<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>חלק מחלקה 138 בגוש 6547</u>

<u>חלק מחלקה 196 בגוש 6550</u>

<u>חלק ממגרש 14 בתכנית רש/בת/2 א'</u>

<u>רח' החרושת 18, רמת השרון</u>

<u>הצדדים :</u>

המבקשת : חב' ריבוע כחול ישראל בע"מ

ע"י מר בועז הלפרין, שמאי מקרקעין.

המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון

ע"י מר עופר ניר, שמאי מקרקעין.

1. **<u>מ ב ו א</u>** :

1.1 **<u>מטרת השומה</u>** :

בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 , נתמניתי כשמאית מכריעה, לענין ההשבחה שחלה - ככל שחלה - בשווי חלק ממגרש מס' 14 בתכנית רש/בת/2 א', אשר יוגדר ויתואר בהמשך (להלן "הנכס"), וזאת - עקב אישור תכנית המתאר הארצית תמ"א/18 תיקון 4 (ראה הרחבה בנושא זה בהמשך).

עילת החיוב בתשלום היטל ההשבחה : מימוש ע"י היתר בניה .

1.2 **<u>פעולות שננקטו</u>** :

- עיון בשומות הצדדים :
  - שומת שמאי המשיבה, מר עופר ניר, מיום 30.3.2011 ;
  - שומת שמאי המבקשת, מר בועז הלפרין, מיום 30.5.2011.
- קיום דיון במשרדי, ביום 4.7.2011, בהשתתפות השמאים הנ"ל.
- סיור בנכס ובסביבתו, ביום 21.8.2011 - ע"י הח.מ. וע"י רועי בן יהודה – שמאי מקרקעין, עובד המשרד.
- עיון במסמכים נוספים , ובין היתר (חלקם הוגשו) :
  - היתר בניה.
  - נסחי רישום.
  - חלק מהסכם שכירות.
  - דרישת תשלום היטל השבחה.
  - כתב כמויות.
  - שומת השבחה קודמת לנכס שבנדון.
  - תגובת שמאי המשיבה לשומת שמאי המבקשת.
  - פס"ד בבש"א 2629/06 .

2. **<u>פרטי הנכס</u>** :

2.1 להלן פרטי החלקות , מתוך נסחי רישום, מיום 16.5.2011, שהופקו באמצעות האינטרנט :

גוש	6547	6550
חלקה	138	196
שטח רשום	8,030 מ"ר	42,054 מ"ר
בעלות רשומה	קרן קיימת לישראל - בשלמות	
הערות	-	- הערה לפי פקודת הדרכים, מיום 5.1.1998 - הערה לפי ס' 19, מיום 17.12.2003, לטובת עיריית רמה"ש, על הפקעת חלק מחלקה (בשטח של 3,046 מ"ר).

2.2 כפי שעולה מנסח הרישום, אין רישום זכויות חכירה בחלקות, למרות שע"פ שטר העברת שכירות מיום 8.1.2001, זכויות החכירה הועברו לחב' ריבוע כחול ישראל בע"מ (ר' הרחבה בפרק 6).

2.3 חלק משטח החלקות הנ"ל, הוגדר בתכנית רש/בת/2 א' כמגרש מס' 14, בשטח של 12,353 מ"ר.

2.4 נשוא השומה : שטח של 140 מ"ר, מתוך המגרש הנ"ל .

2.5 כתובת עירונית : רח' החרושת 18, א.ת. רמת השרון.

3. **<u>מיקום ותאור הסביבה</u>** :

נשוא השומה ממוקם בשוליים המזרחיים של אזור התעשייה, בחלק הדרום מזרחי של רמת השרון .

אזור התעשיה תחום בין שכונת מורשה - מצפון, שכונת נווה מגן - ממערב, כביש מס' 5 - מדרום וכביש מס' 4 - ממזרח.

מיקומו הספציפי של נשוא השומה - מעברו הדרומי של רח' החרושת, בחלק הדרום מזרחי של מגרש חניה, המצוי בעורפו של מבנה מסחרי חדיש, המשמש את סניפי הרשתות "עדן טבע" ו"מגה".

אזור התעשיה מאופיין במבנים ותיקים, בני 1-3 קומות, המשמשים לתעשיה קלה, מלאכה ומוסכים.

4. **<u>תאור הנכס</u>** :

נשוא השומה מהווה, כאמור, חלק ממגרש שהוגדר בתכנית רש/בת/2 א'.

המגרש בעל חזית מערבית לרח' החרושת וצורתו הכללית - אי רגולרית .

על המגרש קיים מבנה בן שתי קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף. שלד המבנה מבטון מזויין, קירות החוץ עשויים בלוקים משולבים בקירות מסך.

קומת הקרקע של המבנה משמשת כמרכולים של הרשתות "מגה" ועדן טבע". החצר העורפית משמשת כחנייה ללקוחות המרכולים . בקומת המרתף ובקומות העליונות לא נעשה כיום שימוש.

בעת הסיור נצפה, כי בחלק הדרום מזרחי של המגרש, בצמוד לדרך הגישה, בתחום מגרש החנייה, גודר שטח שבו הוחל בעבודות הקמת תחנת תדלוק זעירה,בשטח של כ- 140 מ"ר (ר' פרק 7).

5. **<u>מצב תכנוני</u>** :

להלן פירוט כרונולוגי של רצף התכניות הרלבנטיות לשומת ההשבחה :

5.1 **<u>תכנית רש/210 א'</u>** <u>(פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1708, מיום 18.3.1971)</u> :

בתכנית זו, שהינה תכנית המתאר של רמת השרון, סווגו החלקות ביעוד תעשייה. להלן הוראות הבניה לאזור זה :

שטח מגרש מינימלי : 1,000 מ"ר
שיעור בניה מקסימלי : 40%
מספר קומות : 2
קווי בנין : צדדי – 4 מ' ; אחורי – 7 מ' .

רשימת השימושים המותרים ביעוד הנ"ל מפורטת בסעיף 48 (11) לתקנון התכנית ואינה כוללת תחנות תדלוק .

5.2 **<u>תכנית רש/בת/2 א'</u>** <u>(214 ב') (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4263, מיום 24.11.1994)</u> :

התכנית הינה תכנית מפורטת, המשתרעת על שטח 18,118 מ"ר, בין רח' החרושת לכביש ארצי מס' 4. תחום התכנית כולל חלק מהחלקות הבאות (גוש-חלקה) : 6547-39, 6550-189 ו- 6549-1.

התכנית אושרה בהתאם לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990 והיא כוללת, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

<u>מטרות התכנית (ציטוט ס' 12 לתקנון התכנית):</u>

א. קביעת אזור תעשיה, הוראות בינוי.
ב. שינוי מערכת הדרכים כדלקמן :
   1. הסדרת חיבור צומת מורשה לרמת השרון.
   2. שינוי תוואי רחוב החרושת והרחבתו מ- 16 מ' ל- 25 מ'.
ג. קביעת הנחיות למניעת מטרדים.
ד. קביעת קווי בנין.
ה. קביעת שימושים מותרים.
ו. איחוד וחלוקה, ע"פ פרק ג' סימן ז', בהסכמת בעלים.
ז. הוראות הריסת מבנים.
ח. קביעת שצ"פ.
ט. זכויות הבניה יהיו לא יותר מ- 11,281 מ"ר, כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל פני רחוב החרושת וכן, 4,871 מ"ר שטחי שירות מתחת לפני רחוב החרושת. סה"כ השטח הבנוי כולל שטחי שירות יהיה 16,152 מ"ר.

להלן טבלת ההקצאות (ע"ג תשריט התכנית) :

מצב קיים			מצב מוצע				
חלקות	זכויות בניה	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש חדש	יעוד	זכויות בניה (כולל ש"ש)	שטח מגרש (מ"ר)	שטח ב-%
189	תעשיה 80%	11,993	14	אזור תעשיה	לא יותר מ- 16,152 מ"ר	12,353	68%
	יחידה מסחרית	360		דרכים קיימות		904	7.5%
1	דרכים קיימות	2,160		דרכים חדשות		450	
39	שצ"פ	3,605	917	שצ"פ		4,411	24.5%
סה"כ		18,118		סה"כ	16,152 מ"ר	18,118	100%

<u>תכליות ושימושים באזור תעשיה :</u>

מותרים שימושים לתעשיה, בהתאם להוראות תכנית המתאר רש/210 א', למעט השימושים האסורים ע"פ סעיף 14.4 להוראות התכנית.

להלן פירוט שטחי הבניה באזור תעשיה (סעיף 15.1):

קומה	עיקרי (מ"ר)	שרות (מ"ר)	ס"ה (מ"ר)
מתחת לפני הקרקע	-	4,871.02 (1)	4,871.02
קרקע	4,493.02	300.00 (2)	4,793.02
חצר	-	99.60 (3)	99.60
גלריה	1,750.00	300.00 (2)	2,050.00
קומה א'	3,744.90	300.00 (2)	4,044.90
גג	-	295.84 (4)	295.84
ס"ה	9,987.92	6,166.46	16,154.38

(1) למקלט וחניה. (2) למעליות ח. מדרגות ושירותים. (3) לח. טרנספורמציה. (4) למדרגות, ח. מעליות ומכונות.

<u>הריסת מבנים (סעיף 29) :</u>

א. היתרי בניה יוצאו רק לאחר הריסה ופינוי של המבנים המיועדים להריסה במגרש והמסומנים על גבי התשריט.

ב. היתרי הבניה למגרשים בהם קיימים מבנים שאינם בהתאם לקווי הבנין לפי תכנית זו, יוצאו רק לאחר התאמת המבנים לקווי הבנין.

5.3 <u>**תכנית 781** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4763 , מיום 11.3.1999)</u> :

התכנית קובעת הוראות בניה למרתפים, במרחב התכנון המקומי רמת השרון. להלן פירוט :

שיעור בניה מותר : 90%

מספר קומות : 2

שימושי מותרים : שטחי שירות, כולל חניה - מעל תקן החניה ובלבד, שמקומות חניה אלה יעמדו לרשות הציבור ואחסנה - כמפורט להלן.

נקבע, כי באזור לתעסוקה (משרדים, תעשיה ומלאכה), יותרו שימושי אחסנה בהיקף של עד 50% משטח קומת המרתף העליונה והיתרה תשמש לחניה. בניית שטחי אחסנה מותנית בכך, שכל מקומות החניה במגרש יהיו תת קרקעיים.

5.4 **<u>תמ"א/18 -</u>** <u>תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק (אושרה ע"י הממשלה ביום 22.8.1976):</u>
מטרת התכנית - "לקבוע קריטריונים להקמת תחנות תדלוק במרחב העירוני והבין עירוני ..... ולסווג את תחנות התדלוק לטיפוסים שונים בהתאם לתפקודיהן , על מנת לתת את ההנחיות לכל טיפוס או לקבוצה טיפוסית בנפרד בקשר להקמתם".

בהמשך, קובעות הוראות התכנית שבעה טיפוסים של תחנות תדלוק בין עירוניות ועירוניות , בהתאם לסוגי הדרכים , הסביבה והתפקוד .

5.5 **<u>תמ"א/18</u>** - <u>תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק - שינוי מס' 4 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5568, מיום 23.8.2006)</u> :

תיקון 4 מחליף את תמ"א/18 התקפה , על שינוייה , בכפוף לתנאים שונים .

הנושאים העיקריים הכלולים בשינוי מס' 4 לתמ"א/18 :

5.5.1 סעיף 5 להוראות התכנית מבהיר, כי מעתה ואילך, כל תכנית או היתר לתחנת תדלוק, חייבים לעמוד בהוראות התמ"א. לא קיימת תחולה רטרואקטיבית על תכניות שאושרו והיתרים שניתנו כדין, מכח תכנית מאושרת .

5.5.2 הוראות שינוי מס' 4 מוסיפות דרגה של תחנת תדלוק מסוג "תחנה זעירה" שמאפיינה העיקרי הוא שטחה הקטן , המתאים לאזורים עירוניים צפופים . נקבע כי תחנות אלו תכלולנה אך ורק עמדות תדלוק , גגון לעמדות התדלוק ומכלי דלק ולא תותר בהן כל פעילות מסחרית מעבר לתדלוק .

5.5.3 בין היתר, נקבע בהוראות התכנית (סעיף 6.1) , כי :

"א. מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב שמשקלו הכולל המותר על פי דין אינו עולה על 4 טון.

ב. מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב. ואולם ס"ק זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ.

ג. תותר בה, הקמת שתי עמדות תדלוק, לכל היותר, לשני כלי רכב כל אחת.

ד. יותר להקים בה אך ורק עמדות תדלוק, גגון לעמדות התדלוק ואת מכלי הדלק של תחנת התדלוק.

ה. מכלי הדלק של תחנות התדלוק יהיו מוטמנים או משולבים במבנה שניתן להקימו על פי דין.

ו. לא תותר בה כל פעילות מסחרית, למעט שירותי תדלוק.

ז. ניתן להפקיד תכנית לתחנת תדלוק זעירה או לאשרה, באזור בנוי בלבד וכן, ניתן ליתן היתר בהתאם לסעיף 8".

5.5.4 סעיף 7 – תכנית להקמת תחנות תדלוק - קובע, בין היתר, כדלקמן :
לא יינתן היתר ולא תוקם תחנת תדלוק אלא על פי תכנית המייעדת שטח לתחנת תדלוק והכוללת הוראות של תכנית מפורטת.

ניתן להפקיד תכנית לתחנת תדלוק, או לאשרה או ליתן היתר לפי סעיף 8 להקמתה, אף אם לא נקבעו בתכנית מתאר מחוזית הוראות בדבר תחנות תדלוק, ולא יהא צורך, מחמת זה בלבד, בשינוי תכנית המתאר המחוזית".

5.5.5 סעיף 8 - היתר לתחנת תדלוק שלא על פי תכנית לתחנת תדלוק - קובע כדלקמן (ציטוט) : "על אף האמור בסעיף 7.1, רשאי מוסד תכנון לתת היתר לתחנת תדלוק שלא על פי תכנית לתחנות תדלוק בהתקיים התנאים הבאים :

א. מקום שתכנית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, מייעדת מקרקעין לתעשייה או לשימוש משולב, הכולל תעשיה, משרדים ומסחר, או לייעוד של חניון שאינו לתחבורה ציבורית בלבד ובלבד שהחניון האמור אינו באזור בנוי למגורים, רשאי מוסד התכנון להתיר הקמת תחנת תדלוק מכל דרגה וזאת, כשאין בתכנית, כאמור, כוונה אחרת משתמעת לעניין הקמת תחנות תדלוק בתחומה.

ב. מקום שתכנית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, מייעדת מקרקעין למלאכה, לתעשייה, לחניון שאינו לתחבורה ציבורית בלבד ובלבד שהחניון האמור אינו באזור בנוי למגורים או למבני ציבור או למבני משק ביישוב כפרי, רשאי מוסד תכנון להתיר הקמתה של תחנת תדלוק לצריכה עצמית.

ג. לא יינתן היתר על פי סעיף זה אלא אם בתחנת תדלוק כאמור מתקיימים התנאים הקבועים בתכנית זו, למעט סעיף 7.2.

ד. לא יינתן היתר להקמת תחנת תדלוק על פי סעיף זה בשטח המיועד בתכנית לדרך.

ה. היתר להקמת תחנת תדלוק על פי סעיף זה יהיה תואם לשטחי הבניה ולמגבלות הבניה הקבועות בתכנית שמכוחה מוצא ההיתר ולא ניתן בהיתר להוסיף זכויות בניה ולשנות מגבלות בניה הקבועות בתכנית".

5.6 תכנית **רש/214/ב/1 – מזרח מורשה** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6036, מיום 24.12.2009) :

התכנית הינה תכנית מפורטת, המשתרעת על שטח של 266 דונם, התחומים בין רח' הנביאים, רח' הושע וכבישים ארציים מס' 4 ו-5 , במזרח שכונת מורשה , בחלק הדרום מזרחי של העיר רמת השרון .

מטרות התכנית כוללות, בין היתר :

- קביעת אזור תעשיה / תעסוקה בגובה עד 7 קומות.
- קביעת אזור מלאכה ותעשיה בגובה עד 7 קומות.
- שינוי מערכת הדרכים, לרבות :
- הסדרת חיבור צומת מורשה לרמת השרון.
- שינוי תוואי רחוב החרושת והרחבתו מ-16 מ' ל-25 מ' עם רצועה לגינון צמודה של מינימום 5 מ' (כלומר, ס"ה 30 מ') והמשכת התוואי מזרחה.

המגרש הנדון, בשטח של 13,097 מ"ר, סומן כמגרש 138/1, ביעוד מלאכה ותעשיה. להלן הוראות התכנית ליעוד זה.

שטח מגרש מינימלי : 1,000 מ"ר
תכסית קרקע מקס' : 40% או 50%[1]
תכסית קומת מרתף : 90%
מספר קומות מקס' : 7 ועד גובה של 32 מ' ובכפוף למגבלות משרד הביטחון.
סה"כ שטחים עיקריים : 135% ועד 180%[2], מזה 20% למסחר ולמשרדים.

[1] בהתאם לס' 15 ב' ס"ק 1 - תכסית הבניה באזור תעשיה לא תעלה על 50% בקומה, עבור מבנים בני 4 קומות. במידה וגובה המבנים יעלה על 4 קומות, לא תעלה תכסית הבניה על 40%. הגובה המירבי לא יעלה על 7 קומות ולא יותר מ- 32 מ' מהכניסה הקובעת לבנין.

[2] בהתאם למוגדר בסעיף 15 ב' ס"ק 2 – אחוזי הבניה לשטחים עיקריים במגרשים אלו ינועו בין 135%-180%, לפי גודל המגרש כלהלן : בחלקות של עד 1.5 דונם – 135% ; בחלקות של עד 3 דונם – 150% ; בחלקות של עד 10 דונם – 165% ; בחלקות גדולות מ- 10 דונם – 180%.

שטחי שירות על קרקעיים : 35% מהשטח העיקרי

שטחי שירות תת קרקעיים: 90%

גלריה : שטח הגלריה לא יעלה על 50% משטח רצפת הקומה. שטח הגלריות ייחשב במנין השטחים המותרים לבנייה.

קווי בנין : חזית - 5 מ' ; צדדי - 4 מ' ; אחורי - 5 מ' . באזור תעשיה תותר בניה בקו צדדי 0, בהסכמת בעלי הנכס הגובל.

הערה : הבניה תהיה ע"פ תכנית בינוי , באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה .

השימושים המותרים באזור מלאכה ותעשיה : תעשיות שאינן כלולות ברשימת התעשיות האסורות (בסעיף 13.8) - תעשיות נקיות בלבד, משרדים, שירותים מסחריים עד להיקף של 20% מזכויות הבניה העיקריות, מתקנים הנדסיים, תעשיות עתירות ידע, תחנות טרנספורמציה, מלאכה. שימושים קיימים יוכלו להתקיים עד למועד הוצאת היתר חדש למתחם בו הם נמצאים.

לגבי מגרש 138 (כך במקור), נקבע, כי בסמכות הועדה המקומית לאשר תוספת של 10% תכסית למגרש, כלומר עד 60%, במידה ותשתכנע שמוצו כל אפשרויות הבניה במבנה הקיים, מבלי למצות את זכויות הבניה מתוקף תכנית זו.

ס' 32 להוראות התכנית, קובע את התנאים למתן היתרים, הכוללים, בין היתר :

- תנאי להיתר בניה לזכויות מוקנות מתכנית זו, יהיה ביצוע המחלפון או פתרון חלופי, מאושר ע"י משרד התחבורה, אשר יאפשר כניסה ויציאה לכיוון צומת מורשה.

- לא תהיה מניעה להוציא היתר בניה למבנה הקיים במגרש 138, במידה ולא תהיה חריגה במעטפת המבנה, כל תוספת מעבר למבנה הקיים מותנית בקיום הסעיף לעיל.

6. <u>מצב קנייני :</u>

ע"פ שטר העברת שכירות, מיום 8.1.2001, הועברו זכויות החכירה במקרקעין, הכוללים חלקים מחלקות 138-6547 ו- 196-6550, מחב' שיא ייזום ופיתוח בע"מ (להלן "המעבירים") לחב' ריבוע כחול ישראל בע"מ (להלן "מקבלי העברה").

בשטר נקבע, כי המעבירים מעבירים למקבלי ההעברה את זכויותיהם והתחייבויותיהם, ע"פ חוזה החכירה מיום 28.8.1995, המסתיים ביום 29.10.2029.

<u>תאור המקרקעין :</u>

חנות בקומת הקרקע - בשטח של 3,645 מ"ר עיקרי, שטחי שירות – בשטח של 853.8 מ"ר והצמדות כדלקמן : מעלית – בשטח 7.8 מ"ר, קרקע ו- 380 מקומות חניה.

7. **<u>ר י ש ו י</u>** :

7.1 <u>היתרי בניה קודמים</u> :

להלן טבלה המפרטת את היתרי הבניה הקודמים שאותרו לגבי המגרש שבנדון :

היתר מס'	מיום	מהות
10282	25.3.90	לבנות מבנה לאחסנה ושווק הכולל בקומת המרתף 4,871.02 מ"ר חניה למכוניות מקלטים וחדרי מדרגות, קומת קרקע 4,793.02 מ"ר, גלריה 2,050.08 מ"ר, קומה א' 4,044.90 מ"ר, בגג 298.84 מ"ר, 4 חדרי מדרגות ומכונות למעליות. בחצר 99.6 מ"ר לחדר טרנספורמציה.
13132	10.02.01	היתר לשימוש חורג ממלאכה ותעשייה למסחר בשטח של 3,821 מ"ר בקומת הקרקע לתקופה של 5 שנים.
13496	10.7.01	היתר לתוספת ושינויים בבנין לתעשייה, ס"ה שטח המבנה 8,733 מ"ר עיקרי + 8,020.31 מ"ר שטח שרות.

7.2 <u>היתר בניה מס' 20090140 (המהווה את עילת הדרישה לתשלום היטל ההשבחה) :</u>

ביום 11.4.2011, ניתן היתר בניה מס' 20090140, להקמת תחנת דלק זעירה, עם שני מתקני תדלוק ופרגולה בשטח 66.40 מ"ר.

ההיתר ניתן על פי אישור הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון, בישיבה מס' 2011001, מיום 6.2.2011.

המגרש, שלגבי חלק ממנו , ניתן ההיתר, הינו בשטח 13,175 מ"ר והוא כולל את חלקה 6547-138 (חלק), בשטח 5,679 מ"ר, ואת חלקה 6550-196 (חלק), בשטח 7,496 מ"ר.

8. **<u>שומות הצדדים</u>** :

8.1 **<u>שומת שמאי המשיבה</u>** :

<u>שווי במצב החדש</u> :

דמי שכירות ראויים : כ- 110,000 ₪/שנה .

שווי (היוון לצמיתות , i = 8.5%) : 1,290,000 ₪ .

<u>שווי במצב הקודם</u> :

13 מקומות חנייה X 20,000 ₪/מ"ח : <u>260,000</u> ₪

ההשבחה : <u>1,030,000 ₪ **למועד תחילת התכנית** - 7.9.2006 .</u>

8.2 **<u>שומת שמאי המבקשת</u>** :

8.2.1 <u>חלופה א'</u> :

דמ"ש לחודש : 3,000 ₪

שווי במצב החדש (היוון לצמיתות, i = 10%): 360,000 ₪

שווי במצב הקודם : <u>260,000 ₪</u> = 13 מ"ח X 20,000 ₪/מ"ח

ההשבחה בחלופה א' : 100,000 ₪

8.2.2 <u>חלופה ב'</u> :

דמ"ש לתחנה בנוייה : 12,000 ₪/חודש

שווי התחנה (היוון לצמיתות , i = 10%) : 1,440,000 ₪

<u>עלויות הקמה</u> :

בניה ישירה : 803,000 ₪

תכנון ורישוי : 150,000 ₪

תקורה , בנ"מ ומימון : <u>150,000 ₪</u>

ס"ה : 1,100,000 ₪

<u>חישוב שווי הקרקע</u> :

שווי כבנוי : 1,440,000 ₪

בניכוי רווח יזמי (15%) : 190,000 ₪ (-)

בניכוי עלויות הקמה : (-) ₪ 1,100,000

יתרה לקרקע : ₪ 150,000

ההשבחה בחלופה ב' : שלילית.

ההשבחה הממוצעת בין שתי החלופות : 50,000 ₪, **ליום קבלת ההיתר** - 11.4.2011.

9. **המחלוקת בין הצדדים - תאור , דיון והכרעה :**

הצדדים חלוקים לגבי סוגייה עקרונית שיש לה השלכות על השומה בכללותה - סוגיית המועד הקובע לבדיקת קיומה של השבחה והערכת גובהה. שאלת המועד הקובע הינה פועל יוצא של הקביעה מהו הארוע מחולל ההשבחה , במקרה דנן .

עמדת **שמאי המשיבה** הינה, שהאירוע המשביח הוא אישורו של תיקון מס' 4 לתמ"א/18, אשר איפשר הקמת תחנת תדלוק מהסוג המבוקש (תחנת תדלוק זעירה).

בהתאם לכך, המועד הקובע לחישוב ההשבחה , לשיטתו , הוא **מועד תחילתה של התכנית** - 7.9.2006.

השמאי איזכר את פסה"ד ברע"א 384/99 - מועש בע"מ נ. הועדה המקומית לתו"ב טבריה אשר קבע, לדבריו, כי ניתן לגבות היטל השבחה כתוצאה מאישור תמ"א/18.

כמו כן, צירף השמאי את פסה"ד בבש"א 2629/06 - ניב אנרגיה בע"מ נ. הועדה המקומית לתו"ב נצרת עלית, שניתן במסגרת ערעור על שומה מכרעת. בפסה"ד נקבע, כי המועד הקובע לענין זה , הוא מועד אישור התמ"א וכי השמאי המכריע לא פעל כדין כאשר אימץ את הסכמת הצדדים להתייחס למועד מתן ההיתר כמועד הקובע לחישוב ההשבחה.

שמאי המבקשת, מנגד, חישב את ההשבחה **למועד מתן ההיתר** וזאת, על סמך החלטה שניתנה במסגרת שומה מכרעת[3] , מבלי להוסיף הנמקות משלו .

לכך הגיב **שמאי המשיבה** , באומרו , כי על השומה המכרעת הנ"ל הוגש ערר ובמסגרתו, החליטה ועדת הערר להחזיר את התיק לשמאי המכריע , לצורך תיקון השומה.

[3] השמאי ציין שומה שנערכה לגבי נכס הידוע כחלקה 124 בגוש 18006, אולם, ככל הנראה, התכוון לשומה מכרעת, מיום 2.2.2011, שנערכה לגבי חלקות 84,85 בגוש 18175, ע"י השמאי המכריע מ. דיאמנט.

<u>דיון והכרעה :</u>

המחלוקת בין הצדדים בשאלת המועד הקובע, מקורה עוד בשלב הקודם - בעת הקביעה, מהו האירוע המשביח במקרה דנן .

הדיון בשאלת זהותו של הארוע המשביח מגלה קיומו של קונפליקט מהותי , המעלה בין היתר , את התובנה שנקודת המבט הכלכלית , במקרה דנן , אינה יכולה לדור בכפיפה אחת עם הוראות החוק .

סעיף 1 (א) לתוספת השלישית מגדיר "השבחה" כך (ציטוט) -

" עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג ".

מהאמור לעיל נובע, כי כל אחד מהאירועים הנ"ל - **ורק מהם** - יכול לחולל "השבחה", עליה חלות הוראות התוספת השלישית ובגינו ניתן לחייב בתשלום היטל השבחה , בעת מימוש .

בהמשך הסעיף מוגדר המושג "מימוש זכויות" כאחד המצבים הבאים :

"קבלת היתר בניה , התחלת שימוש והעברת זכויות במקרקעין" .

בסעיף 4 (1) לתוספת השלישית נקבע :

"ההשבחה תיקבע בידי שמאי מקרקעין בסמוך לאחר אישור התכנית, התרת השימוש החורג או מתן ההקלה. אולם רשאית הועדה המקומית לדחות את עריכת ההשבחה עקב אישור תכנית עד למימוש הזכויות במקרקעין שבהם חלה ההשבחה .... " .

<u>מהאמור לעיל נובעות התובנות הבאות</u> :

א. הרלבנטיות של המושג "מימוש זכויות" הינה לענין עיתוי יצירת החובה **לגבות** את היטל ההשבחה . לענין זה יפה לצטט את דבריו של כב' השופט ריבלין בע"א 6126/98 חברת חלקה 510 בגוש 6043 בע"מ (בפירוק מרצון) נ' הועדה המקומית לתו"ב חולון :

> "פועלם של סעיפים 1 ו-7 לתוספת השלישית הינו, כאמור, דחיית מועד תשלום היטל ההשבחה עד מועד "מימוש הזכויות". **המחוקק קובע כי חרף היווצרות ההשבחה במועד אישור תכנית , מתן הקלה או התרת שימוש חורג, ניתן לשלם את היטל ההשבחה עד מועד "מימוש הזכויות", שהוא המועד שבו מתממשת ההשבחה** (הדגשה לא במקור) . מאחורי קביעה זו עומד "עקרון המימוש" (ראו רע"א 7172/96 , בעמ' 517) . "כידוע, "עקרון

> המימוש" (Realization Doctrine) הינו מאבני היסוד של דיני המס" (ש' בורנשטיין המיסוי בפירוק החברה, בעמ' 44). על פי עקרון המימוש אין מטילים ברגיל מס רווח הון בגין עליית ערך נכס הון כל עוד לא מומש רווח זה ממכירת הנכס (חלק ה' לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ...) וכך, אין מטילים מס שבח מקרקעין בגין עליית ערך של מקרקעין בטרם מומש שבח זה במכירת המקרקעין (סעיף 6 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג - 1963 ...) .

ב. מימוש הזכויות (מתן היתר בניה, תחילת שימוש והעברת זכויות), **אינו מהווה בשום מצב** , ע"פ חוק , אירוע משביח .

ג. קבלת ההיתר, כשלעצמה , אינה יכולה לחולל השבחה בשווי המקרקעין. הגורם המשביח הוא אישור תכנית (או הקלה או שימוש חורג), שמכוחם הנורמטיבי, מתאפשר מתן ההיתר.

מצב משפטי זה, מזמן סיטואציות בעייתיות, שלא לומר "בלתי אפשריות לפתרון", באותם מקרים בהם הוראותיה של התכנית הינן כלליות ובלתי קונקרטיות (בעיקר בתכנית גבוהה במדרג הנורמטיבי), או שהיא מכילה הוראות מותנות וכו', ורק היתר הבניה הוא זה המגבש ויוצק תוכן קונקרטי להוראות אלה. תמ"א/18 הינה אחת הדוגמאות לתכנית כללית. כך גם תמ"א/36 ותמ"א/38 . דוגמאות לתכניות מותנות, ניתן למצוא ברמה המקומית במקומות שונים ברחבי הארץ .

באותם מקרים של תכניות כלליות, התכנית קובעת מסגרת של הוראות, החלות לכאורה על מרחב תכנון רחב ביותר (ואולי אף בשטח המדינה כולה) ורק ההיתר יוצק תוכן משביח לנכס הקונקרטי או "מגבש את ההשבחה" , כפי שנכתב בהחלטות שונות .

עקרון "התגבשות ההשבחה" הנחה, ככל הנראה, את שמאי המבקשת (שהתבסס לדבריו, על שומה מכרעת) , לחשב את ההשבחה למועד ההיתר .

דא עקא, שהחוק, במתכונתו התקפה, **אינו** מאפשר להגדיר את מתן ההיתר כגורם המשביח, אלא רק את **התכנית** מכוחה הוא ניתן. ואכן, העקרון שהמועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו מועד אישור התכנית, נקבע במספר פסקי דין .

בהערת אגב, ברצוני להתייחס לעמדה שהובעה בהחלטות שונות, לפיהן מתן ההיתר חוסה תחת המושג "בדרך אחרת" המצויין בתוספת השלישית . לעניות דעתי , מדובר בעמדה שגוייה ואבאר :

סעיף 2 (א) לתוספת השלישית קובע :

"חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין **בדרך אחרת** (ההדגשה לא במקור) , ישלם בעלם ..... " .

מלשון הסעיף עולה כי הוא דן **במהות** ההשבחה ולא בגורם שחולל אותה . כלומר , המחוקק הוסיף את המושג "בדרך אחרת", כדי "לכסות" את כל המקרים בהם נוצרה השבחה - אם בדרך הרחבתן של זכויות הבניה ואם ב"דרך אחרת" .

דוגמה לכך הינה , למשל , הגדלת זמינותן של זכויות בניה גם אם אלו לא הורחבו [4] , אך העובדה שכל גורמי ההשבחה חוסים תחת המטריה הנורמטיבית המכילה את "אישור תכנית , מתן הקלה או התרת שימוש חורג" **, אינה מוטלת בספק** .

מכאן , שכל ייחוס של המושג "בדרך אחרת" למתן היתר בניה - שהוא אחת מהאפשרויות המימוש - אין לו , בכל הכבוד , על מה לסמוך .

מהאמור לעיל עשוייה לעלות, כאמור, תוצאה קשה ובלתי צודקת, במיוחד באותם מקרים, שבהם רמת הקונקרטיות של הוראות התכנית, לגביה נטענת ההשבחה, היא מאוד נמוכה וייחוס השבחה לנכס אחד מני רבים – עקב אישור התכנית, הינו כמעט מופרך. רמת הקושי, מטבע הדברים, אינה אחידה והיא תלויית נסיבות- האיפיונים המאפשרים או מונעים את מימוש התב"ע, הביקוש לעומת ההיצע בסביבה, מגבלות של איכות סביבה ואחרות. ניתן לקבוע, כי במרבית המקרים, ההשבחה **אינה** מתגבשת במלואה, **אם בכלל**, בעת אישור התב"ע.

במקרה שכזה - על אף הידיעה **המאוחרת** - שהנכס הושבח, אפילו במידה רבה, לא ניתן היה, **במועד אישור התכנית** - לקבוע, שאכן חלה בו השבחה ומובן שגביית ההיטל אינה מתקיימת.

לא מיותר להזכיר, כי העקרון המרכזי העומד בבסיס ההצדקה לחיוב בתשלום היטל השבחה מתמצה בחובה לשתף את הציבור בהתעשרות הנובעת מהמעשה התכנוני .

[4] ר' ע"א 1341/93 סי אנד סאן ביץ' הוטלס בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו .

על אף האמור לעיל ועל אף שההיגיון הכלכלי ועקרון הצדק החלוקתי אמורים היו לחייב את המבקשת בתשלום היטל ההשבחה במקרה כמו המקרה דנן (בכפוף להוכחת קיומה של השבחה), הגעתי לכלל דעה, כי **במועד הקובע ע"פ חוק** - לא ניתן היה להצביע על עלייה בשווי הנכס. ייחוס השבחה לחלק משטח מגרש החנייה הנדון , בשל האפשרות שעוגנה בתמ"א/18 תיקון 4 , להקמת תחנות דלק זעירות במגרשים בייעוד תעשייה, הינו בלתי סביר בעליל , למעלה מן העובדה שהוא לא הוכח בפועל . מאידך , המועד בו ניתן ההיתר - הוא מועד המימוש בלבד ולא ניתן לייחס לו ע"פ חוק , את היווצרות ההשבחה .

לאור האמור לעיל , הגעתי לכלל דעה , שלא חלה השבחה בשוויו של הנכס נשוא השומה , עקב אישורה של תמ"א/18 תיקון 21 - **במועד תחולתה** .

הכרעתי זו מייתרת את הדיון בהיבטים הכמותיים של ההשבחה .

ולראיה באתי על החתום,

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה