

ערר 8149/11

מדינת ישראל
ועדת ערר לתכנון ולבניה-
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז

ערר מס' 8149/11

הרכב ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד כרמית פנטון

מ"מ חבר וועדה: מר מיכאל גופר

העוררים: גבע מיכאל וציפורה

על ידי עו"ד מאיה בן חיים רוזן

- נגד -

המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון

על ידי עו"ד רויטל אפלבוים

החלטה

בין הצדדים נפלה מחלוקת בדבר הזכאות לפטור לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לתוק [התכנון והבניה](#).

בהחלטה שניתנה בדיון בפנינו ביום 17.11.13, נמחקה גב' הדס חבה כעוררת מס' 3 מהערר מכיוון שאיננה הבעלים של המקרקעין ואיננה החייבת בהיטל השבחה, וממילא גם איננה הזכאית לפטור הנטען.

במקרה שלפנינו אין מחלוקת בין הצדדים כי העוררים הינם בעלים של שני בתי מגורים על חלקה 124 בגוש 6451, רחוב הברושים 18, ברמות השבים. שטח המגרש כ-3,226 מ"ר. על פי תכניות הר/10/290 והר/10/290 א' ניתן להקים על המגרש שתי יחידות דיור. כמו כן, אין מחלוקת כי שטח שני בתי המגורים הינו למעלה מ-140 מ"ר, וכי הם חויבו בהיטל השבחה אך ורק בגין השטח שמעל 250 מ"ר.

בנסיבות אלה בהם במגרש העוררים בנוי שטח של מעל 140 מ"ר, והם לא חויבו כלל בגין 250 מ"ר הראשונים, אין תחולה לפטור הקבוע בסעיף 19(ג)(1). כאמור, העוררים לא חויבו בהיטל השבחה בגין שטח הגדול בהרבה מ-140 מ"ר.

ב"כ העוררים טענה בפנינו כי יחידת הדיור השניה אותה ביקשו להרחיב מיועדת עבור ביתם של העוררים, אולם עניין זה איננו מקנה זכות לפטור נוסף כיוון שמדובר באותם בעלים של המקרקעין, עוררים 1 ו- 2.

ב"כ העוררים טענה כי במקרה שלפנינו חלה התכלית הסוציאלית של הפטור שכן שטח של כל בית מגורים בנפרד הינו פחות מ-140 מ"ר. אין בידינו לקבל טענה זו. לא במקרה שבפנינו התכוון המחוקק במתן הפטור שבסעיף 19(ג)1. במקרה שלפנינו העוררים בחרו מטעמיהם הם לבנות במגרש שתי יחידות דיור במגרש אשר שטחן הכולל הינו מעל 140 מ"ר, ולא יחידת דיור אחת, ובכל מקרה הם לא חוייבו על ידי המשיבה בהיטל השבחה על 250 מ"ר הראשוניים. בנסיבות העניין אין להם זכאות ל"פטור נוסף" כטענתם. נזכיר גם, כי בימים אלו ממש, אף התקבל פסק דין מרחיק לכת עוד יותר על ידי בית המשפט המחוזי במחוז מרכז, [ע"א 16542-02-12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה נ' בר ואח'](#), [ע"א 8762-04-12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' איבון ואח'](#), שם קבעה דעת הרוב כי "הפטור לפי סעיף 19(ג)1 ינתן פעם אחת לחלקת מקרקעין אחת, הא ותו לא. בענייננו אין אנו צריכים להכריע בשאלה למי מהבעלים ינתן הפטור; די אם נאמר שהזכות לפטור משותפת לכל הבעלים המשותפים העומדים בתנאים המזכים בפטור". (עמ' 21 לפסק הדין). אמנם, נעיר כי לדעתנו דעת הרוב בפסק דין זה מרחיקת לכת היא, וכפי שצוטטו כמה וכמה מהחלטותינו בפסק הדין (גם אצל דעת הרוב וגם אצל דעת המיעוט) אנו סבורים אחרת לעניין פטור לפי חלקה. יחד עם זאת, לגבי מקרה כמו המקרה שלפנינו עמדתנו ברורה ונשמעה פעם אחר פעם בהחלטות רבות שכבר קיבלנו והיא כי במקרה בו מדובר בשטח בנוי מעל 140 מ"ר וכאשר לא היה חיוב בהיטל השבחה אף על למעלה מ-140 מ"ר, הפטור איננו חל. בעניין זה חל האמור בין היתר, [בערר \(מרכז\) 8162/11 נחומי אורי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון](#) :

"כמו כן, במקרה שלפנינו מדובר במי שמתגוררים בדירה רחבה, בשטח של כמעט 140 מ"ר. תכלית החוק איננה "ליתן לאדם המתגורר בדירה רחבה בשטח של 140 מ"ר פטור על הרחבה נוספת" [\(ערר 123/10 עבד אלפתאח נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים\)](#). זאת, בין אם מדובר בהרחבה ובין אם מדובר בבניה נוספת. זאת כאשר לא הוכח במקרה שלפנינו כי שולם היטל השבחה על 140 מ"ר הראשוניים וכאשר במקרה שלפנינו קוזזו מתחשיב היטל השבחה [מ"ר 325](#) בגין מצב תכנוני קודם. ההיפך הוא הנכון. כפי שפורט לעיל, לא שולם היטל השבחה עבור זכויות הבניה ואין הכוונה כי העוררים היו חייבים לשלם היטל השבחה, זאת נאמר לעניין טענת העוררים כי "מעולם לא קיבלו פטור". הם "מעולם" לא קיבלו פטור, שכן עד עתה, לא היו הם החייבים בהיטל השבחה, והם גם עתה לא זכאים לפטור, כיוון שאין מדובר בהרחבה או בבניה של עד 140 מ"ר שכן זו כבר קיימת, וגם קוזז מתחשיב היטל השבחה בו חויבו הם, שטח העולה בהרבה על 140 מ"ר – שטח של 325 מ"ר (וכאשר הוכח תשלום היטל השבחה רק על כמחצית השטח ולא הם אלה שגם נשאו בכך בעבר, ואשר שטח של 140 מ"ר ממילא נבלע בו כאמור).

כך או כך, אין לעוררים זכאות לפטור, וגם לא לפטור אחד בנסיבות שלפנינו, לפי הוראות סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

עם סיום החלטתנו מצאנו לנכון להעיר עוד הערה בהקשר זה:

אנו שומעים חדשות לבקרים, וכך גם נטען בערר שלפנינו, כי ישנה "זכות" לכל אזרח לפטור אחד פעם אחת לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק, מעין טענה של "זכות יסוד" לפטור, ולא היא. אין מדובר בסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית "בזכות לפטור" המוקנית לכל אדם פעם אחת. אלא, מדובר בסעיף הקובע תנאים מתי תהא זכאות לפטור. אין משמעות הסעיף כי יש לכל אחד באשר הוא זכות לפטור. על מטרת הפטור ותכליתו עמדו בתי המשפט בהרחבה, לרבות בית המשפט העליון בפסקי דין רבים, כאשר העקרון החוזר בכולם הוא שתכליתו של הפטור הוא סוציאלית. תכליתו של הפטור הוא לסייע לרווחת מי שנמצא במצוקת דיור. המחוקק קבע קנה מידה של רווחה במגורים לענין פטור מהיטל השבחה, וזאת עד שטח של עד 140 מ"ר, ולכן גם ניתן תמריץ לכך באמצעות מתן פטור. משמע, שמי שכבר מתגורר בשטח של 140 מ"ר, תנאי מגוריו כבר משופרים הם, על פי קנה המידה שנקבע בחוק ואין זכאות לפטור:

"מטרת הפטור – סוציאלית עזרה לאזרחים בשיפור תנאי מגוריהם, כאשר מדובר באדם הרוצה להרחיב את דירות מגוריו הצרה תוך בעשותו כן נופל הוא להגדרת המימוש שבסעיף 1 לתוספת, בא הסעיף ופוטר אותו מההיטל, פטור זמני או מלא".

ע"א 7417/01 צרי נ' הוועדה המקומית גבעתיים, (פורסם בנבו, שם בעמ' 6).

במקרה שלפנינו אין העוררים מתגוררים בדירה "צרה" כפי שנפסק בפ"ד צרי, על פי קנה המידה שקבע המחוקק בסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית. בנסיבות שלפנינו לא אליהם כוון הפטור שבסעיף 19(ג)(1).

אין מדובר ב"זכות בסיסית מוקנית" לכל אחד לפטור אחד, כנטען. אלא מדובר בפטור סוציאלי, המותנה בקיום התנאים שנקבעו בחוק והעקרונות שהותוו בפסיקה. סוף דבר, הערר נדחה."

(עמוד 3-4 להחלטה, כן נפנה בעניין זה לערר (ת"א) 85136/12 סלומון מרטין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק, פורסמו בנבו).

כל האמור שם, חל גם כאן.

אשר על כן מכל האמור לעיל, אנו מחליטים כי הפטור לפי סעיף 19(ג)(1) איננו חל במקרה שלפנינו, והערר נדחה.

בהתחשב בנסיבות העניין כפי שהוצגו בפנינו על ידי ב"כ העוררים, החלטנו לפנים משורת הדין שלא ליתן צו להוצאות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה ניתנה ביום: ט"ז כסלו התשע"ד, 19.11.13.

כרמית פנטון, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז מרכז ות"א

לירון שחם
מזכירת ועדת ערר

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

כרמית פנטון 54678313-8149/11

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה