

ערר מס' אז/11/85186

מדינת ישראל
משרד הפנים – מחוז תל-אביב
ועדת ערר מחוזית
לפיצויים והיטלי השבחה

בפני הועדה: יו"ר: עו"ד כרמית פנטון
מ"מ חבר ועדה: מר מיכאל גופר, אדריכל
נציגת מתכנן המחוז: גב' דורית רגב

העוררת: חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד ד. קירשנבוים

-נגד-

המשיבות: הוועדה המקומית לתכנון ובניה אזור
ע"י ב"כ עו"ד יורם מושקט

החלטה

בערר נטען כי השמאית המכריעה שגתה, שכן ערכה תחשיב לפי שטח של 2,379 מ"ר, הכולל את חלקה 58, בעוד שעל פי החוזה שחתמה העוררת עם מינהל מקרקעי ישראל וחוזה המכר מיום 17.1.99, היו לה זכויות אך ורק בחלקות 72 ו-73 בגוש 6003. העוררת רכשה זכויות בחלקה 58 לטענתה, רק בשנת 2010 (נספח 1 לתשובת המשיבה). משכך, היה על השמאית המכריעה לערוך תחשיב היטל השבחה, על פי שטח של 1,895 מ"ר בלבד.

היטל ההשבחה שנקבע בשומה המכרעת הועמד על 246,226.5 ₪ למועד הקובע.

עיון במסמכים שצורפו על ידי העוררת ועל ידי המשיבה מעלה, כי לא נפלה טעות בשומה המכרעת בענין זה.

די בעיון בנספח ה' שצורף על ידי העוררת עצמה - הסכם מיום 17.1.99 - בו מוגדרים "המקרקעין" – "מבנה ברחוב סוקולוב 33 באזור הידועים כחלקה 72 וחלק מחלקות 73 ו-58 בגוש 6003 (מתחם מועצת הפועלים – נכס מספר 22) בשטח כולל של כ- 2,300 מ"ר [לפני הפרצלציה - חלקות 72 – 73 בשלמות]". ב"כ העוררת הפנה בדיון אך ורק להמשך – להגדרה של "הזכויות במקרקעין" - "הזכות להירשם כבעלים על פי חוזה רכישה מיום 11.10.61" כאשר לטענתו, בחוזה צוינו חלקות 72, 73 בלבד. כאמור, בהגדרת מקרקעין באותו חוזה, נכללה חלקה 58.

ממילא יש בכך כדי לדחות על פניהן את הטענות בעניין השטח.

גם עיון בתוספת לחוזה מיום 11.10.61, שנחתמה ביום 10.2.10, מעלה כי עניינה שינוי רטרואקטיבי של ההסכם, מאחר ובפועל בניין מועצת הפועלים נבנה גם על חלקה 58, וכך נאמר שם מפורשות:

"הואיל וביום 11.10.61 נחתם הסכם מכר בקשר לחלקות 72 ו-73 בגוש 6003, למטרת הקמת בית ההסתדרות, אולם בפועל, הרוכש בנה את המבנה על גבי שטח שונה מזה שנמכר לו ואשר מצוי בתחום חלקה 72 (בשלמות), חלק מחלקה 58 וחלק מחלקה 73 – כולם בגוש 6003, כמתוחם באדום בתשריט הרצ"ב כנספח 2:

והואיל ובשנת 1964 אושרה תג"פ 370/20 לצורך הסדרת המבנה הקיים והתאמתו בייעוד תכנוני, ללא שינוי בשטח המגרש, ושינוי זה אושר ע"י המנהל.

והואיל והרוכש פנה למוכר וביקש ממנו לשנות את הסכם המכר המקורי באופן שישתנה זיהוי המגרש, וגבולותיו יותאמו למצב הבינוי בפועל ולמצב התכנוני התקף.

והואיל והשינוי המפורט בנספח זה להלן נערך בעקבות פניית הרוכש כאמור, לאור שינוי גבולות המגרש המקורי (אך ללא שינוי בשטח המגרש), במטרה להתאים את הבניה למצב התכנוני ולמיקום המבנה בפועל במצב החדש. "

ובהמשך, בסעיף 2:

"בחוזה המקורי יחול שינוי בכל הקשור לזיהוי המגרש ולגבולותיו כדלקמן: במקום השטח הנקוב בהסכם המכר מיום 11.10.1961 ואשר מתוחם בתשריט הרצ"ב כנספח 1 בצבע כחול – להלן "המגרש המקורי", יהיה המגרש הנמכר בגבול המתוחם בצבע אדום בתשריט נספח 2 – להלן "המגרש החדש" הכולל ח"ח 73, ח"ח 58, וחלקה 72 בשלמות. ידוע לרוכש כי אין שינוי בשטח המגרש (2379 מ"ר) כי אם אך במיקומו וגבולותיו."

(ההדגשות בקו הן שלנו)

ב"כ המשיבה גם צירף כנספח לתשובה, אישור לרישום בפנקסי המקרקעין מטעם אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין, שם מופיע תאריך מכירה: 17.1.99 ומופיעות חלקות 58, 72, 73 (!). בעניין זה אין לקבל את הטענה שנשמעה בדיון בפנינו, כי ישנן גם "טעויות" באישורים של רשות המיסים (עמוד 3 לפרוטוקול, מיום 11.2.14).

אשר על כן, די במסמכים שהוצגו בפנינו, כדי לדחות על פניה ולגופה, את טענת העוררת כי שטח הנכס הינו 1895 מ"ר, וכי איננו כולל את חלקה 58. כמו כן לגופו של ענין לא ברור כיצד גם ניתן לטעון טענה זו, כאשר בפועל המבנה מקדמא דנא בנוי גם על חלקה 58.

לאור כל האמור לעיל, ודאי שלא נפלה כל טעות בשומה המכרעת, עת נלקח בחשבון שטח של 2379 מ"ר.

העוררת טוענת כנגד קביעת השמאית המכריעה כי תג"פ 20/370 שינתה את יעוד החלקות למגרש מיוחד לבניין מועצת הפועלים באזור, באופן שבוטלו שימושים קודמים שהותרו בתכניות קודמות ולפיכך אין השבחה בתכנית החדשה. ראשית, יודגש, כי טענה זו נטענה ונדונה בפני השמאית המכריעה, נותחה, והוכרעה על ידה. אשר על כן, ולו מטעם זה, יש לדחותה. לא ניתן להעלות בערר טענות שכבר נטענו, נדונו והוכרעו על ידי השמאית המכריעה.

גם לגופו של ענין – עיון בהוראות התכניות הרלבנטיות ואף בחוזה עליו חתומה העוררת, אשר הוראותיו צוטטו לעיל, מעלה כי גם לפי העוררת תג"פ 370/20 אושרה "לצורך הסדרת מבנה קיים והתאמתו בייעוד תכנוני..." (ה"והואיל השני", שצוטט לעיל). בשומה המכרעת פורטו טיעוני הצדדים בענין זה ולבסוף הכריעה השמאית המכריעה כי הן במצב הקודם והן במצב החדש המגרש סומן כ"מגרש מיוחד" המיועד לשימוש כמבנה למועצת הפועלים. אין לקבל את טענת העוררת כי משלא נאמר במפורש כי שימושים אחרים בוטלו או אסורים, הרי הם מותרים, שהרי הכלל הינו הפוך – כל מה שלא הותר במפורש בתכנית אסור הוא. מכאן- שכאשר נקבע בתכנית כי המגרש הינו מגרש מיוחד לשימוש ספציפי, הרי שאין לו "פוטנציאל של שימושים מגוונים" כנטען.

אשר על כן לא מצאנו מקום להתערב בקביעותיה של השמאית המכריעה גם בענין זה, אשר פורטו ונומקו בהרחבה בעמודים 14-15 לשומה המכרעת.

