עו"ד ספיר זילבר



גרסת הדפסה

תכנית אחת, שווי אחד -
היטל ההשבחה בתכנית ח/500 בחולון

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- **תקנות רכבת תחתית (מטרו) (הגשת תביעה לוועדה לפיצויים למיזם המטרו והדיון בה), התשפ"ז-2026.**
- **תל אביב – הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר עם הוראות מפורטות מס' 507-1287440 – יפו ג'.**
- **חדרה – הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 302-1370535 – פרדס ביל"ו.**
- **פתח תקווה – הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 410-0699843 – מתחם דנמרק.**
- **רמת גן – הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 506-1032010 – נחלת יוסף.**

עדכוני פסיקה

- **חוזים**

ע"א 3301/23 **שי קושוקרו מידילי ואח' נ' פרויקט עיבוי בינוי הנביאים 63 בת ים ואח'** -

האם תאגיד שנכנס בנעלי הקבלן מחויב בפיצוי רוכשי הדירות?

- **הפקעות**

דנ"א 56484-07-26 **הכפר הירוק ע"ש לוי אשכול בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון** –

הערה בשולי הדברים – אינה הלכה חדשה המצדיקה דיון נוסף.

- **תכנון ובניה**

עת"מ 47495-08-24 **רות רוזן ז"ל באמצעות יורשיה החוקיים ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'** –

תיקון פרשנות לתכנית אינו מחייב בקשה להיתר.

- **מיסוי מקרקעין**

ו"ע 65422-01-24 **רות פנינה זהבי נ' מנהל מס שבח מקרקעין נתניה** -

היעדר סמכות להארכת מועד.

מאמר

תכנית אחת, שווי אחד –

היטל ההשבחה בתכנית ח/500 בחולון

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

לפני כשבוע ניתנה החלטתה של ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב, בראשות עו"ד אייל אילוז, בעררים המאוחדים חל/81097/1120 ואח' **נתן אלבוקעי ואח' נ' הוועדה המקומית חולון** בנוגע לשומות מכריעות שנערכו בגין אישור תכנית ח/500 "דרום חולון".

חשיבות ההחלטה חורגת מגבולות העיר חולון, שכן היא נותנת מענה לשתי שאלות מרכזיות המעסיקות את העוסקים בתחום: כיצד יש לאמוד השבחה הנובעת מתכנית מתאר שאינה כוללנית במובן תיקון 126, אך מתנהגת כמעט כמו תכנית כזו, ומה מעמדה של החלטה עקרונית של ועדת הערר כלפי שמאים מכריעים.

תכנית ח/500 פורסמה למתן תוקף ביום 10.1.2018 וחלה על כ-4,080 דונם, המהווה את עתודת הקרקע הגדולה האחרונה של העיר. התכנית קובעת ייעודי קרקע ומסגרת זכויות כללית, אך לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. תנאי לאישור התכנית המפורטת הראשונה הוא אישור "תכנית מתחמים" בוועדה המחוזית, כאשר רק לאחריה נקבע שיוכנו תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. סעיף 6.3.3 לתכנית קובע כי ח/500 והתכניות המפורטות שיאושרו מכוחה ייחשבו "רצף תכניות אחד".

המצב התכנוני הקודם נקבע בתכנית ח/3/1 משנת 1978, שחלה על כ-7,264 דונם וחילקה את דרום חולון לשלב א' ולשלב ב'. גם תכנית זו התנתה הוצאת היתר בניה באישורה של תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה, וקבעה כי התכנית לשלב א' תוכן בתוך שלוש שנים. מאז ועד היום לא אושרה אף תכנית מפורטת מכוחה.
לאחר אישור ח/500 ובעקבות עסקאות מכר רבות שנעשו בתחומה, נערכו כ-105 שומות מכריעות בידי שמאים שונים, במנעד רחב של ערכים.
חלק מהשומות המכריעות כבר נדונו בעבר בפני ועדת הערר, בהרכב אחר בראשות עו"ד שרון טל, במסגרת ערר (ת"א) 81035-07-20 **אבירן ניסים קונדלקר ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב חולון** (מרץ 2021). ועדת הערר דאז דנה בטענות בעניין אופן הערכת שווי המצב הקודם, דחתה טענה לפיה יש לאמוד את המצב הקודם לפי 6 יח"ד לדונם בהסתמך על הליכי הכנת ח/500 וכן דחתה טענה לקיומו של פוטנציאל תכנוני הנובע מתמ"א 35 ותמ"מ 5. בסופו של דבר, אימצה ועדת הערר ערכי שווי אחידים במצב קודם ומצב חדש בהתאם לאחת השומות המכריעות שעמדו בפניה. ערעור מנהלי שהוגש על ההחלטה דאז נדחה בהסכמה.

<u>תכנית במיצר</u>

בהחלטתה הנוכחית, אימצה ועדת הערר את קביעות ועדת הערר בעניין **קונדלקר** במלואן, תוך שהיא מחזקת את ההחלטה באמצעות הבעת עמדתה בכל הנוגע לאופיין של תכניות מתאר שלא ניתן להוציא מכוחן היתרי בניה, כדוגמת ח/500.
כפי שהסבירה ועדת הערר, מאז נכנס לתוקפו תיקון 126 לחוק התכנון והבניה (ביולי 2018), אישור תכנית כוללנית אינו מהווה עוד אירוע מס, ושומת היטל ההשבחה נדחית עד לאישור תכנית מפורטת.
הגם שח/500 אינה תכנית כוללנית, ולכן אישורה כן מקים חבות בהיטל השבחה, ועדת הערר ראתה בה כתכנית המצויה "במיצר" שבין תכנית כוללנית לתכנית מתאר רגילה, אך כזו ש"רמת הכוללנות" בה גבוהה מאחר ועל פי תקנונה, הנתונים הכמותיים הם "נתונים מוערכים בלבד", והיקף הבניה ייקבע בתכניות המפורטות, וכנ"ל לגבי היקף הזכויות וקווי הבניין במגרשים.

כל כך שיש לתת לה ביטוי בשתי דרכים:
על רקע זאת קבעה ועדת הערר, כי על היטל ההשבחה שיקבע מכוחה של תכנית זו לבוא לידי ביטוי בשתי דרכים: האחת, יש לקבוע ערך קבוע ואחיד למ״ר בכל שטח התכנית, ללא תלות במאפיינים התכנוניים והפיזיים של כל חלקה, והשני, על אותו ערך להיקבע על הצד הנמוך.

במילים אחרות, ועדת הערר קבעה, כי זכויות משוערות מובילות להיטל משוער. כלומר, מעין ״מקדמה״ על חשבון ההיטל שייקבע בתכנית המפורטת. ודווקא משום שהוא משוער, סברה ועדת הערר, יש להקפיד שהוא יהיה אחיד לכל הנישומים ובערך נמוך. זאת, על מנת למנוע מצב שבו הזכויות שיאושרו במסגרת תכנית מפורטת יפחתו מאלה שעל בסיסם נגבה ההיטל, למשל בשל צורת המגרש הסופית או מיקומו.
הדיוק (ה-fine tuning), קבעה ועדת הערר, ייעשה בשלב השומה לתכנון המפורט.

<u>החלטת ועדת הערר מחייבת את השמאי המכריע</u>

קביעה חשובה נוספת של ועדת הערר נוגעת להיררכיה הנורמטיבית שבין ועדות הערר לשמאים המכריעים. ועדת הערר מצאה לנכון להבהיר ולהדגיש, כי שמאי מכריע מחויב לפעול לפי הנחיותיה המשפטיות של ועדת הערר, ואינו רשאי לראות בהן סברה בלבד. לעמדתה, ביקורת על החלטת ועדת ערר מקומה בערכאת הערעור ולא באי ציות להחלטה.
על רקע זאת, קבעה ועדת הערר כי אי כיבוד ההחלטה בעניין **קונדלקר** מהווה לבדו פגם המצדיק התערבותה בשומות המכריעות שניתנו לאחריה.
בנוסף קבעה ועדת הערר, כי משניתנה הכרעה של ועדת ערר ביחס לתכנית מסוימת, שמאי מכריע אינו יכול לסטות מערכי שווי שנקבעו באותה החלטה (במקרים שעמדו בפניה הגיעו הסטיות לשיעור של כ-20%) באופן הסותר את עקרון האחידות והשוויון ולא כל שכן, מבלי לנמק את החלטתו.

<u>אחידות גם בחלקות בייעוד תעשייה</u>

על רקע קביעותיה הנ״ל, החליטה ועדת הערר להרחיב עקרון האחידות והשוויון גם ביחס לחלקות שיועדו במצב הקודם (על פי תכנית ח/3/1) לתעשייה או תעשייה עתירת ידע.
בהקשר זה, הוועדה המקומית טענה בפני ועדת הערר כי לחלקות אלה שווי שונה במצב הקודם, שכן הן אינן כפופות לשלביות שנקבעה למגורים. אולם, ועדת הערר דחתה טענה זאת משני טעמים מצטברים: ראשית, כל הקרקע בתחום ח/3/1, בכל הייעודים, טעונה תכנית מפורטת ומבחינה זו אין הבדל בין קרקע לתעשייה לקרקע למגורים. שנית, המועד להכנתה של תכנית מפורטת חלף כבר בשנת 1981. לאור זאת, וללא קשר להליכי ח/500, קונה סביר היה מביא בחשבון שהתכנית הקודמת לא תמומש ושיקודם תכנון חדש.
ועדת הערר הסבירה, כי בחלוף כארבעים שנה היטשטשו ההבדלים בין הייעודים עד שאין להם עוד משמעות מבחינה שמאית. הוועדה הוסיפה כי לו חלפו כעשר שנים בלבד מהמועד, מסקנתה הייתה שונה.
מכאן נגזר גם אופן קביעת הערך במצב הקודם: ערך אחיד לכל החלקות, ללא הבחנה בין ייעודים. ועדת הערר הציגה שתי דרכים לעשות זאת. הדרך המועדפת היא עסקאות השוואה, שהן לשיטתה דרך המלך. הדרך החלופית היא לאגום את כלל הזכויות בתכנית ולחלקן לפי שטחה הכולל של ח/3/1, וכך לגזור את היחס בין שווי המצב הקודם לשווי המצב החדש.

<u>לא לראשונה</u>

נציין, כי זו אינה הפעם הראשונה שוועדות הערר מבכרות ראייה כוללת של תכנית על פני בחינה פרטנית של כל שומה. בעררים (מרכז) 8082-13 טובי כרמון נ׳ ועדה מקומית רעננה ואח׳ (14.10.2021)* נדונו עשרות שומות מכריעות בתכנית רע/2015, תכנית איחוד וחלוקה על כ-816 דונם בצפון רעננה. ועדת הערר קבעה שם כי עקרון השוויון מחייב לשאוף,

ככל הניתן, לאחידות בין שומות הנערכות לאותה תכנית, בכפוף להבחנה בין המאפיינים הפיזיים והתכנוניים של כל מגרש, וקבעה טווח סביר לשווי המצב החדש.

בעררים (מרכז) 8003-01-18 ירון כהן נ' אטל וינטראוב ואח' (30.6.2022)* עסקה ועדת הערר בתכנית הר/1202 בהוד השרון, תכנית שינוי ייעוד על כ-1,287 דונם ל-4,217 יחידות דיור, שהתנתה היתרים בתכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה. השומות של אחד עשר שמאים מכריעים הציגו פערים של כ-25% בשווי המצב החדש וכ-40% בהיטל. ועדת הערר קבעה כי פערים כאלה מחייבים מבט על התמונה הרחבה, וקבעה שווי מצב חדש אחיד של 2,700 ש"ח למ"ר לכלל העררים.

בעוד שבעניין רעננה הוכפף עקרון האחידות לשוני בין המגרשים, ובהוד השרון נקבע ערך אחיד למצב החדש בלבד, בחולון הלכה ועדת הערר צעד נוסף וקבעה היטל השבחה אחיד למ"ר לכל שטח התכנית, וזאת ללא תלות במאפייני החלקה ובייעודה הקודם. ההצדקה לכך, כפי שהוסבר, היא אופיין המשוער של הזכויות שנקבעו בתכנית עצמה.

לסיכום

ההחלטה בעניין ח/500 מעגנת היטל אחיד של 330 ש"ח למ"ר בכל שטח התכנית, קובעת כי החלטה עקרונית של ועדת הערר מחייבת שמאים מכריעים, ומחילה את האחידות גם על חלקות בייעוד תעשייה.

לטעמנו, ההחלטה ראויה בעיקרה. כאשר עשרות שמאים שמים את אותה תכנית, ריבוי ערכים פוגע בשוויון ובאמון הציבור יותר משהוא מקרב לשווי האמת. ההיטל האחיד אף מתיישב עם היגיון האיחוד והחלוקה שבבסיס התכנית: מאחר שכל בעלי הקרקע יקבלו בסופו של דבר זכויות יחסיות לפי טבלאות איזון, הבחנה שמאית בין חלקה לחלקה בשלב המתארי היא במידה רבה מלאכותית. גם הקביעה בדבר כפיפות השמאי המכריע להחלטות ועדת הערר מחזקת את יציבות ההליך ומונעת התדיינות חוזרת בשאלות שכבר הפכו חלוטות.

עוד ראוי להזכיר כי החוק עצמו מציע כלי להשגת אחידות מראש, ולא בדיעבד, וזאת באמצעות עריכות לוח שומה. בתכנית בהיקף של ח/500, לוח שומה היה מאפשר לקבוע ערכים אחידים לכל המקרקעין כבר בשלב הראשון, ובכך לצמצם את מספר השמאים המכריעים, את ההכרעות הסותרות ואת שנות ההתדיינות. במקום זאת נערכו השומות רק עם מימוש הזכויות, והתוצאה הייתה כ-105 שומות מכריעות ושנים של עררים. ועדות מקומיות המאשרות תכניות מתאר רחבות יעשו טוב אם ישקלו את הכלי הזה ברצינות.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

תקנות רכבת תחתית (מטרו) (הגשת תביעה לוועדה לפיצויים למיזם המטרו והדיון בה), התשפ"ז-2026

הרינו לעדכן, כי פורסמו טיוטת תקנות רכבת תחתית (מטרו), זאת בכל הנוגע להסדרת דרכי הגשת תביעה לועדה לפיצויים למיזם המטרו, שהוקמה לפי סעיף 68 לחוק רכבת התחתית (מטרו), התשפ"ב-2021.

הוועדה לפיצויים למיזם המטרו הוקמה כגוף ייעודי ונפרד מהוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה, על מנת לדון ולהכריע בתביעות לפיצויים בגין פגיעה תכנונית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, וזאת ביחס לתוכניות התשתית הלאומיות שנועדו לאפשר את הקמת מערכת קווי המטרו במטרופולין תל-אביב.

בתקנות הודגש, כי בשל היקפו המיוחד של מיזם המטרו ומשמעותו הכלכלית והתכנונית, המדינה חתמה באמצעות החברה המבצעת על כתבי שיפוי מול כלל הוועדות המקומיות שבתחומן צפויות לעבור תוכניות המטרו. באופן משלים להסדר זה, נקבע בחוק המטרו כי תביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, הנובעות מתוכניות המטרו, תוגשנה לוועדה לפיצויים למיזם המטרו, ויידונו בפני ועדה זו ולא בפני הוועדה המקומית.

התקנות המוצעות קובעות את סדרי הגשת התביעה והדיון בוועדה לפיצויים למיזם המטרו, תוך התאמה להוראות חוק התכנון והבניה ולתקנות הקיימות מכוחו.

התקנות נועדו להבטיח הליך ברור, מסודר, הוגן ויעיל לבירור תביעות לפיצויים, בהתחשב במאפייניו הייחודיים של מיזם המטרו ובצורך במנגנון מקצועי וריכוזי לדיון בפגיעות תכנוניות הנובעות ממנו.

התביעה תוגש בדרך מקוונת באתר של "מנהל התכנון", לוועדה יש אפשרות למנות שמאי מייעץ לשם בירור הסוגיות, והחלטה בתביעה תינתן בתוך 60 ימים מהדיון האחרון בתביעה, או מהגשת התגובה האחרונה שנדרשה, לפי המאוחר.

תל אביב – הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר עם הוראות מפורטות מס' 507-1287440 – יפו ג'

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר מס' 507-1287440 בשכונת יפו ג'. מטרת התכנית הינה בין היתר, התחדשות המרחב, תוך תוספת זכויות, גובה ושימושים, זאת בהתאם למדיניות שיכוני יפו דרום המאושרת תא/9080 ותכנית המתאר תא/5000 ועוד.

התכנית קובעת בין היתר, איחוד וחלוקה ללא הסכמה, קביעת הוראות להריסת 7 מבנים קיימים והקמת 5 מבנים חדשים, הכוללים 293 יחידות דיור חדשות הכוללות 10% מתוכן, כיחידות לדיור בר השגה בהתאם לתוספת השישית. כמו כן, התכנית קובעת זכויות בנייה, קביעת מגרש בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" לשימושים ציבורים בהיקף של 0.95 דונם.
כמו כן, התכנית קובעת חזית מסחרית לאורך רחוב אייזיק חריף וכלפי חלק מהחזיתות הפנימיות, הוראות תנועה, חניה ותכנון מרתפים.

חדרה – הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס׳ 302-1370535 – פרדס בילו״

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מס׳ 302-1370535 בפרדס בילו״ בחדרה.
מטרת התכנית הינה בין היתר, יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים הכוללת 1,250 יחידות דיור, שטחים למבני ציבור, שטחי מסחר בחזית לרחוב ועוד.

התכנית קובעת בין היתר, שינוי במערך ייעודי הקרקע, קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע והוראות הבנייה והפיתוח. כמו כן, קביעת תנאים להיתרי בניה, קווי בניין, מס׳ קומות מקסימלי ועוד.

פתח תקווה – הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס׳ 410-0699843 – מתחם דנמרק

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית מתאר מקומית מס׳ 410-0699843 במתחם דנמרק, פתח תקווה.
מטרת התכנית הינה בין היתר, תכנון מתחם עירוני במערב העיר המאפשר עירוב שימושים של מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, מגורים, מסחר, שפ״פ, שצ״פ, מתקנים הנדסיים ועוד.

התכנית קובעת בין היתר, שינוי ייעוד משטח חקלאי לייעודים המוזכרים לעיל, תכנון מבני מגורים, תעסוקה ותיירות עד לגובה של 41-22 קומות שיכללו 862 יחידות דיורוכ-137,000 מ״ר לתעסוקה ומסחר. בנוסף, התכנית קובעת מגרש משמעותי למבנים ומוסדות ציבור, גישה לחניונים ועוד.

רמת גן – הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס׳ 506-1032010 – נחלת יוסף

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר מקומית מס׳ 506-1032010 בנחלת יוסף, קריניצי, רמת גן.

מטרת התכנית הינה בין היתר, התחדשות עירונית הכוללת הריסת 5 מבני מגורים קיימים והקמת מתחם הכולל מגדל מגורים עם חזית מסחרית עד 40 קומות, בניין מגורים מרקמי עד 11 קומות, שימור שני מבני מגורים ברחוב נחלת יוסף 2 ו-4, וקביעת מגרש למבנים ומוסדות ציבור בסמוך לבית ספר קיים – סך הכל 300 יחידות דיור.

התכנית קובעת הין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה, קביעת זכויות והוראות בניה, שינוי במערך ייעודי הקרקע ועוד.

עדכוני פסיקה

האם תאגיד שנכנס בנעלי הקבלן מחויב בפיצוי רוכשי הדירות?

מספר הליך: ע"א 3301/23 **שי קושוקרו מידילי ואח' נ' פרויקט עיבוי בינוי – הנביאים 63 בת ים** **ערכאה:** בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, בפני כב' הרכב השופטים, נעם סולברג, יעל וילנר ורות רונן. **פרטי המקרקעין:** בניין מגורים, רחוב הנביאים בת ים. **תאריך מתן פסק הדין:** 7.10.26. **ב"כ המערערים:** עוה"ד גולן אמסלם.

השאלה שעמדה במרכז ערעור זה, הינה האם תאגיד שהעניק ליווי פיננסי לפרויקט בנייה (המשיבות 4-3), ובעקבות כשל של הקבלן (המשיבה 1) החליט להשלים את בניית הפרויקט במסגרת הליך לאכיפת שעבודים שהועמדו לזכותו, חב בפיצוי רוכשי הדירות בקשר עם איחורים במסירת הדירות (פיצוי שנקבע בהסכם המכר עליו חתמו הרוכשים (המערערים) מול הקבלן)? ביהמ"ש המחוזי השיב על כך בשלילה בנסיבות ומכאן ערעור זה.

בית המשפט העליון פתח וציין, כי המקרה דנא מעורר מספר סוגיות עקרוניות הנוגעות למערכת היחסים המשולשת שבין רוכשי דירות, קבלנים ו-גופים מלווים במיזמי בנייה הממומנים בשיטת ליווי פיננסי. בטרם בחינת הסוגיות לגופן, עמד בית המשפט על מאפייני הליווי הפיננסי, ובתוך כך על חלקו של כל אחד מן הגורמים המעורבים בו, על רקע המתח המובנה בין זכויות השעבוד של הגוף המלווה לבין זכויותיהם העתידיות של הרוכשים בדירות שרכשו.

בין היתר צוין, כי ליבת שיטת הליווי הפיננסי מצויה ביצירת מערכת כלכלית סגורה, אשר מבודדת את הפרויקט המלווה מיתר פעילותו העסקית של הקבלן. מאפיין משלים של שיטת הליווי הפיננסי הוא כי, ככלל, הפרויקט עצמו משמש כבטוחה העיקרית להחזר האשראי שהעמיד הבנק המלווה. בטוחה זו כוללת, בין היתר, את המקרקעין עליהם מוקם הפרויקט; הבנייה המתבצעת בהם; זכויות הקבלן כלפי רוכשי הדירות; וכן הכספים המופקדים לחשבון הליווי. מבנה זה מקנה לבנק המלווה שליטה רחבה במקורות ובשימושים של הפרויקט, ואף מאפשר לו, במקרים המתאימים לכך, להיכנס לנעלי הקבלן – אם זה נקלע לקשיים.

בית המשפט הדגיש, כי מקום בו כושל הקבלן במילוי התחייבויותיו כלפי הבנק המלווה משתנה מארג היחסים. בהתקיים כשל פיננסי של הקבלן – רשאי הבנק המלווה לפנות לביהמ"ש לאכיפת זכויותיו המובטחות בשעבודים במסגרת הליך כינוס נכסים. אם הבנק פועל באופן זה, רשאי כונס הנכסים הממונה בהליך לבחור באחת משתי חלופות עיקריות: האחת, פירעון ערבויות חוק המכר שהעניק הבנק המלווה לרוכשי הדירות (היינו, הרוכשים מקבלים השבה מלאה של הכספים ששילמו לקבלן אך הם נותרים ללא הדירות שרכשו); והשנייה, נקיטה ב"גישת השלמה", באמצעות כניסה ל"נעלי הקבלן", לצורך השלמת הפרויקט ומסירת הדירות לרוכשים, כפי שאירע בענייננו. במקרה כזה, ייפרע הבנק המלווה בסופו של דבר מכספי התמורה שישלמו הרוכשים עבור רכישת הדירות; והוא מצדו יהיה פטור ממימוש ערבויות חוק המכר שמסר להם. חלופה זו עשויה לשרת את האינטרסים של כלל הצדדים: הרוכשים יקבלו את הדירות שרכשו (חלף השבת כספי ההשקעה), והבנק ייפרע את מלוא האשראי שהעמיד, מתוך הפרויקט שהושלם.

בית המשפט קבע, כי במקרים שבהם בוחר הבנק המלווה להיכנס לנעלי הקבלן ולהשלים את הבניה, זכויותיו כפופות ככלל לזכויות רוכשי הדירות לקבלת פיצוי בגין איחור במסירת דירה – בבחינת סדר קדימויות של הכספים בקופת הנשייה. עם זאת, וכפי שטען הממונה, כפיפות זו – שאינה בבחינת חבות אישית אלא קביעה הנוגעת לסדר נשייה – חלה אך ורק ביחס לתקופת האיחור במסירת הדירה שממועד תחילת הליך אכיפת השעבודים ואילך – ולא ביחס למועדים הקודמים לכך.

בית המשפט קבע, כי יש לראות את החברה ככזו שניתן לגביה צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון. בהתאם לכך, יש לראות את אכיפת הזכויות בידי הכונס ככפופה להוראות אלה ויש לראות את הכונס כמי שפועל לטובת החברות

המלוות בלבד. מדובר בבעל תפקיד הממונה כידו הארוכה של בית המשפט, ואשר מטרתו להשיא את רווחי הנושים כולם – שבכללם רוכשי הדירות, ובהם המערערים.

בית משפט הדגיש, כי הסכמי המכר מוסיפים לחייב את הכונס שנכנס בנעלי החברה הקבלנית, וכן בית המשפט עמד על אי-כפיפות החברות המלוות לזכויות שהיו לרוכשי הדירות טרם פתיחת ההליך. כלומר, במצב הדברים הרגיל (וכפי שעוגן בהסכם המכר) – טרם כניסת הכונס לנעלי החברה הקבלנית – כל עוד לא השלימו המערערים את התנאים הקבועים במכתב ההחרגה המותנה, ובכלל זה תשלום מלוא התמורה בגין הדירה שרכשו – אין החברות המלוות מחויבות לשחרר את השעבוד הרשום על הדירה ; ובהתאם לכך – זכותן בה (כחלק מהפרויקט המשועבד לזכותן) גוברת על זכויות המערערים. (קדימות זו של זכויות החברות המלוות, היא שעומדת בבסיס איסור הקיזוז של הרוכשים מול החברה הקבלנית שעוגן בהסכם המכר).

לסיכום, באשר לשאלת זכותם של המערערים לקזז מן התמורה החוזית את הפיצויים בגין האיחור במסירת הדירה, **במצב הדברים ה"רגיל" – קרי, טרם פתיחת הליך חדלות הפירעון – זכויותיהן של החברות המלוות, המובטחות בשעבוד צף, גוברות על זכויות המערערים ביחס לפרויקט, שהן חוב כללי. מטעם זה, כברירת מחדל, אין המערערים זכאים לקזז מן התמורה החוזית שעליהם לשלם עבור הדירה חובות אחרים של החברה הקבלנית כלפיהם, ובכלל זה חיובים בגין פיצוי על איחור במסירת הדירה** (אלא אם כן הוסכם אחרת על ידי החברות המלוות). הסיבה לכך היא כי זכות הקיזוז מעניקה לבעליה יתרון נשייתי הדומה במהותו למעמד של נושה מובטח, במובן זה שהיא מאפשרת לו לפרוע את מלוא חובו, במקום להשתתף בחלוקה היחסית עם יתר הנושים. יתרון זה עלול לבוא על חשבון נושים אחרים (ובכללם הבנקים המלווים או החברות המלוות בענייננו). משכך, אפשרות זו אינה מתיישבת עם מנגנון הליווי הפיננסי שנקבע לפרויקט – ומטעם זה היא גם נאסרה במפורש בהסכם המכר.

יחד עם זאת, בית המשפט קבע, כי **עם פתיחת ההליך ושינוי סיווגם של החיובים המאוחרים למתן הצו לפתיחת הליכים ל"הוצאות הליך" – משתנה נקודת האיזון לגבי חיובים אלה (ולגביהם בלבד). חיובים המוגדרים כהוצאות הליך אינם כפופים עוד לזכויות החברות המלוות, ומשכך אין עוד מניעה להכיר בזכות הקיזוז לגביהם. כך או אחרת, ביחס לחיובים אלה נהנים המערערים ממעמד נשייתי עדיף על פני החברות המלוות, והם צפויים להיפרע את מלוא חובם קודם לפירעון חובותיהן של האחרונות – בין אם בדרך של קיזוז ובין אם במסגרת חלוקת נכסי הקופה בהליך עצמו.**

<u>הערת מערכת</u>:

בית המשפט ממשיך את המגמה בשנים האחרונות שהחלה החל מפרשת חפציבה, והמשיכה עם תיקון 9 לחוק המכר, לתת הגנה קוגנטית לרוכשי דירות בגין איחור במסירה.

ככל שגוף מלווה בוחר בחלופה של "כניסה לנעליים" של היזם, על פני החלופה של חילוט ערבות ותשלום שווי הדירות לדיירים, הרי שהכניסה לנעליים חלה לכל דבר ועניין, לרבות לצורך פיצוי בגין איחור במסירה.

בית המשפט אומנם לא אישר פיצוי החל מיום האיחור הראשון, אלא רק ממועד פתיחת תיק הליך חדלות הפירעון, ולגישת המערכת, הדבר משקף איזון ראוי בין אינטרס רוכשי הדירות לאינטרס של נושים האחרים. מנגנון זה יחייב את הגוף המלווה להביא בחשבון במסגרת שווי הבטוחה גם את הפיצויים שצריך לשלם לרוכשי דירות ולנהל פיקוח צמוד יותר על קצב הבניה ומועד האכלוס.

הערה בשולי הדברים – אינה הלכה חדשה המצדיקה דיון נוסף

מספר הליך: דנ"א 56484-07-26 **הכפר הירוק ע"ש לוי אשכול בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון ואח'** **ערכאה:** בית המשפט העליון בפני, כב' המשנה לנשיא, נעם סולברג. **פרטי המקרקעין:** 45 דונם בכפר הירוק. **תאריך מתן פסק הדין:** 21.10.2026. **ב"כ המשיבות:** לא צוין.

בקשה לקיים דיון נוסף בגדרו התקבל ערעור המשיבות על פסק דין מחוזי שקבע שעומדת למבקשת, הכפר הירוק, זכות לפיצויי הפקעה מהעירייה לפי הגרסה המתוקנת להסכם המקורי תוך שנדחו טענות המשיבות כי אין תוקף לגרסה המתוקנת להסכם.
בפסק הדין נשוא הבקשה נקבע, כי הגרסה המתוקנת להסכם המקורי חסרת תוקף. נקבע, כי בהעדר חתימת מ"מ ראש העירייה, לא נתמלאה דרישת הצורה שלפי סעיף 203(א) לפקודת העיריות, כך שהעירייה נעדרת כשרות להתקשר בהסכם מחייב – ואין לומר כי ההסכם השתכלל. לפיכך נקבע, כי זכותה של הכפר הירוק לקבלת פיצויי הפקעה – מוצתה, מכוח ההסכם המקורי, ולפיכך היא מנועה מהגשת תביעה לפיצויים בגין הפקעת המקרקעין דעסקינן.

בית המשפט העליון הזכיר, כי הדיון הנוסף הוא הליך נדיר וייחודי, השמור למקרים יוצאי דופן, שבהם נפסקה הלכה חדשה אשר "עומדת בסתירה להלכה קודמת של בית המשפט העליון"; או כאשר נמצא לנכון כי יש מקום להעמיד את ההלכה שנפסקה לבחינה מחודשת, "מפאת חשיבותה, קשיותה או חידושה". לא נמצא כי עניינו בא בקהל אותם מקרים חריגים ונדירים המגלים הצדקה לקיום דיון נוסף.

בית המשפט העליון ציין, כי המבקשת מנסה אמנם לשוות נופך חדשני ומהפכני לקביעות פסק הדין, הנעוץ לטענתה בפרט בסטייה מההלכה שנקבעה בע"א 6705/04 בעניין בית הרכב, שם הוכרה האפשרות לעשות שימוש בסעיפים 30-31 לחוק החוזים, בהתייחס להסכם שאינו עומד בדרישת סעיף 203 לפקודת העיריות. אלא שעיון בפסק הדין מעלה, כי הטענה ל"הלכה חדשה" בסטייה לקביעות בית משפט זה בעניין בית הרכב, מיוסדת על דברים בפסה"ד אשר צוינו ומוסגרו על-ידי השופטת רונן – במפורש – כהערה בשולי הדברים. מאליו מובן, כי לא ניתן לומר ששופטי הרכב ביקשו לקבוע "הלכה גלויה, ברורה ומפורשת על פני הפסק" וכבר מטעם זה, בית המשפט קבע, כי דין הבקשה להידחות.

בית המשפט הוסיף, כי עניין בית הרכב, עסק בתביעתה של עירייה להשבת כספים ששולמו לפי חוזה מינהלי, אשר לא מילא אחר דרישת הצורה שבסעיף 203 לפקודת העיריות. האפשרות לעשות שימוש בסעיפים 30-31 לחוק החוזים, שהופרה בעניין בית הרכב באשר לסעד ההשבה – אינה רלבנטית למצב הדברים שנדון בענייננו, משעה שכלל לא נתבקש סעד של השבה מצד העירייה. בהינתן שהעירייה כלל לא ביקשה להשתחרר מן הפיצוי המוגדל ששילמה (כפי שיעורו בגרסה המתוקנת להסכם, שנקבע כי לא השתכללה לכדי חוזה מחייב ולפיכך נעדרת תוקף); בהתאם, דיון בשאלה אם אכן קמה חובת ה"השבה לאחר ביטול" (סעיף 21 לחוק החוזים), או שמא יש הצדקה להתגבר עליה מכוח סעיף 31 לחוק החוזים – כלל לא נדרש כאן. השופטת רונן עצמה ציינה בפסקה העוקבת שאין צורך לבחון השבה, משום שבית המשפט אינו מעניק סעד שלא התבקש.

מכל מקום, גם אם במישור העקרוני, יש בדברים משום שינוי מסוים מן הגישה שהובעה ויושמה בעניין בית הרכב ואחרים, כל מקרה ונסיבותיו שלו – הרי שבכך אין די כדי להצדיק דיון נוסף. לאחרונה אמר המשנה לנשיא, בהקשר קרוב: "השינוי הנטען בהלכה הנוהגת, הוא שינוי במובן של הסטת 'מרכז הכובד' הקיים לנקודה אחרת בתנועת

המטוטלת, מן הקוטב המהותי לעבר הקוטב הצורני. מדובר אפוא, על שינוי, לא על ניגוד; שינוי שמשמעותו תנודה, להבדיל מהיפוך הלכה על-פיה. מבחינה דוקטרינרית, מצב דברים זה, אינו חוסה תחת החלופה הראשונה העשויה להצדיק דיון נוסף, כפי שמורה סעיף 30(ב) לחוק בתי המשפט: 'ההלכה שנפסקה בבית המשפט העליון עומדת בסתירה להלכה קודמת של בית המשפט העליון'. ודוק: לא על סטיה מהלכה קודמת דיבר המחוקק בעילה זו, כי אם על סתירה בין ההלכה החדשה שנפסקה.

הבקשה נדחתה.

הערת מערכת:

ההחלטה דוחה בקשה לדיון נוסף ומבהירה הלכה קיימת: הסכם עם רשות מקומית הכולל התחייבות כספית ושאינו חתום על-ידי ראש הרשות/ממלא מקומו (בנוסף לחתימת הגזבר וחותמת הרשות), כנדרש בסעיף 203(א) לפקודת העיריות — כלל אינו "הסכם" מחייב, ואין בביצוע בפועל (לרבות תשלום לפי תנאיו) כדי לרפא את הפגם או ליצור גמירות דעת. ההחלטה גם ממחישה את הרף הגבוה לדיון נוסף: הבחנה בין הלכה מכוננת ל"הערת אגב" שאינה באה לכלל הכרעה, יש ליקח בחשבון ולהקפיד על הפרוצדורה מאד לפיכך.

תיקון פרשנות לתכנית אינו מחייב בקשה להיתר

מספר ההליך: עת"מ 47495-08-24 **רות רוזן ז"ל באמצעות יורשיה החוקיים ואח' נ' עיריית רמת השרון ואח'** **ערכאה:** בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב, בפני כב' השופט, גלעד הס. **פרטי המקרקעין:** גוש 6334, חלקות 117, 118, 123 ו-124, רחוב הגפן רמת השרון. **תאריך מתן פסק הדין:** 20.10.26. **ב"כ העותרים:** עוה"ד אוהד רוזן וליאור סוקול.

העותרים הינם חוכרים לדורות של ארבע חלקות מגורים ברמת השרון. הם גילו כי במערכת ה-GIS העירונית, ובמידע הנמסר לפי סעיף 119א לחוק התכנון והבנייה, כל חלקה מוצגת כמפוצלת: כ-60% למגורים וכ-40% לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ).

המשיבות טענו, כי הסימון משקף את תכנית המתאר רש/210א' משנת 1971. לגישתן, התכנית מסמנת רצועת שצ"פ ברוחב 20 מטרים בתוך החלקות. העותרים לא תקפו את התכנית. לטענתם, השצ"פ שנקבע בה נמצא מחוץ לחלקותיהם, שרשומות כחלקות שלמות ומוחזקות על ידם במלואן.

בהסכמת הצדדים מינה בית המשפט מודד כמומחה מטעמו, בתנאי שחוות דעתו לא תהיה מכרעת. המומחה קבע, כי השצ"פ חל על החלקות, אך רק ברצועה ברוחב של כ-7.5 עד 9 מטרים: כ-165 מ"ר, כ-15% מכל חלקה. שני הצדדים חלקו על מסקנותיו. המשיבות טענו גם לשיהוי ולחוסר מיצוי הליכים. לשיטתן, ניתן לתקוף את המידע רק במסגרת בקשה להיתר בנייה, ואם היא נדחית – בערר.

השאלה המשפטית המרכזית הינה היכן ממוקם השצ"פ, והאם יש הצדקה להתערב בעמדת הוועדה המקומית; וכן, האם בעל זכויות שאינו מבקש לבנות רשאי לעתור לתיקון מידע תכנוני שגוי בלי להגיש קודם בקשה להיתר.

העתירה התקבלה בחלקה. בית המשפט הורה לתקן את המידע ב-GIS ואת המידע הנמסר לפי סעיף 119א, כך שהשצ"פ יסומן בהתאם לנספח י"ט לחוות דעת המומחה. דרישת העותרים להסיר את השצ"פ מחלקותיהם נדחתה.

באשר למיקום השצ"פ. חוות הדעת אומצה במלואה. נקבע, כי תשריט רש/210א' נערך ידנית, בקנה מידה 1:5,000 וללא קישור לרשת קואורדינטות, ולכן הדרך הנכונה לאתר את השצ"פ היא מדידה גרפית ישירה של התשריט. הסטייה האפשרית במדידה היא של כמטר, ולא פער של 7.5 מול 20 מטרים. המומחה גם אימת את מסקנותיו מול תכניות והיתרי בנייה. עוד נקבע כי היתרים שניתנו בעבר לא יצרו הסתמכות הגוברת על הוראות התכנית.

בית המשפט קיבל את העיקרון שלפיו בהליך מנהלי עמדתה המקצועית של הרשות עדיפה ככלל, ואין די בכך שחוות דעת המומחה מקובלת עליו. עם זאת, נמצאו שלושה טעמים מצטברים להתערבות:

- חוסר עקביות של הוועדה - בהיתרי בנייה שנתנה בחלקות לאחר אישור התכנית לא סומן שצ"פ.
- שגיאה מהותית ובולטת - רוחב השצ"פ לפי המומחה קטן ביותר מ-60% מהרוחב שטענו המשיבות.
- פגיעה בזכות הקניין.

כנימוק נוסף ציין בית המשפט, כי בהסכמת המשיבות למינוי המומחה גלומה הסכמה משתמעת להעדפת חוות דעתו, אם תאומץ לאחר שמיעת טענותיהן נגדה, אף שנשמרה זכותן לחלוק עליה.
בית המשפט קבע, כי בהקשר של הפגיעה בקניין יש להעדיף את שיטת הפיצוי הדו-שלבית. המועד לתבוע לפי סעיף 197 בגין רש/210א' חלף, ולכן אילו התקבלה עמדת המשיבות, העותרים היו נותרים בלי פיצוי על שינוי הייעוד, ולכל היותר עם "פיצוי זעום" בשלב ההפקעה. בית המשפט העיר, כי ייתכן שיש לשקול את תחולת השיטה על שינויי ייעוד שקדמו להלכת חממי (1987), אך הדגיש שהיא מחייבת כל עוד לא נפסק אחרת. ההליך עצמו לא עסק בפיצוי.

טענות הסף נדחו. בית המשפט הבחין בין המקרה לבין הלכת ס.ב. ניהול (עע"מ 7038/20), שחלה כשתיק מידע הוא שלב בהליך רישוי. כאן העותרים אינם מבקשים לבנות, ו"אין כל מקום לדרוש מהעותרים להגיש בקשה להיתר תיאורטית, שלא לומר פיקטיבית, שהם אינם מעוניינים בה". הדרך הנכונה היא לדרוש מהרשות לתקן את המידע, ואם היא מסרבת – לעתור. המשיבות לא השיבו לפניות העותרים, והיעדר המענה נחשב החלטה הנתונה לביקורת שיפוטית.

בית המשפט הדגיש, כי השיהוי אינו נמנה מ-1971, משום שהעותרים תוקפים את פרשנות התכנית במידע העירוני, ולא את התכנית עצמה. נקבע, כי העתירה אמנם הוגשה באיחור, אך לא נמצא שיהוי המצדיק את דחייתה. בית המשפט נימק זאת בין היתר בכך שלמשיבות לא נגרם נזק, שהן עצמן לא השיבו לפניות, וכן בנסיבות המלחמה ובפגיעה בקניין. שאלת זניחת מטרת ההפקעה הושארה להליך מתאים.

המשיבות חויבו בשכר טרחה של 30,000 ₪ בתוספת מע"מ, וב-70% משכר המומחה ששילמו העותרים. בית המשפט התחשב בין היתר בכך שחלק מטענות הסף נטענו, לדבריו, בחוסר תום לב.

<u>הערת מערכת:</u>

פסק הדין מבחין בין שינוי תכנית לבין תיקון האופן שבו הרשות מפרשת ומציגה אותה. כשהמחלוקת על המידע התכנוני אינה שלב בהליך רישוי, בעל זכויות רשאי לדרוש תיקון ולעתור, בלי להגיש בקשה להיתר שאינו מעוניין בה.

מנגד, ההתערבות בעמדה המקצועית של הוועדה נשענה על צירוף נסיבות – עמדה לא עקבית, פער ניכר ופגיעה בקניין – ולא על עצם קיומה של חוות דעת חולקת. בפער קטן ייתכן שהתוצאה הייתה שונה.

היעדר סמכות להארכת מועד

מספר הליך: ו"ע 65422-01-24 **רות פנינה זהבי ואח' נ' מנהל מס שבח מקרקעין נתניה** **ערכאה:** ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין – בית משפט מחוזי מרכז, בפני כב' השופט אבי גורמן. **תאריך מתן ההחלטה:** 30.9.26. **פרטי המקרקעין:** כגוש 7661, חלקות 117 ו-118. **ב"כ המשיב:** עוה"ד ניר וילנר.

ערר זה עניינו בהקלה בשיעור מס השבח, שהותנתה על ידי המחוקק, בסיום בנייה תוך 42 חודשים ממועד המכירה. השאלה המרכזית שנדונה הינה האם מנהל מיסוי מקרקעין מוסמך להאריך פרק זמן זה?

ערר על החלטת מנהל מיסוי מקרקעין נתניה, אשר דחתה את בקשת העוררות למתן ארכה לפרק הזמן הנדרש להשלמת הבנייה – כדי לזכות בהקלה בשיעור מס השבח לפי סעיף 10(א)(3)(א) לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2015 ו-2016), התשע"ו–2015 (להלן: "**חוק ההתייעלות**").

במוקד הערר עומדת החלטת המשיב כי הוא אינו מוסמך, מכוח סמכותו הקבועה בסעיף 107(א) לחוק מיסוי מקרקעין, להאריך את התקופה בת 42 החודשים ממועד המכירה, הקבועה בחוק ההתייעלות - לצורך השלמת הבנייה, וזאת כתנאי לקבלת הקלה בשיעור מס השבח.
המשיב דחה את הבקשה להארכת התקופה על הסף – בנימוק של היעדר סמכות, בקובעו כי פרק הזמן שנקבע בחוק ההתייעלות מהווה "תנאי" מהותי לזכאות להטבת המס, ולא "מועד" שבסמכותו של המשיב להאריך.

ועדת הערר בלשונה:
"**לדעתי, המשיב נעדר סמכות להאריך את פרק הזמן של 42 חודשים הקבוע בסעיף 10(א)(3)(א)(1) לחוק ההתייעלות. בתמצית, קביעה זו נובעת מקבלת עמדת המשיב לפיה פרק זמן זה מהווה "תנאי" מהותי שקבע המחוקק לשם שכלול הזכאות להקלת המס שקבע בסעיף 10 לחוק ההתייעלות, ולא "מועד" הניתן להארכה מכוח סעיף 107 לחוק מיסוי מקרקעין. משלא עמדו העוררות בפרק הזמן האמור, לא קמה להן הזכאות להקלה**. המועדים שבעניינם חל סעיף 107 לחוק והסמכות שנקבעה בו, עניינם בביצוע פעולות מול המשיב, ולא בעמידה בפרקי זמן שקבע המחוקק כתנאים לתחולת פטור ממס או הקלה בו."

ועדת הערר בחנה את סעיף 107(א) לחוק, הקובע את סמכותו של המנהל להאריך מועדים:
"המנהל רשאי להאריך כל מועד שנקבע בחוק זה, אם נתבקש לכך ואם ראה סיבה מספקת להיעתר לבקשה."

צוין, כי הלשון – "כל מועד שנקבע בחוק זה" – היא ללא ספק לשון רחבה, אלא שבדומה למה שמצאו ועדות ערר אחרות שישבו על המדוכה לקבוע, ולמעשה – כל ועדות הערר שדנו בכך, ללא כל יוצא מן הכלל, ועדת הערר קבעה, כי הכרחי לפרש את הביטוי "מועד" בו עושה סעיף 107 שימוש, כמתייחס לסוג מסוים של מועדים ולא לכל מקרה בו הוזכר פרק זמן כלשהו בחוק מיסוי מקרקעין.

ועדת הערר הוסיפה, כי לא ניתן להכחיש שמבחינה לשונית – לשונו של סעיף 107 יכולה להתפרש ככזו הכוללת בחובה כל פרק זמן הנזכר בחוק – ללא כל סייג, אלא שהדעת אינה נותנת כי לכך כיוון המחוקק.
כדי להדגים את האבסורד אליו עלולים להיקלע אם תאומץ פרשנות שכזו - כפי שמבקשות העוררות – לפיה: "כל מועד שנקבע בחוק" – הוא כל פרק זמן שנקבע בחוק, ללא הבחנה בין סוגי מועדים שונים, ועדת הערר הפנתה לשם הדוגמה לסעיף 98 לחוק. בסעיף זה, שכותרתו "עבירות ועונשים", נקבעו מועדים שונים למשך המאסר שיוטל על מי שביצע עבירות שונות המנויות בסעיף.
לכאורה, אף פרקי זמן אלה הם בבחינת "מועד שנקבע בחוק", ולמרות זאת, דומה כי לא יעלה על הדעת כי יש סמכות למשיב, כגוף מנהלי, להחליט שהוא מאריך את המועדים הקבועים בסעיף 98 לחוק – מעבר לפרק הזמן שקצב המחוקק.

בשים לב לקביעה זו – המאמצת את עמדת מנהל מיסוי מקרקעין כי בקשת הארכת המועד שביקשו העוררות, אינה בסמכותו, נקבע כי אין צורך להידרש לטענות נוספות שהעלו הצדדים.
בתמצית נקבע, כי מתן הארכת מועד בנסיבות בעלות גוון כללי - הנעוצות בהתפרצות נגיף הקורונה ובפרוץ מלחמת חרבות ברזל, מעבר לפרקי זמן שמצא המחוקק לקבוע בגין אירועים אלה, אף היא מעוררת קושי של ממש. אלא שכאמור, בהעדר סמכות ענייניות לתת את הארכה המבוקשת מכוח סעיף 107 לחוק, אין צורך להכריע בעניין זה, כמו גם בטענות דומות אחרות שהעלו הצדדים.

לאור האמור, הערר נדחה.

<u>הערת מערכת</u>:

את המחיר של איחור היזם משלמת דווקא המוכרת, בעלת הקרקע. לכן כדאי לעגן בהסכמי קומבינציה התחייבות של היזם לשפות את המוכר אם ההטבה תישלל בגלל איחור בבנייה. בנוסף, הפרשנות המצמצמת לסעיף 107 עדיין לא עמדה לביקורת בית המשפט העליון. היא עומדת במתח מסוים עם הגישה הרחבה בעניין רייך, ולכן ייתכן שתוגש עליה בקשה לרשות ערעור.