20 בפברואר 2013

מספרנו: 12 / 15322

לכבוד	**לכבוד**
יעקב ושלומית אברג'יל	**הועדה המקומית לתו"ב נתניה**
באמצעות מר רפאל בוקרה	**באמצעות מר גדי דגני**
שמאי המבקשים	**שמאי הועדה המקומית (המשיבה)**
refaelbukra@gmail.com	**dar-gar@zahav.net.il**
א.ג.נ.,	א.ג.נ.,

"שומה מכרעת" להיטל השבחה
גוש 8267, חלקה 752, תת חלקה 8
רח' הרב קוק 71 בנתניה

1. מטרת השומה:

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאי המבקשים בנכס, באשר לגובה ההשבחה הנובעת מאישור תכנית כמפורט בסעיף 2 שלהלן עקב מימוש בנכס הנדון.

2. המועדים הקובעים:

תכנית	פרסום תוקף	מועד קובע
נת/32/552	11/09/2007	26/09/2007

3. מועד הדיון:

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המכריע בתאריך 16/01/2013.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

הביקור בסביבת הנכס נערך ללא נוכחות שמאי הצדדים ביום 24/01/2013.
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מכריע

5. <u>עיקר המסמכים שהוגשו:</u>

5.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי גדי דגני מיום 14/05/2012. ומסמך תגובה לשומת שמאי המבקשים (לרבות נספחים) מיום 26/11/2012.

5.2 עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי רפאל בוקרה מיום 29/10/2012 (לרבות נספחים).

6. <u>פרטי המקרקעין:</u>

גוש	:	8267
חלקה	:	752
תת חלקה	:	8
שטח תת חלקה רשום	:	43.87 מ"ר
סוג הנכס	:	דירת 2 חד' בבניין ותיק הנכללת במסגרת תב"ע שמטרתה "פינוי בינוי"
כתובת	:	רח' הרב קוק 71, נתניה

7. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנישום ממוקם בגוש 8267 חלקה 752 בעלת צורה מלבנית בשטח רשום של 998.00 מ"ר. על החלקה בנוי מבנה בן 2 קומות למגורים בהן 8 יח"ד למגורים מעל קומת קרקע מסחרית הבית ממוקם ברחוב הרב קוק 71, נתניה. קטע הרחוב הנדון הינו רחוב חד סטרי, תחילתו ברח' אנדריוס ומסתעף בסופו לרח' בורוכוב. הפיתוח העירוני מלא.

הנכס הינו דירת מגורים מס' 8 בת 2 חדרים בקומה השנייה בבניין הכולל 2 קומות מעל קומת קרקע .

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

לפי צו רישום הבית המשותף בקומת הקרקע ממוקמות שתי " דירות" המשמשות כחנות (לפי שטחם כנראה שני מחסנים) ו-"דירה" בשטח של כ- 88 מ"ר המוגדרת כמועדון (במועד הביקור בנכס לא היה פעיל).
ובסה"כ רשומות בהתאם לתקנון ותשריט בית משותף 11 תתי חלקות.

מגרשי התמורה מהווים 25% ממגרשים מס' 5 ו-6 לפי תוכנית נת/32/552 בעלי צורה מלבנית עם חזית בגבולם המזרחי לרחוב הרב קוק. מגרש מס' 5 בשטח של 1,214 מ"ר לבניית 27 יח"ד ומגרש מס' 6 בשטח של 1,193 מ"ר לבניית 66 יח"ד.

<u>מועד ומטרת המימוש:</u>
לא הצלחתי לקבל תשובה ברורה משמאי הצדדים מהו מועד המימוש ובגין מה.
שמאי הועדה מסר כי המימוש הוא בגין רישום הזכויות בנכס רק על שם הבעל כתוצאה מגירושין.
שמאי המבקשים מסר כי הסכם הגט לרבות פסק הדין ניתנו בשנת 1991 לפני אישור התוכנית.
על פי זה המימוש מתייחס רק למחצית הדירה. ובשל כך שמועד ההסכם נעשה בשנת 1991 אין רלוונטיות לתוכנית נת/32/552 שהמועד הקובע שלה הוא בשנת 2007.

8. <u>המצב התכנוני:</u>

8.1 התכניות החלות במצב התכנוני הקודם:

תכנית נת/7/400 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 2844 מיום 26/08/1982:
התכנית מסווגת את הנכס שבנדון כאזור מגורים וכחלק ממתחם מ1. התוכנית מאפשרת באזור מגורים הקמת קומת מרתף בו יותרו השימושים הבאים: מחסן משותף לצרכי דיירי הבניין בשטח של 1 מ"ר לכל יח"ד בבניין, הקמת חדר הסקה או מיזוג בשטח של עד 10 מ"ר, חניה, חדר מכונות, חדר כביסה בשטח של עד 12 מ"ר ומתקנים טכניים אחרים לשימוש דיירי הבניין.

תכנית נת/1/ש/100 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 3459 מיום 14/06/1987:
התכנית מסווגת את הנכס שבנדון כאזור מגורים ז' עליו חלות ההוראות הבאות:
שטח מגרש מינימאלי : 500 מ"ר
צפיפות : 10 יח"ד לדונם

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

מספר קומות	: 4 קומות מעל קומת עמודים
שטח עיקרי	: 100% משטח המגרש + 2.5% לקומת הגג + תוספת 6% בגין הריסת המבנה הקיים.
מבני עזר	: 3% משטח המגרש לא כולל שטחי חניה
מרתפים	: מחסנים פרטיים או חדר משחקים בשטח של 3 מ״ר לכל יח״ד לא כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה. למרתפי חניה תותר בנייה בקו בניין 0 אחורי וצידי.

8.2 התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני החדש:

תכנית נת/32/552 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 5717 מיום 11/09/2007:

התוכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ״י פרק ג׳ סימן ז׳ לחוק התכנון והבניה. לחלקה שבנדון הוקצו 1/4 מהזכויות במגרשים 5 ו- 6 המסומנים בייעוד אזור מגורים א׳ מיוחד. להלן ההוראות החלות על מגרשים 5 ו-6 בהתאם לתקנון התוכנית:

מגרש 5 - מגרש בשטח 1,214 מ״ר לבניית 27 יח״ד

קומה	**שטח עיקרי**		**שטח שירות**	
	תכלית	במ״ר	תכלית	במ״ר
מרתף	-	-	חניה	1,214
קרקע	-	-	מבואה ח.טכני ומחסנים	930
קרקע עליונה	-	-		300
1-10	מגורים	2,875	ממדים מחסנים מרפסות מעליות מדרגות ח.צנרת	1000
11	דירות גג	230		120
	דירות גג ח.שינה	230		120
גג	-	-	טכני	200
סה״כ		**3,335**		**3,884**

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

מגרש 6 - מגרש בשטח 1,193 מ״ר לבניית 66 יח״ד

קומה	שטח עיקרי		שטח שירות	
	תכלית	במ״ר	תכלית	במ״ר
מרתף	-	-	חניה	1,193
קרקע	-	-	מבואה ח.טכני ומחסנים	1,392
קרקע עליונה	-	-		300
1-16	מגורים	7,360	ממדים מחסנים מרפסות מעליות מדרגות ח.צנרת	2,560
17	דירות גג	230		120
	דירות גג ח.שינה	230		120
גג	-	-	טכני	200
סה״כ		**7,820**		**5,885**

במסגרת הנחיות התוכנית נקבע:

״והיה ותוך 5 שנים לא מומשו הזכויות במתחם, לא הוחל בבניה בפועל ע״פ היתרי בניה, תוקף הזכויות במתחם יפוג, והזכויות במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית זו״.

9. היתרי בניה

לא קיימת התייחסות בשומת הועדה לגבי היתרי בניה. בשומת המבקשים מצוין כי מעיון בתיק הבניין של הנכס שבנדון לא נמצאה התכנית לפיה נבנה הבניין. שמאי המבקשים מציין כי קיים היתר בניה מס׳ 5290 מיום 12/01/1959 המתיר הקמת ספריה מרכזית ומועדון, ובתוכניות ההיתר ניתן לראות את הנכס שבנדון כחלק מהמצב הקיים.

כל עוד לא הוכח כי המבנה נבנה ללא היתר, אני קובע לעניין ההשבחות כי, המקרקעין כוללים את המבנה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

10. <u>זכויות משפטיות:</u>

בהתאם למידע שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, מיום 21/10/2012 עולים הפרטים הבאים:

גוש	: 8267
חלקה	: 752
תת חלקה	: 8
החלק ברכוש המשותף	: 4/44
שטח החלקה הרשום	: 998.00 מ״ר
שטח תת חלקה 8 הרשום	: 43.87 מ״ר
בעלויות בחלקה	: קרן קיימת לישראל בשלמות
חכירה מהוונת תת חלקה 8	: ברזילי חיים ת.ז 1094870

11. <u>עיקר עמדות הצדדים:</u>

הנושא	שמאי המבקשים	שמאי הועדה
	תכנית נת/32/552 - מועד קובע 26/09/2007	
השבחה	תוקפה של התוכנית פג, לא ניתן לממשה, בנוסף, התוכנית אינה משביחה את המקרקעין מאחר ואין לה כדאיות כלכלית. אין לגבות היטל השבחה בגינה.	השבחה כוללת לחלקה: 900,000 ₪ חלק יחסי ברכוש המשותף: 4/44 סה״כ השבחה תת חלקה 8: 81,818 ₪

12. <u>עיקרי נתוני השוואה שנמסרו ע״י הצדדים:</u>

12.1 <u>שמאי הועדה:</u>

<u>עסקאות לדירות</u>

גוש	חלקה	תתחלקה	תאריך עסקה	שווי מכירה ב-₪	שווי מכירה ב-$
8267	757	20	25/06/2007	425,100	100,000
8267	669	7	18/06/2007	451,678	109,048
8267	668	2	17/06/2007	468,000	112,095
8267	664	1	31/07/2006	487,080	110,876

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

עסקאות למגרשים

גוש	חלקה	תאריך עסקה	שטח החלקה במ"ר	זכויות הבניה	שווי מכירה עפ"י חוזה
8267	104	09/09/2008	499	6 יח"ד – 128.5%	$620,000
8267	347	01/05/2008	500	6 יח"ד – 128.5%	$450,000 + היטל השבחה על הקונה

12.2 שמאי המבקשים:

גוש	חלקה	כתובת	שטח הדירה הבנוי ב-מ"ר	תאריך עסקה	תמורה ב-₪
8267	599	קפלנסקי 3	100	21/11/2007	1,127,967
8267	599	קפלנסקי 3	100	03/12/2007	1,070,700
8267	599	קפלנסקי 3	100	06/04/2008	1,066,000
8267	599	קפלנסקי 3	100	08/11/2007	1,146,684
8267	599	קפלנסקי 3	125	26/11/2007	1,198,460
8267	599	קפלנסקי 3	125	02/12/2007	1,202,620
8267	599	קפלנסקי 3	125	10/12/2007	1,199,044
8267	599	קפלנסקי 3	125	06/12/2007	1,195,348
8267	344	בילינסון 18	100	12/06/2007	1,025,815
8267	344	בילינסון 18	120	21/03/2007	1,084,333
8267	344	בילינסון 18	100	13/05/2007	969,600
8267	344	בילינסון 18	125	18/03/2008	1,100,000
8267	344	בילינסון 18	125	17/06/2007	1,273,375
8267	344	בילינסון 18	125	19/06/2007	1,292,800
8267	344	בילינסון 18	125	15/04/2007	1,115,000

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

13. <u>עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:</u>

קויים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות כדלקמן:

חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון – פס"ד ציון פמיני נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (רע"א 4217) אשר קבע ב- 22/10/2006 כי "שיטת המדרגות" המחשבת את ההשבחה לכל תכנית בנפרד לעומת התכנית הקודמת לה, היא השיטה הנכונה לקבוע את ההשבחה.

בסעיפים בהם חישוב ההשבחה מתבסס על תוספת זכויות בלבד, ולא על חישוב שווי מצב חדש כולל זכויות הבנייה הנוספות לעומת שווי זכויות הבנייה במצב הקודם, דרך החישוב נבחרה לאחר בדיקה כי תוספת הזכויות כאמור איננה משפיעה או מושפעת מנתוני שווי זכויות המקרקעין במצב הקודם.

13.1 <u>נת/32/552 – מועד קובע 26/09/2007</u>

<u>שמאי הועדה :</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

שווי יח"ד במצב קיים בממוצע : $110,000

סה"כ יח"ד מצב קיים : 8 יח"ד

סה"כ שווי מצב קיים : 8 יח"ד X $110,000 = $880,000

<u>שווי מצב חדש</u>

סה"כ הקצאה לחלקה במגרש 5 : 27 יח"ד X 0.25 (אחוז הקצאה) = 6.75 יח"ד

סה"כ הקצאה לחלקה במגרש 6 : 66 יח"ד X 0.25 (אחוז הקצאה) = <u>16.5 יח"ד</u> (+)

סה"כ הקצאה לחלקה = 23.25 יח"ד

שווי קרקע ליח"ד מצב חדש : $80,000

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

שווי כולל: 23.25 יח״ד X $80,000 (קרקע ליח״ד) X 0.85 (מקדם דחיה ומורכבות) X 0.7 (מקדם הפחתה בגין תוכנית מתכלה) = $1,106,700

סה״כ שווי מצב חדש	: $1,106,700
סה״כ שווי מצב קודם	: (-) $880,000
סה״כ השבחה	: $226,700

סה״כ השבחה בש״ח	: $226,700 X 3.99 (שע״ח) = ₪ 904,533
סה״כ השבחה במעוגל	: ₪ 900,000
חלק ברכוש המשותף תת חלקה 8	: 4/44
סה״כ השבחה יחסית תת חלקה 8	: 4/44 X ₪ 900,000 = ₪ 81,818.18

<u>שמאי המבקשים:</u>

שמאי המבקשים קובע כי התוכנית אינה משביחה בשתי חלופות שונות: האחת, בשל הגבלת תוקף התוכנית ל – 5 שנים מיום אישורה. השנייה בשל חוסר כדאיות כלכלית.

<u>כדאיות כלכלית</u>

שמאי המבקשים טוען כי גם בהסתכלות אחרת ניתן להגיע למסקנה כי אין כדאיות כלכלית. מכפיל הצפיפות בתכנית - 2.325 יח״ד לכל דירה קודמת. (93 יח״ד חדשות\ 40 יח״ד אפשריות). באזורים מחוץ לת״א יש צורך במכפיל ציפוף של 3.5 יח״ד לכל יח״ד קודמת כדי להצדיק כלכלית את הפרוייקט.

<u>הכנסות</u>

סה״כ יח״ד לקבלן	: 93 יח״ד סה״כ – 32 יח״ד לדיירים = 61 יח״ד
שווי יח״ד בנויה	: ₪ 1,100,000
שווי יח״ד ללא מע״מ	: ₪ 1,100,000 \ 1.155 (מע״מ) = ₪ 952,381
סה״כ הכנסות צפויות ללא מע״מ	: 61 יח״ד X ₪ 952,381 = ₪ 58,095,238

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

הוצאות	
היטלי השבחה ועלויות פינוי	: 5,100,000 ₪
תכנון, אגרות, מימון, שיווק ותקורה	: 26,128,000 ₪ (+)
עלויות בנייה ופיתוח	: 68,040,000 ₪ (+)
מע"מ שירותי בניה	: 7,600,000 ₪ (+)
בלתי צפוי	: 4,760,000 ₪ (+)
סה"כ הוצאות	: 111,628,000 ₪
סה"כ הכנסות ללא מע"מ	: 58,095,238 ₪
סה"כ הוצאות	: 111,628,000 ₪ (-)
רווח צפוי (הפסד)	: 53,532,762 ₪ (-)

הכרעה :

טענת סף של שמאי המבקשים

שמאי המבקשים טוען כי במועד הקובע של המימוש תוקפה של התוכנית פג, לא ניתן לממשה ולכן אין לגבות היטל השבחה בגינה.

טענה עם מאפיינים דומים, נדונה ב- ע"א 2761/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים ואח'.
המחלוקת נדונה בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים.

בראשות כבוד המשנה לנשיא (בדימ') א' ריבלין.
כבוד השופטת ע' ארבל
כבוד השופט נ' הנדל

בין היתר קבע בית המשפט בסעיף 22 : "**תכנית מתאר משביחה שתוקפה הוגבל בזמן מכילה מרכיב מובנה של חוסר ודאות.**
בתכנית מסוג זה אפשר שהנישום ינצל את זכויות השימוש או הבנייה שהוענקו לו מכח התכנית בטרם הגיע מועד החריגה, ואפשר שהתכנית תפוג בלי שזכויות אלה תנוצלנה. קושי זה עשוי לעורר ספק בשאלה אם תכנית מסוג זה מקימה חבות

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

בהיטל השבחה, קרי אם אישור תכנית מוגבלת בזמן הוא בבחינת אירוע מס המקים את החיוב בהיטל השבחה.
מחד גיסא, מדובר בתכנית מאושרת ובת תוקף לכל דבר ועניין, המעניקה לנישום את הכח לנצל את הזכויות הקבועות בה ולפיכך יש לחייבו בהיטל בגין אישורה.
מאידך גיסא, אין זה צודק לחייב את הנישום עבור ההתעשרות שיתכן שלא תתממש ואשר התכנית עצמה הגבילה אותה בזמן וצפתה את האפשרות שהיא לא תנוצל (ראו: נמדר, בע"מ 69-68)".

מסקנות בית המשפט:

"אירוע המס המקים את החבות בהיטל השבחה הוא מעשה ההשבחה המתרחש עם אישור תכנית מתאר שהשביחה את המקרקעין. עובדת מוגבלותה של התכנית בזמן אינה שוללת את האפשרות לנצל את הזכויות מכוחה ולכן עם אישורה מקימה היא את אירוע המס המחייב בהיטל. במקרה דנן, למרות שקמה חבות בהיטל וההיטל שולם, תוקפה של התכנית פג מבלי שהיתה התעשרות בפועל מצד הנישום.
היטל השבחה מוטל כל אימת שבעל הקרקע התעשר מהפעולה התכנונית של הרשות.
באין התעשרות, אין היטל. לא כל שכן כשעסקינן בתכניות מוגבלות בזמן, הטומנות בחובן חוסר ודאות מובנה באשר למימוש ההתעשרות.
בנסיבות בהן פוקעת תכנית המתאר באין התעשרות, יש להורות על השבת ההיטל לנישום...".

בית המשפט העליון קבע במסגרת פס"ד ציון פמיני, נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (רע"א 4217) כי "שיטת המדרגות" המחשבת את ההשבחה לכל תכנית בנפרד לעומת התכנית הקודמת לה, היא השיטה הנכונה. המשמעות היא כי כל תכנית עומדת בפני עצמה במועד הקובע של התכנית. שיקולי השומה מתמקדים בהשפעת התוכנית על שווי המקרקעין.

"תנאי יסוד לחיובו של הנישום בתשלום היטל השבחה הוא כי אותה התעשרות אכן נובעת ישירות מן הפעילות התכנונית ולא מגורמים אחרים אשר בינם ובין הפעילות התכנונית אין ולא כלום (ראו עניין נוה, 129)".

במסגרת פסק הדין דורש בית המשפט כי יהיה קשר סיבתי שיש לקיים בין הפעילות התכנונית לבין ההשבחה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

קשר זה, גורם לכך שזכויות בנייה שנקבעו במהלך התכניות השונות (למשל שטחי מרתף) ובמועד הקובע של אותה תכנית לא הושבחו נכנסים לתכנית הבאה כאשר הם כלולים במצב הקודם למרות שבגינם לא חושב היטל השבחה. בסופו של דבר שטחים אלו יוצרים תרומה לשווי, אך הקשר הסיבתי שבניהם לבין התכנית שאישרה אותם לראשונה קלושים. הגורם האמיתי להשבחה של אותם שטחים טמון בעליית ערכי הקרקע בסביבה אשר הקטינה את משקל השווי היחסי המיוחס למבנה לטובת השווי היחסי המיוחס לקרקע והגדילה את ההפסד האלטרנטיבי בגין אי ניצול מרכיב הקרקע.

אני מסיק מכך כי, על פי פסק דין "פמיני", ייתכן מצב של התעשרות ללא תשלום היטל השבחה כאשר תוספת הזכויות לא תורמות לשווי במועד הקובע, והן כן תורמות לשווי במועד מאוחר יותר כאשר הקשר הסיבתי ניתק.

אם תיתכן אפשרות של התעשרות ללא תשלום היטל השבחה כאשר הקשר הסיבתי ניתק, נשאלת השאלה, האם יכול להיווצר מצב של תשלום היטל השבחה ללא התעשרות בפועל?
לדעתי מצב כזה יכול להיווצר כאשר בעלים של מגרש ריק ללא מבנים משלם היטל השבחה עבור מלוא זכויות הבנייה המותרות בנכס כולל זכות למרתף (כאשר ללא ספק המרתף תורם לשווי המקרקעין), ומאוחר יותר בונה את בית המגורים ללא מרתף, ללא סיבה כלכלית.
האם ויתור מרצון או בשל טעות בשיקול דעת כלכלי, מצדיק את החזרת חלק היטל ההשבחה המיוחס למרתף בטענה שלא הייתה כאן התעשרות?
לדעתי הדבר דומה לנוסע שמזמין כרטיס טיסה לחו"ל ומחליט ביום הטיסה לא להגיע לטיסה משיקוליו ומבקש לקבל את כספו חזרה.

הנחיית בית המשפט, לא מפרידה בין מצב שבו בעלי הנכס לא ניצלו את זכויות הבנייה של התוכנית המוגבלת, בשל שיקולים סובייקטיביים או הזנחה, לבין מצב של העדר אפשרות אובייקטיבית לנצל את הזכויות, בשל מגבלת הזמן, או חוסר כדאיות.

החבות בהיטל ההשבחה נוצרת במועד אישורה של התוכנית, ולא במועד מאוחר יותר בהתקרב או בחלוף התקופה הקצובה לתכנית.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

אני סבור שלעניין חישוב היטלי ההשבחה היה מקום להפריד בין תכנית שהשמאי מזהה כתכנית עם זמינות לכל הנדרש להפעלתה, קיים ביקוש לתכנית כזו ויש מספיק זמן לנצל אותה, לבין תכנית אשר ברור כי לא תוכל להתממש או קיים ספק סביר שלא תוכל להתממש, ואמנם לא התממשה. התכנית הראשונה משביחה ומצדיקה תשלום היטל השבחה, התכנית השנייה לא מצדיקה תשלום היטל השבחה.

מאחר והנחיות בית המשפט לא מפרידות בין המצבים השונים והן מחייבות גם אותי, אני קובע כי במקרה זה התוכנית לא משביחה.

גם השיקול הכלכלי על פי מתכונת החישוב של שמאי הועדה משתנה כאשר מביאים בחשבון את כל יחידות הדיור בבניין.

החישוב של שמאי הועדה לעניין המצב הקודם מתבסס על ההנחה כי בבניין ניתן לנצל 8 יח"ד.

על פי הרישום בפנקס הבתים בקומת הקרקע של אותו בניין ממוקמים:

תת חלקה – 1 דירה המשמשת כחנות – 20.29 מ"ר

תת חלקה – 2 דירה המשמשת כחנות- 19.25 מ"ר

תת חלקה – 3 דירה המשמשת כמועדון – 87.74 מ"ר

בנוסף - 8 תתי חלקות דירות 3 חדרים בשטח רשום של 43.87 מ"ר לדירה

3 תתי החלקות הראשונות שוות ערך לכ- שתי יח"ד טיפוסיות.

חישוב ההשבחה לפי ערכי הקרקע שקבע שמאי הועדה ובהתייחס ל- 10 יח"ד אקוו' במצב הקודם משנה את המסקנה אליה הגיע שמאי הועדה:

<u>שווי מצב קודם</u>

שווי יח"ד במצב קיים בממוצע : $110,000

סה"כ יח"ד מצב קיים : 10 יח"ד

סה"כ שווי מצב קיים : 10 יח"ד X $110,000 = $1,100,000

<u>שווי מצב חדש</u>

סה"כ הקצאה לחלקה במגרש 5 : 27 יח"ד X 0.25 (אחוז הקצאה) = 6.75 יח"ד

סה"כ הקצאה לחלקה במגרש 6 : 66 יח"ד X 0.25 (אחוז הקצאה) = <u>16.5 יח"ד</u> (+)

סה"כ הקצאה לחלקה = 23.25 יח"ד

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

שווי קרקע ליח״ד מצב חדש : $80,000

שווי כולל: 23.25 יח״ד X $80,000 (קרקע ליח״ד) X 0.85 (מקדם דחיה ומורכבות) X 0.7 (מקדם הפחתה בגין תוכנית מתכלה) = $1,106,700

סה״כ שווי מצב חדש : $ 1,106,700

סה״כ שווי מצב קודם : (-) $ 1,100,000

סה״כ השבחה : $ 6,700

סה״כ השבחה בש״ח : $6,700 X 3.99 (שע״ח) = ₪ 26,733

סה״כ השבחה במעוגל : ₪ 26,733

חלק ברכוש המשותף תת חלקה 8 : 4/44

סה״כ השבחה יחסית תת חלקה 8 : ₪26,733 X 4/44 = ₪ 2,430

אם נביא בחשבון את מורכבות מקדמי ההתאמה, התוצאה של 2,430 ₪ איננה מעידה על קיום השבחה ותואמת את טענות שמאי המבקשים שלא הייתה התעניינות של יזמים במתחם הפינוי – בינוי. אני קובע כי התכנית לא משביחה.

14. <u>השומה:</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי לא נוצרה השבחה בנכס נשוא חוות הדעת, תת חלקה 8 בחלקה 752 בגוש 8267 רחוב הרב קוק 71, נתניה כתוצאה מאישורה למתן תוקף של תכנית נת/32/55 למועד הקובע 26/09/2007 ובהתאם לכך אין חבות בתשלום היטל השבחה בגין תכנית זו.

מנחם מלוכנא
שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il