טענה נוספת שנטענה היא, כי ניתן אישור ע"י המשיבה כי אין חבות בהיטל השבחה. גם טענה זו עלתה בדיון אצל השמאית המכריעה, נדונה על ידה ונדחתה. אשר על כן לא היה מקום להעלותה שוב בפנינו. גם לגופה, אין לקבל טענה זו. כפי שכבר פסקנו פעמים רבות, אין באישור העדר חובות לעירייה כדי לבטל היטל השבחה, מקום שחבים בו על פי דין. ענין אחר הוא טענות להסתמכות, מצג וכדומה, אשר המקום לבירורן אינו במסגרת ערר היטל השבחה, ובדיון בפני ועדת ערר. אלא, שבמקרה שלפנינו, אף מתברר כי הטענה איננה נכונה עובדתית, שכן כפי שקבעה השמאית המכריעה:

"שמאי המבקשת קובע, בהתבסס על המסמך המפורט בסעיף 8.4, כי הועדה בעצמה סבורה, כי אין חבות בהיטל השבחה בגין תכנית מא/במ/26. השמאי מצוין, כי האישור הנדון ניתן עובר למועד אישור התכנית ואף לאחר מועד עסקת המכר. לטענתו, לא ברורה הסיבה לפיה שינתה הועדה המקומית את מדיניותה ובכל מקרה אין היא רשאית לעשות כן.

דיון והכרעה:

האישור הנדון, מיום 13.8.2003, מתייחס לשימוש הזכויות ע"י מכר, שנערך בשנת

1961, בין רשות הפיתוח לבין חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י בע"מ (ר' סעיף 8.1), כפי שעולה מסעיף 2 למסמך. בגין המכר הנ"ל, נרשמה הערת אזהרה בשנת 1981.

יצוין, כי נכון להיום, לא מופיע רישום כלשהו במסמכי לשכת רישום המקרקעין לגבי מכר הזכויות משנת 1999 (ר' סעיף 2.1).

מהאמור לעיל עולה, כי האישור הנ"ל אינו מתייחס כלל למכר האחרון, אלא לזה שקדם לו ולכן, אין כל בסיס לקביעה, לפיה הוועדה כבר קבעה כי אין חבות בהיטל השבחה עקב אישור תכנית מאא/במ/26."

(עמ' 15-16 לשומה המכרעת, ההדגשה בקו היא שלנו)

אשר על כן, מעבר לכך שטענה זו נדחית ממילא, הרי שבמקרה שלפנינו אין בה ממש. ודאי וודאי שלא נפל אם כן, פגם בענין זה בשומה המכרעת.

הערר רובו ככולו עסק בעניינים שמאיים מקצועיים אשר ועדת הערר לא תתערב בהם. גם את עניין השטחים לא היה מקום לטעון כנגד השומה המכרעת גם לא ב"לבוש משפטי" כפי שנעשה, נוכח המסמכים שהוצגו בפנינו, לרבות על ידי העוררת עצמה. על דחיית טענות שמאיות שנטענו ב"אדרת משפטית" נפנה לאמור [בעמ"נ 33103-02-12](#) גלר ו-26 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון ואח' (פורסם בנבו). וכל האמור שם לענין היקף התערבותה המצומצם ביותר של ועדת ערר בשומה מכרעת חל גם כאן.

הערר נדחה.

בנסיבות העניין, העוררת תישא בהוצאות המשיבה בסכום של 7,500 ₪ בתוספת מע"מ כחוק.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה התקבלה ביום: כ' באדר א תשע"ד. 20 בפברואר 2014.

כרמית פנטון, עו"ד

יו"ר ועדת ערר
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל-אביב ומחוז מרכז

מורן עמר
מ"מ מזכירת ועדת ערר
מחוז תל-אביב

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

כרמית פנטון 54678313-85186/11
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה