

עו"ד ספיר זילבר



**עו"ד על נדל"ן**  
שוב ושות' משרד עורכי דין

מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:  
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית  
- שוב ושות' משרד עורכי דין -

גרסת הדפסה 

"בא לברך יצא מקלל"

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד יפעת בן אריה שטיינברג

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- תזכיר חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023 – שמירה על מקרקעי ישראל.
- תזכיר חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023 – התחדשות עירונית.
- קריית גת - הודעה בדבר אישור תכנית מועדפת לדיור מס' 1115 - הרחבה הצפונית.
- באר שבע - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 605-0819045 – שכונת בית אשל.

## עדכוני פסיקה

### • רמ"י

בג"ץ 3907/17 חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ואח' – החלטה 1487 –  
מקרקעין שהוכרו למטרות ציבוריות ללא מכרז.

### • תמ"א 38

עע"מ 116/22 קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב ואח' המועד  
הקובע לבחינת תחולת תקן 413.

### • הפקעות

עת"מ 17976-09-22 מחמוד מזאריב נ' ועדה מרחבית יזרעאלים ואח' – שיהוי החורג מגדר הסביר.

### • מיסוי מקרקעין

ו"ע (מרכז) 6584-05-21 מוטי דביר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז – מס אמת או שקר?

### • היטל השבחה

ע"ר 8135/18 אברהם הניך האלברשטאם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים – מה כלול בדירת 140 מ"ר?

## מאמר

### "בא לברך יצא מקלל"

#### מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד יפעת בן אריה שטיינברג

מעשה שהיה כך היה, אלמונית קבלה בירושה קרקע בשטח של כ-10 דונם במושב באזור המרכז. לימים הוחלט על קידום תכנית לשינוי יעוד הקרקע מקרקע חקלאית לקרקע לבניה, המהווה תכנית איחוד וחלוקה.

אלמונית שמחה, כי במקום להמשיך לגדל גידולים חקלאיים בקרקע, היא תזכה לראות את הקרקע משנה יעוד והולכת ונבנית עוד בחייה ותזכה מפירותיה ה"סחירים". אלא, שחלומות לחוד ומציאות לחוד. ביום בהיר הופקדה תת"ל 43 שמטרתה הייתה הרחבת כביש 4, כאשר חלק מהרחבת הכביש חל על לא אחרת מהקרקע המדוברת, באופן שמחצית משטח הקרקע (כ-5 דונם) יועדה לדרך.

אלמונית הגישה השגה לתת"ל הנ"ל וטענה לצורך לקבוע הוראה בדבר "שחזור זכויות", שפירושה המעשי של קבלת טענה שכזו הוא "התעלמות" משינוי הייעוד שנעשה במסגרת התכנית הראשונה (כאן – תת"ל 43), לעת עריכת טבלאות האיזון וההקצאה בתכנית השנייה. כלומר, שלתוך מתחם האיחוד והחלוקה ייכנסו כל ה-10 דונם בייעוד המקורי (החקלאי), ואלמונית תקבל זכויות בגין **מלוא** שטח זה.

הוועדה לתשתיות לאומיות במענה לטיעון זה קבעה, כי תכנית איחוד וחלוקה בהכנה כמתואר, היא תכנית "רעיונית" בלבד, הנמצאת בשלבים ראשונים וטרם אושרה על ידי מוסדות התכנון. מנגד, שטחי הקרקע של אלמונית שמבוקש לשנות את ייעודם לצרכי ציבור במסגרת תת"ל 43 נדרשים כחלק מתכנית רחבה – היא תכנית לתשתית לאומית מס' 43. בשל דברים אלו נטען, שיש לשנות את ייעודי הקרקע לצרכי ציבור, בדיוק כפי שמתבקש במסגרת התת"ל, וכי לא ניתן לקבוע הוראות "שחזור זכויות עתידי" בלתי מסוימת, וזאת ממספר נימוקים: ראשית, קביעת הוראה שכזו עלולה ליצור מערכת ציפיות שאין מתפקידה של הות"ל (כמוסד תכנון וביצוע של תשתיות לאומיות) לייצר, לפיהן השטחים האמורים יכללו בתוכנית איחוד וחלוקה עתידית. שנית, קביעה שכזו, בתכנית לתשתית לאומית, כובלת את שיקול דעת מוסדות התכנון שבסמכותם לדון בתכנית האיחוד והחלוקה המקומית, תוך יצירת הנחת בסיס (ללא בחינה של צרכי התכנון הקונקרטיים למתחם האיחוד וחלוקה המיועד), שלפיה קיים קשר תכנוני בין התשתית הלאומית לבין התכנית המקומית, באופן שעשוי להשפיע על ייעוד הקרקע, על שווי הקרקע, בין אם בפועל יש בכך צורך ובין אם לאו. שלישית, הוועדה קבעה ששימור זכויות עתידי, שיאפשר הכנסת שטחים נוספים לתוך מתחם האיחוד והחלוקה העתידי, עלול לפגוע בבעלי זכויות אחרים בתחום אותה תכנית ואותו מתחם איחוד וחלוקה. משכך, מתחייב היה כי ביחס להחלטה על קביעת "שחזור זכויות" בתת"ל 43, תינתן גם זכות טיעון לבעלי זכויות בתכנית עתידית כאמור. בשל כל אלו, נדחתה הבקשה לקבוע בתת"ל 43 "שחזור זכויות עתידי" (כפי שנקבע בשעתו, למשל, ביחס לתת"ל 15).

עם זאת, ועל אף דחיית הבקשה העקרונית ובכדי "לרכך" אותה במידת מה ולאפשר לבעלי הזכויות העלולים להיפגע פרק זמן נוסף כדי לקדם הליכי תכנון ולמצות את אפשרויות התכנון בשטח בטרם יעלה הצורך בביצוע בפועל של התכנית, החליטה הוועדה לתשתיות לאומיות לאשר במיקומים האמורים "**יעוד נדחה**" שמשמעותו, כי ייעוד הקרקע לדרך בשטח התכנית ייכנס לתוקפו רק בשלב הוצאות הודעות לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות, כלומר בעת הפקעת המקרקעין ועד לאותו מועד יוותר ייעוד הקרקע הקודם על כנו.

בכך ניתן לומר כביכול כי מדובר במהלך מבורך, שכן, במקום פגיעה חדה וברורה במועד תחילת תוקפה של התת"ל, ניתנה כעת הזדמנות לנצל את פרק הזמן שבין מועד אישורה של תכנית לתשתית לאומית לבין מועד ביצועה בפועל של אותה התכנית. בפרק זמן זה, יכולים בעלי הקרקע לנסות להניע גלגליה של תכנית איחוד וחלוקה, שתתאשר עוד בטרם ההפקעה, וכך ייעוד הקרקע המקורי נותר בעינו. הדבר אף עשוי להפחית את תקציב הפרויקט הציבורי, משום שייחסך תשלום מסוים של פיצויי הפקעה ופיצויי ירידת ערך, כאשר תשלום זה יוכל להשתלם בצורה של זכויות בנייה עודפות ונוספות, לטובת הגדלת "העוגה", במסגרת תכנית איחוד וחלוקה.

ברם, עולה השאלה מה יקרה אם שרשרת האירועים המפורטת לעיל לא תתקיים בדיוק באופן שצוין, כך שבמקום להקדים אישור תכנית איחוד וחלוקה ועל ידי כך להשתמש בהוראת "היעוד הנדחה", בפועל הודעות ההפקעה יפורסמו לפני אותה התכנית העתידית? מצב דברים זה הוא לא בלתי סביר, משום שקידומה של תכנית איחוד וחלוקה, כמו תכניות רבות במדינת ישראל, אורך

זמן רב. לא מן הנמנע שהפקעה, עבור פרויקט לתשתית לאומית, תאושר ותיכנס לתוקף עוד בטרם אישור תכנית איחוד וחלוקה, ובכך לא תהא למעשה כל משמעות להוראת "הייעוד הנדחה".

לכאורה, אפשר היה לומר *c'est la vie* דהיינו – שבמקום להנחית על הנפקע העתידי מכה חדה במועד תחילת תוקפה של תת"ל 43, בהתאם למצב העניינים הרגיל כפי שנקבע במרבית שנות קיומה של המדינה – ניתנת לו הזדמנות לנסות ולהיטיב את מצבו. אחת היא אם הוא הצליח להיטיב מצבו, אם לאו.

ואולם, אפשר לשאול – "האמנם אחת היא?". מעבר לכך שתכלית הוראת הייעוד הנדחה היא להפחית את הפגיעה בקניין הפרט ולמצער לעשותה מידתית יותר כמצוות חוק-יסוד: כבוד האדם; ומעבר לכך שמנגנונים שונים לשימור זכויות הופעלו במקרים אחרים כמו חוף התכלת או מרחב התחנה המרכזית הישנה בתל אביב – הרי שנדמה שמנגנון הייעוד הנדחה **פוגע** בבעלי קרקע שלא הצליחו לנצלו ולא הצליחו להכניס את מקרקעיהם למתחם איחוד וחלוקה עובר למועד ההפקעה. כוונתנו היא **לפגיעה עודפת** מעבר לפגיעה "הטיפוסית" הנגרמת בכל עת שבה קרקע משנה ייעודה לייעוד ציבורי. ונסביר.

בימים אלה מתבררות מספר תביעות ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 43. חלק מתביעות אלו (שבחלקן כבר התגלגלו לפתחה של ועדת הערר) מתייחסות למנגנון הייעוד הנדחה. הוועדה המקומית ואף חברת נתיבי ישראל (יזם תת"ל 43 וגורם משפה על פי דין) טענו, בין יתר טענותיהן, כי לאור הוראת הייעוד הנדחה, לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין במועד תחילת תוקפה של תת"ל 43, משום שהייעוד הציבורי ייכנס לתוקף רק בעתיד, לעת פרסום הודעת ההפקעה. מסיבה זו (כאמור – אחת מבין מספר סיבות), טענו הוועדה המקומית ונתיבי ישראל, שאין לפצות בגין ירידת ערך, כי לא נגרמה כזו.

אלא שוועדת הערר, שכבר נתנה החלטות ביניים בחלק מן ההליכים המתנהלים בפניה, דחתה את הטענה העקרונית, וטענה כי יש ללכת על פי תורת הפיצוי ה"דו שלבית": קביעת פיצוי ירידת ערך בנפרד, וקביעת פיצויי הפקעה בנפרד, בעתיד. בהתאם לכך הורתה ועדת הערר על מינוי שמאי מייעץ, תוך שהשמאי הונחה לבחון אם יש בהוראת הייעוד הנדחה "כדי להפחית את הפגיעה התכנונית שנגרמה למקרקעין. יוצא, שעל פי החלטות ועדת הערר שניתנו עד כה, הוראת הייעוד הנדחה, שבאה להיטיב עם בעלי הקרקע, עלולה לפגוע בהם עוד יותר, ועלולה להפחית את הפיצוי שישולם להם.

אם ייקבע שנוצרה ירידת ערך במועד תחילת תוקפה של תת"ל 43 מעצם שינוי הייעוד העתידי, תידרש התייחסות שמאית למגוון היבטים.

כמו כן, בהתאם להחלטות ועדת הערר, שומת הפגיעה תיערך למועד תחילת תוקפה של התכנית, תחת עננה של אי-ודאות ביחס לשאלות אם הקרקע תופקע בעתיד, אם לאו, באיזה מועד היא תופקע ותינטל מבעליה, מה היקף הקרקע שיופקע, האם ניתן לבצע שימושים ארוכי טווח (בקרקע חקלאית, למשל – גידולים רב-שנתיים), וכיוצא באלה עניינים שיצריכו הנחת שונות, במקום לפצות על פגיעה אמיתית, שקורמת עור וגידים בחיי המעשה.

כפי שאמרנו בראשית דברינו, הוראת הייעוד הנדחה עשויה להיות מבורכת, במקום שבו אכן קיימת היתכנות לשינוי ייעוד עתידי במסגרת איחוד וחלוקה, היות שאז ניתן להיכנס לאיחוד והחלוקה במצב הקודם לדרך. ואולם, אם ההיתכנות לשינוי כאמור היא נמוכה או אינה קיימת – כי אז מדובר בהוראה **פוגענית** שמבקשת לשלול לכאורה את הפיצויים או להפחיתם, תוך **גלגול העלויות הנובעות מהימשכות הליכי ביצוע התכנית על בעל הקרקע בלבד**, ולא על הרשות.

לא מן הנמנע להזכיר, שהרשות הציבורית היא זו שקובעת את מועדי ביצוע התכנית, ומשכך – יש בגלגול העלויות האמורות על בעל הקרקע משום מתן כח מופרז בידי הרשות, באופן החורג במידה קיצונית מן התכלית של סעיף 197 לחוק, שנועדה לגרום לרשויות להפנים את הנוזקים שהתכניות שלהן עלולות ליצור.

נראה כי ניתן לבחון שוב את החלטות ועדת הערר שניתנו עד כה הן במישור הממשי ביחס להיקף הפגיעה התכנונית וניתן לפרש את הוראות התכנית בדרך בה יקבע שמאחר והייעוד לדרך נכנס בפועל רק לאחר שהחלה ההפקעה, הרי שיש להחיל את דיני ההפקעה ולשלם את מלוא הפיצוי בשלב זה, שלב אחד לפי ייעוד הקרקע שקדם לייעוד כדרך, כדוגמת שעבוד צף המתגבש בעת החלתו בלבד.

המשמעות המעשית של הוראת הייעוד הנדחה, היא שהוראות התכנית העוסקות בייעוד הנדחה אינן נכנסות לתוקף במועד פרסום התכנית ברשומות, אלא רק במועד פרסום הודעת ההפקעה. דהיינו, לתכנית המכילה הוראה בדבר "ייעוד נדחה" יכולה להיות תחילת תוקף מדורגת, בהתאם למועדי פרסום הודעות ההפקעה השונות. "הדינמיות" של תחילת חייה של תכנית אפשרית וקיימת, בהתאם לאותה דינמיות שנקבעה בתכניות אחרות, על דרך של הכנסת "סעיף השמדה עצמית" או "סעיף פקיעת תכנית", והדוגמאות הן רבות. אם הדין מכיר באפשרות לקבוע את סוף חייה של תכנית באמצעות התכנית עצמה, כי אז – מובן שהדין מאפשר לקבוע שתחילת חלק מההוראות שבתכנית תידחה למועד מאוחר ממועד פרסומה ברשומות. לעמדתנו, זוהי הפרשנות הנכונה להוראת "הייעוד הנדחה", ויש לראותה כדחיית תחילת ההוראות התכנוניות עד למועד ההפקעה. מה המשמעות של דברינו אלו?

סעיף 197 (ב) לחוק קובע, כי המועד להגשת תביעת ירידת ערך יהא בתוך 3 שנים מיום "תחילת תוקפה של תכנית" ולכן דחיית תחילת תוקפן של ההוראות הפוגעות (אותן הוראות שסובבות את הייעוד הנדחה) נדחית עד למועד ההפקעה. בכך נדחה, אוטומטית, מועד תחילת מירוף ההתיישנות להגשת תביעת ירידת ערך.

הצעתנו זו עולה בקנה אחד עם המגמה ההולכת וגוברת בפסיקה, לדחות את מועד הפגיעה (ובהקבלה – את מועד ההשבחה) עד למועד שבו הפגיעה או ההשבחה נעשו קונקרטיים. ראו למשל בדנ"מ 5358/14 מ. מגן אינטרנשיונל (וכן בר"ם 1560/13 לפניו), שם נקבע כי תמ"א 36 לא יכולה להיחשב כתכנית פוגעת, לאור היותה בלתי קונקרטית ועל כן תביעת פיצויים בגין ירידת הערך תידחה למועד הוצאת ההיתר מכוחה, כי אז תתגבש מסוימות הפגיעה.

אם כן, גם אם עמדו תכליות מבורכות מאחורי רעיון ה"ייעוד הנדחה", הרי שהתועלות במישור התכנוני לא מאוד הועילו, ונראה כי עתה, עת מתבררות תביעות הפיצויים, ראוי כי תבוצע בחינה מחודשת ביחס למועד תחילת תוקפה של הוראת "הייעוד הנדחה", וכי זו תידחה עד למועד פרסום הודעת ההפקעה, שאז – לפחות הפיצוי שישולם יהיה בערכים ריאליים ולא יהיה מבוסס על הנחות תיאורטיות כפי שמתקיים היום.

### עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

תזכיר חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023 –

#### שמירה על מקרקעי ישראל

מטרת התזכיר הוא לבצע מספר תיקונים בחוק התכנון והבניה וחוק מקרקעין ציבור (פינוי קרקע), שמטרתן להגביר את יכולת השמירה של המדינה על מקרקעי ישראל.

עיקרי החוק המוצע:

1. חוק התכנון והבניה יתוקן כך שכאשר מוגש לועדה המקומית תשריט חלוקה בחלקה בבעלות משותפת של פרטיים ומקרקעי ישראל, תקבל הועדה את עמדת רמ"י, בתוך פרק זמן קצוב בטרם אישור התשריט ויראו את רמ"י כאילו הודיעה שאינה מתנגדת לאישור התשריט, ככל שלא השיבה. בנוסף, מוצע כי בקרקעות בבעלות משותפת של פרטיים ומקרקעי ישראל לא יאשר מוסד תכנון בקשה להיתר בניה במקרקעין, בטרם קבלת התייחסות רמ"י.
2. במקרים בהם יש בניה ללא היתר או בסטייה מהיתר, מוצע להקנות את הסמכות לנתק מתשתית החשמל או המים יחידה של מסחר, שירותים, תעשייה או דיור גם לרשות לאכיפה במקרקעין.
3. על מנת לאפשר היערכות הרשות לאכיפה ומשטרת ישראל למתן סיוע לביצוע מוצע להאריך את תקופת האכלוס המאפשרת הריסת בנייה לא חוקית לתקופה של 45 יום במקום 30, וכן להאריך את תוקף הצווים לתקופה של 90 יום במקום 60 יום.

4. מוצע לתקן את חוק מקרקעי ציבור ולקבוע כי במקרה של תפיסת קרקע שלא כדין, ניתן יהיה להוציא צו מנהלי לפינוי המקרקעין בתוך תקופה של 60 חודשים מיום התפיסה ולא 36 חודשים מיום התפיסה כפי שקבוע בחוק כיום.

## תזכיר חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023 –

### התחדשות עירונית

מטרת התזכיר הינה קידום מדיניות לאומית כוללת לחידוש ופיתוח המרחב העירוני והגדלת שיעור מימושן של תכניות להתחדשות עירונית, ולשם קידומן של עסקאות לפי תכניות לחיזוק בניינים, בהתאם ליעדים שהוצבו לכך על ידי הממשלה.

עיקרי תיקוני החקיקה המוצעים:

1. מוצע להסמיך את הממונה על פניות הדיירים לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית התשע"ו-2016 לתת אישור שלפיו עסקה או התחייבות לביצוע עסקה, בטלה, בוטלה או פקעה לאחר שהתמלאו התנאים, הקבועים לפי העניין, באחת או יותר מהוראות החוק המפורטות בתזכיר. עוד מוצע לקבוע כי משניתן אישור הממונה ביחס לעסקה מסוימת, יראו באישור זה, כהוכחה להנחת דעתו של הרשם כי עילת הערת האזהרה שנרשמה ביחס לאותה עסקה בטלה לעניין סעיף 132 לחוק המקרקעין, ובהתאם הוא יוכל למחוק אותה.
2. מוצע לתקן את סעיף 14 לחוק הרשות להתחדשות עירונית כך שסמכות מנהל הרשות להכריז על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי תחול גם אם יש בשטח פחות מ-24 יחידות, ובתנאי שבשטח כאמור יש 8 יחידות לפחות שהן יחידות דיור צמודות קרקע.
3. מוצע לתקן את סעיף 14(א)(2) לחוק הרשות להתחדשות עירונית כך שהסכמת הרשות המקומית לא תידרש לצורך הכרזה על מתחם פינוי ובינוי לפי הוראות הסעיף, אלא רק לאחר התייעצות עם הרשות.
4. לצורך התמודדות עם מצבים שבהם יותר מיזם אחד החתים בעלי דירות על עסקאות פינוי ובינוי במקרקעין, מוצע לקבוע מנגנון שבמסגרתו ניתן יהיה לבטל חלק מעסקאות הפינוי והבינוי שנחתמו באותם מקרקעין או לחילופין לאפשר לשני יזמים או יותר להגיע להסכמות שמאפשרות את קידומו של הפרויקט.
5. מוצע לתקן את ההגדרה "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית" שבסעיף 1 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006, כך שבעלי דירות במקבץ פינוי ובינוי שיש בבעלותם בין היתר למעלה ממחצית מהדירות יוכלו לפנות למנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בבקשה למנות שמאי פינוי ובינוי כדי שיחליט אם עסקת פינוי ובינוי המוצעת להם כדאית כלכלית.
6. מוצע לבטל את ההגבלות הקבועות כיום בסעיף 2(א) לחוק פינוי ובינוי על שמאי פינוי ובינוי, ולקבוע במקומן כללים והגבלות אחרות במסגרת תקנות שיותקנו מכוח הוראות הסעיף המתוקן.
7. מוצע להפחית את הרוב הדרוש מבין בעלי הדירות בבית משותף לצורך הגשת תביעה למפקח על רישום המקרקעין, על מנת לאשר ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתנאים שנקבעו לכך בסעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008.
8. מוצע לאפשר למפקח לקבוע כי בחישוב הרוב הדרוש לאישור ביצוע העבודה בבית המשותף, לא יובאו בחשבון זכויותיו או חלק מזכויותיו של בעל דירה שמתנגד לביצוע העבודה, אם מצא שהתנגדותו נובעת מבניה או משימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח הגובל לבניין או מפיצול הדירה שבבעלותו שלא כדין.
9. מוצע לקבוע כי לצורך חישוב הרוב הדרוש לאישור ביצוע העבודה בבית משותף שבו 6 דירות או יותר, ייחשבו הדירות של מי שבבעלותו יותר מ-30% מהדירות בבית המשותף, בתוספת שליש משיעור הפרש מהדירות בבית המשותף.

10. מוצע לקבוע כי המפקח לא יאשר ביצוע עבודה בהתאם לסמכותו לפי סעיף 5 לחוק חיזוק בתים משותפים, אם התנגדותו של בעל הדירה היא בשל אחד או יותר מהנסיבות שבפסקאות (1) עד (7) לסעיף 2(ב) לחוק פינוי ובינוי.

### קריית גת – הודעה בדבר אישור תכנית מועדפת לדיור מס' 1115 – הרחבה הצפונית

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 21 לחוק לקידום הבניה במתחמים מועדים לדיור (הוראות שעה), התשע"ד-2014, אושרה תכנית מועדפת לדיור מס' 1115 צפונית לשכונת כרמי גת, דרומית לכביש 353, מזרחית לכביש 40 וממערב למסילת רכבת תל אביב-באר שבע.

מטרת התכנית הינה, הקמת רובע מגורים חדש בצפון העיר הכולל 5,663 יחידות דיור ועוד 500 יחידות דיור מיוחד, שטחי מסחר ותעסוקה, שטח ציבורי פתוח, תחנת רכבת חדשה ומרכז תחבורה ציבורית אשר תשרת את תושבי השכונה.

התכנית קובעת, בין היתר, הנחיות לבניית שכונת מגורים הכוללת 5,663 יחידות דיור, מתוכן כ-25% יחידות דיור קטנות ועוד 500 יחידות דיור מיוחד, קביעת הוראות הבניה, קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע, קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה, קביעת שטחי הבניה המותרים ועוד.

### באר שבע - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 605-0819045 – שכונת בית אשל

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר מקומית מספר 605-0819045 בפארק נחל באר שבע, ממערב לשכונת פארק הנחל, בדרום בכביש 25, ומצפון לנחל באר שבע ואתר לאומי בית אשל.

מטרת התכנית הינה, התוויית מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה, הכוללת כ-1,288 יחידות דיור בתמהיל דיור מגוון. התכנית קובעת, בין היתר, שינוי יעודי הקרקע, קביעת הוראות בניה, מספר קומות, קביעת הסדרי תנועה וחניה, ייעוד מגרשים למוסדות ציבור וקביעת הוראות בניה בהם, קביעת הנחיות לדיור להשכרה בהישג יד ועוד.

## עדכוני פסיקה

### החלטה 1487 – מקרקעין שהוכרו למטרות ציבוריות ללא מכרז

**מספר הליך:** בג"ץ 3907/17 **חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ואח' ערכאה:** בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק, בפני כב' הרכב השופטים, א' חיות, ע' פוגלמן וד' ברק-ארז. **פרטי המקרקעין:** רחוב ההסתדרות 116, חולון. **תאריך מתן פסק הדין:** 14.02.2023 **ב"כ המשיבים:** עו"ד יצחק ברט.

ההחלטה מושא פסק הדין נסבה סביב החלטה מס' 1487 של רמ"י. במקרה דנן, הקרקעות הוכרו לעותרת מלכתחילה למטרות ציבוריות ללא מכרז, מתוך הנחה שייעשה בהם שימוש למטרות ציבוריות שאושרו ככאלה, לפי החלטת רמ"י.

לטענת העותרת, נפלו פגמים מהותיים בקבלת החלטה 1487, מאחר שהיא נגועה בהפליה כלפיה, וכי ביסודה עומדת פרשנות מוטעית של פסק הדין הקודם. יתר על כן, במישור ההליך, העותרת טענה כי המועצה קיבלה את ההחלטה מבלי ליתן לה זכות טיעון. בנוסף, במישור שיקול הדעת, טענה העותרת כי ההחלטה והקריטריונים שנקבעו בה חורגים ממתחם הסבירות באשר הם מתעלמים משיקול מהותי, והוא מידת ההשקעה שהשקיע החוכר הציבורי בנכס שהוכר לו. כל אלו, לשיטת העותרת, מצדיקים את ביטולה.

בית המשפט העליון קבע, כי ההחלטה משקפת מדיניות סבירה וראויה, כאשר העותרת, כ"חוכרת ציבורית", קיבלה הטבות בתנאי החכירה של הנכסים מתוך הנחה שייעשה בהם שימוש למטרות ציבוריות שאושרו ככאלה, לפי החלטת



המועצה. הנכסים שהוקצו לה הם מקרקעי ציבור, משאב ציבורי מן המעלה העליונה ולכן יש אינטרס ציבורי ברור בכך שעם הפסקת השימוש בנכס למטרה שלשמה הוקצה, ייהנה הציבור מעיקר התועלת הכספית הגלומה בו.

על כן, בית המשפט העליון קבע כי אין עילה להתערבותו בהחלטה מס' 1487 באשר לתנאים להעברת זכויות והסכמה לשינוי יעוד על-ידי רשות מקרקעי ישראל, במקרקעין שהוכרו מלכתחילה למטרות ציבוריות ללא מכרז, משלא נפל פגם בהליך קבלתה או בשיקול הדעת המונח ביסודה. אמות המידה שנקבעו בהחלטה תואמים הנחיות שניתנו בעתירה קודמת, ומשקפים מדיניות מאוזנת המשרתת את האינטרס הציבורי. בהתאם לכך, דין העתירה להידחות.

לאור התנהלות זו, נפסק לחובת העותרת הוצאות בסך של 40,000 ₪.

### **הערת מערכת:**

בית המשפט שם דגש על האינטרס שלשמו ניתנו ההטבות ביחס ל"חוכרים ציבוריים". קרי, לשמש את המטרה הציבורית הראשונית שלשמה הוקצתה הקרקע הציבורית. במקרה דנן, החוכר הודיע על ביטול המטרה הציבורית שלשמה הוקצתה הקרקע. על כן, אין הצדקה לתת לו להמשיך להנות מן ההטבות.

### **המועד הקובע לבחינת תחולת תקן 413**

**מספר ההליך:** עע"מ 116/22 **קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב ואח' ערכאה:** בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים, בפני כב' הרכב השופטים, י' אלרון, י' כשר ור' רונן. **פרטי המקרקעין:** רחוב קלויזנר 13, בת ים. **תאריך מתן פסק הדין:** 27.02.2023 **ב"כ המשיבים:** עוה"ד קובי עבדי ומנשה ענתר.

המערערת הגישה עתירה מנהלית נגד החלטת ועדת הערר שביטלה את החלטת הוועדה המקומית שם אושרה בקשת המערערת לקבלת היתר הריסה והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38. בית המשפט לעניינים מנהליים דחה עתירה זו. לאור דחיית העתירה הוגש הערר דנן.

בית המשפט העליון דחה את הערעור וקבע, כי אין הצדקה להתערב בהחלטת ועדת הערר, וזאת משני נימוקים. **הראשון,** לפיו המועד הקובע לבחינת תחולת תקן 413 הוא מועד החלטת הוועדה המקומית.

לפי תקן 413, מבנים העונים על ההגדרה של "מבנה נמוך" פטורים מתחולת התקן, ומשכך תמ"א 38 אינה חלה עליהם. הגדרת "מבנה נמוך" השתנתה במהלך השנים. בגיליון תיקון מס' 5 לתנאי תקן 413 נקבעו תנאים מצטברים להגדרת "מבנה נמוך". גיליון תיקון מס' 6 הרחיב את ההגדרה של "מבנה נמוך" ובנוסף נקבעה בו תקופת מעבר בה חלו הן הוראות גיליון 5 והן הוראות גיליון 6.

על פי החלטת ועדת הערר, המועד הקובע לצורך בחינת תחולתו של תקן 413 הוא מועד החלטת הוועדה המקומית בבקשה להיתר, ולא מועד הגשת הבקשה. במקרה דנן, נקבע כי הגדרת "מבנה נמוך" שעמדה בתוקף באותה עת היא זו שנקבעה בגיליון 6 בלבד, זאת מאחר שבמועד בו ניתנה החלטת הוועדה המקומית בבקשת ההיתר חלפה תקופת המעבר. משכך, הואיל ועל פי גיליון 6 נכנס הבניין תחת ההגדרה של "מבנה נמוך" הפטור מתחולת תקן 413, תמ"א 38 אינה חלה עליו. ועדת הערר דחתה את הבקשה אף מהנימוק לפיו, מאפייניו של הבניין אינם מצדיקים את תחולת ההיתר.



בית משפט קמא קבע כי אין להתערב בהחלטת ועדת הערר בעניין מועד תחולת תקן 413, וזאת בהתבסס על הפסיקה בעניין רומנילי לפיה המועד הקובע לבחינת תחולתו של תקן 413 הוא המועד בו התקבלה החלטת הוועדה המקומית בבקשה להיתר בנייה.

אלא שלדעת כב' השופטת רונן, ספק אם פרשנות זו להוראת המעבר היא הראויה והסבירה ביותר. נקבע, כי מנגד, פרשנות לפיה המועד הקובע לבחינת תחולת הוראות גיליון 5 הוא מועד הגשת הבקשה למתן היתר, כך שכל הבקשות שהוגשו בתוך תקופת המעבר או קודם לה ביחס למבנים העומדים בהוראות גיליון 5 ייחשבו ככאלה עליהן חלה תמ"א 38, מקדמת וודאות משפטית ומונעת מצב של הבחנה שרירותית בין בקשות היתר על בסיס סדרי עבודתן ועדיפויותיהן של הוועדות המקומיות. חרף האמור, לא נקבעו מסמרות בסוגיה זו, שכן מדובר בשאלה שהשלכותיה המעשיות מצומצמות, ובהתחשב בכך שגם לו היו מתקבלות טענות המערערת לעניין זה, עדיין לא היה בכך כדי להצדיק התערבות בהחלטת ועדת הערר.

הנימוק השני עליו ביסס בית המשפט העליון את פסיקתו, הוא נימוק תכנוני לפיו, מאפייניו של הבניין אינם מצדיקים את תחולת ההיתר, שכן מבנה הבניין מצומצם וכולל מספר יחידות דיור קטן. במצב זה פוחת האינטרס בחיזוקו מפני רעידות אדמה, ואין הצדקה לשימוש במשאבים המוגבלים אותם ניתן להקנות לטובת מבנים בעלי יחידות דיור רבות יותר שהאינטרס הציבורי בחיזוקם גדול יותר.

### **הערת מערכת:**

יש בעייתיות בקביעות לפיהן מועד יקבע על פי המהירות בה מקבלת הרשות את ההחלטה, כידוע הרשויות בישראל אינן ממהרות בקבלת החלטות ומתעלמות פעמים רבות מהמועדים שנקב המחוקק, מנגד, מועד הגשת הבקשות הוא גם אינו פטור מספקות, מן הראוי היה לנסח הוראות מעבר ברורות יותר.

### **שיהוי החורג מגדר הסביר**

**מספר ההליך:** עת"מ 17976-09-22 **מחמוד מזאריב נ' ועדה מרחבית יזרעאלים ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' סגן הנשיאה, אשר קולה. **פרטי המקרקעין:** גוש 17502 חלקה 32, זרזיר. **תאריך מתן פסק הדין:** 27.02.2023 **ב"כ העותר:** עו"ד משה יי קמר.

**עתירה זאת התמקדה בשאלה האם המשיבה פעלה בשקידה ראויה למימוש מטרת ההפקעה או זנחה את תכניתה עקב שיהוי החורג מגדר הסביר והעולה כדי זניחת מטרת ההפקעה המצדיקה את ביטולה?**

העותר הגיש עתירה לביטול הפקעה כנגד הוועדה המרחבית יזרעאלים כאשר מקרקעי העותר הופקעו לצרכי ציבור, עבור דרכים ושטחי ציבור וזאת על יסוד תב"ע 1707 שקיבלה תוקף בשנת 1975. בשנת 2014, שונה היעוד הציבורי של מרבית שטח המקרקעין במסגרת תכנית מתאר מקומית מס' ג/16287- "מרכז זרזיר", לייעוד לבנייה ולמגורים.

העותר הגיש את התנגדותו לטבלת האיזון ובנוסף, פנה במכתב דרישה אל המשיבה שתפעל לביטול ההפקעה ולמחיקת הערת האזהרה זאת נוכח אי קידום הליכי ההפקעה, אי תפיסת החזקה במקרקעין, אי פרסום הודעת הקניה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות ובפרט נוכח העובדה שתכנית ג/16287 ביטלה את הייעוד הציבורי של המקרקעין וייעדה אותה למסחר ולמגורים.

בהיעדר תגובה מטעם המשיבה הגיש העותר לבית המשפט עתירה לביטול ההפקעה, בנוסף הגיש ערר (יחד עם אחרים) לוועדה המחוזית בדבר מיעוט ההקצאה שניתנה לו. לאחר הגשת ערר של העותר הורתה ועדת הערר לרמ"י, שהגישה את התכנית, לתקן את תשריט התוכנית ואת טבלת האיזון.

בית המשפט בחן מספר קריטריונים שלאחר בחינתם ניתן יהיה לקבוע האם יש לבטל את ההפקעה - משך הזמן שחלף מעת ביצוע ההפקעה, הנזק שנגרם לנפגע עקב השיהוי במימוש תכליות ההפקעה, אופן התנהלותה של הרשות

המפקיעה, הצורך הציבורי העומד ביסוד מטרת ההפקעה, מורכבות הליכי התכנון הנדרשים למימוש תכלית ההפקעה, הסיבות להשתהות במימוש מטרת ההפקעה.

**בעניינו, בית המשפט קבע כי החלטת המשיבה לוקה בחוסר סבירות קיצוני ובהיעדר מידתיות אשר פוגמים בה באופן המצדיק התערבות שיפוטית על דרך ביטולה של ההפקעה.**

משטרם נתפסה החזקה במקרקעין המיועדים להפקעה, משך עשרות שנים על ידי הרשות, כשהעותר, בין אם רכש את הקרקע לפני הפקעתה ובין אם רכש במודע קרקע המיועדת להפקעה מוסיף להחזיק בקרקע והיא רשומה בבעלותו, כשאינו לו כל אופק כלכלי, מתי וכיצד יוכל לממש את קניינו ואת זכויותיו בצורה הוגנת, זו תוצאה קשה ובלתי סבירה, שאין לסבול אותה.

בחלוף כ- 39 שנים ממועד ההפקעה, זכותו הקניינית של העותר, אשר קיבלה מעמד של זכות חוקתית, מצדיקה את ביטול ההפקעה בעקבות שיהוי החורג מגדר הסביר והעולה כדי זניחת מטרת ההפקעה. המשיבה לא נקטה באף הליך לצורך נטילת החזקה מהעותר, לא קידמה את הליכי ההפקעה במרוצת השנים הרבות שחלפו, לא פרסמה הודעת הקנייה על יסוד סעיף 19 לפקודת הקרקעות ומשכך אף לא שילמה לעותר פיצויים.

בית המשפט הדגיש, כי העותר מצוי במצב בלתי נסבל בו מחד, מרבית חלקתו הופקעה ויועדה לשצ"פ על ידי המשיבה ומאידך, המשיבה מסרבת לבצע בפועל את אקט ההפקעה ומסרבת לבטל את ההפקעה גם לאחר שייעודם של המקרקעין שונה והם אינם עוד תחת ייעוד ציבורי. יתרה מכך, גם לאחר שהגיש העותר את עתירתו הראשונה בשנת 2020 ובחלוף 3 שנים נוספות לא נקטה המשיבה בכל צעד לקבלת החזקה במקרקעין. בית המשפט קבע שמצב זה אינו סביר ופוגע קשות בעותר עקב חוסר האפשרות שלו, לממש את קניינו בקרקע שבבעלותו נוכח ההפקעה המרחפת על המקרקעין וזו פגיעה ממשית בזכות היסוד המוקנית לו על-פי חוק יסוד כבוד האדם וחירותו.

לאור האמור, העתירה התקבלה. בית משפט הורה על ביטול ההפקעה ומחיקת הערת האזהרה שנרשמה בפנקסי המקרקעין בדבר ההפקעה.

### **הערת המערכת:**

בצעד יחסית חריג בנוף ההפקעות, אנו רואים כי במקרה זה בית המשפט עצר את התנהלות הרשות, ולא נתן יד לשיהוי הממושך במימוש מטרת הפקעה, כאשר לא נעשה אף צעד על מנת לממש את ההפקעה, גם לאחר שהחלו הליכים משפטיים.

### **מס אמת או שקר?**

**מספר ההליך:** ו"ע 6584-05-21 **מוטי דביר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין מרכז ערכאה:** ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי מרכז לוד, בפני כב' השופט, יו"ר הוועדה, אבי גורמן. **פרטי המקרקעין:** גוש 6001 חלקה 71, ברחוב ביאליק 6, אזור. **תאריך מתן פסק הדין:** 21.02.2023. **ב"כ המשיב:** עו"ד אדם טהרני.

בענייננו, הרוכשים הצהירו כי הם רכשו את הנכס לצורך מגורים, אלא שלאחר הרכישה הם מכרו חצי מהמגרש והרשו את הבית הבנוי על המגרש בכדי לבנות דירת מגורים חדשה. מנהל מיסוי מקרקעין לא קיבל את הצהרת העוררים ולפיכך חייב אותם בתשלום מס רכישה החל בעת רכישת זכות אחרת שאינה דירת מגורים. העוררים חלקו על קביעה זו, וטענו כי יש לראות בהם כמי שרכשו דירת מגורים יחידה ולחייבם במס רכישה בהתאם.

בית המשפט שם דגש בין היתר לעובדה כי העוררים רכשו בית ישן, אשר אף אם היה למגורים בשעתו, סביר להניח, והעוררים לא הכחישו זאת, כי לא חפצו לגור בבית שנבנה בשנות ה-50, כאשר בית המשפט קבע כי השכל הישר מתיישב אפוא עם מה שאירע בפועל ומסמכות זמנים – פעולות שיטתיות ועקביות לקידום הריסת הבית הקיים, מכירת חלק מהמגרש ובנייה חדשה. לאור האמור, בית המשפט קבע כי המבחן הסובייקטיבי לא מתקיים, אכן מבחינה פיזית

הייתה דירה אך זו יועדה על ידי העוררים להריסה, ולא התכוונו לעשות שימוש קבוע וממשי בדירה לצורך מגורים, ולכן כל אלו מצביעים על כך שפעולות אלו דומות לאלו הנעשות במגרש הנרכש לשם בנייה, ולכן כך יש לזהות את הזכות שנרכשה.

בית המשפט קיבל את עמדת הרשות וקבע כי המס יחול לפי הכוונות הסובייקטיביות של הרוכשים ובהתאם לפעולותיהם.

### הערת מערכת:

פרשנות הפסיקה לעניין מס הרכישה הינה כי גובה מס הרכישה נגזר מכוונתו הסובייקטיבית של הרוכש.

קרי, אדם הקונה מגרש עם בית עליו, ישלם מס בהתאם לכוונת שימושו בבית. אם מתכוון לגור בו, ישלם מס במדרגות של דירה יחידה (או דירה נוספת). אם בכוונתו להרוסו, אז ישלם מס רכישה לפי מגרש (6% והפחתה ל-5% בהתאם להוראות החוק).

הפרשנות הראויה לפיה אמור בית המשפט לפסוק ואכן עושה זאת בפסק דינו, הינה בהתאם לתכלית הראויה שלפיה אמורה לפעול רשות מיסוי מקרקעין, דהיינו לגבות מס אמת – מצב בו אדם ישלם את המס הנכון והאמיתי, לא פחות ולא יותר.

ישנה בעייתיות מסוימת בקביעת מס זו. במקרה בו כוונת המוכר הינה למכור מגרש ודירת מגורים עליו, ייקבע סכום המכירה בהתאם למגרש ועליו בית בנוי, דהיינו מחיר גבוה יותר ממגרש ריק. במקרה בו כוונת הרוכש הינה לרכישת מגרש בלבד, יוטל על הרוכש מס לפי רכישת זכות אחרת במקרקעין. משכך, נוצר מצב שבו רוכש משלם מס רכישה (גבוה יותר או נמוך יותר) המוטל גם על שווי המכירה השייך לבית המגורים שעל המגרש.

ניתן וראוי לפתור נקודה זאת בהתאם לעקרונות סעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין, דהיינו, קביעת מס על סכום הרכישה בקשר למגרש וקבלת פטור מלא בגין החלק ברכישה בקשר לבית שעל המגרש. רעיון זה דרוש פיתוח, אך הבסיס לגביית מס בצורה זו כבר קיים בחוק.

### מה כלול בדירת 140 מ"ר?

**מספר ההליך:** ערר 8135/18 **אברהם הניך האלברשטאם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים ערכאה:** ועדת הערר לתכנון ובניה פיצויים והיטל השבחה מחוז ירושלים, בפני כב' היו"ר, עו"ד בנימין זלמנוביץ. **פרטי המקרקעין:** גוש 30299 חלקות 14 ו-27, רחוב בינת יששכר 1, ירושלים. **תאריך מתן החלטה:** 06.03.2023. **ב"כ הצדדים:** שמאי מקרקעין אברהם יעקב כהן ועו"ד ארז שפירא.

**השאלה אשר עמדה להכרעה במסגרת החלטה זו הינה שאלת פרשנותו של סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 – מה כלול בדירת 140 מ"ר?**

ערר זה הוגש על שומה מכרעת בשל הקלות שאושרו במסגרת החלטה ליתן היתר. בערר זה נדרשו לשאלה מה כלול בדירת 140 מ"ר – שאלה זו העסיקה רבות את וועדות הערר ובתי המשפט, ונדרשה ההכרעה מה דין מחסן, מרפסת וממ"ד ביחס להיקף הפטור עד 140 מ"ר.

לעניין מחסן כבר נקבע בערר פרדקין (8512-02-19) כי יש לחשב את שטח המחסן עד 20 מ"ר בנוסף לשטח דירה בגודל של 140 מ"ר – "הגיון הדברים ברור, במחסן לא ניתן להתגורר והוא בבחינת שימוש נלווה ולא שימוש עיקרי..".

גם ההיסטוריה החקיקתית מצביעה במפורש, ולא רק בדרך של שתיקה שפרשנותה משתמעת לשתי פנים, על כוונת המחוקק שלא לכלול את המחסן בשטח ה-140 מ"ר, אלא להוסיף עליו. כמו כן, ועדת הערר הדגישה, כי אין עסקינן

בחישוב שטחים ולפיכך נקבע כי הפטור למחסן הינו בין אם המחסן מצוי בתת הקרקע או מעל הקרקע ואף אם עסקינן במחסן הצמוד לדירה.

לעניין מרפסות הסעיף, להבדיל ממחסנים, לא קובע כי שטח הדירה הינו "לרבות מרפסת", ולכן המסקנה הינה שלא ניתן לקבל פטור לדירה של 140 מ"ר ובנוסף פטור למרפסת מכוח סעיף 19(ג) לחוק. תוספת הזכויות לפטור של עד 140 מ"ר בדירת 100 מ"ר עם מרפסת וללא מרפסת, זהה.

לעניינו רלוונטית, החלטת ועדת הערר בעניין אפריאט בה ביקשו הנישומים להרחיב את הדירה ובתוך כך להקים מרפסת זיז, ואף ביקשו לקבל פטור לפי סעיף 19(ג)1(1) לתוספת בשל הרחבה זו. הועדה המקומית לא נענתה לבקשת הפטור לגבי בניית מרפסת הזיז, וטענה כי מרפסת הזיז לא מהווה חלק מהדירה ולכן לא ניתן לראות בבנייתה בניה או הרחבה של דירה. החלטת ועדת הערר הינה כי עמדת הועדה המקומית מביאה את פרשנות לכדי אבסורד, שכן הנישום ביקש להחיל את הפטור על זכות שהיא "פחותה" מבניה מלאה – בניה של מרפסת זיז - ואילו הועדה המקומית סירבה להכיר בבניית מרפסת הזיז כבניה הזכאית לפטור.

ועדת הערר ראתה לנכון לציין כי שטח מרפסת פתוחה לא נכלל בשטחי החישוב של הפטור אבל ככל ובעל מקרקעין מבקש לנצל את הפטור עבור מרפסת פתוחה שהיא מוצר "תכנוני" נחות משטח עיקרי כחלק מהפטור ל-140 מ"ר מגורים הוא רשאי לעשות זאת.

לעניין ממ"דים אין לכלול את שטח הממ"ד בשטח 140 מ"ר כשם שאין לכלול שטח מרפסות פתוחות. אלא שבהבדל ממרפסות פתוחות על ממ"ד ניתן פטור נפרד מכח סעיף 19(ב)9 לתוספת השלישית.

מכל אלה, ניתן לקבל פטור ל-140 מ"ר בתוספת מחסן עד 20 מ"ר מכוח הוראת סעיף 19(ג) לתוספת. בתוספת ממ"ד בשטח של 12 מ"ר מכוח הוראת סעיף 19(ב)9 לתוספת. כמו כן ככל ומבקש בעל מקרקעין להכיר במרפסת פתוחה החייבת בהיטל השבחה כחלק מ-140 מ"ר, הוא יהיה זכאי לפטור לפי הוראת סעיף 19(ג).

**לאור האמור נקבע כי יש לקבל את הערר באופן חלקי במונח זה שבשאלת הפטור יש לחשב את שטח המחסנים בנוסף להגבלת הפטור ל-140 מ"ר.**

#### **הערת מערכת:**

כאמור קיימת מחלוקת בפרשנות ההתחשבות בשטח המחסן כחלק מהוראות הפטור, לכאורה ניסוח הסעיף מעורר תהיות בנושא, עם זאת יש לא מעט היגיון לקבוע כי המחסן אינו מהווה שטח מגורים, אלא כשמו, אחסנה, והכללתו בתוך החישוב פוגעת בפטור בחלק נכבד.

**המערכת מאחלת חג פסח שמח!**