תאריך : 27/11/2016
מינוי : 1161-2015

לכבוד
ה"ה מיכל ואברהם יפה
גב' מ. לשם, שמאית מקרקעין

לכבוד
הו. המקומית לתו"ב חולון
גב' ר. פרנקו, שמאית מקרקעין

א.ג.נ.

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

1. פרטי הנכס, רקע ומטרת ההכרעה

פרטי רישום	-	גוש 6021, חלקה 287, תת חלקה 12
הנכס	-	דירת מגורים
שטח רשום	-	40.33 מ"ר
כתובת	-	רח' חנקין 106, חולון
מימוש	-	בקשה להיתר מס' 20130537, הכוללת הקלות

ה"ה מיכל ואברהם יפה (להלן: "המבקש") שהינם בעלי הזכויות ביח"ד בקומה העליונה של הבניין הגישו בקשה להיתר בניה, הכוללת הקלות להרחבת הבנייה בקומה העליונה ולתוספת בניה בקומת הגג.

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה "חולון" (להלן: "הועדה"), הנפיקה למבקש הודעת חיוב בהיטל השבחה בגין אישור ההקלות ולשאר בעלי הזכויות בבנין (להלן: "דיירי הבנין"), הודעות חיוב בגין התכניות המאפשרות בנייה על הגג, לכ"א בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף ובהתייחס למועד המימוש שלו.

הודעות החיוב בוססו על שומתה של גב' רחל פרנקו (מיום 18/01/2015), כמפורט בהמשך.

המבקש הגיש בקשה למינוי שמאי מכריע, בצרוף "שומה אחרת" שנערכה ע"י גב' מטי לשם (מיום 09/10/2015), לפיה אין כל חבות בהיטל השבחה, הן למבקש והן לשאר דיירי הבניין.

הועדה הציגה חוו"ד משפטית, מיום 03/01/16, התומכת בעמדתה (להלן: "חווה"ד המשפטית").

להלן ריכוז האירועים, המועדים הקובעים וההשבחות הנטענות, בש"ח[1]:

אירוע	מועד קובע	עיקרי ההשבחה	ועדה	מבקש
תיקון 4	09/07/82	גגות	98.00	אין
תיקון 4ד'	30/07/86	גגות	4,507	אין
תיקון 23	11/07/08	גגות	69,920	אין
הקלות	11/03/14	ז. בניה, קווי בניין, שינוי מבנן	7,800	אין

לאור המחלוקות בין הצדדים ובהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק"), נתמניתי כשמאי מכריע.

בתאריך 24/12/2015 ערכתי דיון, בנוכחות: גב' מטי לשם - שמאית המבקש, גב' רחל פרנקו - שמאית הועדה, מר מרדכי בטשוילי - שמאי מקרקעין ממשרדי, וגב' מוריה סיידוף - רושמת הפרוטוקול.

פרוטוקול הדיון הופץ לצדדים, כ"כ הוצגו בפני המסמכים המפורטים בנספח 1.

בתאריך 24/11/2016 ביקרתי בנכס.

2. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא הכרעתי הינו דירת מגורים הממוקמת בק"א העליונה של בית מגורים טורי דו קומתי, הבנוי על חלקה 287 בגוש 6021, הפונה בחזית מזרחית כלפי רחוב חנקין 106 ובחזית מערבית כלפי רחוב דגניה 11, בחולון (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מפותחת ומאופיינת בבתי מגורים בבניה סמי רוויה טורית, דו קומתית, לצד אזור מתפתח, הכולל בניה חדשה של בנייני מגורים רבי קומות בשלבי הקמה שונים, לצד מגרשים ריקים.

[1] ההשבחות הנטענות בגין אישור התב"עות הינן לצורך חיוב בהיטל השבחה את שאר דיירי הבניין, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, ולא את המבקש.

על חלקה 287, ששטחה הרשום הינו 1,147 מ"ר, בנוי בית המגורים טורי, דו קומתי עם גג רעפים, שנבנה לפני כ- 60 שנה ומצבו הפיזי תואם את גילו. המבנה בנוי בנסיגה מרחוב חנקין, ביחס לשאר המבנים ברחוב. המבנה כולל 11 יח"ד ב- 3 כניסות, כאשר כ"א משתי הכניסות המערביות כוללות 4 יח"ד, ובכניסה המזרחית 3 יח"ד. כ"כ בקומת הקרקע של החזית המזרחית, הפונה כלפי רח' חנקין, מצויות שתי יח' מסחריות.

הנכס ממוקם בכניסה המזרחית, והינו היחידה המערבית בק"א העליונה.

שטחו של הנכס במקור הינו כ- 51 מ"ר. במועד הביקור בנכס הוא היה בשלבי בניה מתקדמים של גמר שלד הקומה העליונה וקומת הגג, המשלבת חדר יציאה לגג, עם גג רעפים משופע, ומרפסת גג.

שטח הדירה הכולל, לאחר הרחבתה, הינו כ- 121 מ"ר + מרפסת גג, כ- 18 מ"ר.

3. <u>זכויות</u>

3.1 פרטי הרישום של תת חלקה 12 בחלקה 287 בגוש 6021, בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים (מיום 25/06/2015, הופק באמצעות האינטרנט), הינם:

- שטח רשום: 40.33 מ"ר.
- קומה שנייה.
- החלק ברכוש המשותף: 2/24.
- בעלים: קרן קיימת לישראל, בשלמות.
- רשומה חכירה ע"ש ה"ה יפה אברהם ומיכל (המבקש), בחלקים שווים, עד לתאריך 31/03/54.
- שטח רשום של החלקה בשלמות: 1,147 מ"ר.

3.2 זכויות המבקש בנכס נרכשו, בהתאם לחוזה מיום 02/06/11, ונרשמו בשנת 2012.

4. <u>מצב תכנוני</u>

להלן פירוט המצב התכנוני הרלוונטי לדיון:

4.1 <u>תכנית ח/5</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 306 מיום 20/08/53)

להלן עיקרי התכנית המפורטת לפיה המגרש עליו בנוי המבנה מסומן כמגרש 6, המסווג **באזור מגורים עם חזית מסחרית**:

- שטח מגרש מינימלי: 676 מ"ר.
- אחוזי בניה: 30% בקומה.
- בחזית המזרחית של המבנה תיבנינה שתי חנויות על גבול המגרש, בגובה 4 מ', במתואם עם חלקה 7 הסמוכה. הבניה הכללית המרבית בקומה זו היא 33.5%.
- גובה: 2 קומות.
- קווי בניין: חזיתי למערב ולדרום - 5 מ', חזיתי למזרח (גובל בשצ"פ) - אפס, צידי - 4 מ'.
- המגרש גובל בשטח ציבורי פתוח ממערב ומדרום.

4.2 <u>תיקון 4 לתכנית ח/1 (להלן: "תיקון 4")</u>
(פורסם למתן תוקף בי"פ 2829 מיום 24/06/82)

התכנית מאפשרת הקמת מבני **יציאה לגג** מתוך דירות בקומה העליונה של הבניין או קוטג'ים, בכפוף לתנאים הבאים:

- שטח הבניה הכולל של המבנה לא יעלה על 12 מ"ר ברוטו.
- גובה המבנה החיצוני לא יעלה על 2.40 מ', כולל התקרה.
- במבנה לא תותר פתיחת פתחים פרט לדלת יציאה לגג ולא יותקן במבנה מתקן סניטרי כלשהו.
- לא יותקנו על הגג צמוד למבנה או בנפרד כל פרגולות, גגונים, קונסטרוקציות ברזל, עץ או חומר פלסטי אחר, מרקיזות וכו'.

4.3 תיקון 4ד' לתכנית ח/1 (להלן: "תיקון 4ד'")
(פורסם למתן תוקף בי"פ 3358 מיום 15/07/86)

להלן עיקרי התכנית, העוסקת **בבניה על הגג**, של חדרי יציאה לגג, או בניה בחלל גג רעפים:

חדרי יציאה לגג - התכנית מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג, בשטח של עד 23 מ"ר ברוטו (השטח המירבי כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות, שלא יעלה על 4 מ"ר), בתנאים שלהלן:

- הכניסה לכל אחד מחדרי היציאה לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות ולא מחדר המדרגות המשותף.
- גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ', מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו.
- מרחק הנסיגה מהמעקה, בכל חלק ממבנה היציאה לגג, לא יפחת מ- 3 מ' בחזית הבניין ו- 1.4 מ' בצד הבניין.
- סה"כ השטח המבונה, כולל מתקנים נוספים על הגג, לא יעלה על 40% משטח הגג. [ב.7.7]
- לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת, קוטג'ים בעלי גג שטוח, הווה אומר כל אזורי א', א'1, א'2, א'3 והמיוחדים. [סע' 7.7.ח]

עליות גג - בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים, תותר יציאה לחלל גג הרעפים, ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג.

4.4 תכנית ח/387
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 3543 מיום 15/03/88)

להלן עיקרי התכנית המסווגת את החלקה **באזור מגורים מיוחד**, כאשר הבניין הנדון מסומן כ**טיפוס B**, בו תותר הגדלת שטחי הדירות, כדלקמן:

- הגדלת שטחי כ"א מהדירות כמסומן בטבלה ובתשריט - לאורכה של החזית הצפונית והדרומית.

- שטח דירה בממוצע: 67 מ"ר (כולל מרפסות).

- הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרי בניה רק לאגפים שלמים (צד אחד של חדר מדרגות).

4.5 <u>תיקון 8 לתכנית ח/1</u>
(פורסם למתן תוקף בי"פ 3683 מיום 30/07/89)

התכנית מאפשרת בקומת **המרתף**, בנוסף למקלט או חניה תת קרקעית, בניית מחסנים דירתיים בשטח 6 מ"ר ליח"ד. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ', מדוד מתקרתו לרצפתו.

כ"כ, התכנית מאפשרת הקמת **פרגולת** עץ לא מכוסה בשטח של עד 10 מ"ר.

4.6 <u>תיקון 10א' לתכנית ח/1</u>
(פורסם למתן תוקף בי"פ 4252 מיום 13/10/94)

התכנית מאפשרת הקמת **פרגולה**, במרפסות גג של בנייני קוטג' באזור א', ובצמוד לחדרי יציאה לגג, בבנייני קומות.

שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי, הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג, ולא יעלה על 23 מ"ר. גובה מקסימלי לפרגולה - 2.30 מ'.

בניית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי הבניין ובתנאי שבכל מקרה לא יפחת המרחק ממעקה הבניין לנקודה קיצונית של הפרגולה מ- 1.20 מ'.

4.7 <u>תיקון 15 לתכנית ח/1</u>
(פורסם למתן תוקף בי"פ 4644 מיום 17/05/98)

התכנית מאפשרת בניית **מרתפים**. להלן עיקרי התכנית **בבניינים משותפים**:

- סה"כ השטח המירבי המותר לא יעלה על 90% משטח המגרש. יתרת השטח תהיה לא מבונה ותאפשר נטיעות וחלחול מי תהום.

- שימושים מותרים במרתפים - שטחי שירות בלבד, כולל שטח אחסנה, עד 10 מ"ר ליח"ד.

- תותר הקמת 2 קומות מרתף. הועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף נוספות אם מצאה לנכון, לצרכי חניה בלבד.

- קווי בניין לקומות מרתף - תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בניין "0"), בתנאים.

4.8 <u>תיקון 23 לתכנית ח/1 (להלן: "תיקון 23")</u>
(פורסם למתן תוקף בי"פ 5824 מיום 26/06/08)

התכנית מאפשרת **בניה בגג**, תוך אבחנה בין בניה בגג שטוח לבניה בחלל גג רעפים, כדלקמן:

בניה בגג שטוח: בשטח של 40 מ"ר ליח"ד ובגובה של 2.70 מ', מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג.

קווי נסיגה מהחזית: קדמי - 2 מ', צידי ואחורי - 1.4 מ'.

בעליית גג: סה"כ שטחי הבניה יהיו עפ"י השטח הנוצר מהגבלת רום הגג והשיפוע. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג יהיה בין 30% ל- 40% ובהתאם לתקן. במקרים מיוחדים, מהנדס העיר יהיה רשאי לאשר חריגה מהוראה זו.

טיפוס הבניה על הגג (גג שטוח או עליית גג) ייקבע עפ"י השתלבות עם הסביבה הקיימת, על פי טיפולוגיית בינוי דומה ובאישור מהנדס העיר. עיצוב החדר על הגג יהיה בשפה התכנונית של הבניין. בכל מקרה, יידרש פתרון זהה באותו בניין ובבניינים בעלי קיר משותף.

בהתאם להוראות התכנית, ניתן לבנות **פרגולה** בשטח: בדירות עד 120 מ"ר - עד שליש משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר, לפי הקטן מביניהם. בדירות מעל 120 מ"ר - עד שליש משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר, לפי הקטן מביניהם. בדירות מדורגות - עד שליש משטח הגג הפנוי או 20 מ"ר, לפי הקטן מביניהם.

5. <u>רישוי</u>

5.1 הבניין בו נמצא הנכס נבנה בהתאם להיתר בניה מס' 1582, מיום 02/11/1951.

5.2 ועדת המשנה לתכנון ובניה חולון (בישיבתה מס' 2014004, מיום 11/03/2014) החליטה לאשר בקשה להיתר בניה מס' 20130537 לתוספת בניה עבור 1 יח"ד בק"א

(כולל ממ"ד ותוספות בניה עבור חדר בגג רעפים, בשטח של 39.74 מ"ר), הכוללת את סעיפי ההקלה שלהלן:

- תוספת של 3.14% משטח החלקה (1,147 / 12 מ"ר) עבור שיפור תכנון.
- קו בניין צדדי 2.8 מ' במקום 4 מ' עבור ממ"ד.
- קו בניין צדדי 3.61 מ' במקום 4 מ'.
- הקלה מתכנית ח/387 עבור בניה שלא בהתאם למבנן.

להלן שטחי הבניה בנכס, במ"ר, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר (נתקבלה בפורמט דיגיטלי):

קומה	השימושים העיקריים			מרחב מוגן	משטחים לא מקורים
	קיים	מוצע	סה"כ		
ק"א	51.00	17.60	68.60	12.27	
קומת גג		39.74	39.74		18.02
סה"כ	51.00	57.34	108.34	12.27	18.02

6. <u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>

להלן עיקרי טיעוני הצדדים, הדיון בהם והכרעתי, כמשמעותה בתוספת השלישית לחוק:

6.1 המימוש הינו בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20130537, הכוללת הקלות.

<u>המחלוקת העקרונית</u>

6.2 המחלוקת העיקרית בין הצדדים הינה בדבר זהות החייבים בתשלום היטל השבחה בגין אישור התב"עות העוסקות בבניה בגג ("להלן: "תכניות הגגות"), לאור הבקשה להיתר בניה, כאשר לטענת הועדה יש לחייב בהיטל השבחה את כל דיירי הבניין, למעט המבקש, ואילו לדעת שמאית המבקש אין כל חבות בהיטל השבחה.

6.3 כיוון שלמחלוקת זו השפעה על אופן עריכת חוות דעתי אכריע בה תחילה.

6.4 להלן עיקרי עמדת הועדה בסוגיית החיוב בגין אישור התכניות:

- המבקשים פנו למינוי שמאי מכריע בעניינם, ומשמעות הדבר שאינם חולקים על עצם החיוב, אחרת היה עליהם לפנות לועדת הערר.

- יש לחייב בהיטל השבחה בגין הבקשה להיתר הנוכחית את כל בעלי הזכויות בחלקה, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף ועפ"י מועד המימוש שלו.

- כיוון שהמבקש רכש את זכויותיו בנכס לאחר מועד תחילת תיקון 23, הרי שהוא לא חויב בגין זכויות הבניה שנוספו מכוחו, אלא רק בגין ההקלות.

- גג הבניין הינו רכוש משותף, כך שהבניה עליו מחייבת את הסכמת כ"א מבעלי הזכויות. אפשר לראות באישור הבקשה להיתר כאילו כל בעלי הזכויות הסכימו לבניה על הגג, בין אם נכרת הסכם מכר ובין אם לאו, ולמעשה מתבצעת העברה של רכוש משותף למבקש. לפיכך, המימוש הנדון נחלק הן למימוש בדרך של מכר והן למימוש בדרך של היתר בניה, ולכן כ"א משאר בעלי הזכויות מחויב בהיטל.

- דרישות התשלום הונפקו בנפרד לכ"א מדיירי הבניין האחרים, לפיכך, ככל שהם לא ייפו את כוחה של שמאית המבקש לייצגם, הרי שאין כל זכות ערעור בגין חיובים אלו.

- ככל שיש למבקש או למי מבעלי הזכויות בחלקה השגה כנגד דרישות תשלום אלו, עליהם לפנות לועדת הערר ולא להליך של שמאי מכריע.

- אי הטלת חיוב על בעלי הזכויות האחרים משמעותה גביית היטל השבחה בחסר.

6.5 להלן עיקרי עמדת שמאית המבקש בסוגיית החיוב בגין אישור תכניות הגגות:

- מוסכם כי המבקש רכש את הנכס לאחר אישור תכניות הגגות ולכן אין לחייב אותו בגין ההשבחה הנובעת מתכניות הגגות.

- הסכמת הדיירים אינה עסקה במקרקעין ואינה מחויבת בהיטל השבחה, והטענה, לפיה באישור הבקשה להיתר מגולם מימוש בדרך של מכר, נדחתה ע"י ועדת הערר:

> *"הסכמת שאר הדיירים לשימושו של אחד מבעלי הדירות, הם המשיבים, בחלק מהרכוש המשותף אין בה 'עסקה' במקרקעין או 'התחייבות לעשות עסקה' ועל כן אין בפנינו אף לא 'העברת זכויות במקרקעין' ולא*

'הענקת זכויות במקרקעין הטעונה רישום' כאמור בהגדרת 'מימוש זכויות' שמטבעה ומטיבה אמורה להוות עסקה כל שהיא במקרקעין".

במקרה הנדון לא הייתה כל עסקה במקרקעין, פרט לבקשה למימוש עפ"י היתר בניה, ולכן לא תחול על שאר דיירי הבניין חבות בהיטל השבחה, כך שבסמכות הועדה לחייב אך ורק את המבקש בגין הוצאת היתר בניה, על חלקו היחסי.

- שוברי התשלום שהונפקו בגין אישור התכניות אינם חוקיים.

- שומת הועדה הוכנה אך ורק עבור המבקש שהגדיל את שטח חדר הגג ולכן אין כל צורך בייצוג שאר הדיירים.

- אין צורך בנקיטת הליך של ערר, כיוון שסמכויות השמאי המכריע מורחבות דיין, כדי להתבסס על תקדימים שנוצרו בהחלטות ועדות ערר.

<u>הכרעה</u>

6.6 המחלוקות שבין הצדדים במינוי זה, חלקן שמאיות וחלקן משפטיות, ואכן ראוי היה לפנות לועדת הערר על מנת לקבל החלטה בהם ורק לאחר מכן לדון בסוגיות השמאיות.

6.7 עצם הפניה להליך של שמאות מכרעת, במקרה הנדון, אין בה כדי למנוע קבלת החלטה, זאת לאור העובדה שהמחלוקת העיקרית שבין הצדדים אינה נופלת על קרקע ריקה כיוון שהיא נדונה לא פעם בוועדות הערר שאמרו דברן והחליטו (לדוגמה בערר תא/85239/11, הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' שמעוני) שבמקרים כמו במקרה הנדון החבות המלאה בהיטל ההשבחה, בגין אישור תכניות הגגות, הינה רק של בעלי הזכויות בדירות העליונות ולא של שאר דיירי הבניין.

6.8 במקרה הנדון פעלתי בהתאם להחלטות ועדות הערר, זאת למרות שידוע לי שהועדה המקומית הגישה עתירה מנהלית כנגד החלטת ועדת הערר, ובחנתי את כל ההשבחה בגין המימוש המבוקש של הבניה בגג, רק בהקשר של המבקש.

6.9 המסקנה המתבקשת, לאור האמור לעיל, הינה שאין כל מקום לחיוב שאר דיירי הבניין בגין המימוש המבוקש ודין הודעות החיוב שנשלחו אליהם, להתבטל.

6.10 השבחה בגין תכניות הגגות – אני מקבל את הסכמת הצדדים לפיה אין לחייב את

המבקש בהיטל השבחה בגין תכניות הגגות, כיוון שהוא רכש את זכויותיו במקרקעין, בשנת 2011, לאחר מועד תחילתן.

6.11 הלכה פסוקה היא שהחייב בתשלום היטל ההשבחה הינו מי שהיה הבעלים או החוכר לדורות של הזכויות במועד בו הן הושבחו ולא במועד ביצוע המימוש. ראו הנאמר בסוגייה זו בפס"ד עת"מ 49416-05-15, אבירם נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק ואח', שפורסם ממש לאחרונה, ב- 10/11/2016.

6.12 כעת, כל שנותר לדון בו הינו ההשבחה מכוח אישור סעיפי ההקלות, כמפורט.

<u>הקלה כמותית</u>

6.13 שמאית הועדה לא חייבה בגין ההקלה הכמותית כיוון שלטענתה השטח העיקרי המבוקש, בסך של 68.60 מ"ר, קטן מהשטח האפשרי לבניה, של 68.82 מ"ר[2] ולכן אין כל תוספת שטח עיקרי.

6.14 שמאית המבקש הסכימה עם טיעון זה.

<u>הכרעה</u>

6.15 איני מקבל את הסכמת הצדדים כיוון שבהתאם למצוין בתשריט תכנית ח/387, שטח דירה ממוצעת בבנין הינו 67 מ"ר ולא 68.82 מ"ר, כנטען. משכך, סעיף ההקלה הכמותית מאפשר את הגדלת שטח הדירה ב- 1.82 מ"ר, ומשביח אותה בהתאם.

<u>הקלה לקו בניין צידי לממ"ד</u>

6.16 הצדדים חלוקים בדבר ההשבחה בגין ההקלה להקטנת קו הבניין הצידי לצורך בניית ממ"ד, מ- 4 מ' ל- 2.8 מ'.

6.17 לטענת שמאית הועדה אילולי ההקלה ייתכן שלא היה ניתן לבנות את מלוא השטחים המבוקשים, והתכנון היה נחות יותר, לפיכך ההשבחה בגין הקלה זו נאמדה כשיפור תכנוני בשיעור של 20% המיוחס לשטח הממ"ד החורג מקו הבניין הצידי.

6.18 לטענת שמאית המבקש תקנות התכנון והבניה מאפשרות, בתוספת בניה, לבנות את

[2] בשומת הועדה אין תחשיב לשטח זה, אך סביר להניח שהוא חושב כדלקמן: 68.82 מ"ר = 6 יח"ד / 36% בניה בקומה X 1,147 מ"ר (שטח רשום).

הממ"ד עד לגבולות המגרש ולכן אין כל חבות בהיטל השבחה בגין כך. תימוכין לכך ניתן למצוא בהכרעתי (ברח' האחים סולימן 11 ראשל"צ, גו"ח 3930/244) ובהכרעת גב' בלטר (ברח' משה הס 7, גו"ח 6021/135).

<u>הכרעה</u>

6.19 הוראות החוק[3] והפסיקה פוטרות את בניית הממ"ד מהיטל השבחה, זאת ללא כל קשר למיקום בנייתו, האם בתחום מגבלת קווי הבניין או מחוץ לה, ולכן איני מקבל את טיעונה של שמאית הועדה.

6.20 קבלת טיעונה של שמאית הועדה, בדבר יצירת שיפור התכנוני עקב ההקלה לבניית הממ"ד בחריגה מקו הבניין, מכניס בדלת האחורית, את החבות בהיטל השבחה בגין בניית הממ"ד, ובכך מחטיא את כוונת המחוקק, לאפשר את בניית ממ"דים בפטור מהיטל השבחה.

6.21 איני מקבל את טיעונה של שמאית המבקש לפיו התקנות מאפשרות את בניית הממ"ד עד לגבולות המגרש, אך לאור הכרעתי לא מצאתי לנכון להכריע בכך.

<u>הקלה לקו בניין צידי</u>

6.22 הצדדים חלוקים בשאלת ההשבחה בגין ההקלה להקטנת קו הבניין הצידי, מ- 4 מ' ל- 3.61 מ'.

6.23 שמאית הועדה מחשבת את ההשבחה בגין שטח של 1.1 מ"ר, החורג מקו הבניין, לפי מקדם השבחה של 20%, כך שמתקבלת תוספת שטח של 0.22 מ"ר אקו'.

6.24 לטענת שמאית המבקש שטח של 0.22 מ"ר אקו' הינו שולי ולכן אינו משביח את הנכס.

<u>הכרעה</u>

6.25 הדיון בהשבחה מכוח סעיף זה מתייתר, כיוון שהשטח החורג אל תוך מגבלת קווי הבניין, של 1.1 מ"ר, קטן מהשטח הנוסף עקב ההשבחה הכמותית, של 1.82 מ"ר, ולכן אין לחייב בגינו בנפרד, אחרת נמצא עצמנו מחייבים את אותו השטח בכפילות.

[3] בסע' 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק, נאמר שלא תחול חובת תשלום היטל השבחה *"בשל בניית מרחב מוגן בשטח כאמור בסעיף 158ז(א1)(1)"*.

<u>הקלה מהוראות תכנית ח/387</u>

6.26 הצדדים חלוקים בדבר ההשבחה עקב אישור ההקלה, המאפשרת בניה בשונה מהבינוי המוצע בתשריט תכנית ח/387 למבנן בטיפוס B.

6.27 לטענת שמאית הועדה ההקלה משביחה את השטח הכלוא בין קווי הבניין המותרים לבין השטח שהותר לבניה לפי תכנית ח/387, המסתכם ב- 6.6 מ"ר. ההשבחה נאמדה כשיפור תכנוני לפי מקדם השבחה של 10%.

6.28 לטענת שמאית המבקש הקלה זו לא השביחה את הנכס, כיוון שאין בה תוספת שטחי בניה.

<u>הכרעה</u>

6.29 הוראות סע' 10 לתקנון תכנית ח/387, בו נאמר: "*הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרי בניה רק לאגפים שלמים (צד אחד של חדר מדרגות)*", מחייבות בניה בהינף אחד של אגף שלם.

6.30 לפיכך על מנת לחרוג מהוראה זו נדרש הליך של הקלה, כפי שאכן נעשה, שמשמעותו בעצם ביטול התלות בשכן. ניתן לראות זאת כמין ביטול "מושע" בזכויות התכנון. לטעמי ההשבחה הנובעת מכך באה לידי ביטוי בדחייה הנדרשת לזמן הסביר עד לסיום ההליך, המוערך על ידי בכ- 10%, כנטען ע"י שמאית הועדה.

6.31 איני מקבל את השטח המושבח הנטען ע"י שמאית הועדה, של 6.60 מ"ר, כיוון שאישור סעיף הקלה זה מאפשר לבנות את כל תוספת השטח שבק"א בנפרד ולא רק את תוספת השטח החורג אל תחום מגבלת קו הבניין, לכן השטח המושבח הינו השטח הנבנה בק"א, של 17.60 מ"ר, לא כולל שטח הממ"ד, הפטור מהיטל השבחה במימוש בדרך של היתר בניה.

<u>ערכי השווי</u>

6.32 שמאית הועדה טוענת לשווי של 5,000 ₪ למ"ר מבונה, זאת בהתבסס על הנתונים כמפורט בנספח 2, ואילו שמאית המבקש לא טענה כלל בנושא השווי למועד הקובע בגין אישור ההקלה.

<u>הכרעה</u>

6.33 אני מקבל את השווי הנטען ע"י שמאית הועדה, של 5,000 ₪ למ"ר מבונה.

<u>פטור מהיטל השבחה</u>

6.34 שמאית המבקש טענה לזכאות לפטור מהיטל השבחה מהטעמים הבאים:

- הן שטח דירת המבקש והן שטח כ"א מדירות שאר הנישומים (כ- 60 מ"ר) קטן מ- 140 מ"ר ולכן הם זכאים לפטור לפי סע' 19 (ג')(1).

- המבקש זכאי לפטור בגין בניה עד 110 מ"ר, בהתאם לתקנות התכנון והבניה [(תשלום היטל השבחה על הקלה בדירת מגורים), תשמ"א-1981] בהם נאמר: "*בעל דירת מגורים המבקש הקלה לבניית תוספת שטח לדירת מגוריו או מגורי בני משפחתו, לא תחול עליו חובת תשלום היטל על כל תוספת, אלא במידה שהיא מגדילה את השטח הכולל של דירתו למעלה מ-110 מ"ר.*"

6.35 להלן תשובת הודעה לסוגית הפטור:

- ככל שהמבקש או מי מדיירי הבניין טוען לפטור, עליו לפנות לועדה תוך 45 ימים ממועד קבלת השומה[4].

- הזכאות לפטור הינה נגזרת של החיוב בהיטל ולכן אין המבקש יכול לבקש פטור אלא בגין זכויותיו, ולא ביחס לזכויות יתיר דיירי הבניין.

<u>הכרעה</u>

6.36 כאשר קיימת מחלוקת בסוגיית הפטור, אין להעלותה בהליך של שמאי מכריע אלא במוסדות המתאימים.

6.37 כל שיש בידי לומר בסוגיה זו הינו שעל המבקש להגיש את הבקשה לפטור לועדה המקומית וככל שיעמוד בקריטריונים לזכאות, הרי שהועדה חייבת לפעול עפ"י דין.

6.38 במקרה הנדון שטח הדירה, לאחר הרחבתה, קטן מ- 140 מ"ר, לכן לכל הפחות בקריטריון זה, קמה הזכאות.

6.39 לגבי שאר דיירי הבניין, הרי שלאור הכרעתי דלעיל, לפיה אין הם צד למימוש הנוכחי,

[4] ראו עמ"נ (ת"א) 877-09-14 יוסביאן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון.

הרי שפועל יוצא מכך הוא שהם לא נזקקים לפטור כזה או אחר.

<u>ההשבחה</u>

6.40 **להלן תחשיב ההשבחה בגין אישור סעיפי ההקלות**:

סעיף הקלה	שטח	מקדם	סה"כ
הקלה כמותית	1.82 מ"ר	1.00	1.82 מ"ר
קווי בניין צידי לממ"ד			אין
קווי בניין צידי			אין
הקלה מתכנית ח/387, לבניה בנפרד	17.60 מ"ר	0.10	1.76 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'			3.58 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			5,000 ₪
השבחה			**17,900₪**

7. <u>הכרעה</u>

ההשבחה של זכויות המבקש בנכס, בגין אישור סעיפי ההקלה, נכון למועד הקובע – 11/03/2014, מסתכמת ב- 17,900 ₪.

היטל ההשבחה, בשיעור של 50% מההשבחה דלעיל, יוצמד כחוק[5].

כאמור לעיל, אין לחייב בהיטל השבחה את שאר דיירי הבניין בגין המימוש המבוקש, ודין דרישת התשלום שנשלחו אליהם, להתבטל.

תמיר שדה

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

[5] בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, הגבוה מהסכום שאינו שנוי במחלוקת, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

נספח 1 - רשימת מסמכים שהוצגו:

מס'	תאריך	מאת	נושא
1	14/11/15	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 18/05/2015, שהוצאה לה"ה בן עזרי שלמה ומירב, ע"ס 3,052.02 ₪.
1.1	14/11/15	מבקש	נסח רישום מרוכז, גו"ח 6021/287.
1.2	14/11/15	מבקש	שומת השבחה מיום 18/01/15 שנערכה ע"י גב' רחל פרנקו.
1.3	14/11/15	מבקש	שומה אחרת שנערכה ע"י עו"ד מטי לשם.
1.4	14/11/15	מבקש	החלטת ועדת ערר מיום 08/12/13
1.5	14/11/15	מבקש	החלטת ועדת ערר מיום 06/09/15, ירקוני ואח' נ' ו.מ. לתו"ב חולון.
1.6	14/11/15	מבקש	הסכם מכר מיום 02/06/11.
1.7	14/11/15	מבקש	טופס הזמנת שומה - ביצוע העברת זכויות במקרקעין מיום 05/06/11.
1.8	14/11/15	מבקש	דף מידע תכנוני.
1.9	14/11/15	מבקש	תכנית בקשה להיתר דיגיטלית, בקשה מס' 20130537.
1.10	14/11/15	מבקש	פרטי בקשה להיתר מס' 20130537.
1.11	03/01/16	מבקש	התייחסות לפרוטוקול באמצעות מסמך מיום 31/12/15 שהוכן ע"י עו"ד מטי לשם.
1.12	03/01/16	מבקש	ייפוי כוח - מיכל ואברהם יפה.
1.13	03/01/16	מבקש	ייפוי כוח - בן עזרי שלמה.
1.14	03/01/16	מבקש	טופס חתימות שכנים ע"ג הגרמושקה.
1.15	03/01/16	מבקש	ייפוי כוח מטעם השכנים (מייפים את כוחם של ה"ה יפה).
1.16	03/01/16	מבקש	חוק התכנון והבניה כולל התוספת השלישית.
1.17	03/01/16	מבקש	תקנות סטייה ניכרת.
1.18	04/02/16	מבקש	התייחסות לסוגיית ייפויי הכוח באמצעות מייל מאת עו"ד מטי לשם.
2	10/12/15	ועדה	תגובת הועדה באמצעות מסמך מיום 10/12/15 שהוכן ע"י גב' רחל פרנקו.
2.1	10/12/15	ועדה	שומת השבחה מיום 07/07/11 שנערכה ע"י גב' רחל פרנקו.
2.2	10/12/15	ועדה	דרישת תשלום של הועדה, מיום 10/12/2015, שהוצאה לה"ה יפה אברהם ומיכל, ע"ס 3,900 ₪.
2.3	04/01/16	ועדה	התייחסות היועמ"ש באמצעות מסמך מיום 03/01/16 שנערך ע"י עו"ד כרמית פרוסט.
2.4	04/02/16	מבקש	תגובת שמאית הועדה לסוגיית ייפויי הכוח באמצעות מייל מאת גב' רחל פרנקו.

נספח 2 - בסיס נתוני שווי - ועדה

בסיס נתונים להקלות

-בתאריך 2.3.14 שווק במכרז שטח של כ- 8.25 ד' ל- 222 יח"ד ברחוב סרלין חלקות 145,155 בגוש 7167 תמורת 590,000 ₪ ליח"ד 131,260,000 ₪ לא כולל פיתוח ומע"מ. שטח עיקרי ליח"ד בשטח 110 מ"ר. מתקבל כ- 600,000 ₪ ליח"ד לא כולל מע"מ .

- בתאריך 3.7.14 נמכרו 14.55 יח"ד (4242132/7870800 חלקים מהחלקה עליה מותרת בניית 27 יח"ד) במסגרת פירוק שיתוף בחלקה 35 בגוש 6874 בדרום העיר במסגרת תב"ע ח/4/370 , באזור לא מפותח, תמורת 10,186,548 ₪. מתקבל כ- 700,000 ₪ ליח"ד בשטח של 120 מ"ר.

- מחצית חלקה 69 בגוש 6799 364.5 מ"ר נמכר ב- 27.11.2012 תמורת 2,400,000 ₪. משקף כ- 6,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה.(על המגרש מבנה חד קומתי ותיק המיועד להריסה)
- מגרש בחלק מחלקה 62 בגוש 6799 רחוב ניסנבאום 2 בשטח 312 מ"ר נמכר ב- 29.4.12 תמורת 1,900,000 ש"ח. המבנה במצב ירוד מאוד.
שטח אק': 202.8 מ"ר בקומות+ 40 מ"ר קומת גג + 40 מ"ר אק' במרתף + 42 מ"ר אק' חצר מתקבל: 324 מ"ר אק' ושווי למ"ר 5,860 ₪ למועד החוזה.
- בהתאם להסכם מכר מיום 14.4.2011 נמכרה מחצית מחלקה 301 בגוש 6740, בשטח של 284 מ"ר, ברחוב ארלוזרוב 136, מגרש עליו מבנה חד קומתי ותיק המיועד להריסה, תמורת 2,400,000 ₪. מניתוח העסקה מתקבל שווי למ"ר קרקע מבונה, הינו כ- 6,800 ₪.
- חלקה 83 בגוש 6871 מיועדת ל- 34 יח"ד נמכרה בשלמות דרך כונס נכסים ב-25.6.2012 תמורת 22,500,000 ₪ (661,765 ₪ ליח"ד בשטח של 110 מ"ר ליח"ד, כ- 6,000 ₪ למ"ר).
- בהתאם להסכם מכר מיום 2.4.2013 נמכרו 23 יח"ד בחלקה 12 בגוש 6874 (סה"כ מותרת בניית 33 יח"ד על החלקה) תמורת 13,686,910 ₪. מתקבל כ: 595,000 ₪ ליח"ד + מע"מ. האזור עדין ללא פיתוח.