תאריך: 09/10/2024
מספר מינוי: 1166-2023
מספרנו: 199-1166-2023

לכבוד:

המבקשת	**המשיבה**
פי.אייץ'.איי.נטוורקס (2015) שותפות מוגבלת ע.מ. 5502[1]	הועדה המקומית לתו"ב הרצליה
באמצעות: ספי רביב, שמאי המקרקעין	באמצעות: שאול לב, שמאי מקרקעין[2]
בדואל: sepi@krs-realestate.com	בדוא"ל: office@shaul-lev.net

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה

גוש: 6523 חלקה (חלק): 163

הרצליה

1. מבוא ומטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאית מכריעה בכדי לחוות דעתי בעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון וזאת, לצורך הכרעה במחלוקת שבין הצדדים ככל שעולה מהשומות שהוצגו בפניי.

1.1. **גורם ההשבחה:** אישור תכנית תמא/36.

1.2. **גורם המימוש:** מימוש במסגרת בקשה להיתר מס' 20110402[3].

1.3. **הצדדים למחלוקת:**

שומה מטעם המבקשת חב' פי.אייץ'.איי.נטוורקס (2015) שותפות מוגבלת ע.מ. (להלן: "**המבקשת**") נערכה ביום 11.03.2012 ע"י שמאי המקרקעין מר ספי רביב. שומה מטעם הועדה המקומית לתו"ב תל אביב- יפו (להלן: "**המשיבה**") נערכה ביום 11.01.2012 ע"י שמאי המקרקעין מר אוהד דנוס וכן הוגשה ביום 21.06.2023 תגובה לשומה מטעם המשיבה, ע"י שמאי המקרקעין מר שלמה מרקוביץ (ממשרד השמאי שאול לב).

1.4. **מסמכים נוספים שהוצגו בפניי:**

<u>מטעם המבקשת:</u>

1.4.1. דרישת תשלום הועדה לעניין היטל השבחה לבקשה להיתר 20110402 מיום 26.01.2012.

[1] דרישת הועדה הופקה ע"ש חב' פרטנר אשר מכרה זכויותיה למבקשת בשנת 2015. בעלי הזכויות במועד הקובע גספן עזרה וגספן ישראל.

[2] שומת הועדה נערכה ע"י שמאי המקרקעין אוהד דנוס.

[3] במסגרת הדיון הובהר כי גם דרישת התשלום בגין בקשה 20140028 מתייחסת לשומה לבקשה 20110402.

1.4.2. דרישת תשלום הועדה לעניין היטל השבחה לבקשה להיתר 20140028 מיום 06.07.2014.

1.4.3. תצהיר רו"ח המבקשת לעניין תשלומי דמי השכירות והסכם השכירות.

1.4.4. דוגמאות חיוב היטל השבחה בגין הצבת אנטנות בערים שונות בארץ.

1.4.5. החלטת ועדת ערר, אישור הסדר פשרה מיום 10.09.2020 עבור נשוא עררים 85097/11 ו-85117/11

<u>מטעם המשיבה:</u>

1.4.6. הסכם שכירות, עיריית ר"ג / חברת "פרטנר" מיום 01.09.2012.

1.4.7. הסכם שכירות, עיריית ר"ג / חברת "סלקום" מיום 24.05.2009.

1.4.8. החלטת השמאי המכריע בועז קוט לחניה בגו"ח 6415/30-32/483, מיום 26.04.2017.

1.5. **דיון:**

בתאריך 17.8.2023 התקיים דיון באופן מקוון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.
הצדדים קיבלו את סיכום הדיון וקיבלו אפשרות להגיש הערות לסיכום הדיון.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

2. <u>פרטי המקרקעין:</u>

גוש	:	6532.
חלקה(חלק)	:	163.
שטח החלקה הרשום	:	10,586 מ"ר.
שטח מושא המחלוקת	:	44 מ"ר.
מהות הנכס	:	מתקן שידור קטן כהגדרתו בתמ"א 36, אנטנות על עמוד חשמל קיים + מבנה יביל לציוד תקשורת.
כתובת/מיקום	:	עמוד חשמל מס' 3105 בצמוד לדרך איילון צפון, הרצליה.
זכויות	:	בעלות.

3. <u>המועד הקובע לחישוב ההשבחה:</u>

בהתאם לס' 4(7) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, שומת ההשבחה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין.
ביום 30.05.2002 פורסמה לתוקף תמ"א 36א' להקמת מתקני שידור זעירים.
התכנית קובעת, בין היתר, כי בקשות להיתר יפורסמו להליך התנגדות בהתאם לס' 149 לחוק.
בהתאם לפס"ד בעניין מועש[4] המועד הקובע במקרה זה הוא מועד אישור הבקשה ע"י הועדה המקומית קרי, ביום **<u>26.10.2011</u>** מועד ישיבת הועדה המקומית מס' 475 בה אושרה בתנאים בקשה 20110402.

4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

ביום 10.4.2024 נערך ביקור חיצוני בנכס וסביבתו ע"י הח"מ ללא נוכחות הצדדים.

[4] רע"א 384/99 מועש בע"מ נ' הועדה המקמית לתו"ב טבריה.

5. תמצית תאור הסביבה והנכס:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזיהוי הנכס ונתוני הנכס הפיזיים.

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים).

מושא המחלוקת הינו עמוד חשמל הידוע כעמוד מס׳ 3105 (המסילה הרצליה) עליו קיימת אנטנה בהיתר משנת 2001 ולצידו שטח מגודר ועליו מבנה יביל לציוד תקשורת בשטח כ-7 מ״ר, והוא ממוקם בחלקה 163 בגוש 6523 במרווח שבין דרך 20 ״איילון צפון״ (ממזרח) ומסילת הברזל (ממערב).

הבקשה מושא המחלוקת הינה להחלפה ותוספת, על אותו עמוד חשמל, של מתקן שידור הכולל 6 אנטנות ו-8 אנטנות תמסורת. שומת הועדה נערכה לשטח 44 מ״ר, שטח בסיס עמוד החשמל 12 מ״ר והשטח המגודר כ-32 מ״ר עליו מבנה יביל בשטח כ-7 מ״ר. כיום עמוד החשמל הוסת מזרחה והוא ממוקם בצמוד (ממזרח) לכביש 20 בתחומי חלקה 363 בגוש 6523, וזאת בעקבות הרחבת מסילת הרכבת ונתיבי איילון לפי תכנית תת״ל/15.

6. הזכויות בנכס:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס ולחייב בהיטל.

בהתאם לקבוע בסעיף 2 (א) בתוספת השלישית לחוק התו״ב, החבות בהיטל ההשבחה חלה על הבעלים או החוכר לדורות במקרקעין, במועד בו חלה ההשבחה.

החלטה זו הינה הכרעה במחלוקת ואין היא מהווה חוות דעת משפטית באשר לזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה.

6.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום[5] מס׳ 535 מפנקס הזכויות שהופק ביום 13.07.2011 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נתניה עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש	:	6523.
חלקה	:	163 (מס׳ ישן של החלקה 19).
שטח החלקה במ״ר	:	10,586 מ״ר.
בעלויות	:	ביום 27/8/2000 נרשמה הבעלות בחלקה ע״ש גספן ישראל (1/2) וגספן עזרה (1/2).
הערות	:	ביום 3.3.1960 נרשמה הערה לפי ס׳ 19 לטובת מדינת ישראל על חלק מהחלקה. ביום 28.5.2000 נרשמה הערה לפי ס׳ 5 ו-7 לפי ילקוט פרסומים 4865 מיום 28.3.2000. ביום 1.5.2007 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים לטובת מדינת ישראל לפי קובץ התקנות 6578 מיום 16.4.2007. רשומות הערות לטובת לשכת ההוצל״פ הרצליה.

[5] נספח לשומת הועדה.

6.2. **הסכם שכירות :**

כנספח לשומת הועדה קיים עותק הסכם מיום 29.08.2000 לפיו חברת פרטנר תקשורת בע"מ התקשרה עם הבעלים בגו"ח 6523/163 בהסכם שכירות לצורך הצבת מבנה יביל על גבי הנכס ולצורך סלילת דרך גישה בנכס לצורך הפעלה וגישה למתקנים ו/או ציוד אחר הנדרשים וזאת לאור הצבת אנטנות תקשורת ע"ג עמוד החשמל המוצב בנכס. דמי השכירות נקבעו לסך 300 $/ לחודש+ מע"מ כערכם בש"ח ביום תחילת תשלום דמי השכירות ודמי השכירות יוצמדו למדד המחירים לצרכן. תקופת ההסכם למשך 24 חודשים+ אופציה ל-4 תקופות נוספות בנות 24 חד'. השוכר יהא רשאי לסיים את ההסכם ע"י מתן הדעה מוקדמת בכתב למשכיר או במקרה בו יושלמו הליכי ההפקעה כדין והמשכיר כבר לא יהיה הבעלים של הנכס.

7. <u>מצב תכנוני[6] ורישוי:</u>

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזיהוי הנכס והנתונים הפיזיים. להלן התוכניות העיקריות הרלוונטיות לנכס ולהשבחה שבמחלוקת.

7.1. **<u>תכנית מס' 1645/ב'</u>** :

{פורסמה לתוקף ביום 27.10.1998 , י.פ 4691}

בהתאם לתשריט התכנית חלקת 163 מסווגת ל" "שטח הרכבת", "דרך מוצעת" ו"אזור חקלאי א"'.

מטרת התוכנית : שינוי יעוד הקרקע מאזור חקלאי א'/ב', לשטח לתכנון מחדש למסדרון תחבורתי, קביעת הוראות בדבר קווי בניין לדרך, והוראות מיגון.

בס' 11 לתקנון "הוראות מיוחדות" נקבע, בין היתר, כי בשטח המיועד לדרך יהיה מותר לסלול כבישים, מחלפים ומסילות ברזל ורציף תחנת רכבת. **ניתן יהיה להעביר תשתית לסוגיהם**.

עד לביצוע התכנית תהא הועדה המקומית רשאית לאפשר שימושים בקרקע בהתאם לתכניות שהיו מותרות לפי תכניות מאושרות קודמות בתנאים שיראו לה ובלבד שלא יפגעו באפשרות ביצוע תכנית זו. לפני ביצוע עבודות בשטח הדרך יוגשו תכניות בצוע לאישור הועדה המקומית ויתואמו עם הרשויות הממונות על קווי השירותים כגון: ניקוז, קו צינור הנפט, קווי מקורות, קווי חשמל, קווי ביוב ועוד.

7.2. **<u>תכנית תמ"א/36/א "מתקני שידור קטנים וזעירים":</u>**

{פורסמה לתוקף ביום 30.05.2002 , י.פ 5079}

מטרת התוכנית : לקבוע הנחיות להקמת מתקני שידור קטנים וזעירים באופן שיאפשר כיסוי לשידור וקליטה של תקשורת אלחוטית בכל שטח המדינה תוך מניעת מפגעי קרינה ומזעור הפגיעה באיכות הסביבה והנוף, ובמגמה לפשט וליעל את תהליכי הקמתם.

הותרה הקמת אנטנות עוקץ במבנים, בתנאים מסוימים שחלקם עוסקים בנושאי בטיחות שונים וחלקם האחר במסמכים המפורטים במחויבים בהגשה לוועדה מקומית, בנוסף לבקשה להיתר הבניה.

[6] חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת אדריכל ו/או מתכנן. לצורך קבלת מידע תכנוני רשמי ועדכני לרבות מידע לצורכי תכנון ורישוי, יש לפנות לוועדה המקומית לתו"ב הרלוונטית ולקבל את המידע הדרוש בכתב.

בס"ק 18.2- בתקנון התוכנית נקבע:

"על אף שהבקשה אינה בבחינת הקלה לפי החוק, דרכי הפרסום, שמיעת ההתנגדויות וההחלטה בבקשה במקרים האמורים בסעיף זה, ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 בחוק לעניין מתן היתרים והקלות...."

בס"ק 18.3 נקבע:

"הוגשה התנגדות לבקשה להיתר לפי סעיף זה, או חוות דעת שלילית של הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים, תידון הבקשה על ידי הועדה המקומית או ועדת המשנה שלה. על החלטת ועדה מקומית ניתן יהיה לערור לוועדת ערר."

7.3. **<u>הר/1941:</u>**

{פורסמה לתוקף ביום 13.2.2003 , י.פ 5159}

בהתאם לתשריט התכנית החלק המזרחי של חלקה 6523/163 מסווג בייעוד שצ"פ ומיועד להפקעה.

מטרת התכנית, בין היתר, שינוי ייעוד קרקע מ"אזור חקלאי א'" לשצ"פ שישמש כפארק עירוני ציבורי לרווחת תושבי העיר, לשטח ציבורי-מרכז ספורט עירוני, מבנה ציבור.

7.4. **<u>תת"ל 15:</u>**

{פורסמה לתוקף ביום 13.12.2007 , י.פ 5749}

מטרות התכנית: קביעת הוראות מפורטות בדבר התוויה של מסילת ברזל (מסילת השרון), המאושרת בשינוי 12 לתמ"א 23, בקטע שבין תחנת סוקולוב בכפר סבא לבין התחברותה עם מסילת החוף; והוראות בדבר תוספת מסילות לאורך התוואי הקיים של מסילת החוף בקטע בין תחנת האוניברסיטה בתל אביב לבין אזור רשפון. קביעת מסגרת תכנונית לסלילת דרך (כביש מס' 531) המאושרת בתמ"א/3 על שינוייה, בקטע שבין מחלף מלל לבין מחלף שמריהו מזרח, ודרך (כביש מס' 20) המאושרת בתמ"א/3 על שינוייה בקטע שבין מחלף שבעת הכוכבים לבין חיבורה עם כביש 2 מצפון לקיבוץ שפיים, כולל מחלף שפיים. קביעת מסגרת תכנונית לסלילת דרך מקומית בין רעננה לבין שפיים, כולל מחלף במפגשה עם דרך מס' 20 ומחלף שפיים במפגש עם דרך מס' 2, ומערכת דרכים מקומית ברעננה לפיזור התנועה ממחלף חן ואליו, ועוד...

בהתאם לתשריט התכנית, הקרקע שמתחת לעמוד החשמל מסווגת לשטח למסילת ברזל או דרך.

7.5. **<u>הרישוי:</u>**

<u>היתר בניה לבקשה 20000372 מיום 25.07.2001:</u>

בהתאם להחלטת ועדת המשנה בישיבתה מס' 252 מיום 18.7.2001 אושרה בתנאים בקשה מס' 20000372 להקמת מתקן בזק כהגדרתו בחוק בזק + אנטנה מורכבת על **עמוד חשמל קיים**.

בקשה לשימוש חורג להקמת אנטנה על עמוד חשמל בקרקע חקלאית.

בהתאם לתשריט התכנית מדובר באנטנה על עמוד חשמל בגובה כ-32 מ' ולצידו שטח מגודר כ-32 מ"ר ועליו מבנה יביל בשטח 6.93 מ"ר.

<u>היתר בניה לבקשה 20110402 מיום 25.12.2012:</u>

ביום 25.3.2012 ניתן היתר לבקשה מס' 20110402 להקמת מתקן שידור קטן **כהגדרתו בתמ"א 36** הכולל 6 אנטנות - 8 אנטנות תמסורת **על עמוד חשמל קיים** + מבנה נלווה לציוד תקשורת.

הבקשה נדונה ואושרה בתנאים בישיות ועדת המשנה 475 מיום 26.10.2011.
מתשריט הבקשה עולה כי מדובר בעמוד חשמל קיים בגובה כ-32 מ' שמספרו 3105 עליו יוצבו מתקני השידור (האנטנות) שטח קרקע מתחת לעמוד החשמל כ- 12 מ"ר, ולצידו שטח מגודר כ-32 מ"ר עבור התקנת ציוד תקשורת בביתן יביל בשטח 6.93 מ"ר (3.3מ' *2.1מ').
<u>היתר בניה לבקשה 20140028 מיום 08.09.2014:</u>
ביום 8.9.2014 ניתן היתר לבקשה מס' 20140028 להעתקת מתקן שידור בהיתר מס' 20110402 ע"ג עמוד חח"י שפורק לעמוד קיים מס' 3105 בגובה 39 מ' הכולל 6 אנטנות תקשורת + ארון ציוד לפי תמ"א 36א'. **ההיתר במקום היתר בניה מס' 20110402.**
הבקשה להיתר נדונה ואושרה בתנאים בישיבית ועדת המשנה מס' 532 מיום 7.5.2014.

8. <u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת:</u>

להלן טבלה המרכזת את גובה ההשבחה כפי שמופיעה בשומות הצדדים:

מהות	המועד הקובע	שומת הועדה	שומת המבקשת[7]
אישור בקשה להיתר לפי תמ"א/36א'	26.10.2011	₪ 579,800	₪ 40,269

בהליך זה, בין הצדדים לא קיימת מחלוקת בנוגע לפרטי זיהוי הנכס והתיאור, המועד הקובע, מצב הזכויות, החייב בהיטל והמצב התכנוני לחישוב ההשבחה.

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.

בהחלטה זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן פירוט הסוגיות שבמחלוקת בין הצדדים כפי העולה מהשומות, מהמסמכים שהועברו והדיון.

8.1 <u>עיקרי שומת הועדה מיום 11.01.2012 (השמאי אוהד דנוס):</u>

8.1.1 **מקור החיוב,** בהתאם לס"ק 2 (א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב נקבע כי "חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו"

8.1.2 **מהות ההשבחה:** הקמת מתקן תקשורת בקרקע חקלאית המיועדת להפקעה לדרך להפקעה (נתיבי איילון), יוצר תהליך של תוספת ערך. השיקולים המנחים חברות תקשורת בבחירת נכסים להתקנה והפעלה של מתקני תקשורת מתבססים בעיקר על הצורך בשיפור הפריסה והקליטה והגברת הביקוש לשירותיהן, ולפיכך עצם הבקשה יוצרת תוספת לשווי הנכס במצב החדש.

[7] הטענה המקורית להעדר חבות הוכרעה ע"י ועדת הערר בתיק ערר 85063/12 מיום 21.3.2023.

8.1.3 **המועד הקובע:** המועד הקובע הוא מועד אישור הבקשה להיתר בוועדת המשנה מיום 26.10.2011. השומה נערכה בהתחשב בפס"ד בית משפט העליון בעניין מועש בע"מ נ' הועדה המקומית טבריה (רע"א 384/99).

8.1.4 **נתוני השוואה:**

- ❖ חוזה מיום 9/2007 : חוזה בין חברה סלולארית לחברה עירונית במרכז הארץ ל-5 שנים, להקמת מתקן תקשורת אלחוטי בקרקע פתוחה, דמ"ש חודשיים של 7,000 ₪ + מע"מ. ללא היטל השבחה, אך קיים מנגנון הצמדה למדד במחירים לצרכן.
- ❖ כ-60 בתי אבות ציבוריים ברחבי הארץ : קיימים חוזים מתמשכים בין חברות הסלולר לבין חברה שבבעלותה וניהולה כ-60 בתי אבות ציבוריים ברחבי הארץ, לפיהם דמי השכירות המשולמים על ידי כלל החברות ובכלל המתקנים, הממוקמים בגגות מבני בתי האבות, עומד על סך של 6,000 ₪ + מע"מ . היטל ההשבחה לועדות המקומיות חל על חברות הסלולר.

8.1.5 **ערכי שווי לחישוב ההשבחה:**

שווי "מצב חדש" - נלקח בחשבון דמ"ש 6,000 ₪ /לחודש, שיעור ההיוון להכנסה לצמיתות 12%, לפיכך השווי הינו 600,000 ₪.

שווי "מצב קודם"- שווי מ"ר קרקע חקלאית שיעודה שונה לדרך להפקעה מוערך לפי 50 ₪/ למ"ר. בהילקח בחשבון שטח כ- 44 מ"ר, סה"כ שווי המצב הקודם 2,200 ₪.

8.1.6 **תחשיב ההשבחה:**

שווי בשימוש -מצב חדש	₪600,000
שווי בשימוש -מצב קודם	₪2,200
סה"כ השבחה לצמיתות	**₪597,800**
היטל השבחה	**₪298,900**

8.2. **<u>תמצית טיעוני המבקשת:</u>**

8.2.1 **טיעונים לעצם החיוב**[8]:

- המבקשת אינה הבעלים של החלקה ולפיכך לא חייבת בהיטל.
- עפ"י התוספת השלישית לחוק התו"ב לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין אישור תכנית מתאר ארצית ולפיכך לא חלה השבחה בנכס הנדון.
- מדובר במתקן תקשורת זמני הכולל אנטנות על עמוד חשמל בתחום קרקע חקלאית המיועדת לדרך, ואנטנה סלולרית אינה שונה במהותה מאנטנת תקשורת אחרת כמו רדיו, טלוויזיה, לוויינים וכד' ולכן אין לחייב בהיטל.

8.2.2 **לעניין מועד קובע:** נטען כי המועד הקובע לחישוב ההשבחה הוא מועד אישור תמ"א 36 א' (30.5.2002) ולא ביום אישור הבקשה להיתר כטענת שמאי הועדה.

[8] הטיעונים כפי שהופיעו בשומה המקורית משנת 2012 והוכרעו בהחלטת ועדת הערר 85063/12 מיום 21.3.2023.

8.2.3 **לעניין ערכי השווי לחישוב:** נטען כי דמי השכירות המשולמים בפועל הינם כ- 300 $/לחודש ולא כ- 6,000 ₪ /לחודש כטענת המשיבה. בנוסף, נטען כי אין להוון את דמי השכירות לצמיתות שכן הקרקע מיועדת להפקעה ובהתאם לחוזה השכירות למבקשת זכות להפסקת השכירות בכל עת. בנוסף, נטען כי לא הובא בחשבון פחת הטכנולוגי.

8.2.4 **לעניין עסקאות השוואה:** נטען כי עסקאות ההשוואה שהציג שמאי הוועדה אינן רלוונטיות, לאור השוני במיקום האתרים, קרקע פתוחה, גגות של מבנים וכו', כל זאת אינם רלוונטיים למתקן תקשורת על עמוד חשמל ולא ברור האם בוצעו התאמות.

8.2.5 **לעניין שטח "מצב קודם":** נטען כי השטח שיש לייחס ב"מצב קודם" גדול יותר מהשטח שיוחס בשומת הועדה כ- 44 מ"ר בלבד.

8.2.6 **תחשיב (חלופי):** במידה ותדחה קביעתו של שמאי המבקשת להעדר חבות בהיטל השבחה, הוצג תחשיב חלופי להשבחה כדלהלן:

נלקח בחשבון שיעור היוון 15% לתקופה של עד 7 שנים לאור העובדה כי ענף התקשורת הסלולארית הינו ענף דינמי וכולל שינויים טכנולוגיים תכופים.

נלקח בחשבון מקם הפחתה 10% בגין שווי מצב קודם כקרקע חקלאית.

		מקדם היוון		שנתי		דמי שכירות חודשיים
₪54,912	=	[9]4.16	X	12	X	[10]₪1,100
₪9,152	=	20%	בהפחתת מרכיב יזמות 20%			
₪5,491	=	10%	בהפחתת שווי מצב קודם 10%			
₪40,269	=	**סה"כ השבחה**				
₪20,135	=	**היטל ההשבחה**				

8.3. **<u>תמצית תגובת המשיבה מיום 21.6.2023 (השמאי שלמה מרקוביץ):</u>**

8.3.1 **החיוב:** שומת ההשבחה נערכה עקב מימוש במסגרת בקשה להיתר מס' 20110402. בתאריך 08.09.2014, ניתן למבקשת היתר מס' 20140028,שבא במקום היתר מס' 20110402 להעתקת מתקן שידור מעמוד חח"י שפורק לעמוד קיים 3105.

במסגרת היתר 20140028 לא הוצאה שומת היטל השבחה חדשה, אלא הוצא שובר לתשלום של הפרשי ההצמדה בלבד מאחר ולא כל ההיטל שולם בעת הוצאת ההיתר בשנת 2012. קרי, היטל ההשבחה שולם רק פעם אחת.

8.3.2 **לעניין המועד הקובע:** בפסה"ד בעניין אופל קרדן (בר"ם 505/15) נקבע, בין היתר, כי המועד הקובע "לתכניות מרחפות" הוא מועד אישור הבקשה להיתר בועדה המקומית. לפיכך, המועד הקובע בענייננו הוא מועד אישור הבקשה להיתר ע"י הועדה המקומית דהיינו 26.10.2011 ולא מועד אישור תמא 36א' כטענת המבקשת.

[9] מקדם היוון 7 שנים, 15%

[10] דמי שכירות המשולמים בפועל 300 $ לפי שער דולר 3.66.

8.3.3 **לעניין דמ"ש ראויים :**לטענת שמאי המשיבה מרקוביץ, אין רלוונטיות להסכם השכירות שהוצג ע"י שמאי המבקשת משנת 2000 שכן המועד הקובע הוא בשנת 2011, וכן כי דמי השכירות שנקבעו בשומת הועדה לפי 6,000 ₪ /לחודש הם על הצד הזהיר שכן אינם כוללים את היטל ההשבחה על השוכר, ולחיזוק עמדתו הציג 2 חוזים כדלקמן:

- ❖ חוזה משנת 2012 בין חברת סלקום לעירית ר"ג להקמת אנטנה סלולרית בגן אברהם, דמ"ש חודשיים של 7,236 ₪. היטל השבחה חל על עיריית ר"ג.
- ❖ חוזה משנת 2009 בין חברת פרטנר לעירית ר"ג להקמת אנטנה סלולרית ומבנה יביל. דמ"ש חודשיים של 8,000 ₪ + מע"מ.

8.3.4 **לעניין שיעור ההיוון :** נטען כי יש לדחות את קביעותיו של שמאי המבקשת לחישוב שווי הקרקע לפי שיעור היוון 15% לתקופה של 7 שנים, וזאת בשל העובדה שחלפו כ-10 שנים מיום הוצאת ההיתר, האנטנה עדיין קיימת והשוכר מקבל דמ"ש עבור השימוש בקרקע. נטען כי גם בהילקח בחשבון פחת הטכנולוגי אין הצדקה לשיעור היוון העולה על 12% המשקף גם את הסיכון הקיים בהיוון לתקופה ארוכה יותר, וגבוה בכ-7% משיעור היוון לקרקע ללא סיכון. כמו כן, אין הצדקה לא להוון לצמיתות בדומה להכנסות מתחנת דלק.

8.3.5 **שווי מצב חדש:** נטען כי אין מקום להפחתת מרכיב יזמות בשיעור 20%, כפי שחושב ע"י שמאי המבקשת. לעניין זה הפנה להחלטת השמאי המכריע בועז קוט מיום 26.04.2017 ברח' סוקולוב 73-77 ברמת השרון.

8.3.6 **לעניין שווי "מצב קודם"** : נטען כי ב"מצב הקודם" השטח ביעוד דרך ומהווה בפועל קרקע חקלאית בשולי דרך קיימת. יש להעריך את הקרקע במצב הקודם לפי שווי בשימוש חקלאי ללא פוטנציאל ולא כנגזרת משווי "המצב החדש" כטענת שמאי המבקשת.

8.4. <u>טיעונים נוספים שעלו בדיון ולאחריו:</u>

8.4.1 <u>הסכמות הצדדים בדיון</u>:

- ❖ עצם החבות בהיטל השבחה.
- ❖ השטח לחיוב, 44 מ"ר בהתאם לבקשה להיתר (12 מ"ר מתחת לעמוד החשמל וכ-32 מ"ר מגודר עליו ניצב מבנה יביל לציוד תקשורת).
- ❖ המועד הקובע לחישוב ההשבחה, מועד אישור הבקשה להיתר.

8.4.2 <u>הנושאים במחלוקת</u>:

- ❖ שווי "המצב הקודם".
- ❖ דמי שכירות ראויים ב"מצב חדש".
- ❖ שיעור ההיוון ותקופת ההיוון.

<u>טיעוני שמאי המבקשת:</u>

8.4.3 **דמי השכירות בנכס :** נטען כי בהתאם להסכם שנחתם בשנת 2000 בין משפ' גספן (בעלי הקרקע) לחב' פרטנר נקבעו דמי השכירות לסך 300 $/לחודש. תקופת ההסכם לשנתיים עם 4 אופציות נוספות קרי עד שנת 2010. ההסכם הוארך ע"י הצדדים והיה בתוקף עד לשנת 2019 עת הושלמה ההפקעה והבעלות עברה למדינת ישראל.

נטען כי מאחר וחב' פרטנר מכרה את זכויותיה בשנת 2015 אין בידי שמאי המבקשת את חוזה הארכת השכירות לתקופה שלאחר שנת 2010 אך, ההסכם שנחתם בשנת 2010 היה בתוקף עד שנת 2019 והוארך ע"י הצדדים ולחיזוק עמדתו הציג תצהיר מאת רו"ח החברה אליו צורפו הודעות שנשלחו מחב' פרטנר לבעלי הקרקע בדבר "זיכוי חשבון הבנק דרך מס"ב" מהם עולה לדוגמא, כי התשלום עבור חודשים 1/2012 – 3/2012 הינו סך כ-5,560 ₪ עבור 3 חודשים (לפני ניכוי מס במקור) המשקף כ-1,850 ₪ /לחודש כולל מע"מ (כ- 1,600 ₪ /לחודש ללא מע"מ).

שמאי המבקשת מפנה תשומת הלב כי מדובר בקרקע בשולי העיר, בסמוך לשטחים חקלאיים ובייעוד דרך, וזאת בשונה מהחוזים אליהם הפנה שמאי המשיבה אשר בהם מתקני השידור מוצבים מעל מבנים עירוניים.

8.4.4 **תקופת ההיוון :**שמאי המבקשת סבור כי, קביעת השווי יש להוון לתקופה קצרה של כ-7 שנים כפי שהיה רואה לפניו המתבונן במועד הקובע כשידוע לו שהקרקע מיועדת להפקעה, ובנוסף יש להביא בחשבון שהטכנולוגיות משתנות וקיים סיכון, ולראייה בשנת 2014 ניתן היתר להעתקת הנכס למיקום אחר בחלקה.

8.4.5 **סבירות ההיטל הנדרש,** נטען כי היטל ההשבחה בשומת הועדה בסך כ-300,000 ₪ גבוהה מאוד מהמקובל בהיתרים להצבת אנטנות בועדות אחרות, ולחיזוק עמדתו הציג נתונים כדלקמן:

- ✓ קבלה על תשלום היטל השבחה לעיריית חיפה מיום 13.11.2017 ע"ש PHI תקשורת בע"מ על סך **30,000** ₪.
- ✓ דרישת תשלום היטל השבחה לעיריית בני ברק מיום 8.3.2021 לנכס בגו"ח 6191/20 בדרך גהה עבור הקמת תורן ע"ש PHI תקשורת בסך **70,000** ₪ .
- ✓ דרישת תשלום היטל השבחה לעיריית אשדוד מיום 2.7.2015 בקשה להיתר 20140656 ע"ש הוט מובייל על סך **70,000** ₪ ליום 10.2.2015.
- ✓ דרישת תשלום היטל השבחה לועדה המקומית "חבל מודיעין" מיום 6.1.2014 עבור אנטנה על עמוד חשמל קיים ע"ש פרטנר תקשורת **80,000** ₪.
- ✓ דרישת תשלום היטל השבחה לעיריית ת"א מיום 5.10.2014 נכס בגו"ח 7004/10 ע"ש פרטנר תקשורת ע"ס **81,500** ₪ ליום 15.10.2013.
- ✓ דרישת תשלום היטל השבחה לעיריית ת"א מיום 10.12.2017 לנכס בגו"ח 6976/214 ע"ש פרטנר תקשורת ע"ס **81,500** ₪ ליום 24.5.2017.
- ✓ דרישת תשלום היטל השבחה לעיריית רמלה מיום 16.6.2015 ע"ש פרטנר **ע"ס 66,960** ₪.
- ✓ דרישת תשלום היטל השבחה לעיריית נצרת עילית מיום 13.4.2016 לפרטנר תקשורת והוט מובייל

עבור מימוש בקשה לאנטנות סלולריות בגו"ח 16555/149 **ע"ס 83,103** ₪ ליום 4.1.2016.

✓ דרישת תשלום היטל השבחה של הועדה המרחבית יזעאלים מיום 17.11.2021 לסלקום ו-PHI בגו"ח 17620/12 ע"ס 64,000 ₪ ליום 31.8.2021.

בנוסף, הוצג הסדר הפשרה בין חב' פרטנר לועדה המקומית לתו"ב הרצליה בתיקי ערר 85097/11 ו-85117/11 ובו הוסכם כי עבור 2 מתקנים שידור להם ניתן היתר, ההיטל יהיה בסך כ- 145,541 ₪ כפי ששולם כבר עבור המתקן אחד. קרי, כ-70,000 ₪ למתקן.

8.4.6 <u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

8.4.7 **לעניין דמי השכירות הראויים :** נטען כי לאור העובדה שהמבקשת לא הציגה את החוזים בנכס, ובפרט החוזה שנחתם לאחר 2010 (הרלוונטי למועד הקובע), לא ניתן להסתמך על אישורי תשלום שהוצגו ויש לקבוע את דמי השכירות הראויים בסך 6,000 ₪ /לחודש – 10,000 ₪ /לחודש ולא כטענת המבקשת בסך 300 $/לחודש שאינו כולל את היטל ההשבחה.

8.4.8 **לעניין תקופת ההיוון :** בהתייחס לטענה כי שיעור ההיוון מושפע מאי ודאות טכנולוגית וכי האנטנה הוזזה בשנת 2014 סבור שמאי המשיבה כי, גם אחרי 12 שנה משתמשים באותן האנטנות והמשכירים מקבלים דמי שכירות. לפיכך סבור כי יש להוון לתקופה של 15 שנים לפחות.

8.4.9 **לעניין שווי "המצב הקודם"**: נטען כי אין להשתמש בשיטה האנלוגית, כפי שהוצגה ע"י שמאי המבקשת, ואם הובאה בחשבון אז יש להפחית היטל השבחה צפוי משווי מצב קודם. לפיכך שווי מצב קודם הוא "דרך בינעירונית" שוויה כ-10% משווי קרקע חקלאית.

