תאריך: י״ב תמוז תשפ״א
22 יוני 2021
מס׳ אופק: 44012
תיק רמ״י: 51021292א׳

לכבוד
המשיגה:
מד״א / דה וינצ׳י בשרונה א.ק.ק.נ (2016) שותפות מוגבלת
באמצעות עו״ד ניר לרר
ב״כ המשיגה
כתובת מייל: nirl@meitar.com

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות גב׳ נורית פרגל שמאית מקרקעין
ראש תחום בכיר שמאות מרחב עסקי תל אביב
כתובת מייל: nuritpr@land.gov.il

החלטת ועדת השגות בבקשה לתיקון טעות

חלק מחלקה 222 בגוש 7045, תל אביב-יפו

1. ביום 27/4/2021 ניתנה על ידינו החלטה, שמטרתה הכרעה בהשגה שנייה בנושא קביעת שווי זכות הבעלות המלאה בחלק מסוים מהחלקה שבנדון ללא מע״מ וללא פיתוח.
2. ביום 13/6/2021 נתקבלה בקשה של ראש תחום שמאות מרחב תל אביב של רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״**שמאית רמ״י**״) בבקשה לתיקון ״טעות יסודית״, שנפלה לדעתה בהחלטת הוועדה.
3. שמאית רמ״י ציינה, כי נתגלה שבימים אלה מקודמת תכנית מספר 4931. תכנית זו מאפשרת את ״העצמת הזכויות הסחירות״ במגרשים אחרים, שבבעלות אותם בעלי הזכויות בנכס הנדון, בתמורה להפרשת המגרש שבנדון ל״תועלת ציבורית״. בכך מוגדלת התועלת ומוגדל הרווח הנובע מהקרקע שבנדון. פרט זה, שע״פ הנטען היה ידוע לוועדת ההשגות, לא הובא בחשבון בקביעת השווי בהחלטת הוועדה, ובכך הוחטאה מטרת השומה, שהיא קביעת שווי הקרקע כולל פוטנציאל תכנוני.
4. בתגובה לבקשת רשות מקרקעי ישראל העבירו ב״כ המשיגה ביום 14/6/2021 תגובה, שבה טענו שני טיעונים מרכזיים:
   א. ה״בקשה לתיקון טעות״ הוגשה בחלוף המועדים שנקבעו בסעיף 13.17.2 לנוהל רמ״י מס׳ M34.03 ״השגה על שומת מקרקעין״.
   ב. הבקשה איננה מהווה בקשה לתיקון טעות, אלא בקשה לשינוי ההחלטה. זאת, מאחר ש״טעות״ מוגדרת בסעיף 4.20.13 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, כטעות תחשיבית או טעות בנתונים שעליהם נתבססה ההחלטה, בלבד.
5. אנו דוחים את הבקשה לתיקון טעות מכל אחת מארבע הסיבות הבאות לחוד:
   א. הבקשה הוגשה באיחור.
   ב. הבקשה איננה מהווה בקשה לתיקון טעות, אלא בקשה לבחון סוגיה מחדש. לטענת שמאית רמ״י, רכישת הבעלות בחלקה 222 הקנתה לרוכשת תועלת נוספת במקרקעין אחרים שבבעלותה, שלצידה רווח כלכלי. רווח זה לא הובא בחשבון בהחלטת הוועדה. התיקון המבוקש אינו מהווה תיקון טעות חישובית או טעות בנתוני המקרקעין, אלא שהוא מבקש

לבחון מחדש את השפעת הבעלות בחלקה על מקרקעין אחרים, שבבעלות אותם הבעלים.

ג. טיעון רמ"י לא הושמע בהליך שהתקיים לפני הוועדה, בכתב או בעל פה. הטענה לקיומו של גורם רווח נוסף לבעלים המסוים שבנדון נטענה לראשונה במכתב הבקשה לתיקון מיום 13/6/2021, לאחר שנסתיימו המועדים להעלאת טיעוני הצדדים ואף לאחר שנתקבלה ההחלטה עצמה.

ד. בחינה שמאית של הטיעון החדש שהעלתה שמאית רמ"י. על אף שכל אחת משלוש הסיבות הטכניות שהוצגו לעיל מצדיקה לבדה דחייה על הסף של בקשת רמ"י, הרי שלמעלה מן הצורך, אנו מוצאים מקום לבחון גם בפן השמאי את טענת שמאית רמ"י. בחינה שכזו מעלה, שגם בהיבט המקצועי-שמאי יש לדחות את הטענה.

משמעות הטענה שנטענה על ידי שמאית רמ"י היא, שלבעלי החלקה שבנדון קיימת תועלת סובייקטיבית ייחודית מעצם בעלותם בחלקה 222 שייעודה ציבורי. התועלת נובעת מסיכום שאליו הגיעו הבעלים עם עיריית תל אביב, שמאפשרת להם ליהנות מזכויות בניה בקרקע אחרת תמורת פעולות שהבעלים יבצעו בחלקה שבנדון ; סיכום שיעוגן לטענתה בתב"ע שמצויה בהכנה.

בבדיקה עצמאית שערכנו לא נמצאה באתר "תכנון זמין" של מינהל התכנון תכנית מספר 4931. זאת, ככל הנראה, מאחר שהיא מצויה בשלבי תכנון ראשוניים. יתר על כן, גם אם התכנית היתה מופקדת או מאושרת במועד הקובע, וגם אם היה נמצא שהיא מניבה לבעליה רווח, הרי שאנו סבורים כי מרכיב רווח זה, איננו משפיע על "שווי השוק" של הקרקע שבנדון. שווי השוק מוגדר[1]:

> המחיר הסביר ביותר להתקבל, במונחי כסף, עבור זכות במקרקעין, בשוק פתוח, תחרותי ובזמן חשיפה ראוי, תחת כל התנאים הנדרשים למכירה נאותה, כשהמוכר והקונה פועלים באופן מושכל ואינם מושפעים משיקולים מיוחדים.

למעשה, שמאית רמ"י מבקשת שלא להסתפק במבחן הקונה הסביר בקביעת שווי הקרקע, אלא לבחון את התועלת הצפויה לקונה פלוני בשוק, להכיר בו כ"קונה מיוחד"[2], ולבטא את התועלת הסובייקטיבית, שממנה הוא נהנה ולצרף אותה לשווי השוק (שהוא מטבעו ערך אובייקטיבי).

אנו סבורים, כי פעולה שמאית זו אינה נכונה ואינה תואמת את כללי השמאות המקובלים. אם טיעון שמאית רמ"י בדבר תועלת סובייקטיבית לבעלים מסוים יתקבל, הוא יגרור בעקבותיו את הלגיטימיות של העלאת שורה של טיעונים סובייקטיביים, שמשפיעים על המחיר שאותו נכון בעלים פלוני לשלם מעלה ומטה. טיעונים סובייקטיביים אלה יכולים להיות קשורים למצבו הכלכלי של הרוכש, למלאי הנכסים שברשותו, להעדפותיו, למצבו האישי ועוד ועוד. טיעונים סובייקטיביים אלה בדרך כלל לא ניתנים לאימות (שכן חלקם אישיים או שאינם

[1] ראו טיוטת מילון מונחים מקצועיים מענף שמאות המקרקעין, הוועדה לתקינה שמאית 2007.
[2] הגדרה של קונה מיוחד במילון המונחים : רוכש אשר נכון לשלם תמורה גבוהה משווי השוק עבור זכויות במקרקעין כתוצאה מרמת תועלת כלכלית סובייקטיבית גבוהה, ממערכת טעמים ייחודית, או מסיבה אחרת.

פומביים – כמו במקרה שבנדון) וקשים לכימות בכסף.

נציין, בשולי הדברים, כי השימושים המותרים בקרקע שבנדון הם שימושים ציבוריים. מטבע הדברים, מגרשים שכאלה אינם נסחרים בשוק, אלא שהם מופקעים ונרשמים על שם הרשויות. במקרים המעטים, שבהם נסחרת קרקע בייעוד ציבורי (שצבועה בתב"ע בצבע חום) בין פרטיים, הרי שהרוכש משקלל בדרך כלל בהצעתו גורמי תועלת שאינם ישירים. גורמי תועלת יכולים להיות: פוטנציאל לשינוי ייעוד, סיכוי לביצוע עסקאות עם רשויות שקשורות לקרקע הציבורית וכו'. סביר שגורמי תועלת אלה הופנמו במחיר הזכייה במכרז שבו זכו הבעלים הנוכחי של הקרקע. משכך, ניתן לקבוע שמחיר הזכייה גילם את הסיכוי לשינוי יעוד או לקבלת תועלות אחרות מכל סוג שהוא. מחיר זכיה זה ששימש כבסיס לתחשיב השווי בהחלטתנו.

גם טעם זה, שלפיו המחיר הזוכה במכרז הפומבי בקרקע גילם את מלוא הפוטנציאל מכל סוג, מצדיק את דחית טענת שמאית רמ"י.

6. לסיכום, הבקשה נדחית, והחלטתנו מיום 27.4.21 עומדת בתוקפה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
סיגלית שושן	עו"ד מיכל כהן	אייל יצחקי
סגנית השמאי הממשלתי	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע