



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-10-55709 קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ נ' הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית

לפני כבוד השופט עמית קובי ורדי

עותרת **קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ**  
**ע"י ב"כ עוה"ד אורית יולס ועו"ד זייפן**

נגד

משיבים **הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית**  
**ע"י ב"כ עו"ד מיכל פליגלר**

### פסק דין

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15

הרקע העובדתי, סעיפי החוק והתקנות הרלוונטיים, המחלוקות והטענות :

1. עתירה בה מבוקש לבטל ולהפוך למעשה את החלטת המשיבה (להלן גם הועדה או הועדה המייעצת) מיום 6/7/21 (להלן ההחלטה או החלטת הועדה המייעצת) (שדחתה את בקשת העותרת להכרזה על פרויקט פינוי בינוי (להלן-בקשת ההכרזה) ברחוב סמדר 3 ו-5 ברמת גן (להלן המתחם) כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי (יזמים ומארגנים) בהתאם לסעיף 15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 (להלן-החוק או חוק התחדשות עירונית) ובהתאם לסעיף 2(א)(ג) לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי) תשס"ד-2004 (להלן-התקנות או תקנות מיסוי מקרקעין) ולא להמליץ על כך לשר הבינוי והשיכון, וזאת עקב היות ההחלטה בלתי חוקית ו/או ניתנה בחוסר סמכות ו/או בלתי סבירה באופן קיצוני ו/או התקבלה במסגרת הליך מנהלי פגום מהיסוד .



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-10-55709 קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ נ' הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית

- 1 2. לכן נטען כי ההחלטה בטלה ומבוטלת והיה צריך לקבל אז ויש לקבל כיום מבית המשפט  
2 החלטה המאשרת את בקשת העותרת להכרזה על פרויקט בינוי במתחם ולהמליץ על כך  
3 לשר.  
4
- 5 3. יש לציין ולהדגיש כי בעקבות טענות העותרת בתיק זה פעלה המשיבה לשינוי החקיקה  
6 כאשר היא הצליחה בכך והחוק שונה ותוקן בתיקון שנכנס לתוקף ביום 18/11/21 (להלן-  
7 החוק המתוקן או התיקון) בו נקבעו גם הוראות מעבר, כאשר בעתירה זו עסקין במצב  
8 שהיה טרם תיקון החוק, כאשר שני הצדדים נאחזים בתיקון החוק כעזרה לפרשנות החוק  
9 טרם התיקון וטוענים שהתיקון פועל לחיזוק טענותיהם ועל כך ארחיב בהמשך.  
10
- 11 4. למעשה ברי גם כי המצב לאחר תיקון החוק, אם התיקון היה חל בענייננו (והוא לא חל)  
12 היה שהבקשה של העותרת להכרזה על מתחם פינוי בינוי לא הייתה מאושרת שכן הדרישה  
13 הינה ליחידות סחירות (מגורים או עסק), ברם כאמור הדיון וההכרעה יהיו לפי החוק הישן  
14 טרם התיקון.  
15
- 16 5. הסעיף הרלוונטי בחוק טרם התיקון (להלן גם – החוק הישן) הינו סעיף 15 שכותרתו:  
17 "הכרזה על מתחם פינוי ובינוי – מסלול מיסוי" ואצטט סעיפים רלוונטיים מסעיף 15  
18 הנ"ל.  
19  
20
- 21 (ב) "השר רשאי לבקשת יזם, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר ובהמלצת הוועדה,  
22 ועל פי הכללים שקבע שר האוצר בתקנות בהתייעצות עם הוועדה, להכריז בצו הכרזה  
23 במסלול מיסוי על שטח שיש בו 24 יחידות לפחות כעל מתחם לפינוי ובינוי במסלול  
24 מיסוי"
- 25
- 26 (ג) " על אף האמור בסעיף קטן (ב) בתקופה שעד יום י"ט טבת התשפ"ד (31 בדצמבר  
27 2023), השר רשאי בהמלצת הוועדה, ועל פי הכללים האמורים באותו סעיף קטן, להכריז  
28 בצו הכרזה במסלול מיסוי על שטח שיש בו 12 יחידות לפחות, כעל מתחם פינוי ובינוי  
29 במסלול מיסוי, ובלבד שהן כלולות בתכנית לפינוי ובינוי שהופקדה, הכוללת 24 יחידות  
30 לפחות (בסעיף זה- השטח המתוכנן) ויראו את כל השטחים שהוכרזו עליהם כמתחם פינוי  
31 ובינוי במסלול מיסוי שהם חלק מהשטח המתוכנן כמתחם אחד. "
- 32



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-10-55709 קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ נ' הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית

- 1     **ז) "למונחים בסעיף זה תהיה המשמעות הנודעת להם בחוק מיסוי מקרקעין זולת אם**  
2     **משתמע אחרת".**  
3  
4  
5     **6. יש לציין שבמסגרת התיקון לחוק שנעשה כאמור בשלהי שנת 2021 הוספה לחוק הגדרת**  
6     **"יחידה" (שלא הייתה הגדרה למונח זה בחוק הישן), באופן ש"יחידה" הוגדרה כ"חדר או**  
7     **תא או מערכת חדרים או תאים שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת מגורים או לעסק"**  
8     **, כאשר הצדדים נתלים גם בכך לטיעוניהם לגבי פרשנות החקיקה התקפה במקרה זה**  
9     **ואפרט בהמשך.**  
10  
11     **7. חוק מיסוי מקרקעין המוזכר בסעיף קטן ז) לסעיף 15 לחוק הישן הינו חוק מיסוי מקרקעין**  
12     **(שבח ורכישה) תשכ"ג -1963 (להלן-חוק מיסוי מקרקעין) שבו הייתה בסעיף 49יט(א)**  
13     **הגדרה למונח "יחידה": "יחידת מגורים או יחידה אחרת" וכן הוגדרה "יחידה אחרת"**  
14     **כך: "מבנה או חלק ממבנה שאינו יחידת מגורים, המשמש את בעל הזכויות בה, לרבות**  
15     **כשהוא משמש את המחזיק בו ואשר שימש כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות**  
16     **לפחות, סמוך לפני ההכרזה על המתחם..."**  
17  
18     **8. יש לציין גם כי התיקון לחוק שינה הגדרה זו באופן שהגדרת "יחידה אחרת" שונתה כך**  
19     **שהתווספו המילים "כיחידה עצמאית נפרדת" לאחר המילים "המחזיק בו", כך**  
20     **שההגדרה לאחר התיקון הינה כך: "מבנה או חלק ממבנה שאינו יחידת מגורים, המשמש**  
21     **את בעל הזכויות בו, לרבות כשהוא משמש המחזיק בו כיחידה עצמאית נפרדת..."**  
22  
23     **9. כן רלוונטיות לענייננו תקנות מיסוי מקרקעין, שלא שונו על ידי התיקון, שבהם בסעיף 1**  
24     **ישנה הגדרה למונח: "יחידה": "כהגדרתה בסעיף 49יט לחוק, אשר נעשה בה שימוש**  
25     **עצמאי ונפרד" וכן הגדרה למונח "מקרקעין": "השטח שבו מבקש יזם לבצע פינוי ובינוי**  
26     **או עיבוי בניה, ובלבד שיש בו עשרים וארבע יחידות לפחות, ושהוא מצוי בתחום מוניציפלי**  
27     **של עיריה או מועצה מקומית".**  
28  
29     **10. בסעיף 2 (א) לתקנות נאמר כי הוועדה רשאית להמליץ לממשלה להכריז על מקרקעין כעל**  
30     **מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי בהתקיים כל התנאים והמסמכים המפורטים שעל היזם**  
31     **לעשות ו/או לצרף ובין היתר על היזם לצרף "(א) תכנון ראשוני לפינוי של 24 יחידות או**



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-10-55709 קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ נ' הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית

- 1 לעיבוי של 24 יחידות לפחות במקרקעין ולבנייתן של מספר יחידות שמספרן לפחות  
2 כמספר היחידות שפוננו או לעיבויין של מספר יחידות כאמור, לפי העניין".  
3  
4  
5 11. בסעיף 2(א)(3) לתקנות נאמר שעל היזם לצרף את "הסכמי היזם במקרקעין"-  
6 "א) לעניין פינוי ובינוי- ליזם הסכמים לרכישת 24 יחידות לפחות במקרקעין, ובלבד  
7 שהם הסכמים לרכישת כל היחידות במקרקעין שרכישתן תאפשר את ביצוע הבינוי  
8 בפועל על פי התכנית"  
9  
10 "ב) לעניין עיבוי- ליזם הסכמים לעיבוי בניין שיש בו 24 יחידות לפחות בתמורה לזכויות  
11 במקרקעין, ובלבד שרכישת הזכויות במקרקעין האמורים תאפשר את ביצוע העיבוי  
12 בפועל על פי התכנית "  
13  
14 12. מדובר כאמור במסלול פינוי בינוי ליזמים המקנה הטבות והקלות מס שהעותרת מנסה  
15 לקדם מעל 15 שנה, עוד בטרם חוקק החוק להתחדשות עירונית ואחר כך בהתאם לחוק  
16 והתקנות והמחלוקת הינה לגבי עמידתה בתנאי החוק להתחדשות עירונית, חוק מיסוי  
17 מקרקעין והתקנות והאם היה על המשיבה לאשר את בקשת ההכרזה שלה על פרויקט  
18 הפינוי בינוי במתחם, כאשר עיקר המחלוקת הינה האם הצליחה העותרת להצביע על 24  
19 יחידות המקנות לה את הזכות לכך שיאשרו את בקשת ההכרזה שלה.  
20  
21 13. יש לציין ולהדגיש כי העותרת מפנה בעיקר לסעיף 15(ג) לחוק המאפשר להתחיל ו"להתניע"  
22 את התהליך גם כשיש 12 יחידות לפחות, ברם גם במסלול זה על היזם להציג היתכנות של  
23 24 יחידות הכלולות בתכנית לפינוי בינוי, כך שבכל מקרה אין מנוס מבחינת היזם להצביע  
24 , גם לפי מסלול זה של "התנעת" התהליך, על כך שהצליח להציג ולהצביע על 24 יחידות  
25 העומדות/יכולות לעמוד בתנאים הנדרשים בדין ובתכנית לפינוי בינוי לצורך מנינם  
26 כיחידות על פי דרישות החקיקה, שכן רק קיומן של 24 יחידות בפועל או פוטנציאליות  
27 לעמידה בתנאים הנדרשים, בהווה או בעתיד, מקנה ליזם את הזכות לכך שבקשת ההכרזה  
28 שלו תאושר.  
29  
30 14. דהיינו, המחלוקת בענייננו הינה האם היזם הצליח להצביע על אותן 24 יחידות  
31 העומדות/יכולות לעמוד בתנאי החוקים והתקנות הרלוונטיים לצורך אישור בקשת  
32 ההכרזה שלו, כאשר עיקר המחלוקת הינה מהי "יחידה" והאם מדובר ביחידה סחירה





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-10-55709 קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ נ' הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית

- 1 (למגורים או לעסק) ולא ניתן להכיר ביחידה ביעוד ושימוש ציבורי, כפי שטוענת המשיבה  
2 או שאין חובה להיות היחידה יחידה סחירה וניתן להכיר גם ביחידות ביעוד ושימוש ציבורי  
3 כטוענת העותרת.
- 4 15. למעשה אין מחלוקת שבמתחם סמדר 5-3 ישנן 18 יחידות דיור ועוד 2 חנויות, גן ילדים  
5 וספריה עירונית, שאת כולם רכש היזם ויש לו הסכמים לגביהם, כך שלמעשה אין מחלוקת  
6 גם לשיטת הוועדה, שהעותרת הצליחה להצביע על 22 יחידות מתוך 24 הנדרשות  
7 והמחלוקת מתמקדת בשאלה האם היזם הצליח להצביע על 2 יחידות נוספות לצורך  
8 השלמת היחידות ל-24.  
9
- 10 16. לשיטת היזם הוא הצליח בכך בכמה דרכים. הדרך הראשית והטענה העיקרית של העותרת  
11 הינה שהיא עומדת במניין 24 היחידות שכן במסגרת הקו הכחול של התב"ע נכלל גם הבניין  
12 ברחוב סמדר 7 רמת גן הכולל שני גני ילדים עירוניים בשימוש ציבורי: גן "שלדג" וגן  
13 "דוכיפת", (להלן-גני הילדים), כאשר התב"ע מאפשרת את שינוי והגדלת קו הבניין של  
14 מבנה גן הילדים והוספת קומות מעל המבנה הקיים בו עתידה לקום ספריה עירונית.  
15
- 16 17. בעניין זה, המחלוקת העיקרית בין הצדדים הינה כאמור האם החוקים והתקנות  
17 הרלוונטיות מגבילות את היחידות הנמנות במניין 24 היחידות הנדרשות להכרזה על מתחם  
18 פינוי בינוי לכך שיהיו יחידות סחירות וגני הילדים אינן יחידות סחירות שכן אינן למגורים  
19 או לעסק כטוענת המשיבה, או שמא אין הגבלה כזו בחוק הישן וניתן לכלול במסגרת  
20 היחידות גם יחידות לא סחירות שהינן בשימוש ציבורי ואמורות להישאר כאלו, והכוונה  
21 לגני הילדים.
- 22
- 23 18. לשיטת העותרת, היא שילמה כסף רב לעיריית רמת גן בגין סמדר 7 לביצוע המטלה של  
24 התחדשות עירונית שתבוצע על ידי העירייה באמצעות העותרת, כאשר החוק מאפשר למנות  
25 במסגרת 24 היחידות גם עיבוי ולא רק פינוי (לגבי היחידות של גני הילדים בסמדר 7), שכן  
26 שתי הדרכים משרתות את התכלית של התחדשות עירונית ואין צורך והכרח שהיחידות  
27 יהיו סחירות, בעוד לשיטת המשיבה הדרשה ליחידות סחירות הינה אותו הדבר מבחינת  
28 פינוי ועיבוי וגם בעיבוי יש צורך בהיות היחידות סחירות.
- 29
- 30 19. מחלוקת נוספת בין הצדדים, הרלוונטית למעשה רק אם תידחה טענת המשיבה לכך שיש  
31 צורך ביחידות סחירות, היא האם יש למנות שני גני הילדים "שלדג" ו"דוכיפת" כיחידה



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-10-55709 קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ נ' הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית

1 אחת , כטענת המשיבה שאז לשיטתה בכל מקרה לכל היותר יש לעותרת 23 יחידות גם אם  
2 תידחה עמדת המשיבה ותתקבל עמדת העותרת שאין דרישה ליחידות סחירות , או שיש  
3 למנות את גני הילדים כשתי יחידות , כטענת העותרת, שכן מדובר ביחידות נפרדות  
4 ועצמאיות, כך שהן משלימות לעותרת את מניין היחידות ל-24.

5  
6 20. דרך נוספת של העותרת לנסות ולהגיע ל-24 יחידות הינה טענתה שיש למנות את הספריה  
7 העירונית שרכשה במתחם סמדר 3-5 כמספר יחידות, לשיטתה כ-3 יחידות, שכן היא  
8 שילמה תמורה בגינה פי 6 מעבור התמורה בגין יחידת דיור וכן הספריה מחולקת בפועל  
9 למספר אגפים ושימושים ולכן אין למנות אותה כיחידה אחת כפי שטוענת המשיבה ולכן,  
10 לשיטת העותרת גם בדרך זו היא מגיעה למניין של 24 יחידות.

11  
12 21. העותרת גם העלתה טענות שונות לגבי התנהלותה הפגומה של הוועדה המייעצת בתהליך  
13 וחוסר סמכותה , ברם בדיון בעתירה לא התמקדה העותרת בכך, וטוב עשתה , שכן לא  
14 מצאתי שנפלו פגמים בהליך ובהתנהלות הוועדה שפעלה במקצועיות ובסבירות ובהתאם  
15 לראייתה ופרשנותה לגבי הדין הקיים והמדיניות שהיא נוהגת כלפי יזמים אחרים במשך  
16 שנים וזאת כאשר מטרתה זהה למטרת העותרת ברצונה לקדם פרויקטים להתחדשות  
17 עירונית של פינוי בינוי שזו המטרה שלשמה, בעיקר ובין היתר, נחקק החוק וקמה הוועדה  
18 המייעצת.

19

20 **דיון והכרעה:**

21

22 22. לאחר ששמעתי את הצדדים ועיינתי בכתובים החלטתי לדחות את העתירה.

23

24 23. ראשית, אני מקבל את עמדתה של המשיבה לגבי טענת העותרת, שנטענה בלשון רפה כלשהי  
25 ולא כטענה עיקרית , לגבי זאת שיש למנות את מבנה הספריה העירונית בסמדר 3-5 כ-3  
26 יחידות ולטעמי יש לדחות טענה זו שכן מדובר ביחידה אחת ולכן העותרת לא מגיעה למניין  
27 24 היחידות באמצעות טענה זו.

28

29 24. אני מקבל את עמדת המשיבה שאין במונח "יחידה" אמות מידה הקשורות לגודל היחידה,  
30 מספר הקומות, השימושים הנפרדים הנטענים והתמורה ששולמה , כדי להפוך את היחידה  
31 ובמקרה זה את הספריה בסמדר 3-5 למספר יחידות נפרדות ועצמאיות במובן של  
32 התחדשות עירונית לכל אחת מהן, כאשר כך גם נהגה המשיבה כמדיניות במשך השנים





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-10-55709 קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ נ' הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית

- 1 בספירת מתחמי פינוי בינוי לגבי יחידות גדולות ומחולקות לאגפים או מספר קומות  
2 כיחידה אחת בלבד, כאשר אין גם מקום לפרשנות מלאכותית ומאולצת, כפי שמנסה  
3 העותרת לעשות, בהפרדה בין אגפים ובין ספרי עיון לספרי השאלה .  
4  
5 25. כך גם לשיטת העותרת ייתכן מבנה אחד גדול בן מספר קומות ומספר אגפים שיעמוד  
6 בדרישות של 24 יחידות אם יש בו הרבה קומות והרבה אגפים, כך שקבלת פרשנות העותרת  
7, שאינה מעוגנת בשום צורה בלשון או תכלית החוק, יכולה להביא לתוצאה אבסורדית וגם  
8 לאי אחידות ואי וודאות של היזמים עקב אמות מידה לא ברורות ולא אחידות, באופן  
9 שהיזמים הרוצים להגיש בקשה להכרזה לא יוכלו לדעת בכמה יחידות מדובר ולצפות  
10 ולהעריך את המצב לאשורו.  
11  
12 26. כך גם אינני נדרש להכרעה האם ניתן לעשות שעטנז בין פינוי לעיבוי כפי שמנסה לעשות  
13 העותרת, דבר שאינו נקי מספקות לטעמי וכן לא מכריע בשאלה האם יש לראות את גני  
14 הילדים בסמדר 7 כיחידה אחת או כשתי יחידות, שכן לטעמי לא ניתן למנות את גני הילדים  
15 במניין היחידות הנדרשות שכן אינן יחידות סחירות .  
16  
17 27. למעשה, כאמור, המחלקת העיקרית העומדת להכרעה לפתחי הינה האם במניין 24  
18 היחידות יש לקחת בחשבון רק יחידות סחירות, כפי שטוענת המשיבה, או שמא ניתן לקחת  
19 בחשבון גם יחידות ציבוריות המצויות ביעוד ושימוש ציבורי, כפי שטוענת העותרת, כאשר  
20 הכרעה זו מביאה למעשה להכרעה בעתירה ולדחייתה אם מתקבלת עמדת המשיבה (בכפוף  
21 לדחיית טענת העותרת לגבי היות הספריה 3 יחידות) ואף יכולה להביא לקבלת העתירה )  
22 בכפוף לכך שהעותרת תתגבר גם על המשוכה הלא פשוטה שאיני מכריע בה, באופן  
23 שתתקבל טענתה שגני הילדים בסמדר 7 מהווים שתי יחידות).  
24  
25 28. אני מקבל את עמדת המשיבה שהיחידות שבאות במניין 24 היחידות לצורך פינוי בינוי הן  
26 יחידות סחירות בלבד (מגורים או עסק), כאשר גני הילדים בסמדר 7 שהיו ונתרו ביעוד  
27 ציבורי ולא נרכשו על ידי היזם, אינן יחידות סחירות ולכן לא באים במניין 24 היחידות,  
28 שזהו המניין המינימלי הנדרש המצדיק הטבות מס הכרוכות בעסקת מקרקעין מסוג מיוחד  
29 של פינוי בינוי במסגרת התחדשות עירונית וזאת גם אם תבוצע בהם התחדשות עירונית  
30 בדרך של עיבוי, דבר שלא ישנה את יעודם הציבורי ואת העובדה שלא מדובר ביחידות  
31 סחירות.  
32



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-10-55709 קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ נ' הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית

- 1 29. מדובר בתהליך של הכרזה על מתחם של התחדשות עירונית שמטרתה לעודד יזמים  
2 להתקשר עם דיירים לצורך התחדשות עירונית, לקדם פעילות להתחדשות עירונית  
3 ולעודדה, כעולה גם ממטרת החוק המצויינת בסעיף 1 לחוק.  
4
- 5 30. לצורך עידוד זה, המחוקק נתן הטבות מס ליזמים, כאשר הטבות מס אלו ניתנות למי  
6 שמשלם מס והכוונה לדיירים בעלי נכס שיעודו למגורים או ליעוד אחר, כמו עסק, שמשולם  
7 עבור מס. הטבות המס שניתנות בחוק, נועדו לעודד את התהליך של התחדשות עירונית  
8 וזו הייתה כוונת החוק והרציונאל שלו, כך היה נהוג גם לפני החוק וכך נהגה הוועדה כל  
9 השנים ומאז החוק.  
10
- 11 31. כך גם לא ניתן להתעלם במקרה זה מכך שהמשיבה נהגה כל השנים בהתאם לפרשנותה  
12 הנ"ל שרק יחידות סחירות יכולות לבוא במניין היחידות לצורך הכרזה כמתחם פינוי בינוי  
13 וכפי שצויין בדיון על ידי גברת גנון שהייתה יו"ר הוועדה בעת מתן ההחלטה שהתקבלה  
14 לגבי העותרת, במהלך כל השנים הכריזה המשיבה רק על יחידות סחירות לצורך הכרה  
15 במסלול פינוי בינוי וזאת בהתאם למטרת ותכלית החוק לעודד התחדשות עירונית ולתת  
16 הטבות מס למי שאמור לשלם מס ולא לגבי יחידות ציבוריות, כאשר היו מקרים רבים של  
17 יזמים שהייתה חסרה להם יחידה או שתיים כדי להגיע ל-24 יחידות והם לא הגישו לכן  
18 בקשה להכרזה או שבקשתם נדחתה.  
19
- 20 32. להתנהלות אחידה ועקבית זו של המשיבה, ישנה משמעות לטעמי בכך שאם אקבל את  
21 פרשנות העותרת הדבר יביא לאפליה והעדר שוויון לגבי יזמים שבקשתם נדחתה ולגבי  
22 יזמים פוטנציאליים שלא הגישו בקשה להכרזה שכן ידעו על פרשנות המשיבה לצורך  
23 ביחידות סחירות ונמנעו מהגשת בקשה שכזו, כאשר לטעמי ישנה חשיבות רבה לאי פגיעה  
24 בעקרון העל של השוויון.  
25
- 26 33. אמנם, כפי שמציינת העותרת, מדובר במקרה הראשון שיזם טוען שיש להביא במניין  
27 היחידות גם יחידות ביעוד ושימוש ציבורי, ברם ההסבר של המשיבה לכך הינו שרק  
28 העותרת נקטה ב"פרשנות יצירתית שכזו, שכן עד עתה פרשנותה של המשיבה הייתה  
29 מקובלת על ידי היזמים וזו הפעם הראשונה שמועלית טענה שכזו, שהמשיבה לא צפתה.  
30
- 31 34. לכן גם, מודה המשיבה, שעקב זאת שלשון החוק לא תומכת בפרשנותה באופן חד משמעי  
32 ולא מצביעה כשלעצמה על כך שמדובר ביחידה סחירה, למרות שזו הייתה כוונת ותכלית  
33 החוק וכך פרשה והתנהלה הרשות כל השנים ובכל המקרים, פעלה המשיבה לתיקון





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-10-55709 קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ נ' הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית

- 1 הבהרתי של החוק וכדי שתהיה וודאות בעניין זה, תיקון שנעשה בשלהי שנת 2021, באופן  
2 שהתיקון הבהיר שמה שהיה הוא שיהיה ושמדובר ביחידה סחירה שהוגדרה לאחר תיקון  
3 החוק בסעיף 2 לחוק באופן שהיחידה נועדה "למגורים או לעסק".  
4  
5 35. אני סבור שפרשנות המשיבה שהדרישה הינה ליחידה סחירה, היא הפרשנות הראויה שהיה  
6 מקום לנקוט בה גם לפני התיקון לחוק ושהחוק המתקן בא להבהיר את המצב הקיים, כפי  
7 שטוענת המשיבה, ולא לשנותו, כפי שטוענת העותרת, ואין מקום לקחת בחשבון את גני  
8 הילדים בסמדר 7 שהינן יחידות ביעוד ציבורי האמורות להישאר ביעוד ציבורי, יחידות  
9 שלא ניתן לסחור בהן (ראו גם סעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש) וכן ראו בתמיכה  
10 לפרשנות המשיבה את סעיף 49כז לחוק מיסוי מקרקעין ודברי ההסבר לתיקון מספר 50  
11 המובאים בסעיף 9 להחלטת המשיבה נשוא העתירה מיום 6/7/21).
- 12  
13 36. זאת, להבדיל מהספרייה וגן הילדים בסמדר 5-3 שהיו בבעלות ושימוש העיריה אך היעוד  
14 שלהם היה סחיר למסחר ומגורים והן נמכרו ליזם ולכן המשיבה הכירה בהן במניין  
15 היחידות הנדרש להכרזה.  
16  
17 37. פרשנות המשיבה נתמכת בראש וראשונה מתכלית החוק, בהקשר של פינוי בינוי במסגרת  
18 התחדשות עירונית ופטור ממיסוי, שנועדה ליתן הטבת מס למי שאמור לשלם מס ולא למי  
19 שפטור ממס ולא נהנה מהטבה זו (ראו גם סעיף 72 לחוק מיסוי מקרקעין לגבי פטור ממס  
20 של רשות מקומית במכירת זכות במקרקעין).  
21  
22 38. תמיכה נוספת בפרשנות המשיבה באה גם מהתקנות הדורשות מהיזם במקרה של פינוי  
23 בינוי להציג הסכמים לרכישת 24 יחידות לפחות בתמורה לזכויות במקרקעין (וכנ"ל לגבי  
24 עיבוי) והן תומכות לטעמי בפרשנות המשיבה שמדובר ביחידות סחירות, שלגביהן צריך  
25 להציג הסכמים לרכישה, יחידות שאמור היה להיות משולם מס בגינם, כאשר כדי לעודד  
26 התחדשות עירונית המחוקק מצא לנכון לתת הטבות מס ליחידה סחירה בלבד.  
27  
28 39. לא ניתן להתעלם גם מכך שגרסת העותרת הייתה "גרסה מתגלגלת ומתפתחת" שנראה  
29 שהתפתחה בהתאם למצב בניסיון ל"קושש" 24 יחידות, כאשר נראה כי בהתחלה ציינה  
30 העותרת בעצמה שקיימות 22 יחידות בנויות במתחם אך סברה בטעות שהכוונה ב-24  
31 יחידות זה ליחידות שייבנו בשטח המתוכנן ואחר כך שינתה את גירסתה והעלתה טענות  
32 חדשות.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-10-55709 קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ נ' הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית

- 1  
2 40. כאשר נעשה תיקון לחוק, באופן תדיר כל צד טוען את המשמעות הנוחה לו, באופן שמי  
3 שהתיקון פועל לטובתו, (במקרה זה המשיבה, שהיא אף זו שבמקרה זה יזמה את התיקון)  
4 טוען שהתיקון נועד רק להבהיר את המצב הקיים ולמנוע אי וודאות ואי העלאת טענות  
5 כדוגמת טענות העותרת שלא נטענו קודם לכן ולא נצפו עד שנטענו, בעוד מי שהתיקון לחוק  
6 פועל לרעתו, במקרה זה העותרת, טוען שעצם התיקון והשינוי מצביע על כך שהמצב הקיים  
7 עד לתיקון היה שונה ואחר ולכן היה צורך בתיקון.  
8  
9 41. אני סבור שבמקרה זה מדובר בתיקון מבהיר התואם את הפרשנות הסבירה של המשיבה  
10 המגשימה את תכלית החוק ויכולה לעלות גם מלשון החוק, פרשנות התואמת גם את עמדת  
11 המשיבה והתנהלותה בפועל במשך שנים לאורה וכן את עמדת המחוקק, כעולה מדברי  
12 ההסבר להצעת חוק ההסדרים שבמסגרתו נעשה התיקון בחוק, כאשר פרשנות העותרת  
13 האפשרית אמנם מבחינת לשון החקיקה לא עולה בקנה אחד עם תכלית ומטרת החקיקה  
14 ויש להעדיף במקרה זה את פרשנות המשיבה המגשימה את תכלית החקיקה, עולה בקנה  
15 אחד גם עם לשון החקיקה ולא פוגעת בעקרון השוויון .  
16  
17 42. כך, בדברי ההסבר להצעת החוק נאמר שהוספת הגדרת "יחידה" הכוללת יחידה למגורים  
18 ולצורך עסקי נעשית למען הבהירות, כפי שהיה בעבר ולדייק ולהבהיר את המונח, כאשר  
19 הייתה בהצעת החוק גם כוונה להבהיר את המונח "יחידה אחרת" בחוק מיסוי מקרקעין  
20 ולהבהיר כי מדובר ביחידה נפרדת לצורך עסקי כדי למנוע אי ודאות בעניין זה אך בסוף  
21 התקבל בתיקון נוסח אחר של הוספת "יחידה עצמאית ונפרדת", כאשר לאור תיקון החוק  
22 לא היה צורך לכאורה בתיקון חוק מיסוי מקרקעין באופן שהוצע.  
23  
24 43. כאמור, אני סבור שיש ליתן משקל לאומד דעת הרשות בפרשנות ויישום החוק במשך שנים  
25 (בדומה למשל למתן משקל לאומד דעת עורך המכרז בפרשנות תנאי מכרז) וכן לעמדת  
26 המחוקק בדברי ההסבר לתיקון החוק שהתיקון נעשה במטרה להבהיר את הקיים ממילא  
27 ולא לשנותו באופן המשתלב, במקרה הקונקרטי שבפני על נסיבותיו, עם תכלית החקיקה  
28 ולשונה .  
29  
30 44. כפי שצויין בפסיקה, בבוא בית המשפט להכריעה בשאלה פרשנית על בית המשפט,  
31 שההכרעה היא שלו, להתחשב בפירוש שנתנו גורמי השלטון להוראת החוק ולהטות אוזן  
32 לפרשנות הרשות לחוק ואז להכריע בפרשנות הראויה המגשימה לתפיסת בית המשפט



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-10-55709 קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ נ' הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית

- 1 בצורה הטובה ביותר את תכלית החוק על בסיס לשונו , תוך אפשרות למתן משקל לפרשנות  
2 ולעמדת הרשות בהתאם לנסיבות המקרה הקונקרטי . (ראו רע"א 3898/04 קיבוץ להב נ'  
3 מד"י (פורסם בנבו)(4/10/10) תוך הפניה לבג"צ 142/89 תנועת לאו"ר נ' יו"ר הכנסת וכן  
4 דנ"א 4960/18 זליגמן נ' הפניקס חברה לביטוח בע"מ (פורסם בנבו)(4/7/21).  
5  
6 45. במקרה זה, אני סבור שפרשנות המשיבה, לפיה נהגה גם במשך שנים , שמדובר ביחידה  
7 סחירה הינה פרשנות ראויה וסבירה, כאשר התיקון לחוק נעשה לשם הבהרה של המצב  
8 הקיים ויצירת וודאות ומשקף את המצב הקיים והפרשנות הסבירה והראויה המגשימה  
9 את תכלית החקיקה .  
10  
11 46. קבלת פרשנות העותרת, שאינה עולה לטעמי בקנה אחד עם תכלית החקיקה על בסיס לשון  
12 החקיקה , לכך שניתן למנות במניין היחידות גם יחידות שביעוד ציבורי הייתה מביאה  
13 כאמור לפגיעה ביזמים שנדחו וביזמים פוטנציאליים שלא הגישו בקשה להכרזה עקב  
14 הידיעה על הפרשנות הקיימת והאחידה של הרשות במשך שנים שרק יחידה סחירה יכולה  
15 לבוא במניין היחידות ויש לדחות את עמדת העותרת שלא הוכח שיש יזמים שכאלו, שכן  
16 מדובר גם ביזמים פוטנציאליים שייתכן שלא הגישו בקשת הכרזה למתחם פינני בינוי לפי  
17 החוק כי סברו שלאור פרשנות המשיבה, שהייתה מקובלת עליהם, לא יוכלו לעמוד בדרישה  
18 של 24 יחידות .  
19  
20 47. יש לציין גם שלא נסתרה עמדת המשיבה שכך נהגה בהתאם לפרשנותה באופן אחיד במהלך  
21 כל השנים , כאשר כל ההכרזות על מתחם פינני מפורסמות ברשומות וחזקה על  
22 העותרת שיכלה לבדקן ולהביא מקרים שבהם נהגה הרשות באופן אחר והראיה שלא עשו  
23 כן מדברת בעד עצמה.  
24  
25 48. העותרת ניסתה להיאחז בפרויקט אחד במתחם סמילנסקי בחדרה וטענה שהמשיבה  
26 התירה להביא במניין היחידות הנדרשות מבנה ציבורי, אך הוכח לי שלא כך הוא ולא היה  
27 צורך להביא את המבנה הציבורי במניין 24 היחידות שכן היו יחידות מספיקות גם ללא  
28 היחידה הציבורית ובכל מקרה היה מדובר בעניין סמילנסקי ביחידה ביעוד מעורב הכולל  
29 גם שימושים סחירים אזרחיים ביעוד של "מרכז אזרחי" , יחידה המצויה בבעלות עיריית  
30 חדרה והמשמשת אותה לשימוש ציבורי בדומה לספרייה וגן הילדים בסמדר 3-5 שהמשיבה  
31 הכירה בהם כבאים במניין 24 היחידות, כך שמדובר ביחידה סחירה שניתן היה להכיר בה  
32 במניין היחידות ושכאמור, מעבר לצורך, היה אפשר לאשר את הפרויקט גם בלעדית .  
33



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 21-10-55709 קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ נ' הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית

1 49. לכן, נקודת המוצא הינה שהמשיבה אכן נהגה באופן שוויוני ואחיד לגבי כל הבקשות  
2 להכרזה שנבחננו/הוגשו, באופן שהכירה רק ביחידה סחירה כיחידה שניתן להביא במניין 24  
3 היחידות הנדרשות להכרזה, כאשר לטעמי התנהגות המשיבה בפועל בהתאם לפרשנותה  
4 במשך שנים ודברי ההסבר של המחוקק בתיקון החוק תומכים בכך שהתיקון לחוק היה  
5 בגדר הבהרה של המצב הקיים ולא שינוי ועולים בקנה אחד עם פרשנות ראויה וסבירה  
6 המגשימה את תכלית החקיקה על בסיס לשון החוק.  
7

### התוצאה:

8  
9  
10 50. התוצאה הינה שאני דוחה את העתירה ומחייב את העותרת לשלם למשיבה הוצאות משפט  
11 בסך של 10,000 ₪. (תוך התחשבות בעותרת בתהליך שעברה, באופן שההוצאות נפסקות  
12 על הצד הנמוך).  
13

14 51. למרות התוצאה, אני סבור שהמשיבה מבינה את המצב אליו נקלעה העותרת, המאמצים  
15 והמשאבים שהשקיעה העותרת לקידום התהליך וברוח זו אף הציעה בדיון בעתירה,  
16 בדברים שנאמרו מחוץ לפרוטוקול, הצעות אפשריות עתידיות למציאת פתרון אפשרי,  
17 שאמנם לא ייעשו מהיום למחר, אך אני סבור שלמרות שהעותרת דחתה אותן על הסף,  
18 עדיין לא מאוחר לבחון ולשקלן, בתקווה שאולי יסייעו בעתיד לעמידת העותרת בתנאי  
19 ודרישות הדין.  
20

21 52. המזכירות תשלח העתק מפסק הדין לצדדים.  
22

23  
24 ניתן היום, י"ג אדר ב' תשפ"ב, 16 מרץ 2022, בהעדר הצדדים.  
25

קובי ורדי, שופט עמית

26  
27  
28  
29