



בית המשפט המחוזי מרכז

26 אוקטובר 2010

ע"א 14301-12-09 הצופה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון

1

לפני: כב' השופט אילן ש' שילה, סג"נ – אב"ד
כב' השופטת מיכל נד"ב
כב' השופט יעקב שינמן

המערערים: 1.זיו הצופה
2.דפנה רובינזון-הצופה

נגד

משיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון

2

3

פסק דין

4

ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בכפר-סבא (כב' השופט דוד גדול) מיום 12.10.2009 (ה"פ 332/08) אשר דחה את ערעורם של המערערים על חיובם בהיטל השבחה.

6

7

8

1. רקע

9

א. המערערים הם בני זוג, בעלי מגרש בשטח 490 מ"ר שהוא חלק מחלקה 127 (לשעבר- חלקה 34) בגוש 6444 בהוד השרון (להלן: "החלקה"), שאותו קיבלו במתנה מאמה של המערערת, גב' תקווה רובינזון (להלן: "האם" או "תקווה") בשנת 2006. המנוח פאולו פאנו ז"ל, אביה של האם, רכש את החלקה בשנת 1939. המנוח נפטר בשנת 1994 והאם ירשה את מחצית החלקה.

14

ב. תקווה מתגוררת גם היא בהוד השרון, בבית הבנוי על חלקה 40 שאף היא בגוש 6444 הנ"ל. בשנת 2001 הרחיבה האם את הבית שבו היא מתגוררת בתוספת בנייה של כ- 46 מ"ר. בגין הרחבה זו קיבלה האם פטור מהיטל השבחה, לפי סעיף 19(ג)(1) בתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק" ו- "התוספת"). בין ביתה של האם לבין חלקת המערערים אין קשר ואף לא השקה גיאוגרפית.

19

ביום 20.1.2006 העניקה האם חלקים בחלקה לשתי בנותיה, דפנה רובינזון (המערערת) ויערה רובינזון ולבעליהן במתנה. ביום 30.7.07 נרשמה המתנה בספרי רשם המקרקעין. מצב הזכויות בחלקה, לאחר השלמת המתנה, הוא שחלוקת הבעלות בחלקה היא כדלקמן: המערערים - 450/1829, יערה רובינזון כהן ובעלה יריב כהן - 490/1829 והאם תקווה רובינזון - 849/1829. בעלי החלקה, האם בנותיה וחנתניה, כרתו גם הסכם שיתוף המסדיר את מערכת היחסים

25



בית המשפט המחוזי מרכז

26 אוקטובר 2010

ע"א 14301-12-09 הצופה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון

1 ביניהם בסוגיות זכויות מעבר ברגל וברכב. אף על פי שהאם השאירה בידיה כמחצית מחלקה
2 בחלקה, עדיין העבירה למערערים ולבני הזוג כהן את מלוא זכויות הבניה בחלקה.

3
4 ג. ביום 17.10.2006 הגישו המערערים ובני הזוג כהן בקשה למשיבה להיתר בניה של בית דו
5 משפחתי לרבות הקלה. ביום 26.9.2006 אישרה המשיבה את הבקשה. ביום 26.7.2007 ערך
6 שמאי מכריע, מר אריה קמיל, שומה מכרעת של ההשבחה ושם את היטל ההשבחה בסכום של
7 261,077 ₪.

8
9 ד. ביום 23.10.2007 הגישו המערערים, באמצעות השמאי אורי הורוביץ, בקשה למשיבה לפטור
10 מהיטל השבחה לאור שלוש חלופות פטור שבתוספת: סעיף 19(ב)(5), סעיף 19(ב)(6) וסעיף
11 19(ג)(1). המשיבה לא השיבה לבקשה, וביום 6.3.2008 הוציאה שומת השבחה בגין היתר בניה
12 בסכום של 298,152.15 ₪.

13
14 ה. בשנת 2008 הגישו המערערים בקשה חדשה לבניית בית צמוד קרקע חד משפחתי, חלף הבקשה
15 הקודמת לבניית בית דו משפחתי, עם בני הזוג כהן יחד. ביום 17.3.2008 ניתן היתר בניה על
16 החלקה למבנה בשטח עיקרי של 149 מ"ר ו-10 מ"ר נוספים של שטחי שירות.

17
18 ו. בגין דחיית בקשתם לפטור מהיטל השבחה, הגישו המערערים תובענה בדרך של המרצת פתיחה
19 לבית משפט קמא. בית המשפט דחה את התובענה ומכאן הערעור.

2. פסק הדין של בית משפט קמא

20
21
22 אלו הממצאים והמסקנות שבפסק הדין:

23
24
25 א. לא מתקיימים התנאים לקבלת פטור מהיטל השבחה, לפי כל אחת מהוראות התוספת שעליהן
26 הסתמכו המערערים.

27
28
29 ב. הפטור שבסעיף 19(ב)(5) בתוספת היה לאות מתה ואינו ניתן ליישום.

30
31 ג. הפטור שבסעיף 19(ב)(6) בתוספת אף הוא אינו חל, מפני שבין התוכנית שקדמה לשנת 1950
32 והתוכנית האחרונה אושרו מספר תוכניות נוספות. בנסיבות אלו לא התקיים תנאי לפטור
33 שסעיף זה - אי אישור תוכניות נוספות בין המועדים שבהם אושרו שתי התוכניות הנ"ל.
34



בית המשפט המחוזי מרכז

26 אוקטובר 2010

ע"א 14301-12-09 הצופה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון

ד. באשר לפטור שבסעיף 19(ג)(1) בתוספת נמצא כי האם ניצלה את הפטור שהייתה זכאית לו לפי הוראה זו בביתה שבחלקה 40, שלפיכך אין להעניק לה או לקרוביה פטור נוסף. בית המשפט עמד על המחלוקת שבין בעלי הדין, על פסקי הדין הרלוונטיים של בית המשפט העליון ומסקנתו הייתה:

"לאור כל האמור ברי לי, כי לו הדירה היתה נבנית בעוד המקרקעין רשומים על שם תקוה רובינזון אין מקום להעניק לה פטור מעבר למה שקבלה בחלקה 40. כך נראה לי לומר לאור האמור בפס"ד צרי כי חברי הקהילה כלשונה של כב' השופטת (בדימוס) דורנר בהוד השרון העניקו פטור למשפ' רובינזון בגין דירתה של האם, ואין סבה כי יעניקו פטור נוסף ע"ח קופתם הציבורית בשל העובדה שהאם העבירה חלק מזכויותיה הקניניות במקרקעין למבקשים. אני מבקש לסייג האמור כי לו היו המבקשים רוכשים את המקרקעין מאמצעיהם שלהם ולא רוכשים אותה במסגרת מתנה יכול שהתשובה לשאלה שהצבנו היתה אחרת. הואיל וזה לא המקרה בנידוננו אני פטור מלהשיב על שאלה זו."

3. טענות המערערים

א. המערערים זכאים לפטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיפים 19(ב)(6) ו- 19(ג)(1) בתוספת. מקובל על המערערים כי הפטור יינתן פעם אחת בלבד דהיינו לא יגיע פטור נוסף לבני הזוג כהן בקשר עם בנייה על חלק החלקה שבבעלותם, והפטור שיינתן למערערים יספק גם אותם.

ב. הפטור שקיבלה האם בחלקה 40, בשנת 2001, אינו משליך על זכות המערערים לקבלת פטור לפי סעיף 19(ג)(1), באשר לבניית ביתם על החלקה, שכן הסכם השיתוף בחלקה העניק את כל זכויות הבנייה למערערים ולבני הזוג כהן, כשלאם לא נותרו זכויות בניה בחלק החלקה שנותר בבעלותה. לגבי המערערים הפטור המבוקש הוא פטור ראשון שמבוקש. בית משפט קמא טעה בקביעתו כי הענקת המתנה מהאם לבנותיה מסכלת את האפשרות של מתן הפטור לפי סעיף 19(ג)(1) שמטרתו סוציאלית. ברע"א 7417/01 צרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים, פ"ד נו(4) 879 (2003) (להלן: "הלכת צרי") נקבע כי יש להעניק פטור אחד לחלקת קרקע, ולכן הם זכאים לפטור בגין החלקה. לחלופין, המערערים מבקשים לקבל פטור יחסי, דהיינו שטח הבנייה שבגיניו ניתן לקבל פטור לפי הוראת הסעיף, בניכוי השטח שבגיניו קיבלה האם פטור בחלקה 40.

ג. התוכניות שאושרו בין אישור תוכנית R-6 משנת 1942 לבין אישור תוכנית הר/22/485 שבקשר עימה מבוקש הפטור (להלן: "התוכנית הנוכחית"), הן תוכניות "חלקיות" שניתן לראותן



בית המשפט המחוזי מרכז

26 אוקטובר 2010

ע"א 14301-12-09 הצופה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון

כמקשה אחת עם התוכנית הישנה R-6. לכן, התוכנית הנוכחית היא התוכנית המשביחה הראשונה לאחר שנת 1950 ומתקיימים תנאי הפטור שבסעיף 19(ב)(6) בתוספת.

4. טיעוני המשיבה

א. אין כל חידוש בפסק הדין נושא הערעור. מדובר ביישום של הלכת צרי, שבה נקבע כי לכל משפחה מגיע פטור אחד בלבד, כאשר מדובר בהרחבת בית קיים או בבניית בית חדש במקום בית על אותו מגרש אשר שימש למגורים ונהרס. מכיוון שהאם ניצלה את הפטור בשנת 2001 באופן מלא, שכן לאחר ההרחבה היה שטח ביתה 162.65 מ"ר. לכן המשפחה אינה זכאית לפטור נוסף. פסק הדין ברע"א זיאד חמאסי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, מבוא העמקים (לא פורסם, ניתן ביום 22.7.2008 (להלן: "הלכת חמאסי")) לא שינה את ההלכה היסודית שלכל משפחה מגיע פטור אחד בלבד. כל שנקבע בהלכת חמאסי שהפטור חל גם במקרה של מגרש שלא היה עליו בניין קודם, ואין לצמצמו רק למקרה שבו התגורר מבקש הפטור בבית קודם על אותו מגרש.

ב. הפטור שבסעיף 19(ב)(6) מתקיים רק כאשר יש "רצף של תוכניות". בכל מקרה שבו אושרה תוכנית לאחר 1950 לא ניתן לקבל פטור. ההשבחה נוצרה בעקבות מספר תוכניות. החוק אינו מבחין בין תוכניות שונות, שלפיכך לא מתקיימת דרישת רציפות התוכניות האמורה. התנאי של החזקה במשך 10 שנים בחלקה, לפני ההשבחה, לא מתקיים אצל האם, נוכח הליך פרצלציה שהיה בקרקע.

5. דיון והכרעה

א. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, מחייב בתשלום היטל השבחה (סעיף 196א בחוק). ההוראות באשר להגדרת ההשבחה, החיוב בה, שיעור ההיטל, מועד התשלום, פטורים ושאר הוראות העוסקות בהיטל קבועות בתוספת השלישית של החוק (להלן: "התוספת"). "השבחה" היא "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג", ובעניין שלפנינו עסקינן בהיטל השבחה עקב אישור תוכנית חדשה שחלה על החלקה (להלן: "התוכנית המשביחה").

ב. סעיף 3 בתוספת קובע כי שיעור היטל ההשבחה הוא מחצית מההשבחה, ומסדיר את התנאים והדרכים לגביית ההיטל. החבות בהיטל חלה ביום אישור התוכנית המשביחה, אך מועד תשלום ההיטל נדחה למועד מימוש הזכויות של הנישום במקרקעין, כאשר ל"מימוש זכויות" יחשבו, בין השאר, העברת הזכויות או קבלת היתר בנייה. עם זאת העברת זכויות מבן משפחה



בית המשפט המחוזי מרכז

26 אוקטובר 2010

ע"א 14301-12-09 הצופה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון

לקרובו, ללא תמורה, לא תחשב כמימוש זכויות, שעל כן לא תחייב בתשלום ההיטל. הוראות נוספות בתוספת פטור מתשלום ההיטל ובכך עניינו.

ג. הוראת סעיף 19(ג)(1) בתוספת היא אחת מהוראות הפטור והיא העומדת במוקד המחלוקת בעניינו. הוראה זו מעניקה פטור מהיטל השבחה לבנייה או להרחבה של דירת מגורים עד לשטח של 140 מ"ר, בתנאי שהדירה אכן תשמש למגורי הנישום, או קרובו, משך 4 שנים ממועד סיום הבנייה.

ד. כדי לעמוד על המחלוקת נביא כאן תחילה את לשון חלקה הרלוונטי של הוראת הפטור האמורה:

"19(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.

(2) העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים; לענין זה, 'גמר הבניה' – כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961."

ה. על פרשנותה של הוראת פטור זו עמד בית המשפט העליון בשני פסקי דין:

(1) בהלכת צרי דן בית המשפט העליון בשאלה אם יש להעניק יותר מפטור אחד לפי סעיף 19(ג)(1), כאשר מבקשים אותו מספר אנשים בני משפחה אחת, כל אחד לגבי דירה אחרת, כאשר כל הדירות בנויות על חלקת קרקע אחת, או שמא יש להעניק את הפטור למחזיק אחד בלבד, שהיה לו, לפני הבנייה, בית מגורים על החלקה שבגינה מבוקש הפטור. פסק הדין עסק בהרחבה בפרשנות הראויה של הוראת הפטור, ובית המשפט, מפני השופטת ד' דורנר, קבע כי **"מטרת הפטור- סוציאלית, עזרה לאזרחים בשיפור תנאי מגוריהם"**, שעל כן הפטור מותנה בכך שהדירה המשופרת שתיבנה על החלקה תשמש את בעל הקרקע או את קרובו. בית המשפט עמד על שיקול נוסף - **"מטרת החיוב בהיטל – שיתוף חברי קהילתו של הפרט בהטבה שקיבל הוא**



בית המשפט המחוזי מרכז

26 אוקטובר 2010

ע"א 14301-12-09 הצופה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון

לבדו מן הרשות", ומצא כי האיזון הראוי בין שני השיקולים "מחייב מתן פירוש מצמצם להטבות המתקבלות".

בית המשפט יצא מנקודת הנחה שסעיף 19(ג)(1) עוסק אך ורק בבניית דירה חדשה חלף זו שנהרסה, או בהרחבה של דירה ששימשה (בלשון עבר) למגורי המחזיק או קרובו, להבדיל מדירה חדשה הנבנית על מגרש ריק. על כן קבע בית המשפט כי הפטור מיועד לדירה אחת, דהיינו לאותו מחזיק מבני המשפחה שיתגורר בה. כדברי בית המשפט "משנתחם שטח הדירה נתחמה גם ההטבה כולה" (עמ' 888). מסקנת בית המשפט הייתה אפוא כי הפטור לנישום מצומצם לבנייה או הרחבה של דירה אחת.

(2) כשהגיעה שאלת פרשנות הוראת הפטור לפתחו של בית המשפט העליון בשנית, בהלכת חמאיסי, מצא בית המשפט, מפי השופט י' אלון, כי הקביעה בהלכת צרי, שמגורי מבקש הפטור או קרובו במקרקעין, קודם לבנייה או להרחבה, הם תנאי לפטור, מקורה בטעות דפוס בנוסח הוראת הפטור שעמד לפני בית המשפט. נוסח זה נקט במונח "ששימשו", בלשון עבר, בעוד שהנוסח הנכון נקט לשון עתיד "שישמשו". בית המשפט הרחיב אפוא את הלכת צרי וקבע כי הפטור חל גם על "בניה מלכתחילה", דהיינו על מגרש ריק, ובלבד שתשמש למגורי המחזיק. בית המשפט הוסיף כי הלכת צרי שרירה וקיימת, כלומר הקביעה כי מחזיק בחלקת קרקע זכאי לפטור אחד בלבד לא השתנתה. כל פועלה של הלכת חמאיסי היה אפוא לשלול את הדרישה כי תנאי לפטור יהיה מגורים על המקרקעין קודם לבנייה. כך בלשון פסק הדין:

"הסוגיה שנבחנה באותו פסק דין לגופו היתה בשאלה האם ניתן להרחיב הפטור שבסעיף 19(ג)(1) למספר דירות. ההלכה שנפסקה בפסק דין צרי לעניין אותה השאלה שרירה ותקפה גם עתה וכפי נתינתה...
אין בדברים שאמרנו לשנות מאומה ממסקנת פסק דין צרי לענין פרשנותו של סעיף 19(ג)(1) בסוגיה שהתעוררה באותו העניין (ריבוי הדירות הנבנות). אין בהם גם לשנות מבחינת התכלית החקיקתית של סעיפי הפטור שבתוספת השלישית והפירוש המצמצם המתבקש לאותם הסעיפים כל אימת שפירוש שכזה מתבקש מנוסח הכתוב או שיש לו אחיזה בת ממש בו".

(ההדגשה אינה במקור)

1. הצדדים חלוקים באשר לפרשנותה של הלכת צרי, שהגדירה את היקף הוראת הפטור, ולאופן יישומה בענייננו. לדעת המערערים, מוקד הפטור הוא חלקת הקרקע, ומכיוון שבעלי החלקה טרם ניצלו את הפטור בגין החלקה, הם זכאים לקבלו בהתקיים תנאיו. לדעתם, אין רלוונטיות לכך שהאם קיבלה פטור בגין הרחבת דירתה בחלקה 40. מאידך גיסא, המשיבה גורסת כי הפטור ניתן בגין היחידה המשפחתית - פטור לדירה אחת בלבד



בית המשפט המחוזי מרכז

26 אוקטובר 2010

ע"א 14301-12-09 הצופה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון

למשפחה; מכיוון שהאם קיבלה כבר פטור בגין הרחבת דירתה בחלקה 40, והמערערים קיבלו את זכותם בחלקה ממנה ללא תמורה, הרי שאין הם זכאים לפטור נוסף.

ז. אנו סבורים כי פרשנותה של המשיבה היא הפרשנות הראויה בענייננו, והיא עולה בקנה אחד עם הלכת צרי שקבעה שיש לפרש את הפטור שבסעיף 19(ג) באופן מצמצם. האם מימשה את הזכות לפטור בעת הרחבת דירתה בשנת 2001, ואין מקום להעניק לבנותיה ולחתניה פטור נוסף, בגין חלקה שקיבלו ממנה במתנה בנסיבות דנן. נסביר את מסקנתנו.

ח. בשנת 2001 החזיקה האם בשתי חלקות - חלקה 40 שבה היא מתגוררת והחלקה נושא הדין. באותה עת, הרחיבה האם את ביתה בהוספת שטח בנוי בן כ- 46 מ"ר. בגין ההרחבה ביקשה האם וקיבלה פטור מהיטל השבחה לפי ס' 19(ג)(1) (להלן ה"פטור הקודם").

ט. כאמור, בשנת 2006 העבירה האם כמחצית מחלקה בחלקה לשתי בנותיה וחתניה והותירה בידה את הבעלות במחצית החלקה, כשמחצית זו "מרוקנת" מזכויות בניה, שאת כולן העבירה לבנותיה ולחתניה. צירוף המלים "מימוש זכויות" שבסעיף 1 בתוספת השלישית, שהוא הקובע את מועד תשלום ההיטל, מחריג "העברה ללא תמורה מאדם לקרובו". לכן, העברת הזכויות בחלקה מהאם לבנותיה לא היוותה אירוע מס המחייב בתשלום ההיטל.

י. השאלה היא האם קיימת למערערים זכאות לפטור לפי ס' 19(ג)(1) בתוספת השלישית בעבור החלקה, נוכח הפטור הקודם שקיבלה האם בחלקה 40? קרי, האם האופן שבו קיבלו המערערים את החלקה, ללא תמורה וללא תשלום היטל בקשר עם ההעברה אליהם, אינו שולל את זכותם לפטור? במילים אחרות, האם דינם כדין האם לצורך הפטור או שזכותם לפטור היא עצמאית?

יא. בהלכת צרי נקבע כאמור כי יש לתת פירוש מצמצם להטבות הניתנות באמצעות הפטור, שכן "מטרת הפטור – סוציאלית, עזרה לאזרחים בשיפור תנאי מגוריהם". פירוש מצמצם מאזן בין הצורך לסייע לפרט להרחיב את דירת מגוריו, על ידי ניצול הטבות שהוא קיבל מהרשות, לבין צורכי הרשות לגייס מקורות תקציביים לצורכי הקהילה כולה. עוד נקבע כי "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 ההשבחה." הפרשנות המצמצמת הובילה את בית המשפט למסקנתו בהלכת צרי שיש להעניק פטור לדירה אחת בלבד על המקרקעין, בהתאם למגבלות השטח שבהוראת הפטור, וכי אין להעניק פטורים כמספר המחזיקים בדירת המגורים וקרוביהם.



בית המשפט המחוזי מרכז

26 אוקטובר 2010

ע"א 14301-12-09 הצופה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון

יב. סעיף 19(ג)(1) מתנה תנאי נוסף למתן הפטור לפיו **"השטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר"**. הוראה זו תומכת בפרשנות שמדובר בפטור סוציאלי לאדם אחד. מכך שהמחוקק הגביל את הפטור לדירה ששטחה לא יעלה על 140 מ"ר, עולה שמדובר בדירה אחת ולא יותר, ושאינן מקום ליתן פטור ליותר ממחזיק אחד.

יג. הפרשנות המצמצמת מחייבת גם בענייננו: משבחרה האם לנצל את הפטור בחלקה 40, נתחמה ההטבה שהיא זכאית לה, לשיפור מגוריה באותה חלקה. צדק אפוא בית משפט קמא במסקנתו כי **"לאור האמור בפס"ד צרי כי חברי הקהילה כלשונה של כב' השופטת (בדימוס) דורנר בהוד השרון העניקו פטור למשפחת רובינזון בגין דירתה של האם, ואין סיבה כי יעניקו פטור נוסף ע"ח קופתם הציבורית בשל העבודה שהאם העבירה חלק מזכויותיה הקנייניות במקרקעין למבקשים"**. בהרחבת דירת האם בשנת 2001, בגינה ניתן פטור, מימשה האם את זכותה לפטור מההיטל, על חשבון בני קהילתה, ולפיכך לא היה בכוחה להעביר זכות לפטור פוטנציאלי נוסף לבנותיה ובעליהן – זכות שלא הייתה קיימת לה מלכתחילה.

יד. אין לקבל את הטענה שהייתה לאם זכות לפטור בכל אחת מחלקות הקרקע שהיו בבעלותה. אם תתקבל הטענה תהיה משמעות הדבר הענקת הטבה לאותם פרטים שהם לכאורה בעלי אמצעים (אלו שיש בבעלותם מספר חלקות) והגדלת עושרם על חשבון בני קהילתם. תוצאה שכזו אינה מתיישבת עם הלכת צרי ועם תכלית החוק, שנועד לסייע לבעל דירה או מחזיק בה המתקשה בהשגת פתרון דיור הולם לצרכיו, ואשר הקהילה מתגייסת לעזרתו בדרך של מתן הפטור.

טו. נותר לדון בסוגיית זכאותם של המערערים לנצל את **"יתרת הפטור"** שלטענתם האם לא ניצלה בקשר עם הרחבת ביתה בחלקה 40. לטענת המערערים הם זכאית לפטור נוסף מהיטל השבחה עד ל- 140 מ"ר בניכוי 46 מ"ר שבגינם קיבלה האם פטור דהיינו 94 מ"ר נוספים. המשיבה טוענת כי הפטור נוצל במלואו ע"י האם, שכן מגבלת הסעיף מתייחסת לשטחה של הדירה לאחר ההרחבה.

טז. לשון הסעיף תומכת בעמדת המשיבה כי מגבלת המטרים שבסעיף עוסקת בשטחה של דירת המגורים לאחר ההרחבה. כיוון שדירת האם הגיעה לשטח של 162.65 מ"ר לאחר הרחבתה ב- 46 מ"ר בשנת 2001, הרי שהפטור נוצל במלואו בחלקה 40. הדבר מתיישב גם עם תכלית הפטור, שהרי האם זכתה בפטור לדירת מגוריה וכבר אמרנו שלא הייתה זכאית לפטור נוסף בחלקה.



בית המשפט המחוזי מרכז

26 אוקטובר 2010

ע"א 14301-12-09 הצופה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון

1 מסקנתנו היא כי בדין נדחתה טענת העותרים לפטור לפי סעיף 19(ג)(1). האם הייתה זכאית
2 לפטור רק באחת מהחלקות שבבעלותה ומשנצלה את הפטור בחלקה 40, הרי שאין לה זכות
3 לפטור בחלקה הנדונה, וממילא המערערים, שאליהם הועברה זכות האם, אינם זכאים לפטור.
4 העברת הזכויות במתנה, מהאם לבנותיה ולחתניה, לא יצרה זכות לפטור נוסף.
5

6 יח. בדין נדחתה גם הבקשה לפטור לפי ס' 19(ב)(6). כאמור תנאי הכרחי לתחולת הוראת פטור זו
7 הוא קיומן של שתי תוכניות עוקבות – האחת שקדמה לשנת 1950 תחילה והתוכנית המשביחה
8 לאחריה (ע"א 2601/04 ישעיהו לויט נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו, (לא פורסם,
9 11.9.06); בש"א 102920/00 סלע אילן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו, (לא
10 פורסם, 6.8.00); הנריק רוסטוביץ היטל השבחה 358 (1996)). תנאי הרציפות אינו מתקיים
11 בעניינו, שכן בחלקה היו מספר תוכניות בין התוכנית R/6 משנת 1942 לבין התוכנית המשביחה
12 הר/22/485 ואין מקום להתעלם מהן.
13

6. סוף דבר

14 הערעור נדחה.
15

16 המערערים יישאו בשכר טרחת עו"ד של המשיבה בסך 15,000 ₪ בתוספת מע"מ.
17

18 העירבון יועבר למשיבה.
19

20 המזכירות תשלח עותק פסק דין זה לצדדים בדואר רשום.
21

22 ניתן היום, י"ח חשוון תשע"א, 26 אוקטובר 2010, בהעדר הצדדים.
23
24
25

יעקב שיינמן, שופט

מיכל נד"ב, שופטת

אילן ש' שילה, שופט
סג"נ
אב"ד