

## בתי המשפט

בש"א 003034/04		<b>בית משפט השלום נצרת</b>	
תאריך: 27/12/2004		כב' השופט צרפתי דני	
		בפני:	

**בעניין:** ד"ר זיאד חמאיסי ע"י ב"כ עוה"ד חמאיסי עימאד **המבקש (המערער)**

נגד

**הועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא עמקים** ע"י ב"כ עוה"ד צ. כוחן **המשיבה**

## החלטה

1. החלטה זו הינה הכרעה בערעור על היטל השבחה שנקבע על ידי המשיבה, זאת במסגרת התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.
2. לעניין התשתית העובדתית, ככל שהיא דרושה לענייננו, אציין כי המערער הגיש בקשה להיתר בנייה לבניית בית מגורים על קרקע בבעלות אביו הנמצאת בכפר כנא ואשר טרם נבנה עליה בית מגורים בעבר.
3. כתנאי למתן ההיתר חוייב המערער בהיטל השבחה על ידי המשיבה (הוועדה המקומית). המערער הגיש שומה אחרת. הצדדים טרם מינו שמאי מכריע. למניעת עיכובים שולם סכום ההיטל תחת מחאה.
4. טענות המערער בערעורו מורכבות משתי טענות עיקריות ;
5. על פי טענה ראשונה שגתה הוועדה שלא פטרה את המערער מהיטל השבחה בגין שטח של 120 מ"ר בנייה מכוח סעיפים 19 ג' (1) ו- (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. לדיון בטענה זו תתייחס ההחלטה המפורטת להלן.
6. הטענה השנייה נוגעת לגוף השומה ומתייחסת לטענות שמאותיות מובהקות, לרבות טענות בדבר התעלמות שומת המשיבה מתכונות סטטוטוריות אלו או אחרות, התעלמות מנוהג להוצאת היתרי בנייה והתעלמות משיקולים תכנוניים ואחרים, (כגון מיקום החלקה, אופי האיזור, רמת הפיתוח, ההיצא והביקוש, המצב הטופוגרפי של החלקה וכדומה נימוקים).

הטענה השנייה דלעיל, נוגעת לגוף השומה שהינה במהותה עובדתית שמאית ועל כן אין בית משפט זה מוסמך לדון בה לאור הוראתו של סעיף 14 ג' לתוספת השלישית, המגביל את הערעור בפניי בית משפט זה בנקודה משפטית בלבד ;

טענת המערער כי גם עקרונות שומה כככל, הן בבחינת נקודות משפטיות וכי כל קביעת שווי כוללת בחובה קביעת נתונים עובדתיים ומשפטיים ועל כן בית המשפט מוסמך לבחון, דינה להידחות.

גם מבחן ההגיון מוביל למסקנה כי השאלות שמבקש לעורר המערער בטענתו השנייה הינן שאלות שמאותיות מקצועיות שהמקום להכרעתן הינו בפניי שמאי מקצועי, בבחינת הפורום הנכון והמקצועי.

הדברים מקבלים משנה תוקף בעניינו בהתחשב בכך שהצדדים טרם מינו שמאי מכריע ולמעשה טענות המערער מתייחסות לקביעות שמאי המשיבה בלבד, / חזקה כי השמאי המכריע שימונה בין הצדדים יבחן את הטענות המקצועיות לעניין שיקולי השומה השונים ויתן הכרעה מקצועית הולמת. טענות בעתיד אם יהיו לעניין הכרעת השמאי המכריע ידונו לגופן, ככל שהן מעוררות שאלות משפטיות ולכל הפחות על כן יש לראות את הטענות כיום בבחינת טענות מוקדמות.

לאור המפורט, טענתו השנייה של המערער דינה להידחות.

#### **הדיון בטענה הראשונה – תכולתו של הפטור הקבוע בסעיף 19 ג' (1) לתוספת השלישית.**

**7.** המשיבה בתגובתה ובהתייחס לטענה הראשונה טוענת כי המערער אינו זכאי בנסיבות לפטור הקבוע בסעיף 19 ג' (1) לתוספת השלישית.