9. <u>דיון והכרעה בסוגיות שבמחלוקת:</u>

<u>רקע כללי</u>:

9.1. עסקינן במתקן שידור הממוקם בחלקה 163 בגוש 6523 על גבי עמוד חשמל קיים (מס' 3105) אשר ניצב במועד הקובע במרווח שבין כביש מס' 20 (איילון צפון) ממזרח לבין מסילת הרכבת ממערב. מהמסמכים שהוצג עולה כי:

- ❖ בשנת 2001 ניתן היתר (לשימוש חורג שאינו מוגבל בזמן) להקמת מתקן בזק כהגדרתו בחוק בזק+ אנטנה על גבי עמוד חשמל קיים, והוא כלל עמוד חשמל בגובה 32 מ', לצידו שטח מגודר כ-32 מ"ר ועליו מבנה יביל בשטח כ-7 מ"ר.
- ❖ בשנת 2002 פורסמה למתן תוקף תמ"א/36/א ל"מתקני שידור קטנים וזעירים". בהתאם להוראות תכנית בהתייחס להיתרים שלא מכח תכנית זו, נקבעו בהוראות המעבר (ס' 39) כי, ככל ומפעיל המתקן יציג לועדה המקומית, תוך 18 חודשים מיום אישור התכנית, היתר מאת הממונה לעמידה במגבלות הבטיחות, כאמור בפרק ג' לתכנית זו, כי אז יראו את ההיתר כשימוש חורג שהותר.
- ❖ בשנת 2007 אושרה תכנית תת"ל/15 אשר שינתה את ייעוד הקרקע, עליה ניצב עמוד החשמל והמבנה היביל, מ"חקלאי א' " לשטח המיועד ל"מסילת ברזל" או "דרך".
- ❖ בשנת 2012 ניתן היתר להקמת מתקן שידור קטן כהגדרתו בתמ"א 36 הכולל אנטנות ע"ג עמוד חשמל

שטח מגודר כ- 32 מ"ר ועליו מבנה יביל כ-7 מ"ר. שטח הקרקע מתחת לעמוד החשמל כ- 12 מ"ר.

- ❖ בשנת 2014 עמוד החשמל פורק והוזז למיקום אחר באותה החלקה.
- ❖ בשנת 2019 הושלמה ההפקעה של החלקה הנדונה והיא הועברה ע"ש המדינה (תת"ל 15).

<u>"מצב קודם":</u>

9.2. כאמור, בשנת 2007 אושרה תת"ל/15 אשר שינתה את ייעוד הקרקע עליה ניצב עמוד החשמל והמבנה היביל, מ"חקלאי א' " לשטח המיועד ל"מסילת ברזל" או "דרך". <u>תתל/15 קבעה, בין היתר, כדלקמן:</u>

- ✓ בסעיף 6.3 - "שימושים שהיו מותרים על פי כל דין בשטח התכנית ערב אישורה של תכנית זו, ימשיכו להיות שימושים מותרים עד לתפיסה בפועל של השטח."
- ✓ בסעיף 7.2.3 – "דרכים חקלאיות, קווי תשתית ומתקנים הנדסיים שאינם קשורים לתפקוד הדרך אשר יותוו, **יועתקו ו/או יוסדרו בתחום השטח המיועד לדרך**."

ומכאן, ש"במצב הקודם" ייעוד הקרקע הוא "דרך" להפקעה.

בהתאם לקווי המנחים פרק ג' (עריכת שומות לדרכים) קרקע המיועדת ל"דרך" המצויה בבעלות פרטית ושטרם הופקעה, תוערך ע"י היוון פיצויי ההפקעה הראויים הצפויים. לאור האמור, מקובל עליי השווי בשומת הועדה כקרקע חקלאית ולא כמקדם משווי המצב החדש כפי שחושב בשומת המבקשת.

לעניין שווי "המצב הקודם", אין מחלוקת לעניין ערכי השווי לקרקע חקלאית, מקובל עליי.
לטענת המבקשת יש לייחס שטח גדול יותר מזה שאושר בהיתר, אך הטענה לא הוכחה ולפיכך שווי המצב הקודם הוא בהתאם לשומת הועדה.

<u>"מצב חדש":</u>

9.3. כאמור, בשנת 2011 אישרה הועדה המקומית בקשה להיתר לפי תמ"א 36 הכוללת 6 אנטנות ו-8 אנטנות תמסורת, ההיתר לבקשה 20110402 ניתן ביום 25.3.2012.
מעיון בתשריט ההיתר עולה כי מיקום עמוד החשמל, גובה העמוד ושטח המבנה היביל הסמוך **נותר ללא שינוי מההיתר שניתן בשנת** 2001, והשינוי הוא במספר וסוג האנטנות שיוצבו על אותו עמוד החשמל.

בעקבות אישור הבקשה 20110402 הפיקה הועדה המקומית שובר תשלום היטל השבחה בהתבסס על שומת הועדה שבה נקבע כי ההשבחה הינה בגין שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למתקן מכח תמ"א 36.

המבקשת הגישה ערר על עצם החיוב, ובעקבות פסה"ד בעניין פז גז[11] טענות המבקשת נדחו בהחלטת ועדת הערר מיום 21/3/2023 בתיק 85063/12.

9.4. המבקשת הציגה הסדר פשרה אליו הגיעה עם המשיבה (בעררים 85097/11 ו- 85117/11) לפיו, בעקבות מיזוג החברות הוט מובייל ופרטנר תקשורת לחב' פי.אייץ.איי, גובה היטל ההשבחה החל בגין דרישת התשלום נשוא ערר 85097/11 ונשוא ערר 85117/11 יעמוד **על סך 145,541** ₪ נכון ליום 3.4.2011 **עבור שתי הדרישות גם יחד**, ולטענתה מסיבה לא ברורה המשיבה מסרבת להגיעה לפשרה דומה בתיק זה.

[11] עעמ 8600/15 הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא נ' פז גז בע"מ.

9.5. לטענת המבקשת ההיטל בהסדר הפשרה עם המשיבה תואם לערך את דרישות היטל ההשבחה להצבת אנטנות במקומות שונים בארץ. להלן טבלה המרכזת את היטלי ההשבחה שנדרשו להצבת אנטנות בהתאם לפירוט הנתונים שהציגה המבקשת:

תאריך	מספר בקשה	גו"ח	תיאור	ועדה מקומית	חברה	היטל השבחה
31.08.2021	20211465/1	17620/12	הקמת מתקן תקשורת	יזראעלים	פי.אייץ.איי	₪64,000
08.03.2021	201601018	6191/20	הקמת מתקן שידור קטן	בני ברק	פי.אייץ.איי	₪70,000
13.11.2017				חיפה	פי.אייץ.איי	₪30,000
24.05.2017	20170762	6976/214		**תל אביב-יפו**	**פרטנר**	**₪81,500**
01.01.2016	20130393	16555/149	אנטנות סלולאריות	נצרת עילית	פרטנר+ הוט	₪83,103
16.06.2015				רמלה	פרטנר	₪66,960
02.07.2015	20140656	2052	מתקן תקשורת על עמוד קיים	אשדוד	הוט	₪70,000
06.01.2014	20130242	4627/87	מתקן תקשורת על עמוד קיים	חבל מודיעין	פרטנר	₪80,000
15.10.2013	ב/20140681	7004/10	החלפת מתקן תקשורת על עמוד קיים	**תל אביב-יפו**	**פרטנר**	**₪81,500**

9.6. זה המקום להעיר כי, ע"מ להקל על הליכי הרישוי בתשתית כה חיונית בעידן הטכנולוגי, אושרה בשנת 2021 "רפורמת הקליטה הסלולארית" המאפשרת פטור מהיתר בנייה לאתרי סלולר זעירים, ולכן כיום בודדים המקרים בהם הועדות מחייבות בהיטל השבחה בגין הצבת אנטנות.

9.7. **לעניין דמי השכירות הראויים בנכס,** לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה בשומת הועדה ובתגובה (כמפורט לעיל) קיבלתי את עמדת המבקשת כי דמ"ש שנקבעו בשומת הועדה על סך כ-6,000 ₪ /לחודש, הינם עבור הצבת אנטנות מעל מבנים עירוניים.

בהילקח בחשבון מיקום הנכס בשטח פתוח הצמוד לדרך מס' 20, כשבסביבה קיימת קרקע אלטרנטיבית בבעלות מדינת ישראל אשר בהתאם להסכמי הגג עם חברות הסלולר דמי השימוש למדינה (תקופה מיום 1.1.2009 ועד 31.12.2013) הם על סך 15,000 ₪ / לשנה, קיבלתי עמדת המבקשת כי דמי השכירות הראויים במקרה הנדון הם דמי השכירות המשולמים בפועל כ-1,600 ₪ /לחודש[12] המקורבים לדמי השימוש האלטרנטיביים בסביבה.

[12] הוצגה אסמכתא על תשלום 5,562.17 ₪ כולל מע"מ עבור 1/2012 – 3/2012, קרי כ- 1,600 ₪ /לחודש ללא מע"מ (16%).

9.8. **לעניין שיעור ההיוון והתקופה,** בשומת הועדה נערכו החישובים לפי שיעור היוון 12% לצמיתות ולטענת המשיבה יש לערוך החישובים לפי שיעור היוון 15% ולתקופה של 7 שנים בלבד לאור שיפורים טכנולוגיים והפקעה צפויה. אבהיר כבר כעת כי קיבלתי את עמדת הועדה ואסביר.

לעניין תקופת ההיוון, תתל/15 קבעה בס' 7.2.3 אפשרות להעתקת קווי תשתית ומתקנים הנדסיים בתחום הדרך כך, שגם במועד הקובע היה ברור כי המשך השימוש יאושר לצמיתות, ולראייה, הועדה אישרה את המשך השימוש עת הוגשה בקשה 20140028 להעתקת מיקום עמוד החשמל ולא נדרש היטל השבחה נוסף.

לעניין שיעור ההיוון, בשימוש בגישת היוון ההכנסות מדמי שכירות לקרקע שיעור ההיוון לצמיתות המקובל במועד הקובע עמד על כ-6% בעוד שיעור של כ-15% יוחס לנכסים עם סיכון גבוה מאוד כמו מלונאות המושפע מהמצב הבטחוני בארץ. במקרה הנדון, בהילקח בחשבון השימוש העסקי בנכס והשינויים הטכנולוגיים מקובל עליי השיעור 12% בשומת הועדה.

9.9. **<u>חישוב ההשבחה:</u>**

שווי "המצב החדש" : 160,000 ₪ = 12% / (12 חד' * 1,600 ₪/לחודש).

שווי "מצב קודם" : 2,200 ₪ (בהתאם לשומת הועדה).

ההשבחה : 157,800 ₪.

היטל ההשבחה (50%) : 78,900 ₪.

9.10. בדיקת סבירות, ההיטל המתקבל תואם לערך את ההיטל בהסדר הפשרה עם המשיבה לעניין הצבת אנטנות בתיקים אחרים בעיר ואת ההיטל הנדרש עבור אנטנות בערים אחרות (כמפורט לעיל בטבלה).

10. ההחלטה:

לאור האמור והמפורט לעיל ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה כי אומדן ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, למקרקעין נשוא ההחלטה הידועים כחלק מגו"ח 6523/163 המצויים בתחום העיר הרצליה וזאת בעקבות מימוש בדרך של **בקשה להיתר מס' 20110402** הינה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
היתר לפי תמ"א 36/א	26/10/2011	₪ 157,800	₪ 78,900

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד הבניה הנמוך מבין השניים, וזאת מיום גורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית לפי חוק רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי ס' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, במקרה הנדון לאור הימשכות ההליכים הן בועדת הערר והן בפניי, סכום היטל ההשבחה יוצמד כאמור לעיל ולא יישא תשלומי פיגורים עד 30 ימים מיום שתופץ החלטה זו לצדדים.

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפניי וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

חגית רבינסון

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה