תזכיר החוק הייתה הגנה על
17 הרוכשים ולא שיקולי מס. כאמור, פרשנות סעיף 19 לתוספת התפתחה
18 ממקרה למקרה וגם החלטתנו זו תתפתח ממקרה למקרה. יחד עם זאת
19 נדמה שיש לקבוע אמות מידה מנחות. כפי שכתבנו, הבחינה האם יינתן
20 פטור או לא יינתן פטור תלויה בשאלה האם ההתארגנות המדוברת הינה
21 בבחינת 'יחידה כלכלית אחת' או לא. ההגדרה בתיקון 69 לקבוצת רכישה
22 נעשתה מתוך ראייה שמדובר בקבוצה הפועלת כגוף אחד, הקשורה במערכת
23 חוזים שמאחדת אותם ואשר רואה לנגד עיניה את הדירה המוגמרת.
24 לפיכך, ככל ועסקינן בקבוצה הנופלת להגדרת 'קבוצת רכישה' בחוק מיסוי
25 מקרקעין הרי שאין מקום ליתן את הפטור. אלא שכפי שכתבנו סוגיה זו
26 שהינה בבחינת תלם שלא נחרש, צריכה להיבחן ממקרה למקרה תוך
27 התחשבות בשאלת מועד רכישת המקרקעין ומצב הליכי התכנון ביחס
28 למקרקעין. רוצה לומר, ככל שקניית הקרקע קודמת להליכי התכנון יש
29 לקחת זאת בחשבון ולשקול מתן פטור. ותוך התחשבות בכמות יחידות



בתי המשפט

עמ"נ 19-10-47772

**בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו
כבית-משפט לעניינים מנהליים**

תאריך: כ"ו אייר תש"פ, 20 מאי 2020

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

1 הדיור ולתבחינים האם מדובר בשוק של עוסקים. בהקשר זה, בהתאם
2 לשומות מכריעות ולתזכיר החוק הרי שאין לראות בקבוצת רכישה שאינה
3 עולה על 10 חברים ושאינה בונה יותר מעשר יח"ד כיחידה כלכלית אחת".
4
5 אמנם, בהמשך מציינת הוועדה (בסעיף 66) שעל הפרק סוגיה הטעונה בחינה ממקרה
6 למקרה, אך בסופו של דבר סוכמה החלטת הוועדה בסעיף 68 ולפיו – "נוכח האמור,
7 סבורים אנו שמדובר ביחידה כלכלית אחת ומשום כך אין העוררים זכאים לפטור
8 בהתאם לתוספת השלישית".

9

10

דיון והכרעה

.6

11

12 א. כלל ועיקר. לא נועד סעיף הפטור למיזמים שכאלה, אלא למי שמחזיק
13 בדירת מגורים או קרובו, ועיין בקפידה בפתיח לסעיף 19(ג)(1) הנ"ל. מטרת
14 החוק סוציאלית במובהק, והגבלת שטח הדירה המורחבת ל-140 מ"ר, אף
15 ממחישה זאת, לאמור: פטור רק להרחבה מידתית של דירת מגורים הניתנת
16 למי שדירתו, קודם לכן היתה אף צנועה יותר. היינו, פטור מידתי שתכליתו
17 סוציאלית. נחלקו הצדדים בשאלה, האם נכון לראות במערערים בבחינת
18 קבוצת רכישה כפי שסבורה המשיבה וכפי שסברה גם הוועדה, או, אולי,
19 כמחזיקים במשותף וכל כיוצא בזה, כעמדת ב"כ המערערים. קביעת הוועדה
20 שנכון לראות במערערים קבוצת רכישה, הינה מהעיקריות כלפיה מופנה
21 הערעור דנן. ייתכן, שניתן להבין לטענות ב"כ המערערים, שעיסוק היתר
22 בטענה שהמערערים הינם בבחינת קבוצת רכישה, בין היתר על יסוד אנלוגיה
23 לחוק מיסוי מקרקעין, טעונה שיקול נוסף. ואולם, לדידי, ספק אם נצרך בית
24 המשפט לצורך הליך זה לדיון בדקויות בין שותפים בזכויות, לבין חברים
25 בקבוצת רכישה. עם זאת, לפחות שותפים שהתארגנו למהלך מורכב משותף,
26 לבטח יש כאן. נפסק פעמים לאין מספר, כפי שמציינת אף הוועדה בסעיף 66



בתי המשפט

עמ"נ 47772-10-19

**בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו
כבית-משפט לעניינים מנהליים**

תאריך: כ"ו אייר תש"פ, 20 מאי 2020

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

- 1 להחלטתה, שעל בית המשפט לחתור למבנה המהותי של ההתקשרות, לפיכך
2 ניתן להניח לשאלה האם לראות במערערים, שללא ספק פעלו תוך תאום
3 יזמי ביניהם כשותפים מתואמים, או כקבוצת רכישה. לפיכך, אף לא מצאתי
4 טעם לדון בטענת המערערים שבה הרחיבו הם רבות כי טענת הוועדה
5 כשבחרה להגדירם כ'קבוצת רכישה', תוך שהסתמכה על סעיף 69 לחוק
6 מיסוי מקרקעין שהוקדש לנושא.
- 7
- 8 ב. ברם, דומני שניתן, במעט על יסוד הלכת דיבון שאישרה פטור לכל מחזיק
9 במשותף בקרקע, ובמעט משיקולים שלפנים משורת הדין, להכיר בפטור
10 ביחס לחמש דירות, ואבהיר. סעיף הפטור אינו מתייחס למהלך תכנוני הנוגע
11 בהכרח לחלקה שלמה, אלא, בממוקד, לבנייה או הרחבה של דירת מגורים.
12 ודוק: דירת מגורים, בלשון יחיד. לשון אחר: ביחס לכל דירת מגורים נתונה,
13 כפי שהיתה בנויה על בסיס התוכנית המקורית, ניתן לאשר פטור, ככל
14 שתורחב לדירה ששטחה עד 140 מ"ר.
- 15
- 16 ג. מאחר וב"כ המערערים הוסיף ועמד על ערעורו, נשאל הוא במהלך הדין
17 לדוגמת קיצון שנועדה ללבן את הסוגיה - האם לדעתו בהינתן חלקה עליה
18 בנויות דירות בודדות ושהזכויות בה נתונות למספר רב מאוד של אנשים,
19 ומאושרת ביחס לחלקה זו תכנית משביחה שמאשרת בנייה של עשרות רבות
20 של דירות, האם יהיו בעלי זכויות אלה זכאים לפטור כללי מהיטל השבחה.
21 לדבריו, ראוי לתשובה שתהא חיובית. יתר על זאת, משתמע מדבריו שאף
22 אם אין דבר בנוי על החלקה, ובעל זכויות כלשהו מבקש לבנות עליה דירה
23 ששטחה כנ"ל, ראוי להחיל עליו את סעיף הפטור. ברם, אין דעתי כדעתו.
24 זאת, באשר, משמעותה של עמדת ב"כ המערערים הינה ריקון החוק מתוכנו
25 במקרים רבים, שלבטח לא אליהם התכוון המחוקק כלל, לפחות ביחס



בתי המשפט

עמ"נ 47772-10-19

**בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו
כבית-משפט לעניינים מנהליים**

תאריך: כ"ו אייר תש"פ, 20 מאי 2020

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

- 1 לבניית דירות עד לשטח של 140 מ"ר. זאת, בשל כך, שלשיתו די בכך שיהיה
2 לכל מי שטוען לפטור, אחוז מזערי בשטח הקרקע, ומאותו שלב, פטור הוא,
3 כמו גם כל עמיתיו ושותפיו לאותה חלקה, מהיטל השבחה. אך להבנתי, אין
4 זו כוונת המחוקק שהיא על פניה סוציאלית ונועדה לאפשר הרחבה של דירת
5 מגורים למי שמחזיק בה או לקרובו: הא ותו לא.
- 6
- 7 ד. תמונת המצב המהותית, לדידי, הינה, שביחס לחמש דירות שאכן היו על
8 החלקה על פי התוכנית המקורית, ניתן, גם אם במעט לפני משורת הדין
9 וגם אם לא בלי ספקות - באשר עדיין יש ממש במסקנת הועדה שעל הפרק
10 מיזם כלכלי ולא נסיבות המצדיקות תחולה לדין סוציאלי - להחיל את סעיף
11 הפטור, אך לגבי 15 הדירות הנותרות, אין לכך כל אחיזה. דומני שניתוח זה
12 של מצב הדברים עדיף על פני הדיון בשאלה האם צדקה ועדת הערר כאשר
13 בחרה לבסס את פסיקתה על המסקנה שהמערערים הם - יחידה כלכלית
14 אחת.
- 15
- 16 ה. לאחר שבמהלך הדיון הוצגה תפיסתי זו בפני הצדדים ונתבקשה תגובתם,
17 הודגשה בפני הבעייתיות, לדעת ב"כ המערערים, ביישום תפיסתי זו, באשר
18 הדירות המקוריות, לא היו שוות בשטחן ואף הדירות החדשות אינן אחידות.
19 ברם, כל הקשור באיזונים הראויים בין המערערים לבין עצמם, לא הובא
20 בפניי כלל בהליך זה. הן החלטת וועדת הערר והן הליך זה לא התייחסו
21 למחלוקות אפשריות בין המערערים לבין עצמם בשאלה באיזה שיעור
22 מההיטל ישא כל אחד מהם, ומבחינתו של הליך זה, התייצבו המערערים,
23 כולם, כתף אל כתף, כטוענים במשותף, וללא שנדרש בית המשפט לאבחנות
24 אפשריות בין החבויות בהיטל השבחה בין המערערים השונים. נוכח זאת,
25 הנכון הוא לאמץ ביחד לסוגיה שעל הפרק מבט כולל: בהינתן שחמש





בתי המשפט

עמ"נ 19-10-47772

**בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו
כבית-משפט לעניינים מנהליים**

תאריך: כ"ו אייר תש"פ, 20 מאי 2020

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

- 1 מהדירות החדשות, ניתן לראותן כהרחבה של חמש דירות ישנות ובנסיבות
2 בהן חל סעיף הפטור, משמעות הדברים היא שיש מקום לטענות המערערים
3 ביחס לרבע מהיטל ההשבחה.
4
5 ו. ובשולי הדיון: לא נעלמה מעיני העובדה שהדירות המקוריות לא הורחבו
6 אלא נהרסו ותחתן באה בניה חדשה, ואולם לא מצאתי לנכון להסיק מכך
7 מסקנות שתשנינה את מתווה הדיון, ואזכיר בנקודה זו את רע"א 3626/06
8 **חמאיסי נ' הועדה המקומית**, שנכון היה להכיר בתחולת סעיף הפטור גם על
9 קרקע בה לא היה בנוי קודם לכן דבר. ומכאן קל וחומר, ביחס לדירה שהיתה
10 קיימת, אך נסתרה ובמקומה נבנה בניין חדש. יוטעם, שלתפיסתי, בהינתן
11 תכנית מקורית המאפשרת בניית דירה/דירות בשטח מוגבל, ותכנית
12 משביחה המאפשרת בניית דירות גדולות יותר, ובלבד ששטח כל אחת מהן
13 יהא עד 140 מ"ר, נכון יהא להכיר בפטור גם אם בפועל לא היה בנוי על
14 הקרקע דבר, קודם לכניסתה לתוקף של התכנית המשביחה, או שנהרס
15 ולצורך הבניה החדש נבנה מחדש. כמו כן לא נעלמה מעיני העובדה שביחס
16 לזכויות בכל דירה ישנה ניתן היה להצביע על מספר שותפים (כזכור: 20
17 שותפים ל-5 דירות), אך גם בכך לא מצאתי כדי לשנות: חזקה בדירה נתונה
18 על ידי מספר שותפים, אין בה כדי להפקיע אותה דירה מתחולת סעיף
19 הפטור. עובר לכתבת פסק הדין אף הגישה לי המשיבה את פסק הדין בדנ"מ
20 7902/19, אך לענייננו אין בו דבר. ראשית על הפרק דחיית בקשה לדיון נוסף,
21 ועניינה בשיקולים לאישור דיון נוסף; ושנית, הסוגיות המהותיות בהליך
22 דהתם, שונות הן לחלוטין: סוגיית בעלים בכמה דירות בבניין, והשאלה אם
23 ניתן לנקוט בחישוב מצטבר, כשלבעל דין מספר דירות.
24





בתי המשפט

עמ"נ 47772-10-19

**בבית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו
כבית-משפט לעניינים מנהליים**

תאריך: כ"ו אייר תש"פ, 20 מאי 2020

בפני: כב' השופט אלכסנדר רון

1 7. סוף דבר, ישלמו המערערים 3/4 מהיטל ההשבחה בו חויבו, ואשר לחלוקה ביניהם, אותר

2 נושא זה לבירור בין המערערים לבין עצמם: המישור הפנימי אינו חלק מערעור זה.

3

4 8. ערבון שהופקד – יוחזר.

5

6 ניתן היום, כ"ו אייר תש"פ, 20 מאי 2020, בהעדר הצדדים.

7

8
9
10
אלכסנדר רון, שופט