על פי פרשנותה של הנתבעת הנתמכת לגירסתה ב"הלכת צרי" שתפורט בהמשך, צומצם הפטור הקבוע בסעיף 19 ג' אך ורק למקרה של בנייה בהמשך לבנייה קיימת (אם על דרך של הרחבה ואם על דרך של הריסה ובנייה מחדש), זאת בנוסף לתנאים נוספים שלא נתקיימו בענייננו.

לגירסתה הפטור אינו חל במקרה של בנייה חדשה על מקרקעין אשר לא היה בנוי עליהם קודם, מבנה מגורים.

**8.** לאחר ששקלתי ובחנתי את טענות הצדדים, רואה לקבל את הערעור ולקבוע כי המערער זכאי, בנסיבות הבנייה הרלוונטית לערעור, לפטור הקבוע בסעיף 19 ג' לתוספת השלישית.

**9.** נוסחו של סעיף 19 ג' (1) הינו כדלקמן :

**"(1) בניה או הרחבה של דירת מגורים לא יראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר על אותם מקרקעין שימשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 120 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת".**

**.10** הפרשנות הראויה הן המילולית והן על פי התכלית החקיקתית, מלמדות כי סעיף הפטור מתייחס לשני מצבים/חלופות עיקריים:

האחד – מקרה בו מדובר בבנייה חדשה על מקרקעין (גם אם לא היה על המקרקעין בנייה קודמת).

השני – מקרה בו מדובר בבנייה על בסיס בנייה קיימת (אם על דרך של הרחבת הבנייה הקיימת ואם על דרך של הריסתה ובנייה מחדש).

בשתי החלופות הפטור מוגבל ל- 120 מ"ר בלבד ביחס למקרקעין הרלוונטים.

**.11** במקרה של בנייה על בסיס בנייה קיימת (החלופה השנייה לעיל) נקבעו תנאים נוספים ואשר פורטו ב"הלכת צרי" שעסקה בחלופה זו בעיקר. (לרבות ההכרח כי מדובר באותו מחזיק או קרוב שהתגורר בבנייה הקיימת, כי היה מדובר במחזיק אחד בשונה ממחזיקים מספר).

לעניין החלופה של בנייה על מקרקעין חדשים יש לקרוא את סעיף 19 ג' למעשה כדלקמן:

**"בנייה... של דירת מגורים לא יראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין (או קרובו) הגיש בקשה להיתר בנייה על אותן מקרקעין שימשו למגוריו (או למגורי קרובו) ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה... אינו עולה על 120 מ"ר".**

**.12** נוסח סעיף 19 ג' מדבר על מקרקעין שימשו למגוריו של המחזיק, בלשון עתיד, משמע שאין חובה כי המקרקעין שימשו גם בעבר, עובר לבנייה החדשה, למגורים.

(הדיוק המפורט ב"הלכת צרי" לעניין הביטוי שנקט בתיקון מס' 20 לחוק ["שימשו"] בשונה מהנוסח הקיים כיום על פי תיקון מס' 21 ["שימשו"] לא הביא לביטול של הנוסח הקיים, כמובן, אלא נועד, בהקשר של החלופה השנייה, בה עוסקת "הלכת צרי"

להוסיף תנאי נוסף, הנלמד מחוסר הבהירות בתיקון הלשוני שנעשה כאמור, והמחייב, בכל הנוגע לחלופה של בנייה על בנייה קיימת, כי המחזיק או הקרוב השתמש בעבר בדירה הקיימת למגורים (על פי הלשון שהייתה קבועה בתיקון מס' 20) וישתמש בדירה המורחבת גם כן למגורים (על פי הלשון של הסעיף היום לאחר תיקון מס' 21), זאת על יד אותו קרוב או מחזיק, בבחינת שתי תנאים מצטברים.

הדיוק האמור שנקבע ב"הלכת צרי" לא שולל כי על פי הנוסח של הסעיף כיום, ולעניין בנייה חדשה על מקרקעין בתוליים - די בכך שדירת המגורים תשמש בעתיד ("ישמשו") למגורים, כאשר בהתאמה אין כל רלוונטיות למה שימשו המקרקעין בעבר כל עוד לא הייתה עליה כלל דירת מגורים בעבר).

**.13** החלופה השנייה של בנייה על מקרקעין קיימים עולה גם היא מסעיף 19 ג' הנ"ל העוסק כאמור גם בבנייה או הרחבה של דירת מגורים קיימת (כאשר על פי "הלכת צרי" המונחים בנייה או הרחבה יכולים להיות מוסבים, גם יחד, לעניין בנייה - בהמשך לבנייה קיימת).

**.14** נדמה שהפרשנות המילולית של סעיף 19 ג' הנ"ל מלמדת כי הסעיף עוסק בשתי חלופות ולא מצאתי בסיס לפרש בהכרח את סעיף 19 ג' כמתייחס רק לבנייה על בסיס בנייה קיימת כפי שטוענת המשיבה.

**.15** גם התחקות אחר הפרשנות התכליתית של החקיקה הפיסקלית הנ"ל, אשר כאמור מתפרשת על פי כללי הפרשנות הרגילים (מבלי ליצור חזקה של פרשנות לטובת הנישום) תומכת בפרשנות כי סעיף 19 ג' חל בשתי החלופות שפורטו לעיל;

כאמור מטרת הפטור סוציאלית, באופן שמוענק פטור לבנייה בהיקף נמוך יחסית תוך הבטחה שהפטור ישמש (למגורים החדשים או המרחבים) לשימוש עצמי של המחזיק או קרובו.

אין כל הגיון להפלות בין אזרח המרחיב בנייה קיימת או הסותר את הבנייה הקיימת, על מנת לבנות בנייה כוללת של 120 מ"ר ואשר כאמור זכאי לפטור על פי גירסת המשיבה, זאת לעומת אזרח אחר מחוסר דיור המבקש לבנות על קרקע בתולה שבבעלותו או בבעלות קרובו את אותה בנייה כוללת של 120 מ"ר. (מבלי שהייתה על הדירה קודם לכן דירה קיימת).

להוסיף כי על פי הפרשנות המצומצמת של המשיבה, שאין לה להבנת תימוכין בסעיף, יוצרת מצב כי אזרח המבקש לבנות על קרקע אין עליה בנייה קיימת יאלץ לעשות זאת בשני שלבים על מנת להינות מהפטור;

תחילה יבנה בנייה מצומצמת, לדוגמא של 20 מ"ר – 30 מ"ר, ורק אח"כ ישלים את המשך הבנייה, כאשר להמשך הבנייה, גם לגירסת המשיבה וזאת עד ל- 120 מ"ר כאמור, יהנה מהפטור שבסעיף 19 ג'.

תוצאה שכזו אין לה כל תכלית והגיון.

**.16** עיון ב"הלכת צרי" (רע"א 7417/01 צרי נ. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, גבעתיים, פס"ד נז' (4), 879) מלמד כי ההלכה שנקבעה על ידי בית המשפט העליון לא באה לשלול מתן הפטור על פי סעיף 19 ג' במקרה של בנייה על מקרקעין שטרם היה בנוי עליהם בית מגורים:

**.17** עובדות פסק הדין עוסקות בבירור במקרקעין אשר היו בנויים עליהם, עובר לבקשות להיתר בנייה, בית מגורים, כאשר המערערים ביקשו ליהנות מהפטור לאחר סתירת הבנייה הקיימת וזאת ביחס למספר בתי מגורים שנבנו על החלקה עבור מחזיקים או קרוביהם, כאשר כל אחת מהדירות שנבנתה הייתה בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר.

**.18** ההלכה שנקבעה ב"הלכת צרי" שללה את הפרשנות שהציגו המערערים וקבעה כי בכל הנוגע לבנייה על בסיס בנייה קיימת (אם ההרחבה ואם בנייה חדשה לאחר סתירת הבנייה הקיימת) הפטור מוגבל לשטח כולל של 120 מ"ר בלבד והוא מוגבל לאותו מחזיק או קרוב שהתגורר בדירת המגורים שהייתה קיימת עובר להרחבה או לבנייה החדשה.

**.19** "הלכת צרי" לא שללה מתן פטור במקרה של בנייה על מקרקעין שלא היה עליהם בית מגורים קודם, ומכל מקום פסק הדין מבחינת ההלכות המחייבות שבו, לא עסקו בחלופה זו.

ציטוט המשיבה מתוך סעיף קטן (ב) בעמ' 889 לפסק הדין ב"הלכת צרי" כשולל פטור לדירה חדשה מתעלם מהתוספת הקבועה באותה פסקה והמוגבלת לבנייה חדשה הנבנית לצידה של הבנייה הישנה (זאת בתואם לעקרונות והלכות שנקבעו ב"הלכת צרי" לעניין צמצום הפטור במקרה של בנייה על בסיס בנייה קיימת).

הציטוט אינו מתייחס לבנייה חדשה, ככלל.

**.20** יש להוסיף כי באותה פסקה שצוטטה על ידי המשיבה, משאיר פסק הדין במפורש בצריך עיון את השאלה האם יש מקום לפטור על כמה דירות אשר שטחן המצטבר אינו עולה על מגבלת המטרים שבסעיף. (סה"כ 120 מ"ר, לכל הדירות).

האמור מלמד על דרך קל וחומר כי פסק הדין אינו שולל את האפשרות כי ינתן פטור במקרה של דירה חדשה על מקרקעין שלא הייתה עליהם בנייה קודמת בה עוסקת החלטה זו, או לכל הפחות משאיר גם שאלה זו בצריך עיון.

21. להוסיף כי המשיבים ב"הלכת צרי" לא חלקו על כך שהפטור מכוח סעיף 19 ג' חל ביחס לדירת מגורים אחת עד לשטח של 120 מ"ר מבלי להבחין אם מדובר בבנייה חדשה או בבנייה על בסיס בנייה קודמת.

22. כאמור המטרה הסוציאלית והתכלית החקיקתית שפורטה היטב ב"הלכת צרי" לביסוס הפרשנות המצמצמת שניתנה לסעיף באותה הלכה, יפה באותה מידה, להבנתו, גם במקרה של בניית דירת מגורים אחת למחוסר דירה הבונה את דירתו על מקרקעין שטרם נבנתה עליהם בנייה קודמת.

23. להוסיף כי מעיון בתכתובות שבין המערער דנן למשיבה, עולה כי המשיבה עצמה לא חלקה, לכל הפחות, בשומות אחרות שניתנו לאחר "הלכת צרי" כי נישום זכאי לפטור מכוח סעיף 19 ג' גם במקרה של בנייה חדשה.  
ראה נספח ב' לנספחי הערעור.

האמור לכאורה מקים השתק כנגד המשיבה, זאת גם אם הנחתי כי עמדה זו השתנתה לאחר לימוד מעמיק, לגירסת המשיבה, של "הלכת צרי".

24. לסיכום אם כן, מקבל הערעור באופן שהמערער זכאי לפטור ביחס לדירת המגורים שהקים על המקרקעין, זאת עד לשטח כולל של 120 מ"ר.

כמובן על כל בנייה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם ההיטל בשיעור יחסי לגודל הבנייה.

אין בהכרעה זו כמובן לשנות מתוקפה של הוראת סעיף 19 ג' (2) הבאה להבטיח כי הפטור ינוצל לשימוש עצמי.

25. לאור התוצאה אליה הגעתי, מחייב המשיבה בהוצאות המערער בסך 1,500 ₪ בתוספת מע"מ.

#### המזכירות תמציא העתק ההחלטה לב"כ הצדדים.

ניתנה היום, ט"ו בטבת תשס"ה (27 בדצמבר 2004) בהעדר הצדדים.