נאוה סירקיס - שמאית מקרקעין .M.sc
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

תאריך : 4.12.2014
סימוכין : 7-443.0

בענין : **אמיר מורנו ודינה מורנו**
ע"י השמאי אברהם לוי **<u>מבקשים</u>**

הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון
ע"י השמאית רחל פרנקו **<u>משיבה</u>**

שומה מכרעת

רח' חנקין 100 חולון
חלקת משנה 284/11 בגוש 6021

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון בעת מימוש זכויות בדרך בקשה להיתר בניה (תיק בנין 1946, בקשה מס' 20130009).

2. מועד קובע לאומדן ההשבחה נקבע עפ"י הלכת פמיני (רע"א 4217/04) כדלהלן :-

<u>תכנית</u>	<u>מועד קובע</u>
ח-1 תיקון 4	9.7.1982
ח-1 תיקון 4 ד'	30.7.1986
ח-1 תיקון 23	11.7.2008

3. בתאריך 19.6.2014 נערך דיון בו נכחו שמאי הצדדים ונציגת הועדה הגב' תמי דביר. פרוטוקול הדיון נשלח אליהם.

ביקור בנכס ערכתי בתאריך 11.11.2014.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

4. מסמכים שנמסרו

מהועדה דרישה לתשלום היטל השבחה עפ"י שומה מתאריך 25.11.2013, שנערכה ע"י רחל פרנקו, שמאית מקרקעין.

מהמבקשים הוגשה "שומה אחרת" מתאריך 18.5.2014, שנערכה ע"י אברהם לוי, שמאי מקרקעין.

מסמכים נוספים:

1. תגובה הועדה ל"שומה אחרת".
2. תגובת היועץ המשפטי של עירית חולון לשומה האחרת ולערר מס' חל/85130/13.
3. תגובת שמאי המבקשים לפרוטוקול הדיון.
4. תכנית הבקשה להיתר בניה מס' 20130009.
5. תכתובות בין המבקשים לועדה המקומית בנושא פטור לפי סע' 19 (ג).

5. תאור הנכס והסביבה

הנכס הנישום ממוקם ברח' חנקין במרכז העיר חולון. סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה.
חלקה 284 בגוש 6021 היא בשטח רשום 1,349 מ"ר, בתחומה בנוי מבנה שיכוני טורי הממוקם אנכית לרחוב והגישה לכניסות דרך שביל פנימי.
הבנין בן 2 קומות, כולל 4 כניסות ובו 16 יח"ד.

מקרקעי המבקשים (חלקת משנה 284/11) היא דירת מגורים בכניסה ג' בקומה השניה.
הדירה בת 2.5 חדרים בשטח רשום 40.33 מ"ר.
בבקשה להיתר בניה מס' 20130009 מבוקשת הרחבת הדירה + חדר מחוזק ותוספת חדר יציאה על הגג (39.7 מ"ר) על גג הדירה.

6. זכויות משפטיות

הנכס הנישום רשום בפנקס בתים משותפים בלשכת רישום מקרקעין חולון.

רישום:	חלקת משנה 284/11 בגוש 6021.
חלק ברכוש המשותף:	1/16 חלקים.
תאור:	דירה בקומה שניה בשטח 40.33 מ"ר.
בעלות:	קרן קיימת לישראל, בשלמות.
חכירה:	רשומה חכירה מהוונת בתנאי שטר מקורי 8676/1960.
	החכירה רשומה ע"ש מורנו אמיר ומורנו דינה בחלקים שווים.
	סיום תקופת החכירה 31.3.2054.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

7. תכנון

בשטח חלות תכניות בנין עיר הבאות:-

תכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ.
ח-1	23.4.1958	596
ח/387	15.3.1988	3543
ח-1 תיקון 8	30.7.1989	3683
ח-1 תיקון 10א'	13.10.1994	4252
ח/438	26.6.1997	4536
ח-1 תיקון 15	17.5.1998	4644

בנוסף, חלות התכניות הרלוונטיות למימוש הבניה המבוקש:

תכנית ח-1 תיקון 4	פורסמה למתן תוקף בתאריך 24.6.1982, י.פ. 2829. מתירה חדרי יציאה לגג בשטח 12 מ"ר ברוטו (גובה חיצוני 2.4 מ').
תכנית ח-1 תיקון 4ד'	פורסמה למתן תוקף בתאריך 15.7.1986, י.פ. 3358. תכנית גגות לפיה הותרו חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ליח"ד, ואולם, בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת או קוטג'ים עם גג שטוח לא יותרו חדרי יציאה לגג.
תכנית ח-1 תיקון 23	פורסמה למתן תוקף בתאריך 26.6.2008, י.פ. 5824. נקבע, כי בגג שטוח ניתן להגדיל את חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר. בדירות בשטח עד 120 מ"ר נותרה בנית פרגולה בשטח 1/3 משטח הגג או 30 מ"ר, הקטן מהם.

נתוני רישוי

בתאריך 9.7.2013 אושרה בקשה להיתר בניה (ת.ב. 1946, בקשה מס' 20130009).
מהות הבקשה: תוספת בניה עבור 1 יח"ד בקומה א' + ממ"ד + חדר על הגג, סה"כ 1 יח"ד.

קומה	שטח עיקרי מ"ר	ממ"ד	משטח לא מקורה מ"ר
א'	59.75	11.44	
ב'	39.70		26.93
סה"כ	99.45		

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

8. מהות ההשבחה

בסע' 4-(5) לתוספת השלישית, חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן החוק) נקבע :-

"במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מהאישורים הנ"ל, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד ולאחר התכנית האחרונה".

ברע"א 4217/04, ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים קבע ביהמ"ש העליון, כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין פעילות תכנונית ובין ההשבחה החייבת בהיטל.

במקרקעי המבקשים אושרו מאז המועד הקובע (1.7.75) [1] רצף של תכניות בנין עיר כמפורט בפרק התכנון.
דרישת הועדה המקומית היא לתשלום היטל השבחה, מתייחסת למימוש הנוכחי, בדרך של בקשה להיתר בניה (מס' 20130009).
הבקשה היא לבנית חדר יציאה לגג בשטח 39.7 מ"ר והתכניות הרלוונטיות הן תיקונים 4, 4ד' ו-23 לתכנית ח-1.

9. גובה ההשבחה

- בשומת הועדה נקבעה השבחה לתכניות הרלוונטיות כדלהלן :-

תכנית	**גובה השבחה**
ח-1 תיקון 4	98 ₪
ח-1 תיקון 4 ד'	4,470 ₪
ח-1 תיקון 23	69,806 ₪

לשיטת הועדה, החיוב בהיטל השבחה הוא לכלל בעלי הזכויות בחלקה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.

- בשומה מטעם המבקשים לא נקבעה השבחה לתכניות הנ"ל. לשיטתם, הם אלו הנושאים בתשלום ההיטל והואיל והם עומדים בתנאי פטור לפי סע' 19 (ג) אין לחייבם בהיטל השבחה.

[1] הוראות מעבר לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (תיקון מס' 18 התשמ"א-1981).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

10. חישוב ההשבחה לתכניות עמדות הצדדים

א. תכנית ח-1 תיקון 4

המועד הקובע לאומדן ההשבחה הוא 9.7.1982.
התכנית מתירה בנית חדרי יציאה לגג בשטח 12 מ"ר ברוטו (גובה חיצוני 2.4 מ').

עמדת הועדה

נקבעה השבחה לתכנית זו עפ"י העקרונות הבאים:-

(א) השבחה לתוספת חדר על הגג בשטח 12 מ"ר לפי מקדם שווי 1.3.

(ב) שווי מבונה נקבע בסך 250 $/מ"ר מבונה, עפ"י נתוני ההשוואה שלהלן:-

- בבטאון מקרקעין וערכם מיוני 1982, פורסם כי מחירי קרקע לחדר, בבניה רוויה באזור טוב בחולון היו 170,000 שקל, המשקפים 6.8 ₪/מ"ר (= 270 $/מ"ר).
- בשומה מכרעת שנערכה לנכס ברח' התומר 17 (גו"ח 6021/464), נקבע שווי מבונה בסך 380$/מ"ר.

(ג) גובה ההשבחה נקבע בסך 98 ₪ והחיוב לדיירים נקבע לפי 14/16 חלקים.[1]

עמדת המבקשים

לא נקבעה השבחה לתכנית זו.
במועד הקובע המבקשים לא היו בעלי זכויות בנכס שכן רכשו את הדירה רק בשנת 1999.
לגבי גובה החיוב טען שמאי המבקשים כדלהלן:-

(א) מחירי קרקע בשומת הועדה גבוהים מאד ויש להעמידם בסך 190 $/מ"ר.
בבטאון מקרקעין וערכם משנת 1985, מחירי הקרקע לחדר באזור טוב נעו בטווח $5,000-$6,0000 ובאזור בינוני, $3,500-$4,500.

(ב) בנכס בוצעו מימושים גם ביחידות נוספות (תתי חלקות 1,9,13,14) ולכן החיוב צ"ל רק ליתר היחידות.

[1] נמסר כי היה מימוש במכר בתתי חלקות 11 ו-12.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

הכרעה

(א) המחירים שפורסמו בבטאון מקרקעין וערכם מיוני 82 מצביעים על מחיר קרקע לחדר בבניה רוויה בחולון במקום טוב, 170,000 שקל.
תחת הנחה שמדובר במיקום סביר מחד ומאידך בבניה טורית במבנה שיכוני, נקבע השווי לפי 136,000 שקל לחדר 5.44 ₪/מ"ר (= 216.7 $/מ"ר).

(ב) אני בדעה כי עיקר ההשבחה בגין חדר יציאה לגג נובעת מהאפשרות לצאת למרפסת הגג, שכן השימוש בחדר היציאה עצמו מוגבל (שטח קטן, גובה נמוך) ונקבע לו מקדם שווי בשעור 1.2.

(ג) בנוסף, הובא בחשבון כי מדובר בדירה קטנה (שטח רשום 40.33 מ"ר) ובנית גרם מדרגות פנימי ליציאה לגג יגרום לפחת תכנוני בדירה. בגין סעיף זה נקבע מקדם בשווי מופחת בשעור 0.9.

(ד) בתוספת השלישית מוגדרת ההשבחה כ"עלית שוויים של מקרקעין", קרי שווי המקרקעין במלואם.
שמאית הועדה קבעה את ההשבחה לגבי תוספת הבניה על הגג, ובענייננו ניתן לאמץ גישה זו. שכן יתר רכיבי הנכס, נשארים קבועים ומתקזזים במצב חדש לעומת מצב קודם.

חישוב ההשבחה – תיקון 4 לתכנית ח-1 (9.7.1982)

חדרי יציאה לגג	12 מ"ר
מקדם שווי לחדר + מרפסת	1.2
מקדם התאמה	0.9
שווי מבונה	5.44 ₪
השבחה	70.5 ₪

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ב. תכנית ח-1 תיקון 4 ד'

המועד הקובע לאומדן ההשבחה הוא 30.7.1986.
התכנית מתירה חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ליח"ד.

עמדת הועדה

ההשבחה נקבעה עפ"י העקרונות הבאים:-

(א) השבחה לתוספת חדר על הגג בשטח 11 מ"ר לפי מקדם שווי 1.3. מנגד, הפחתת שטח מרפסת גג (11 מ"ר) לפי מקדם 0.2.

(ב) שווי מבונה נקבע בסך 250 $/מ"ר, עפ"י נתוני ההשוואה שלהלן:-

- בבטאון מקרקעין וערכם מיוני 1982 פורסם מחיר קרקע לחדר, בבניה רוויה באזור טוב בחולון בסך 170,000 שקל, (משקף 270 $/מ"ר).
- שומה מכרעת שנערכה לנכס ברח' גנסין 4 (גו"ח 6043/1527) אזור מגורים ג' נקבע שווי מבונה 250 $/מ"ר.
- עסקת מכר מתאריך 7.8.1985, בו נמכרה מחצית מחלקה 308 בגוש 6740 בשטח של 293 מ"ר ברח' ארלוזורוב 150 (אזור מגורים ג') עם מבנה ותיק בשטח 90 מ"ר תמורת 131,158,115 שקל המהווים $88,620. ניתוח העסקה (ז.ב. בשעור 60% (175.8 מ"ר) +12 מ"ר (חדר יציאה לגג) משקפת לשיטת שמאית הועדה 400 $/מ"ר.

(ג) גובה ההשבחה 4,470 ₪ והחיוב לכלל הדיירים (14/16 חלקים) בדומה לתיקון 4.

עמדת המבקשים

לא נקבעה השבחה לתכנית זו מטעמים שפורטו לעיל, במדרגה של תיקון 4 לתכנית ח-1.

הכרעה

(א) בבטאון "מקרקעין וערכם" מיוני 86 נמסר כי מאז דצמבר 85 לא חלו שינויים מהותיים בשוק המקרקעין והמחירים לא השתנו במונחים דולריים. מחירי הקרקע בבניה רוויה בחולון באזור בינוני $4,500- $3,500 ובאזור מעולה $6,000-$5,000.
העסקה ברח' ארלוזורוב משקפת ערכי קרקע גבוהים יותר אך מדובר במיקום טוב יותר וצפיפות נמוכה.
לאור האמור נקבע שווי מבונה בסך 210$/מ"ר, (משקף 5,250 $ לחדר קרקע).

(ב) במדרגה זו ג"כ ניתן לאמץ את גישת שמאית הועדה ולקבוע השבחה רק לתוספת הבניה על הגג, שכן יתר רכיבי הנכס נשארים קבועים ומתקזזים במצב חדש לעומת מצב קודם.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

השבחה – תכנית ח-1 תיקון 24' (30.7.1986)

	שטח מ"ר	מקדם	שטח מ"ר
תוספת שטח לחיוב	11	1.0	11.0
הפסד מרפסת גג	11	0.2	- 2.2
			8.8 מ"ר
שווי מבונה	(210 $ /מ"ר)		313.4 ₪/מ"ר
השבחה			2,758 ₪

ג. תכנית ח-1 תיקון 23

המועד הקובע לאומדן ההשבחה הוא 11.7.2008.
התכנית מתירה בנית חדר יציאה לגג בשטח עד 40 מ"ר ופרגולה בגג.
במימוש הנוכחי מבוקש בנית חדר על הגג בשטח 39.7 מ"ר.

עמדת הועדה

(א) נקבעה השבחה לתוספת שטח לחדר על הגג של 16.7 מ"ר (= 23- 39.7 מ"ר) ומנגד, נקבעה הפחתה לגריעת שטח מרפסת גג 16.7 מ"ר.

(ב) מקדמי שווי נקבעו לחדר על הגג בשעור 1.3 ולמרפסת גג 0.2.

(ג) גובה ההשבחה נקבע בסך 69,806 ₪ והחיוב לכלל הדיירים, לכ"א 1/16 חלקים מכלל ההשבחה.

(ד) ערכי שווי

בשומת הועדה נקבע שווי מבונה בסך 3,800 ₪/מ"ר והוצגו נתוני ההשוואה שלהלן :-

- עסקת מכר מתאריך 28.7.08 לנכס ברח' הקונגרס 13 פינת רח' שכטר 11 (גו"ח 357+6021/331), תמורת 2,500,000 ₪.
  שטח קרקע 515 מ"ר (מחצית מחלקות 331 ו-357), ז.ב 65% (=334.75 מ"ר).
  ניתוח העסקה תוך הבאה בחשבון של חדרי יציאה לגג (80 מ"ר לפי מקדם 1.4) ומרתף (40 מ"ר לפי מקדם 0.3) מתקבל שווי מבונה בסך 5,450 ₪/מ"ר.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

- עסקת מכר מתאריך 2.8.09 ברח' ארלוזורוב 39, תמורת 3,120,000 ₪.
שטח החלקה 484 מ"ר, ז. ב. 78% (=377.52 מ"ר).
ניתוח העסקה כלעיל (+חדרי יציאה לגג ומרתף), מתקבל שווי מבונה בסך 6,250 ₪/מ"ר.

- עסקת מכר מתאריך 20.11.08 עבור 1/9 חלקים מחלקה 44 בגוש 7172, תמורת 380,000 ₪. התמורה משקפת שווי בסך 3,420,000 ₪ לחלקה בשלמות (בשטח 499 מ"ר) לבניה בשעור 78% (= 389.22 מ"ר).
ניתוח העסקה כלעיל, מתקבל שווי מבונה בסך 6,666 ₪/מ"ר.

- שומות מכריעות – נקבע לנכס בגו"ח 6021/436,464 שווי מבונה בסך 5,000 ₪/מ"ר ולנכס בגו"ח 7172/158 בסך 5,800 ₪/מ"ר.

עמדת המבקשים

(א) לא נקבעה השבחה מהטעם, כי המבקשים זכאים לפטור לפי סע' 19 (ג).

(ב) השווי הראוי צ"ל 2,700 ₪/מ"ר מבונה, בהתחשב בנתונים והגורמים שלהלן :-

- בשומות מכריעות שנערכו לנכסים ברח' ההסתדרות 22 וברח' סוקולוב 134, נקבע שווי מבונה בסך 3,000 ₪/מ"ר, כאשר מדובר בנכסים במיקום עדיף ובמצב פיזי טוב יותר.
- בשומה ברח' משה הס 13, נקבע שווי מבונה בסך 3,500 ₪/מ"ר, כאשר מדובר במגרש ריק לבנית צמודת קרקע במיקום טוב יותר.
- בשומת הועדה לא הובא בחשבון בינוי טורי, מקדם למצב פיזי של הבית והתאמה לקיים.

הכרעה

(א) ערכי שווי

בשומות מכריעות שערכתי בסביבה נקבע שווי מבונה בטווח 3,400-4,000 ₪/מ"ר, בהתאם למאפייני הנכס, כאשר מדובר היה בחלק הארי של הנכסים בבניה צמודת קרקע. [1]

[1] שומות ברח' חיים סירני 9 חולון (גו"ח 6740/165/3), ברח' הצנחנים 12 (גו"ח 182+7167/148), ברח' שלמה מולכו 2 (גו"ח 7164/220).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

בעניינו, צודק שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון הפחתה לאופי השיכוני של המבנה ונקבע שווי מתואם בסך 3,200 ₪/מ"ר.

(ב) מקדמי השווי

אני בדעה כי הערך המוסף של החדר על הגג, נובע בעיקר מהצמידות למרפסת. הטענה בדבר יתרון לפרטיות ואפשרות לבנות יחידה נפרדת מתקזזת מול הפחת של מיקום במפלס נפרד עליון.

השבחה – תכנית ח-1 תיקון 23 (11.7.2008)

		שטח מ"ר	**מקדם**	**סה"כ**
מצב קודם	חדר יציאה לגג	23	1.0	23.0
	מרפסת גג	* 43.93	0.2	8.8
				31.8
מצב חדש	חדר יציאה לגג	40	1.0	40.0
	מרפסת גג	* 26.93	0.2	5.4
				45.4
		הפרש שטחים		13.6
		שווי מבונה		3,200 ₪/מ"ר
		השבחה		43,520 ₪

* מבוסס על שטח המרפסת המבוקשת בהיתר.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

11. חבות בתשלום היטל השבחה – דיון והכרעה

(1) עמדת הועדה

(א) ההשבחה נקבעה לכ"א מהתכניות הרלוונטיות למימוש המבוקש בהיתר בניה המתייחס לבניה על הגג (בקשה מס' 20130009).

(ב) מדובר בזכויות בניה שהוענקו למגרש, הזכויות שייכות לכלל בעלי הזכויות בחלקה וההתייחסות אליהן היא כאל רכוש משותף. לכן החיוב בתשלום היטל ההשבחה הוא לכ"א מבעלי הזכויות בנכס, בהתאם לחלקו היחסי.

(ג) נוכח האמור, קבע היועץ המשפטי של הועדה כי ככל שקיים פטור למבקשים לפי סע' 19 (ג) הוא רק לגבי חלקם היחסי ברכוש המשותף, קרי 1/16 חלקים, בהתאם לחיוב בהשבחה.

(ד) שמאית הועדה מסרה כי בחלקה היו מימושים בעבר לגבי תתי חלקות 11 ו-12 (בשנת 99 ו-2000 בהתאמה), ולכן החיוב בתשלום ההיטל הוא כדלהלן :-
לתיקונים 4 ו-4ד' לתכנית ח-1, חיוב בהיטל השבחה לגבי 14/16 חלקים.
לתיקון 23 לתכנית ח-1, חיוב לכ"א מבעלי הזכויות (1/16 חלקים לכל דייר).

(ה) החלטת ועדת ערר בענין ברגר (ערר מס' 85090/11) שגוייה והוגש עליה ערר.

(2) עמדת המבקשים

(א) המימוש בענייננו מתייחס לבקשה ספציפית להיתר בניה, לבעלים מסויימים שהם בעלי דירה מסוימת שרק הם יכולים להרחיב את דירתם. מדובר בתוספת חדר יציאה לגג עבור הרחבת דירת המבקשים בשטח 39.7 מ"ר והמבקשים הם שנושאים בתשלום היטל ההשבחה.

(ב) המבקשים רכשו את דירתם בשנת 1999, ולכן לגבי תיקונים 4' ו-4ד' לתכנית ח-1 לא חלה חבות. לגבי תיקון 23 לתכנית ח-1, התכנית אושרה ב-2008 והמבקשים עומדים בתנאי פטור לפי סע' 19 ג' בתוספת השלישית. (שטח דירתם קטן מ-140 מ"ר).

(ג) החלטת ועדה ערר בענין ברגר, קובעת באופן ברור, מנומק ופסקני כי יש להפריד בין זכויות קנייניות לתכנוניות ולהשית את היטל ההשבחה רק על מי שיכול להנות "ולהתעשר" מהגדלת השטח. לכן יש להנחות את הועדה המקומית לחייב במלוא ההשבחה רק את המבקש הרלוונטי (מגיש הבקשה להיתר).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

(ד) מדובר בבית שיכוני שניתן להרחבה וההתנהגות הרווחת בין הדיירים היא לאפשר הרחבות בניה תוך ניצול זכויות בניה משותפות מבלי להעביר תמורה בגין העברת הזכויות או מתן ההסכמה.

(ה) כאמור, החיוב צריך לחול רק על המבקשים ואין לפצלו ל-16 דיירים, אך לאור התנהלות הועדה ניתן יפוי כוח לטיפול בהשגה בנושא היטל השבחה ע"י 11 דיירים.

הכרעה

(א) דנים אנו בהשבחה החלה כתוצאה מאישור תיקונים 4, 4ד' ו-23 לתכנית ח-1, הקובעים הוראות בדבר בנית חדרי יציאה לגג בדירות העליונות בבנין, במרחב התכנוני של העיר חולון.
זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג מוגבלות רק לדירות העליונות, כך שבהיבט התכנוני, בעלי דירות אלה הם העשויים להנות מאישור התכניות הללו.
מנגד, בהיבט הקנייני, תוספת הבניה היא בגג משותף והשימוש הוא בזכויות בניה השייכות לכלל בעלי הזכויות בבית המשותף. עמדה זו קיבלה ביטוי במספר רב של פסקי דין המצויינים במכתבו של היועץ המשפטי של עירית חולון, בהם נקבע כי "יש להחיל על זכויות הבניה את דיני השיתוף"....(עע"מ 2832/09, ועדה מקומית לתכו"ב גבעתיים נ. בני אליעזר בע"מ).

(ב) ההפרדה בין הזכות התכנונית לזכות הקניינית, יצרה פרשנויות שונות בין הועדות המקומיות לענין החיוב בהיטל השבחה. ניתן לראות כי הועדה המקומית בחולון, הן במקרה נשוא שומה זו והן במקרים אחרים (בענין ברגר ועוד...), חייבה בהיטל השבחה בגין הזכות לבנות חדרי יציאה ופרגולה בגג, את כלל הדיירים, כ"א עפ"י חלקו היחסי בהשבחה. מנגד, במקרה של שמואל ונורית מיכה נ. ועדה מקומית לתכו"ב גבעתיים (בשא 163114/08), דרשה עירית גבעתיים את מלוא היטל ההשבחה במימוש במכר, רק מבעלי הדירה בקומה העליונה.
בענין מיכה פסק בית משפט השלום, כי יש להפריד בין הזכויות הקנייניות והתכנונית ונקבע, כי ההשבחה תושת רק על מי שיכול להנות ולהתעשר מהגדלת שטח דירתו. ברוח זו, פסקה ועדת ערר בענין ברגר, כי יש לבטל את דרישת היטל השבחה לדיירים בקומת קרקע.

(ג) מרבית המקרים שהגיעו לפתחם של ועדות ערר ובתי המשפט, דנו במימוש במכר, בטרם ניתנה הסכמת השכנים לבניה על הגג, כך שדובר על "זכות תכנונית" שיש בצידה אי ודאות למימוש הבניה.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

לא כך במקרה שלפנינו, המימוש הוא בדרך של קבלת היתר בניה להרחבת דירת המבקשים ולבנית חדר יציאה על הגג מעל דירתם.
המבקשים אינם חולקים כי הם הנהנים, וכפי שמסר השמאי מטעמם, קיבלו על עצמם לשאת בחיוב בהיטל ההשבחה, אלא שלטענתם הם עומדים בתנאי הפטור לפי סע' 19 (ג).

מקרה דומה נדון בבית המשפט השלום בת"א בענין טנר דוב ויוסף נ. הועדה המקומית לתכו"ב ת"א (בשא 163483/06) ולאור הרלוונטיות וההשלכה לענייננו ארחיב בענין.
שם דובר על דירה בקומה שניה בבית משותף בן 20 דירות, והנישום ביקש להרחיב את דירתו ולבנות מעליה תוספת בניה בחלל גג רעפים עפ"י תכנית ג'. עמדת הועדה היתה, כי יש לראות בהסכמת בעלי הדירות לבניה על הגג ובוויתור על חלקם ברכוש המשותף, כ- "מימוש זכויות" במקרקעין המקים חיוב בתשלום ההיטל. באופן זה את החלק הפטור לפי סע' 19 (ג) יש לחלק בין 20 הדירות.
בית המשפט דחה טענה זו וקבע כי הסכמת הדיירים על מתן חזקה בלעדית בחלק מרכוש המשותף (בניה על גג הדירה העליונה), אינו מהווה עסקה במקרקעין וכי מדובר בפעולה המנותקת מהדירה שאינה מהווה ארוע מס.

- בסע' 55 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 ("להלן "החוק"), נקבע: "....ואין תוקף לעסקה ברכוש המשותף בנפרד מן הדירה".
- בסע' 56 לחוק הדן ביחסי שיתוף במקרקעין נקבע, כי לא יחול על הרכוש המשותף.
- לפי סע' 71 ב' לחוק הדן בשינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה, לפיו רשאים פחות מ-90% מהדיירים להחליט על הוצאת חלקים מסויימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית לצרכי הרחבתה, וגם בסעיף זה לא הותנתה ההסכמה ברישום.

המסקנה היא כי מתן חזקה בלעדית לבנות בחלק מהרכוש המשותף על גג הדירה אינה "עסקה" במקרקעין ולא מתקיים בה התנאי ל"מימוש זכויות" שנקבע בתוספת השלישית לפיו, "הענקת זכויות... הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין". פעולה כזו יש לכנותה לדעת בית המשפט כ"הסכם לחלוקת השימוש בגג המהווה רכוש משותף". המסקנה היא, כי הסכמת הדיירים אינה מהווה "עסקה" במקרקעין או "התחייבות לעשות עסקה". [1]

[1] נקבע גם בע"א 188/76 זלמן וברוריה רוזנוקס נ. הוטרר ואח'.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

מכאן, השינוי בזכויות התכנוניות, הוא שהביא להשבחת המקרקעין ומהן נגזרת ההשבחה. [1]

המשיבים הם הנהנים מהתכנית המשביחה בעת הגשת בקשת ההיתר, ומאחר ודווקא השינוי בזכויות הוא הרלוונטי להשבחה, הרי זכויות אלה הן הרלוונטיות לפטור לפי סע' 19 (ג).

(ד) עסקינן במימוש בדרך של קבלת היתר בניה, לאחר שהדיירים נתנו הסכמתם לבניה ברכוש המשותף.

זכויות הבניה לבנית חדר על הגג שהוקנו בתיקונים 4, 4ד' ו-23 לתכנית ח-1, הם שהביאו להשבחת דירת המבקשים, בהיבט התכנוני רק דירה זו היא הנהנית! לכן, כפי שנקבע בהלכת בית הכרם (דנ"א 63768/98), עקרונות הצדק החלוקתי מחייבים כי על בעלי הזכויות בדירה זו לשאת באותה התעשרות.

ברוח פס"ד טנר, נסיון להפריד בין קבלת הסכמת הדיירים לבניה ברכוש המשותף לבין הגשת ההיתר היא מלאכותית, ולכן אני קובעת כי החבות בהיטל השבחה בעת במימוש בדרך קבלת היתר חלה על המבקשים.

לענין הפטור,

כפי שמצויין בענין טנר "הפטור נובע מזכותם של המבקשים להרחיב את דירתם ולא מאופן קבלת זכויות הבניה ועיגונן הקנייני", לכן בענייננו, היה והמבקשים אכן עומדים בתנאי הפטור, הואיל ושטח דירתם המורחבת קטן מ-140 מ"ר הם יהיו זכאים לפטור מתשלום היטל השבחה.

ולראיה באה אני על החתום,

נאוה סירקיס
שמאית מכריעה

[1] בימ"ש השלום ירושלים שבע"ש 6/01 חנה אלישקו נ. הועדה המקומית לתכו"ב ירושלים (לא פורסם).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net