



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58794-07-23 גרייס גרופ קבוצת האחים חן בע"מ נ' עיריית קרית אתא- ח.פ.
500268008 ואח'

לפני כבוד השופט חננאל שרעבי

התובעת גרייס גרופ קבוצת האחים חן בע"מ, ח.פ. 512764937
ע"י ב"כ עו"ד צבי שמיר ועו"ד שלמה שי גולן

נגד

הנתבעות 1. עיריית קרית אתא
2. הוועדה המקומית לתכנון ובניה, קרית אתא
שתיהן ע"י עו"ד אילה סגל גבסי

1
2

פסק דין חלקי

1. שתי שאלות עומדות להכרעה בפסק דין חלקי זה, כדלקמן:
א. מניעות הנתבעות מלטעון כנגד קביעה חלוטה של שמאי מכריע, משלא הגישו עליה ערר;
ב. הפחתת תשלומי איזון מההשבחה הנטענת.
בהתאם להסדר דיוני בין הצדדים, שקיבל תוקף של החלטה ביום 29.2.24, הגישו הצדדים סיכומיהם בשאלות הנדונות.

8
9

רקע

2. ביום 29.6.2021 מכרה התובעת מקרקעין שבבעלותה, הידועים כחלקות 30 (בשלמות) ו-44 (חלק) בגוש 11021 (להלן: "חלקה 44" או "חלקה 30", בהתאמה), המצויים בתחומם השיפוטי של הנתבעות (שתי החלקות יכוננו להלן: "המקרקעין").
3. על המקרקעין חלה תכנית כ/468 קרית אתא (להלן: "התכנית"), הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. לכן, ובהתאם לסעיף 122 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), היא כוללת טבלאות איזון והקצאה.
4. על פי הטבלאות האמורות, היה על התובעת לשלם תשלומי איזון ליתר בעלי הזכויות במקרקעין, היינו לקופת האיזון (להלן: "תשלומי האיזון").
4. בשלב מאוחר יותר, מימשה התובעת את זכויותיה במקרקעין (מכירתם לצד ג') ונדרשה לשלם היטל השבחה בקשר לחלקה 44 (להלן: "היטל השבחה").



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58794-07-23 גרייס גרופ קבוצת האחים חן בע"מ נ' עיריית קרית אתא- ח.פ.
500268008 ואח'

- 1 התובעת קיבלה לידיה את שומת היטל השבחה בקשר לחלקה 44, בשיעור שנקבע על ידי שמאי הוועדה
2 המקומית לתכנון ובניה קרית אתא, הנתבעת 2 (להלן: "הוועדה המקומית").
- 3 התובעת בחרה להשיג על שומת הוועדה המקומית בהקשר של היטל השבחה בדרך של מינוי שמאי מכריע,
4 בהתאם להוראות הדין.
- 5 ביום 16.3.2022 ניתנה החלטת השמאי המכריע (השמאי עומר סרחאן) אשר קבעה את גובה היטל השבחה
6 שעל התובעת לשלם (להלן: "החלטת השמאי המכריע").
- 7 במסגרת תחשיב "ההשבחה" בהחלטת השמאי המכריע, הוא הפחית את תשלומי האיזון מההשבחה, וקבע
8 את שיעור היטל השבחה.
- 9 על החלטת השמאי המכריע לא הוגש ערר על ידי הוועדה המקומית, כאפשרות הקיימת בסעיף 14(ב)(4)
10 לתוספת השלישית לחוק (להלן: "התוספת").
- 11 לאחר קבלת החלטת השמאי המכריע, שלטענת התובעות הפכה לחלוטה (כי לא הוגש עליה ערר על ידי
12 הוועדה המקומית), פנתה התובעת לנתבעות בבקשה לפירוט חובותיה וזכויותיה לטובת הפקת אישור
13 עירייה.
- 14 משלא קיבלה מענה לפנייתה זאת, הגישה עתירה מנהלית [עת"מ (חי) 16336-11-22] נגד העירייה.
15 רק במסגרת תשובתה של העירייה לעתירה המנהלית, התברר לתובעת (כך לטענתה בכתב התביעה), כי
16 הנתבעות דורשות תוספת היטל השבחה (מעבר לשיעור שנקבע על ידי השמאי המכריע) בסך של 2,265,807
17 ₪ נכון למועד הקובע 22.10.2014.
- 18 הטעם של העירייה לכך, כעולה מכתב הגנתה בתובענה דנן, שבחישוב ההשבחה נשוא היטל השבחה, אין
19 מקום להפחית את תשלומי האיזון.
- 20 בסופו של דבר, ובמסגרת העתירה המנהלית, הגיעו הצדדים להסכמה ביום 13.3.2022, שקיבלה תוקף של
21 פסק דין, כי:
- 22 "תוך שבועיים מהיום הוועדה לתכנון ובנייה תמציא לעותרת, באמצעות באי כוחה,
23 פירוט לעניין יתרת החוב שדרוש תשלומה, לשם הנפקת אישור לפי סעיף 324 לפקודת
24 העיריות וסעיף 10 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. הוסכם כי עם תשלום
25 החוב, יונפקו האישורים ללא דיחוי נוסף. למען הסר ספק, אין בהסכמות אלו או בתשלום
26 כדי לגרוע מטענות הצדדים ולהוות הודאה מטעם העותרת לעניין נכונות החוב"
27 (ההדגשות שלי – ח"ש).
- 28 להלן: "הסכמת העתירה המנהלית".
- 29 בעקבות כך שילמה התובעת את סכום היטל השבחה שדרשו הנתבעות, מעבר לסכום שקבע השמאי
30 המכריע (שכן לא נוכו מההשבחה תשלומי האיזון, כפי שנעשה בתחשיב השמאי המכריע בהחלטתו).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58794-07-23 גרייס גרופ קבוצת האחים חן בע"מ נ' עיריית קרית אתא- ח.פ.
500268008 ואח'

1 לטענת התובעת, בסופו של יום שילמה היא תוספת היטל השבחה שנגבה שלא כדין בשיעור של 3,180,693
2 ₪, אשר שולמה ביום 4.6.2023, והיא זכאית להשבתו לידיה, בתוספת הצמדה וריבית לפי סעיף 6 לחוק
3 הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"מ-1980.

4

5

השאלות שעל הפרק הדורשות הכרעה

6 12. במצב הדברים המתואר לעיל, שתי שאלות על הפרק דורשות הכרעה, כדלקמן:

7 א. האם החלטת השמאי המכריע במקרה דנן הפכה לחלוטה כיוון שלא הוגש כנגדה ערר כהוראות
8 החוק;

9 ב. האם יש מקום לנכות את תשלומי האיזון מההשבחה הנובעת מהתכנית, כפי שעשה השמאי
10 המכריע בהחלטתו.

11

12

שאלה א' – האם החלטת השמאי המכריע במקרה דנן הפכה לחלוטה

13 13. נפרט את טענות הצדדים בסיכומיהם בטענה זאת.

14 14. טענות התובעת בסיכומיה:

15 א. סמכות הנתבעות לגבות היטל השבחה היא אך ורק לפי החוק.

16 ב. סעיף 196א לחוק קובע כי - "ועדה מקומית תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים
17 שנקבעו בתוספת השלישית ועל פיה".

18 סעיף 13א לתוספת קובע כי – "חיוב בהיטל השבחה יהיה בשיעור הקבוע בשומת ההשבחה
19 שנערכה לפי הוראות סעיף 4 או בשיעור הקבוע בלוח שומה כאמור בסעיף 5, או בהתאם להחלטת
20 השמאי המכריע, ועדת הערר או בית המשפט, לפי העניין".

21 ג. סעיף 14 לתוספת מסדיר את הליכי הערר על שומה כאמור, ובכלל זה הליך בפני שמאי מכריע.

22 סעיף 14(ב)(3) לתוספת קובע כי - "השמאי המכריע שמונה כאמור בפסקה (2), ידון ויכריע לגבי
23 גובה החיוב; החלטות השמאי המכריע יפורסמו בהתאם לכללים שקבע שר המשפטים;

24 סעיף 14(ב)(4) לתוספת קובע כי - "על החלטתו של השמאי המכריע כאמור בפסקה (3), יכולים
25 החייב בהיטל או הוועדה המקומית לערור לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתוך 45
26 ימים מיום המצאת ההחלטה של השמאי המכריע...";

27 ד. במקרה דנן לא הוגש ערר על החלטת השמאי המכריע, ולפיכך הפכה לחלוטה.





בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58794-07-23 גרייס גרופ קבוצת האחים חן בע"מ נ' עיריית קרית אתא- ח.פ.
500268008 ואח'

- 1 החלטת השמאי המכריע ניתנה בהליך ייחודי שנקבע על ידי המחוקק לצורך קביעת גובה היטל
2 ההשבחה.
- 3 לבית המשפט בהליך זה אין סמכות לשנות את קביעת השמאי המכריע ולשנות את חיוב היטל
4 ההשבחה, ולבטח לא בדרך בה נוקטות הנתבעות, כשמנסות להיכנס "בדלת האחורית" של בית
5 משפט, כדי לשנות את החלטת השמאי המכריע, במקום שהיה עליהן ללכת "בדרך המלך" ולהגיש
6 ערר על החלטת השמאי המכריע, כהוראת סעיף 14(ב)(4) לתוספת.
- 7 ודוק – הליך ההכרעה בפני שמאי מכריע הוא הליך סדור שאף נקבעו לו תקנות מיוחדות – תקנות
8 התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט-2008
9 (להלן: "התקנות").
- 10 לכן יש לומר כי ההליך בפני שמאי מכריע הוא הליך ייחודי שמהווה מעשה בית דין, והנתבעות אינן
11 יכולות לתקופו בתקיפה עקיפה בבית משפט, מבלי שהגישו ערר במועד כדין.
- 12 טענות הנתבעות בסיכומיהן: .15
- 13 א. היחס שבין תשלומי איזון להיטל השבחה, ושאלת הקיזוז של תשלומי האיזון מההשבחה (להלן:
14 "שאלת הקיזוז"), כלל לא נדונו ולא הוכרעו על ידי השמאי המכריע בהחלטתו.
- 15 ב. במצב דברים זה, הנתבעות אינן מנועות מהעלאת טענה עקרונית בתביעת השבה של גביית יתר של
16 היטל השבחה, הנוגעת לשאלת הקיזוז (שלא היה מקום לקיזוזים), הגם שלא הגישו ערר על החלטת
17 השמאי המכריע.
- 18 ג. הנתבעות מפרטות שלושה נימוקים לעמדתן זאת:
- 19 1. משאין בהחלטת השמאי המכריע הכרעה בשאלת הקיזוז, אין מניעה מהנתבעות לטעון
20 כנגד קיזוז תשלומי האיזון מהשבחה. היינו – ענין יכול להיות חלוט אם נדון והוכרע,
21 ושאלת הקיזוז אינה כזאת בהחלטת השמאי המכריע.
- 22 2. שאלת הקיזוז אינה שמאית אלא משפטית, שלא נדונה והוכרעה עד כה בפסיקה. לכן
23 המסגרת הנכונה והראויה לדון בה הוא בית המשפט.
- 24 לכן במסגרת תביעת השבה דנן לבית המשפט נתונה לכל הפחות סמכות מקבילה לדון
25 בשאלה המשפטית שלא נדונה עד כה.
- 26 3. אפילו היה ממש בטענת התובעת בדבר מניעות הנתבעות מהעלאת טענה עקרונית בדבר
27 שאלת הקיזוז, הרי הסכמת העתירה המנהלית מונעת דווקא מהתובעת להעלות טענות
28 החוסמות את טיעוני הנתבעות בנשאלת הקיזוז.
- 29 טענותיהן של הנתבעות בדבר שאלת הקיזוז (שלא ניתן לקזז את תשלומי האיזון
30 מההשבחה הנובעת מהתכנית) נטענה במפורש בכתב התשובה לעתירה המנהלית, והוחלט



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58794-07-23 גרייס גרופ קבוצת האחים חן בע"מ נ' עיריית קרית אתא- ח.פ.
500268008 ואח'

1 במסגרת ההסכמה בעתירה המנהלית שכל טענות הצדדים שמורות להן. היינו – הנתבעות
2 רשאיות להעלות גם את טענתן בשאלת הקיזוז בהליך ההשבה דנן.
3 **בחינת טענות הצדדים, שכנעני לצדד בעמדתה של התובעת בנדון.** .16

4 בספרות המשפטית עמדו על ייחודיות ההליכים הקבועים בחוק לעניין קביעת היטל ההשבחה ודרך
5 תקיפתה הערעורית.

6 אהרו נמדר, בספרו היטל השבחה, הוצאת חושן למשפט תשע"ב-2011 (להלן: "נמדר"), עמד על נקודה
7 זאת בציינו כדלקמן:

8 "סעיף 14 לתוספת השלישית קובע את ההליכים בהם הנישום יכול להתמודד כנגד שומת
9 היטל השבחה המוגשת לו על ידי הוועדה המקומית, ובכלל זה על ידי הגשת ערר לשמאי
10 מכריע או לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה, וערעור על החלטת השמאי על ועדת
11 הערר או ערעור על החלטת הוועדה לבית המשפט לעניינים מנהליים. בהליכים אלה
12 הנישום יכול לתקוף את שומת הוועדה לא רק בשאלות של שווי ההשבחה ושיעור ההיטל
13 אלא גם בשאלה האם הוא בכלל חייב בהיטל. כאן התפתח הכלל האומר כי העובדה
14 שהמחוקק קובע דרכים בהן יוכל הנישום לחלוק על השומה, צריכה להוביל למסקנה כי
15 הוא לא יוכל לתקוף את השומה במסגרת משפטית אחרת...." (ההדגשה שלי – ח"ש) (עמ'
16 448).

17 כך גם טענה התובעת בסיכומיה והפנתה לפסיקה הקובעת שלא ניתן לתקוף החלטת שמאי מכריע שלא
18 בדרך הקבועה בתוספת, כדלקמן:

19 רע"א (מחוזי מרכז) 47810-10-15 ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקוה נ' פרידמן, (7.7.2017) – (בקשת
20 רשות ערעור על פסק דין זה נדחתה – רע"א 7420/17);
21 ע"א (מחוזי ת"א) 10798-12-23 אברהמי נ' עיריית רמת השרון ((10.3.2015).

22 במסגרת תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, וחקיקת סעיף החדש לחוק, נעשה שינוי חשוב למערכת הערר
23 והערעור על היטל השבחה. נעשתה הפרדה בין הגשת ערר על גובהו של היטל השבחה, לבין הגשת ערר
24 לעצם החיוב בהיטל.

25 נקבע בתיקון כי על גובה ההיטל ניתן לערור בפני שמאי מכריע ולוועדת הערר על עצם החיוב וגובהו (נמדר,
26 עמ' 451).

27 מהו מעמדו של השמאי המכריע? .18

28 **נמדר** מציין כי מעמדו של השמאי המכריע הינו מעין שיפוטי, ועליו לדון, מעבר ל"אספקטים שמאיים", גם
29 בקביעת עובדות של המקרה הנדון בפניו. לכן גם על השמאי המכריע לתת לצדדים זכות טיעון ולאפשר להם
30 להביא ראיותיהם בפניו, בדומה לחובה הקיימת בכל גוף שיפוטי (עמ' 455).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58794-07-23 גרייס גרופ קבוצת האחים חן בע"מ נ' עיריית קרית אתא- ח.פ.
500268008 ואח'

- 1 לכן גם, לנוכח מעמדו של השמאי המכריע כגוף מעין שיפוטי, חלות עליו חובות המוטלות על גופים כאלה.
2 במצב דברים זה אף הותקנו התקנות הכוללות הוראות, הקובעות את נוהלי הדיון בפני השמאי המכריע,
3 מקום הדיון, סדר שמיעת הצדדים, עריכת פרוטוקול ועוד (נמדר, עמ' 460).
- 4 דברים דומים על מעמדו של השמאי המכריע כמותב מעין שיפוטי, נאמרו על ידי המלומד ישראל שמעוני,
5 בספרו **גופים מעין שיפוטיים שמאי מכריע ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה**, התשע"ו-2016.
- 6 לכאורה מדברים אלה עולה, כי דרך התקיפה הערעורית הייחודית של החלטת שמאי מכריע, היא זאת
7 הנקובה בסעיף 14(ב) (4) לתוספת המצוטטת בסעיף 14(ג) לעיל. היינו – ערר בפני ועדת ערר תוך 45 ימים
8 מיום המצאת החלטת השמאי המכריע.
- 9 נזכיר את דבריו של **נמדר** המצוטטים בסעיף 16 לעיל, על התפתחות הכלל שלא ניתן לתקוף את שומת
10 השמאי המכריע במסגרת משפטית אחרת, הנתמך בפסיקת בתי המשפט, כפי שהוזכר בסיכומי התובעת.
- 11 לכאורה הכלל האמור גם לא צריך לאפשר **תקיפה עקיפה** של החלטת השמאי המכריע, דוגמת התגוננות
12 בתביעת השבה (כמו זאת דן), משלא הוגש ערר על החלטת השמאי המכריע בהתאם להוראות התוספת,
13 **באופן שהחלטתו הפכה לחלוטה**.
- 14 האם טענותיהן של הנתבעות בסיכומיהן, המתומצתות בסעיף 15 לעיל, מצדיקות סטייה מהכלל האמור?
15 לטעמי התשובה שלילית, ואפרט הדברים.
- 16 הטעם הראשון של הנתבעות – שאלת הקיזוז לא נדונה ולא הוכרעה על ידי השמאי המכריע. משכך לא ניתן
17 לומר כי הכרעתו בנקודה זאת חלוטה, ואין מניעה לטעון כנגדה בתביעת ההשבה הנדונה.
- 18 טענה זאת יש לדחות מהטעם הפשוט, ששאלת הקיזוז נדונה והוכרעה על ידי השמאי המכריע, בכך שקיזוז
19 את תשלומי הקיזוז מההשבחה.
- 20 בהכרעתו השמאי המכריע ביצע הפחתת תשלומי האיזון משווי המצב החדש המיוחד לתובעת בעקבות
21 התכנית.
- 22 **הפחתת תשלומי האיזון הינה חלק מהחלטתו וחישובי שומתו של השמאי המכריע.**
- 23 בנדון לא היה צריך השמאי המכריע להרחיב בהסבר מעבר לביצוע הפחתת תשלומי האיזון מההפחתה,
24 **שכן פעולת קיזוז זאת לכאורה לא היתה במחלוקת**. הרי (כפי שציינה התובעת בצדק בסיכומיה) גם השמאי
25 גדי דגני מטעם הוועדה המקומית בשומותיו להיטלי השבחה בחלקות 44 (נשוא התובענה דן – צורפה
26 כנספח ג' לכתב התביעה) וחלקה 30, הפחית את תשלומי האיזון מההשבחה.
- 27 **בהעדר מחלוקת בנדון, לא היה צריך השמאי המכריע להרחיב בהסבר באשר לשאלת הקיזוז, בה תמך.**
28 **שהרי ביצע קיזוז כאמור בחוות דעתו.**
- 29 בכל אופן הכרעתו בדבר קיזוז תשלומי האיזון מההשבחה עקב התכנית, כפי שביצע בפועל, היא הכרעה
30 שמאית.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58794-07-23 גרייס גרופ קבוצת האחים חן בע"מ נ' עיריית קרית אתא- ח.פ.
500268008 ואח'

1 בנדון אף אצטט את דברי ב"כ הנתבעות בישיבת יום 29.2.24, כדלקמן:

2 "לשאלת בית המשפט מדוע השמאי המכריע סבר שדמי האיזון צריכים להיות מקוזזים,
3 אני משיבה שיש שמאים שנוקטים בגישה זו" (עמ' 1 לפרו' שו' 21-22).

4 שוב, עסקינן בהכרעה שמאית שאינה חריגה.

5 לכן, ככל שרצו הנתבעות לחלוק על הכרעה שמאית זאת, היו צריכים להגיש ערר לוועדת ערר תוך 45 ימים
6 מיום המצאת החלטת השמאי המכריע, כהוראת סעיף 14(ב) לתוספת. **משלא עשו כן, החלטת השמאי**
7 **המכריע, שהינה הכרעה מעין שיפוטית בעניין שיעור היטל ההשבחה, הפכה לחלוטה.**

8 הטעם השני של הנתבעות – שאלת הקיזוז אינה שמאית אלא משפטית. לכן ניתן להעלותה בפני בית המשפט
9 במסגרת תביעת השבה.

10 גם טענה זאת דינה דחיה.

11 כפי שציינו בסעיף 23 לעיל, הכרעת השמאי בשאלת הקיזוז הינה הכרעה שמאית ולא משפטית.

12 כך גם סבר השמאי דגני מטעמה של הוועדה המקומית.

13 שוב נזכיר את דברי ב"כ הנתבעות בישיבת יום 29.2.24, שקיזוז תשלומי האיזון מההשבחה הוא בגדר גישה
14 שמאית נהוגה, לפחות על ידי חלק מהשמאים (ושמאי הוועדה המקומית בכלל זה).

15 ב-בר"מ 3644/13 **משרד התחבורה ואח' נ' גלר ואח'** (23.4.2014) – (להלן: "ענין גלר") ציין בית המשפט
16 (כב' השופט פוגלמן) לגבי מעמדו של השמאי המכריע ואמות המידה להתערבות בשיקול דעתו, את הדברים
17 הבאים:

18 " ... ההנחה העומדת בבסיס מינויו של שמאי (שמאי מכריע – ח"ש) היא כי הלה ניחן
19 בכישורים מקצועיים מובהקים יותר לחוות דעה בשאלות שמאיות שהונחו לפתחו...

20 ... אמת המידה להתערבות בקביעותיו ובמסקנותיו של שמאי מכריע שמונה לפי סעיף
21 198 לחוק התכנון והבנייה במסגרת ערר היא פועל יוצא של טעמים אלה. ועדת הערר
22 תיטה לאמץ את חוות דעתו של השמאי וככלל התערבותה תוגבל למקרים שבהם נפלה
23 בה טעות מהותית או דופי חמור ... כך, למשל, ועדת הערר תיטה לאמץ את שיקול דעתו
24 של השמאי אם מסקנותיו הושתתו על שיטה שמאית מקובלת (ההדגשה שלי – ח"ש) ועל
25 מסד עובדתי הולם, וזאת אף אם קיימות גישות מקצועיות שונות בשאלה שבמחלוקת..."
26 (ציטוט מפסקאות 7-8 לפסק הדין).

27 מכאן עולה, ששמאי מכריע יכול להשתית קביעותיו בהחלטתו על שיטה שמאית מקובלת. במקרה דנן
28 כאמור, אפילו ב"כ הנתבעות מציינת כי קיזוז תשלומי האיזון מההשבחה היא בגדר שיטה שמאית מקובלת
29 על חלק מהשמאים.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58794-07-23 גרייס גרופ קבוצת האחים חן בע"מ נ' עיריית קרית אתא- ח.פ.
500268008 ואח'

- 1 (השוו לענין זה גם דבריו של בית המשפט העליון ב-בר"מ 9547/10 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
2 מודיעין-מכבים-רעות נ' גונן פסקאות 12-13. שם, בין יתר הדברים, מציין בית המשפט, כי אופן חישוב
3 הפיצוי מהווה סוגיה שמאית מובהקת, בה לשמאי המכריע שיקול דעת נרחב, והתערבות ועדת הערר
4 בהחלטתו מצומצמת).
- 5 מכאן כאמור שהכרעת השמאי המכריע בשאלת הקיזוז היא בגדר הכרעה שמאית, וכל תקיפה שלה היתה
6 צריכה להתבצע בדרך הקבועה בסעיף 14(ב)(4) לתוספת. משלא נעשה כך החלטת השמאי המכריע, לרבות
7 בשאלת הקיזוז, הפכה לחלוטה.
- 8 בכל מקרה, אף אם עסקינן בשאלה משפטית, סבורני כי ההכרעה תהא כגישת התובעת, ובכך נעסוק
9 במסגרת שאלה ב' להלן.
- 10 הטעם השלישי של הנתבעות – ההסכמות בעתירה המנהלית מאפשרות את העלאת הטענה נגד החלטת
11 השמאי המכריע בשאלת הקיזוז, והתובעת היא המנועה דווקא מלחסום את טענתן של הנתבעות בנדון.
12 אין ממש בטענה זאת של הנתבעות.
- 13 הסכמת העתירה המנהלית צוטטה בסעיף 10 לעיל.
14 במסגרת ההסכמה כל צד שמר על טענותיו.
- 15 משכך רשאית התובעת במסגרת התובענה דנן לטעון, כי הנתבעות מנועות מלטעון נגד החלטת השמאי
16 המכריע בהיותה חלוטה.
- 17 לסיכום ייאמר כדלקמן: .26
- 18 א. מעמדו של השמאי המכריע הוא מעין שיפוטי. לכן גם החלטתו היא מעין שיפוטית.
- 19 ב. הדרך היחידה, ולמעשה הייחודית, לתקיפת שיעור היטל ההשבחה שקבע השמאי המכריע
20 בהחלטתו, קבועה בסעיף 14(ב)(4) לתוספת. אם לא נעשה כן תוך המועד הקבוע שם, יש לומר כי
21 החלטת השמאי המכריע הפכה לחלוטה.
- 22 ג. לא ניתן "לעקוף" את דרך תקיפת החלטת השמאי המכריע הקבועה בסעיף 14(ב)(4), בדרך של
23 "תקיפה עקיפה" במסגרת משפטית אחרת. למשל על דרך התגוננות בתביעת השבה, כבמקרה
24 דנן. *
- 25 .27 בכך למעשה הייתי יכול לסיים את פסק הדין החלקי דנן, בקביעה, כי משלא הגישה הוועדה המקומית ערר
26 על החלטת השמאי המכריע בהתאם לדרך הקבועה בסעיף 14(ב)(4) לתוספת, הפכה החלטה זאת לחלוטה.
27 ככל שהתובעת שילמה מעבר לשיעור היטל ההשבחה שנקבע בהחלטת השמאי המכריע, היא זכאית
28 להשבה.
- 29 ברם משהתייחסו הצדדים גם להגיון בהפחתת תשלומי האיזון מההשבחה הנובעת מתכנית, אם לאו,
30 אתייחס לכך גם אנוכי להלן.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58794-07-23 גרייס גרופ קבוצת האחים חן בע"מ נ' עיריית קרית אתא- ח.פ.
500268008 ואח'

שאלה ב' – הפחתת תשלומי האיזון בתוכנית לאיחוד וחלוקה מההשבחה הנטענת

- 1
- 2 28. הצדדים התייחסו בסיכומיהם לשאלת ההיגיון בהפחתת תשלומי האיזון בתוכנית לאיחוד וחלוקה
- 3 מההשבחה הנטענת, אם לאו, לשם קביעת שיעור היטל ההשבחה, ואציג עמדתם בקצרה להלן.
- 4 29. עמדת התובעת:
- 5 א. הרעיון מאחורי החיוב בהיטל השבחה הוא סוציאלי בעיקרו, בו החברה (הוועדות המקומיות)
- 6 מבקשת לקבל שוויה של מחצית מהטבה שניתנה בשיפור תכנית מתאר, על מנת שיוכלו לחלקה
- 7 בין חברי הציבור הרלוונטיים [כך היה ההסבר ב-עמ"נ (י-ס) 11599-07-11 הוועדה המקומית
- 8 לתכנון ובניה ירושלים נ' ת"ת הכללי (29.10.2012)] – (להלן: "ענין ת"ת").
- 9 ב. העקרון מאחורי היטל ההשבחה מצריך את בחינת עליית השווי הכוללת שקיבל בעל המקרקעין.
- 10 ג. במצב דברים זה, יש להביא בחשבון את תשלומי האיזון ולהפחיתם מההשבחה, בכדי לקבל את
- 11 עליית השווי הכוללת והמוחלטת שקיבל בעל המקרקעין.
- 12 30. עמדת הנתבעת:
- 13 א. תשלומי האיזון בתוכנית לאיחוד וחלוקה לא נועדו לשקף את ערכה האובייקטיבי של הקרקע
- 14 לאחר איחוד וחלוקה, אלא מטרתם היא – שמירה על יחסיות קניינית.
- 15 ב. שיעור היטל ההשבחה נגזר רק מהוראות התכנית וממה שנדרש כדי ליישמה.
- 16 ג. ככל שהתכנית קובעת מטלה שהיא תנאי למימושה והוצאתה לפועל, כי אז יכולה אותה המטלה
- 17 לבוא בחשבון בקביעת שווי היטל ההשבחה. לעומת זאת מטלה, גם אם היא נגזרת מהתכנית אבל
- 18 היא אינה תנאי למימושה, לא תובא בחשבון בקביעת היטל ההשבחה.
- 19 ד. באשר לתשלומי איזון, הם אינם תנאי למימוש התכנית, ולכן אין לקזזם מההשבחה.
- 20 31. דעתי במחלוקת זאת שבין הצדדים, במקרה של תשלומי איזון עקב איחוד וחלוקה, נוטה לכיוון דעתה של
- 21 התובעת, כפי שאבהיר מיד.
- 22 32. אכן הדילמות הן – כיצד יש להתייחס לתשלומי האיזון בתוכנית לאיחוד וחלוקה. היינו, כיצד תשפיע קבלת
- 23 תשלומי האיזון על החיוב בהיטל ההשבחה?
- 24 האם תשלומי האיזון יובאו בחשבון היטל ההשבחה, וכיצד הם ישפיעו על מקבלם או על מי ששילם
- 25 תשלומים שכאלה?
- 26 33. נמדר בספרו (עמ' 120-121) סבור, כי יש לקזז את תשלומי האיזון מההשבחה הנובעת מתוכנית לאיחוד
- 27 וחלוקה (כגישת התובעת), ומבהיר עמדתו במילים הבאות:
- 28 "מבט נכון על תשלומים אלה יביא אותנו למסקנה כי מי שמקבל תשלומי איזון נחשב
- 29 באילו מכר חלק ממקרקעיו, בגינו הוא מקבל את התשלומים האלה, ואילו מי שמשלם



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58794-07-23 גרייס גרופ קבוצת האחים חן בע"מ נ' עיריית קרית אתא- ח.פ.
500268008 ואח'

1 תשלומי איזון, ייחשב כאילו קנה חלק ממקרקעין שלא היה שייך לו לפני התכנית. ואולם,
2 היות ופעולות נעשות במסגרת התכנית, הן מהוות חלק אינטגרלי מהתכנית והדבר עשוי
3 להשפיע על הדרך שבה יש להתייחס לתשלומי האיזון, בהקשר לחיוב בהיטל ההשבחה.

4 אם נראה במכירות אלה כחלק מפעולותיה של התכנית עצמה, כי אז יש לבחון את התכנית
5 על יתרונותיה כמקשה אחת, ותשלומי האיזון יהוו חלק מהתמורות שהנישום מקבל
6 במסגרת התכנית.

7 לפיכך, כדי לחשב את ההשבחה שגרמה התכנית, יש לצרף את תשלומי האיזון לשווי
8 הקרקע לפי שוויה החדש – סכום שיהווה את השווי במצב החדש – ואם נפחית ממנו את
9 שוויה של הקרקע, של המשתתף במצב שקדם לתכנית, כי אז נקבל את שווי ההשבחה
10 עליה יוטל ההיטל.

11 לעומת זאת, לגבי מי ששילם תשלומי איזון יש להפחית תשלומים אלה משווי הקרקע לפי
12 התכנית החדשה – סכום שיהווה את השווי במצב החדש, וכאמור לעיל, הפחתת שווי
13 הקרקע לפי התכנית מהשווי במצב החדש, יביא לסכום ההשבחה שגרמה התכנית. בלשון
14 אחרת, חישוב ההשבחה ייעשה על בסיס השוואה של שווי קודם של המקרקעין אל מול
15 שוויים החדש, כפי שנתקבלו בתכנית לאיחוד וחלוקה, בניכוי או בתוספת תשלומי האיזון
16 כאמור לעיל" (ההדגשות שלי – ח"ש).

17 גם המלומד משה רז כהן, בספרו איחוד וחלוקה, מהדורה שניה התשפ"א-2021, הוצאת בורסי (להלן: .34
18 "רז"), מתייחס לשאלת קיזוז תשלומי האיזון מההשבחה הנובעת מתוכנית לאיחוד וחלוקה (כגישת
19 התובעת), ומבהיר עמדתו במילים הבאות:

20 "לשם עריכת תחשיב ההשבחה יש להביא בחשבון את גובה דמי האיזון: אם על
21 הבעלים לשלם דמי איזון, יש לגרוע אותם משווי הזכויות שהוקצו לו; אם זכאי הבעלים
22 לדמי איזון, יש להוסיפם לשווי הזכויות שהוקצו לו. ההשבחה היא איפוא תוצאת
23 תחשיב 'עובר ושב': השוואה בין מלוא הזכויות ערב התוכנית, לבין מלוא הזכויות,
24 לרבות תשלומי האיזון, לאחר תחילת התוכנית. השוואת שווי המקרקעין לצורך קביעת
25 גובה ההשבחה, תיערך תוך התחשבות בייעודים החדשים שנקבעו, במקומו של
26 המגרש ובתשלומי האיזון. התחשיב הוא בבחינת השוואה של שווי קודם, לעומת שווי
27 חדש בניכוי או בתוספת תשלומי הפרשים (דמי האיזון). נשא בעל הזכויות בתשלום
28 של דמי איזון, יופחתו הם משווי המגרש המוקצה לו – וממילא יזוכה הוא מן ההיטל
29 במחצית מגובה התשלום שנשא בו; זכה הוא בדמי איזון, יתווספו דמי האיזון לשווי
30 המגרש המוקצה – וממילא יתווסף להיטל מחצית מגובה דמי האיזון שיזכה בהם".

31 היינו תשלומי האיזון הם חלק ממסגרת התכנית עצמה, ויש להתחשב בהם לחישוב ההשבחה, לחיוב .35
32 (המקבל) או להפחתה (של המשלם), בניגוד לעמדתן של הנתבעות בנדון.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58794-07-23 גרייס גרופ קבוצת האחים חן בע"מ נ' עיריית קרית אתא- ח.פ.
500268008 ואח'

1 הפסיקה שעסקה בשאלת הקיזוז לא שללה את אפשרות הפחתת דמי האיזון מההשבחה. 36.

2 ב-בג"צ 4914/91 איראני נ' שר הפנים ואח' (15.9.92), ציין בית המשפט בפסקה 25 כי:

3 "... אך אפשר, שבחישוב חבותו במס השבחה יהיה מקום להביא בחשבון חלק מדמי
4 האיזון בהם חויב, או שבחישוב זכאותו לפיצויים יהיה מקום להתחשב בדמי האיזון
5 בהם זוכה. בפרשת טור [1], [2] שאלה זו לא הצריכה הכרעה, וגם בפרשתנו אין היא
6 מתעוררת. לכן אין טעם להאריך ולהתעמק בה..."

7 אכן אין הכרעה בשאלה זאת שם, אך אפשרות זאת הוצבה "על השולחן" כאפשרית, ואולי אף רצויה או
8 מתבקשת.

9 כך גם התייחס לדברים בית המשפט ב-עמ"נ (חי') 41505-10-23 אשרי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה
10 שומרון (28.1.2015) - (להלן: "ענין אשרי"), לאחר שנתן מספר דוגמאות להמחשה (וכדאי להתבונן בהן).
11 כי:

12 "... דוגמאות אלו ממחישות כי התעלמות מתשלומי האיזון עלולה לגרום לעוול,
13 לתשלומי יתר ולפגיעה בעיקרון השוויון. תשלומי יתר עשויים להיות תשלומים של
14 אחד הצדדים או של הוועדה. התעלמות מתשלומי האיזון עלולה להביא לכך כי הוועדה
15 המקומית תהנה מהיטל העולה על מחצית מההשבחה הכוללת (כמו בדוגמא השנייה
16 לעיל), תשלם פיצויי יתר (כמו בדוגמא השלישית) או במצבים אחרים תקבל היטל
17 הנופל ממחצית ההשבחה הכוללת.

18 ...בבג"צ 4914/91 בעניין איראני... הוסיף בית המשפט בהערת אגב: "...אך אפשר,
19 שבחישוב חבותו במס השבחה יהיה מקום להביא בחשבון חלק מדמי האיזון בהם
20 חויב, או שבחישוב זכאותו לפיצויים יהיה מקום להתחשב בדמי האיזון בהם זוכה'.

21 ... אף ששאלת ההתחשבות בתשלומי האיזון לא זכתה לבירור מפורט בבית המשפט
22 העליון דומה שמדברי בית המשפט בעניין איראני מתחייבת המסקנה (ההדגשה שלי –
23 ח"ש) כי בעת עריכת חישוב הפיצויים המגיעים בשל פגיעה, או חישוב ההיטל בעקבות
24 השבחה, יש להתחשב התחשבות מלאה בתשלומי האיזון. בהתאם ברור כי יש לצרף
25 לשווי מגרשי התמורה שמקבל כל בעל זכויות בעקבות אישורה של תכנית איחוד
26 וחלוקה את תשלומי האיזון שקיבל הבעלים או להפחית את תשלומי האיזון ששילם,
27 הכל לפי נסיבות המקרה (ראו ע"א 9555/04 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
28 נ' עמותת תלמוד תורה והישיבה הגדולה עץ חיים בירושלים, פסקה 15
29 (3.11.2008)[פורסם בנבו]; א' נמדר הנ"ל, עמ' 121; א' נמדר פגיעה במקרקעין 323
30 ואילך (2008) - (ציטוט מפסקאות 43-41 לפסק הדין).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58794-07-23 גרייס גרופ קבוצת האחים חן בע"מ נ' עיריית קרית אתא- ח.פ.
500268008 ואח'

1 בענין ת"ת פסקה 10, גם התייחס בית המשפט לאפשרות הפחתת תשלומי האיזון הנובעים מתוכנית איחוד
2 וחלוקה כאפשרות קיימת, אך לא הכריע בכך.

3 סבורני כי ניתן להבין את הגיון הדברים בדוגמא שהביאה התובעת בסיכומיה, כדלקמן: .37

4 א. ראובן ולוי הם בעלי זכות במקרקעין, בה זכות לבניית דירה אחת.

5 ב. התכנית קובעת כי ראובן יקבל את הזכות לבניית הדירה ולוי יקבל תשלומי איזון בשווי מחצית
6 הדירה.

7 ג. **אם נפחית את תשלומי האיזון מהשבחה**, ראובן יקבל דירה ממנה ישלם חצי דירה כתשלומי
8 איזון, רבע דירה היטל השבחה ויותר עם רווח של רבע דירה.

9 מנגד לוי יקבל תשלומי איזון חצי דירה, ישלם רבע דירה היטל השבחה ויותר עם רווח של רבע
10 דירה.

11 ד. **אם לא נפחית את תשלומי האיזון מהשבחה**, ראובן יקבל דירה ממנה ישלם חצי דירה תשלומי
12 איזון וחצי דירה היטל השבחה, ויותר עם רווח 0.

13 מנגד לוי יקבל תשלומי איזון חצי דירה ולא ישלם היטל השבחה, ויותר עם רווח של חצי דירה.

14 .38 שלוש דוגמאות נוספות להמחשה ניתנו על ידי בית המשפט בענין אשרי, פסקאות 40-36, מהן עולה, כאמור,
15 כי התעלמות מתשלומי האיזון עלולה לגרום לעוול, לתשלומי יתר ולפגיעה בעיקרון השוויון. לשם הקיצור
16 נפנה לעיון בדוגמאות שם.

17 .39 כך גם עולה מ-ע"א 1818/93 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה נ' פרידלנדר ואח', פד"י נ/4, 62.

18 שם ניתנה לבעלים השבחה למצבו הקודם, אך הוא חויב בתשלומי איזון הגבוהים מההשבחה שקיבל.

19 בית המשפט המחוזי, ובעקבותיו בית המשפט העליון, קבעו כי הבעלים אינו מחויב בתשלום ההשבחה,
20 אלא אף לקבל פיצוי על ירידת ערך.

21 כך נאמר שם בפסקה 8 לפסק הדין:

22 "דמי איזון ששותף לתכנית חלוקה מחדש ללא הסכמה חייב בהם ושהם ביטוי לשוני
23 בערך היחסי של המקרקעין, נוגסים בשווי המקרקעין שקיבל מי שחויב בהם במסגרת
24 חלוקה זו. התכנית המטילה חיוב זה יכולה לפגוע בערכם של המקרקעין לעומת ערכם
25 עובר לתכנית הפוגעת. פגיעה זו יכולה להשפיע על החיוב במס השבחה ועל שיעורו
26 (בענייננו הביאה לאי-הטלת דמי השבחה), או יכולה להילקח בחשבון בחישוב
27 הפיצויים. אשר-על-כן, ההפרש בין דמי האיזון לבין השבחת החלקה מהווה פגיעה
28 במקרקעין, שבגינה קמה עילה לפיצויים על-פי סעיף 197."



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58794-07-23 גרייס גרופ קבוצת האחים חן בע"מ נ' עיריית קרית אתא- ח.פ.
500268008 ואח'

1 במילים אחרות – תשלומי האיזון הינם חלק ממסגרת התכנית המשביחה, וככאלה יש להפחיתם מהשבחת
2 המקרקעין אצל הצד המשלם, ולהוסיף כהשבחה לצד המקבל, בדיוק כפי שהבהירו נמדר ורז בספריהם
3 (בקטעים המצוטטים לעיל).

4 הדבר בא לידי ביטוי גם בענין ת"ת. שם חויבה הוועדה בתשלום איזון לת"ת עץ חיים, מפאת סעיף 2(א)
5 לתוספת, הקובע "חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת,
6 ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו".

7 בית המשפט קבע, כי בשעה שנתקבלו תשלומי האיזון מומשו הזכויות, ולפיכך יש לחייב בהיטל השבחה הן
8 על התכנית והן על תשלומי האיזון שהתקבלו במועד זה.

9 בלשונו של בית המשפט שם בפסקה 10:

10 "ועוד יש להבהיר, כי הבסיס לחיוב בהיטל ההשבחה אינו שוויו היחסי של המגרש
11 בהשוואה ליתר בעלי הזכויות שבתחום התכנית (כשעל שווי יחסי זה נועדו לשמור
12 תשלומי האיזון), אלא שוויו המוחלט. רוצה לומר, חישוב ההשבחה, כמוהו כחישוב
13 הפיצויים בגין תכנית פוגעת, ייעשה על ידי השוואת שווי זכויותיו של הבעלים ערב
14 התכנית, לעומת שווי זכויותיו בעקבות אישור התכנית (בג"צ 4914/91 הנ"ל; וכן ראו
15 משה רז כהן, איחוד וחלוקה, הוצאת בורסי (2008), בעמ' 518)".

16 הנתבעות התבססו בסיכומיהן על תיק ערר (ועדת ערר – תכנון ובנייה ירושלים 8113-19 קרוק נ' ועדה
17 מקומית לתכנון ובניה ירושלים – להלן: "ענין קרוק"), שם נשללה אפשרות קיזוז תשלומי האיזון
18 מההשבחה.

19 מעבר לעובדה שאין בהחלטה שם לחייב את בית משפט זה, ניתן גם לערוך הבחנה בין ענין קרוק לענייננו.
20 שם דובר על תשלומי איזון המעוגנים בסעיף 71(בד) לחוק המקרקעין, ובענייננו מדובר על תשלומי איזון
21 מכוחו של סעיף 122(3) לחוק התכנון והבניה הנובעים מכוחה של תוכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת
22 הבעלים.

23 לטעמי יכול שיש הבדל בין השניים, ואבהיר הדברים.

24 תשלומי איזון בהסכם וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים קבועים בסעיף 122(3) לחוק, שלשונו כדלקמן:

25 "לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה,
26 ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל
27 מהועדה המקומית תשלום הפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש
28 גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לועדה המקומית את
29 הפרש".

30 היינו האחריות על תשלום דמי האיזון מוטלת על הוועדה המקומית [ראו גם – ע"א 9555/04 הועדה
31 המקומית נ' עמותת ת"ת, פסקה 14 (3.11.2008)].



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58794-07-23 גרייס גרופ קבוצת האחים חן בע"מ נ' עיריית קרית אתא- ח.פ.
500268008 ואח'

1 לעומת זאת תשלומי איזון המעוגנים בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין, משולמים מדייר לדייר, ולא עוברים
2 דרך רשות תכנונית; וזה לשון הסעיף:

3 "נתקבלה החלטה כאמור בסעיף קטן (א), חייב בעל דירה, שדירתו ניתנת
4 להרחבה בשיעור יחסי העולה על חלקו ברכוש המשותף והמבקש להרחיבה,
5 לשלם במועד החלטת ההרחבה, תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת
6 להרחבה או שההרחבה פחותה מחלקו היחסי ברכוש המשותף".

7 עמדה התובעת על הבדל זה בסיכומיה, ונבהיר תוך הרחבת הדברים.

8 כשתשלום דמי האיזון נתונים בידה של הוועדה המקומית, היא יכולה להשיג את מטרת תשלומי האיזון
9 ליצור צדק חברתי ושוויון כפול כדלקמן:

10 א. בין הפרטים בחברה לבין אלה המקבלים זכויות בניה חדשות, כאשר מקבלי זכויות הבניה ישלמו
11 היטל השבחה ממחצית מערך הזכויות שקיבלו עקב התוכנית;
12 ב. בין הפרטים המקבלים זכויות עקב התוכנית, באופן שכל אחד ישלם היטל השבחה על שווי
13 הזכויות שקיבל.

14 ניתן לומר כי בתיקים בהם תשלומי האיזון מבוצעים על ידי הוועדה, ניתן להקפיד על השוויון הכפול
15 האמור, תוך חיוב כל אחד מהפרטים בערך הזכויות נטו אותן קיבל. היינו זכויות הבניה בתוספת או
16 בהפחתת דמי האיזון.

17 לעומת זאת, בתשלומי איזון לפי חוק המקרקעין בהם התשלום עובר מדייר לדייר, יש קושי לשמור על
18 השוויון הכפול האמור, והציבור עלול להיזק, באופן שלא יהיה שותף לרווח הנובע מההשבחה.
19 כעת, לאחר הבחנת דברים אלה, נבחן את ענין קרוק;

20 שם דובר על תשלומי איזון עקב השבחה על פי חוק המקרקעין, והוצגו שם שלוש אפשרויות לפתרון שאלת
21 הקיזוז, כדלקמן:

- 22 א. הפחתת תשלומי האיזון מההשבחה (התחשבות בהם לצורך קביעת ההשבחה);
23 ב. חישוב תשלומי איזון מההשבחה נטו (היינו לאחר תשלום היטל ההשבחה);
24 ג. תשלומי האיזון אינם משפיעים על האיזון (היינו אין מקום להתחשב בהם בקביעת ההשבחה).

25 הוועדה שם צידדה באפשרות השלישית, ולא קיבלה את שתי האפשרויות הראשונות, מטעמים כדלקמן:

26 האפשרות הראשונה – הקושי העיקרי באפשרות זאת, שהיא חותרת תחת תכלית היטל ההשבחה, בכך
27 שמחלקת את ה"עושר" שנוצר מההשבחה למספר מצומצם של בעלי הזכויות, ואת השאריות הנותרות עם
28 כלל הציבור.

29 האפשרות השנייה – לא יהיה זה נכון כי נביא לתוצאה שבעקיפין מטילה את תשלום ההיטל על בעלי דירות
30 שלא מתעשרים מההשבחה.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58794-07-23 גרייס גרופ קבוצת האחים חן בע"מ נ' עיריית קרית אתא- ח.פ.
500268008 ואח'

1 האפשרות השלישית – האפשרות המתאימה ביותר, ומתיישבת באופן מיטבי עם תכלית היטל ההשבחה.
2 שוב, בחינת האפשרויות דלעיל יצאה מנקודת הנחה שתשלומי האיזון עוברים מיד ליד (מדייר לדייר), באופן
3 שלא ניתן להבטיח את "רווח" הציבור מההשבחה.

4 ברם, כשעסקינן בתשלומי איזון המבוצעים על ידי הוועדה המקומית, ניתן להקפיד על השוויון הכפול
5 האמור, תוך חיוב כל אחד מהפרטים בהיטל השבחה בהתאם לערך הזכויות נטו אותן קיבל. היינו זכויות
6 הבניה בתוספת או בהפחתת דמי האיזון.

7 **בכך ניתן לומר כי האפשרות הראשונה שהציגה הוועדה בעניין קרוק, יכולה להתאים בתשלומי איזון לפי**
8 **סעיף 122(3) לחוק** – תשלומי איזון הנובעים מתוכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.

9 אפשרות זאת יכולה לעלות בקנה אחד עם תכלית היטל ההשבחה, באופן שמחד גיסא – הציבור ייחנה
10 ממלוא היטל ההשבחה, ומאידך גיסא – מלוא היטל ההשבחה ישולם על ידי כל הפרטים שנהנו מההשבחה
11 (המשלם – תוך הפחתת תשלומי האיזון מההשבחה; והמקבל – על השבחת מקרקעיו באמצעות תשלומי
12 האיזון). להמחשה ראו הדוגמא בסעיף 33 לעיל, וכן ראו הדוגמאות בענין אשרי אותן הזכרנו לעיל.

13 **בדיוק כהצעות נמדר ורז בספרם, אותן ציטטנו לעיל.**

14 **42. אם כן ולסיכום ייאמר כדלקמן:**

15 א. תשלומי האיזון בתוכנית לאיחוד וחלוקה הם חלק ממסגרת התכנית עצמה, ויש להתחשב בהם
16 לחישוב ההשבחה, לחיוב (המקבל) או להפחתה (של המשלם).

17 ב. לכן יש הצדקה להפחית מההשבחה הנובעת מתכנית איחוד וחלוקה את תשלומי האיזון.

18

19

מסקנה סופית

20 43. במקרה דנן – הן מחמת מניעות (החלטת השמאי המכריע היא החלטה חלוטה), והן לגופם של דברים, היה
21 על הנתבעות להיות מחויבות להחלטת השמאי המכריע, גם בשאלת הקיזוז.

22 44. ככל שנגבה סכום היטל השבחה גבוה יותר, זכאית התובעת להשבת סכום היתרה.

23

24

תביעת ההשבה

25 45. כמפורט בסעיף 11 לעיל, טוענת התובעת כי שילמה תוספת היטל השבחה (מעבר להחלטת השמאי המכריע)
26 שנגבה שלא כדין בשיעור של 3,180,693 ₪, אשר שולמה ביום 4.6.2023, והיא זכאית להשבתו לידיה,
27 בתוספת הצמדה וריבית לפי סעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה),
28 תש"ס-1980.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58794-07-23 גרייס גרופ קבוצת האחים חן בע"מ נ' עיריית קרית אתא- ח.פ.
500268008 ואח'

1 בכתב ההגנה, מעבר להכחשה סתמית של הסכום, אין לנתבעות טענה מפורטת נגד דיוקו של חוב ההשבה
2 הנתבע.

3 לכתב ההגנה צורפו מסמכים מהם עולה אינדיקציה לנכונות החוב הנתבע (נספח 2 + נספח 4 לכתב ההגנה,
4 שהעמידו את סכום היטל ההשבה שנדרש מהתובעת על סך של 3,143,652 ₪ נכון ליום 30.4.2023. החוב
5 שולם, כגרסת התובעת בכתב התביעה, ביום 4.6.2023 בסכום של 3,180,693 ₪).

6 סעיף 17 לתוספת קובע כי: .47

7 "הוחלט בהליכים לפי תוספת זו על הפחתת החיוב בהיטל או על ביטולו, יוחזרו
8 הסכומים ששולמו מעבר למגיע, בתוספת תשלומי פיגורים כמשמעותם בחוק ההצמדה,
9 וסעיף 6 לחוק ההצמדה לא יחול".

10 "חוק ההצמדה" – הכוונה לחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ס-
11 1980 (ראו סעיף 15 לתוספת).

12 במצב הדברים הנתון, אני נעתר לתביעת ההשבה, ומורה כדלקמן: .48

13 א. הנתבעות, יחד ולחוד, ישיבו לתובעת את תוספת היטל השבחה שנגבתה שלא כדין בשיעור של
14 3,180,693 ₪, בתוספת תשלומי פיגורים כמשמעותם בחוק ההצמדה, וכחוראת סעיף 17 לתוספת,
15 החל מיום 4.6.2023.

16 ב. הנתבעות, יחד ולחוד, ישיבו לתובעת את האגרה ששילמה (באופן יחסי לסכום הזכיה בפסק דין
17 זה בשיעור של 3,180,693 ₪), בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין החל מיום הוצאתה ועד ליום
18 מתן פסק הדין; וכן יישאו בשכר טרחת בא כוח התובעת בשיעור של 20,000 ₪.

19 סכומים אלה ישולמו תוך 30 ימים מיום מתן פסק הדין, שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית
20 עד ליום התשלום המלא בפועל.

21 המזכירות תעביר פסק דין חלקי זה לצדדים.

22 ניתן היום, ג' תמוז תשפ"ד, 09 יולי 2024, בהעדר הצדדים.
23

חננאל שרעבי, שופט