13 בדצמבר 2012

מספרנו : 12 / 15299

**לכבוד**
**לודמן איגור, נטליה וסימה**
**באמצעות מאיר דלברי**
**שמאי המבקשים**
**meirdelbari@gmail.com**

**לכבוד**
**הועדה המקומית לתו"ב אור-יהודה**
**באמצעות שאול לב**
**שמאי הועדה המקומית (המשיבה)**
**shaul-lev@barak.net.il**

א.ג.נ.,

א.ג.נ.,

# "שומה מכרעת" להיטל השבחה
# גוש 6880, חלקה 35, תת חלקה 8
# רח' האתרוג 17 באור-יהודה

## 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 |
|---|---|---|
| מ.א.א/1/148 | 19/09/2007 | 04.10.2007 |

## 3. מועד הדיון:

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המכריע בתאריך 24.7.2012



**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 13.10.2012
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 שאול לב מיום 25.12.2011. ומסמך תגובה לשומת שמאי המבקשים (לרבות נספחים) מיום 24.6.2012

**5.2** עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי מאיר דלברי מיום 13.5.2012 (לרבות נספחים).

**6. <u>פרטי המקרקעין:</u>**

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 6880 |
| חלקה | : | 35 |
| תת חלקה | : | 8 |
| שטח החלקה הרשום | : | 2,003 מ"ר |
| סוג הנכס | : | קוטג' טורי |
| כתובת | : | רח' האתרוג 17, אור-יהודה |

**7. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>**

הנכס מהווה יח"ד מסוג קוטג' טורי הבנויה בחלק המערבי של החלקה במבנן הכולל 8 קוטג'ים טוריים וקוטג' חד משפחתי. יח"ד המוערכת רשומה כתת חלקה 8 – דירת קוטג' בת 3 מפלסים ששטחה הרשום 145.9 מ"ר + מרפסת לא מקורה 30.2 מ"ר הבנויה על שטח קרקע רשום בסך 127.7 מ"ר. הנכס נמצא ברחוב האתרוג, ממזרח לרח' יגאל אלון, בשכונת האקדמאים במרכז העיר אור-יהודה.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע. הפיתוח הסביבתי מלא.



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

על החלקה בנויים 3 מבני קוטג'. 2 מבנים בני 4 יח"ד בבינוי קוטג' טורי ומבנה בודד של קוטג'. יח"ד המוערכת ממוקמת במבנה הטורי המערבי ומהווה את הקוטג' השני מצפון.

## 8. <u>המצב התכנוני:</u>

### 8.1 התכניות החלות במצב התכנוני הקודם:

**תכנית מאא/133 – פורסמה למתן תוקף ברשומות מיום 01/07/1990:**

התוכנית שינתה את יעוד החלקה שבנדון מחלקה בייעוד חקלאי לחלקה ביעוד אזור מגורים ב'. התוכנית קובעת כי באזור מגורים ב' יבנו בנייני קוטג'ים טוריים דו- קומתיים. החלקה שבנדון סומנה כמגרש מס' 73.

**תכנית מאא/במ/148/1 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 3980 מיום 05/03/1992:**

התכנית קובעת שטחי בניה באזור מגורים ב' וכדלקמן:

- שטח מגרש מינימאלי 1,200 מ"ר.
- שטח עיקרי 150 מ"ר בממוצע לכל דירה ב-2 קומות.
- קו בניין קדמי – כמסומן בתשריט ; צידי – 4 מ' ; אחורי 6 מ'
- לא תותר הקמת סככת חניה במגרש 73.

### 8.2 התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני החדש:

**תכנית מאא/148/1 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 5719 מיום 19/09/2007:**

התכנית מאפשרת תוספת בניה בחלקה שבנדון של עד 35 מ"ר שטח עיקרי על גג הקומה הראשונה ועל פי נספח בינוי מחייב. הגישה לתוספת הבניה על הגג תהיה מתוך יחידת הדיור. תוספת הבניה תקורה בגג רעפים.

קו בניין קדמי – כמסומן בתשריט ; צידי – 4 מ' ; אחורי 5 מ'

כמו כן, התוכנית מאפשרת בניה שטחי שירות של 40 מ"ר לכל יח"ד. להלן ההוראות הקשורות לשטחי השירות:

- ביחידות דיור, אשר ניתן לאפשר בהן גישה לחניה שלא משד' מנחם בגין, יותר קירוי חניות קיימות בתחום המגרש בשטח של 15 מ"ר ליחידת דיור במסגרת שטחי השירות.



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

- תותר הצבת מחסן גינתי בשטח של 5 מ״ר ברוטו. הצבת המחסן הגינתי תהיה בחצר האחורית של יחידת הדיור ובאופן שיוסתר מהרחוב. המחסן יכול להיות מוצב בקו בניין אחורי ״0״
- תותר בניית פרגולה בחצר בית המגורים. שטחה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

## 9. <u>זכויות משפטיות:</u>

### 9.1 <u>פלט מידע</u>

בהתאם למידע שהופק בתאריך 10/09/2010 באמצעות האינטרנט מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, עולים הפרטים הבאים:

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : 6880 | |
| חלקה | : 35 | |
| תת חלקה | : 8 | |
| שטח רשום תת חלקה 8 | : 145.90 מ״ר | |
| בעלויות | : רשות הפתוח | בשלמות |
| חכירה | : לודמן איגור | 1/3 |
| | : לודמן נטליה | 1/3 |
| | : לודמן סימה | 1/3 |

הצמדות:
מרפסת לא מקורה בשטח כולל 30.2 מ״ר.

הערות:
זיקת הנאה – חלקה כפופה בזכות מעבר להולכי רגל לטובת תת חלקה 9.
זיקת הנאה – חלקה נהנית מזכות מעבר להולכי רגל על פני תת חלקה 7.
זיקת הנאה – חלקה כפופה בזכות מעבר לכלי טיס באוויר על פני המקרקעין.
משכנתא שאינה מעניין השומה.



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

**9.2** **<u>חוזה התקשרות עם עמותת "ביתי באור-יהודה"</u>**

הוצג בפניי חוזה התקשרות בין עמותת "ביתי באור-יהודה" (מס' עמותה 580165439) ובין לודמן סימה, איגור ונטליה שנחתם בתאריך 16/01/1992. מעיון בחוזה עולה כי העמותה הוקמה ע"י מס' גורמים פרטיים לצורך בניה עצמית מרוכזת של מספר מבנים לרבות מבני קוטג' טורי במגרש 73 לפי תוכנית מאא/133.

**9.3** **<u>הסכם פיתוח</u>**

בהתאם לחוזה פיתוח שנחתם ביום 18/8/1991 בין מנהל מקרקעי ישראל ובין עמותת "ביתי באור-יהודה" עולה כי הזכויות במגרש 73 לפי תוכנית מאא/133 בשטח של כ- 1,988 מ"ר הן במסגרת חוזה פיתוח. תקופת הפיתוח- 24 חודשים החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01/07/1993. מטרת ההקצאה היא 9 מבני קוטג' טורי.

סעיף 2 לתנאי חוזה הפיתוח:

"מטרת ההרשאה לפיתוח ותקופתה

המינהל מעמיד בזה את המגרש לרשות היוזם והיוזם מקבל בזה את המגרש לרשותו, לתקופת הפיתוח בלבד, לשם פיתוחו ובניית המבנים בהתאם לאמור במבוא לחוזה זה ובהתאם לתכניות שתאושרנה על-ידי המינהל והרשויות המוסמכות".

סעיף 3 לתנאי חוזה הפיתוח:

"חתימה על חוזה חכירה

(א) אם היוזם ימלא אחר התחייבויותיו על פי חוזה זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה, מתחייב המינהל לחתום עם היוזם בלבד, והיוזם מתחייב לחתום עם המינהל על חוזה חכירה (להלן – חוזה החכירה), לתקופה של 49 שנים החל מיום אשור העסקה (להלן – תקופת החכירה) לגבי המגרש והמבנים".

**9.4** **<u>חוזה חכירה</u>**

הוצג בפניי חוזה חכירה שנחתם ביום 14/03/2008 בין מנהל מקרקעי ישראל ובין לודמן איגור, נטליה וסימה לזכויות החכירה לבניה טורית בשטח 127.7 מ"ר בגוש 6880 חלקה 35 (בחלק). תקופת החכירה הינה 49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו 02/06/1991 ועד 01/06/2040.



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

**10. <u>היתרי בניה</u>:**

שמאי הועדה מציין בשומת הועדה כי שלושת המבנים הבנויים על החלקה שבנדון נבנו בהתאם להיתר בניה מס׳ 910127 מיום 17/02/1992 אולם לא מציג את היתר הבניה. שמאי המבקשים אינו מתייחס בשומת המבקשים לעניין היתרי הבניה. אני מקבל את קביעתו של שמאי הועדה לעניין זה, ובהתאם לכך מתייחס למרכיב הבנוי בפועל בנכס הנישום כבנוי בהתאם להיתר בניה כדין.

**11. <u>להלן עיקר עמדות הצדדים</u>:**

| הנושא | שמאי המבקשים | שמאי הועדה |
|---|---|---|
| | **תכנית מאא/1/148 - מועד קובע 04.10.2007** | |
| השבחה | טוען כי במועד הקובע, המבקשים במעמד בר רשות מול מנהל מקרקעי ישראל. מאחר וחתמו על חוזה חכירה לראשונה בשנת 2008 – אין לחייבם בהיטל השבחה<br><br>לחילופין עורך את התחשיב הבא:<br><br>ערכי שווי- 400$/ מ״ר מבונה<br><br><u>שטח עיקרי</u><br>סה״כ שטח גג לניצול- 23.5 מ״ר<br>השבחה בגין מרכיב זה: 4,700 $<br><br><u>שטחי שירות</u><br>אין השבחה בגין שטח שירות שינוצל.<br><br>סה״כ השבחה ב-₪: 18,927 ₪ | טוען כי העמותה שייצגה את המבקשים, במעמד חוכרים מול מנהל מקרקעי ישראל במועד הקובע. מאחר וחתמו על חוזה חכירה בתום תקופת הפיתוח – יש לחייבם בהיטל השבחה<br><br>ערכי שווי- 500 $/מ״ר מבונה<br><br><u>שטח עיקרי</u><br>שטח מבונה עיקרי במפלס עליון- 32.5 מ״ר<br>השבחה בגין מרכיב זה: 13,000$<br><br><u>שטחי שירות</u><br>שטח שירות שינוצל- 15 מ״ר<br>השבחה בגין מרכיב זה: 3,000 $<br><br>סה״כ השבחה- 13,000 $ + 3,000 $ = 16,000 $<br>השבחה ב-₪: 64,432 ₪ |



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

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

**12.1 <u>שמאי הועדה:</u>**

שמאי הועדה הסתמך על שומה מוסכמת שערך מיום 22.7.2008 ברח' האתרוג 5 אור-יהודה גוש 6880 חלקה 35. בשומה נקבע ערכי שווי בסך 500 $/מ"ר מבונה.

**12.2 <u>שמאי המבקשים:</u>**

לא הוצגו עסקאות השוואה.

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

קוים 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>תכנית מאא/1/148 – מועד קובע 04.10.2007</u>**

התכנית מאפשרת תוספת שטח עיקרי של 35 מ"ר על גג הקומה הראשונה כקומה חלקית עפ"י נספח בינוי מחייב ותוספת שטחי שירות של 40 מ"ר/יח"ד.



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

**<u>שמאי הועדה :</u>**

<u>קו בניין אחורי</u>

שמאי הועדה טוען כי במקרה של סתירה בין תקנון התוכנית בו כתוב כי קו בניין אחורי הינו 5 מ׳ ובין קו הבנין המצוין ברוזטה שבתשריט התוכנית בכביש רח׳ יגאל אלון בו מצוין 8 מ׳ – יש להעדיף את הכתוב בתקנון התוכנית.

<u>תחשיב</u>

שמאי הועדה קבע ערכי שווי- 500 $/ מ״ר

שטח מבונה עיקרי במפלס עליון- 32.5 מ״ר

מקדם לתוספת שטח במפלס עליון- 1.1

תוספת לשווי :

32.5 מ״ר X 500 $/מ״ר X 1.1 = 17,875 $

הפסד שטח מרפסת גג :

32.5 מ״ר X 500 $/מ״ר X 0.3 (מקדם מרפסת גג) = 4,875 $

סה״כ תוספת שווי בגין בניית קומה חלקית עליונה :

17,875 $ - 4,875 $ = 13,000 $

שטח שירות שינוצל- 15 מ״ר

מקדם שטח שירות- 0.4

סה״כ השבחה בגין שטח שירות :

15 מ״ר X 500 $/מ״ר X 0.4 = 3,000 $

סה״כ השבחה :

13,000 $ + 3,000 $ = 16,000 $

השבחה ב-₪ :

16,000 $ X 4.027 ₪/$ = 64,432 ₪



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

בנוסף לשמאי הועדה טענות בתגובה לשומת שמאי המבקשים:

1. מאחר וישנה מחלוקת משפטית לגבי החבות במקרה זה מן הראוי שנושא זה ידון בערכאה המשפטית הראויה קרי ועדת ערר.
2. תאריך חתימת הסכם החכירה אינו בהכרח תאריך תחילת החכירה.
3. קו בניין אחורי של החלקה שבנדון שפונה לרחוב יגאל אלון 5 מ' לפי התקנון וככל הנראה הסימון של 8 מ' ברוזטה של רח' יגאל אלון מתייחס לקווי בניין למגרשים שחזיתם פונים לרחוב.
4. אין מניעה לבניית מחסן בשטח של 5 מ"ר בחצר האחורית של בית המגורים מאחר והדבר מותר בבניה בקו בניין "0"
5. כמו כן, במסגרת שטחי השירות ניתן לבנות גם גגונים מקורים, מרקיזות, קרניזים וכיו"ב.

לעניין טענת הסף, טוען שמאי הועדה במסגרת הדיון שנערך כי לדעתו עמותת "ביתי באור-יהודה" הפכה לחוכרת בתום תקופת הפיתוח. סימוכין לראיה זו הינו נספח לחוזה החכירה משנת 2008 בו קיימת הפניה לחוזה חכירה מקורי.

**<u>שמאי המבקשים :</u>**

שמאי המבקשים מעלה טענת סף לפיה אין מקום לחייב בהיטל השבחה כיוון שהמבקשים קיבלו מעמד של חוכרים בנכס החל מיום 24.3.2008. לטענתו, נכון למועד הקובע, המבקשים היו בעלי זכויות חוזיות מול עמותת "ביתי באור-יהודה" הכפופה לחוזה שנערך בינה ובין מנהל מקרקעי ישראל. העמותה הייתה במעמד בר רשות מול מנהל מקרקעי ישראל. עפ"י הלכת קנית, מעמד בר רשות פטור מהיטל השבחה ולכן אין מקום לחייב בהיטל.

לחילופין, מציג השמאי חישוב להיטל השבחה:

<u>קו בניין אחורי</u>

שמאי המבקשים טוען בדיון שנערך כי עצם הסתירה בין תקנון התוכנית בו כתוב כי קו בניין אחורי הינו 5 מ' ובין קו הבנין המצוין ברוזטה שבתשריט התוכנית בכביש רח' יגאל אלון בו מצוין 8 מ' מהווה הפחתה של 50% מההשבחה. בשונה מקביעתו זו, בשומת המבקשים תחשיב ההשבחה נערך בהפחתה מלאה מההשבחה, בהתייחס לקו בניין 8 מ' מרח' יגאל אלון.



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

<u>תחשיב השבחה</u>

שמאי המבקשים קבע ערכי שווי- 400 $/ מ״ר

שטח הגג לניצול בהגבלת קווי הבניין:

קווי הבניין פולשים לרצועה של: 8 מ׳ – 5 מ׳ – 1.4 מ׳ = 1.6 מ׳

4.2 מ׳ X (7.2 מ׳ – 1.6 מ׳) = 23.5 מ״ר

מקדם חדר לעליית גג ללא מעלית הכולל עלויות התאמה ושוליות- 0.8

מקדם מרפסת גג- 0.3

תוספת לשווי בגין בניית קומה חלקית עליונה:

23.5 מ״ר X 400 $/מ״ר X 0.8 = 7,520 $

הפסד מרפסת גג:

23.5 מ״ר X 400 $/מ״ר X 0.3 = 2,820 $

סה״כ השבחה:

7,520 $ - 2,820 $ = 4,700 $

השמאי קובע כי לא קיימת השבחה בגין שטחי שירות שינוצלו.

סה״כ השבחה ב-₪: 4,700 $ X 4.027 ₪/$ = 18,927 ₪

בנוסף לשמאי המבקשים טענות בתגובה לשומת שמאי הועדה:

1. עפ״י דרישת התכנית, יש לבנות את המחסן בדרך שיוסתר מהרחוב. החצר האחורית גלויה וחשופה לרחוב יגאל אלון ולכן לא ניתן לבנות את המחסן בדרך שיוסתר מהרחוב.
2. תשריט תכנית מאא/1/148 מראה קו בנין של 8 מ׳ מקצה כביש יגאל אלון. הוראה זו, מונעת כל בניה בחצר הנכס ואף ברצועה מן הגג.
3. החצר הקדמית קטנה ואינה מאפשרת חניה.
4. שטחי השירות במצב החדש אינם ניתנים למימוש ואינם תורמים לשווי עקב הבינוי הקיים ושטח החצר הקטנה.



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

5. לעניין חישוב השווי, יש לקחת בחשבון לצורך שווי מ״ר מבונה את העובדות כי:

- ארבע היחידות בנויות בצפיפות גבוהה וכי היחידה נשוא השומה היא היחידה האמצעית הבנויה בין שני שכנים.
- הנכס גובל בכביש יגאל אלון שהוא דרך ראשית סואנת.
- תוספת הבניה היא בקומה ג׳ ללא מעלית .
- יש להביא בחשבון עלויות התאמה של תוספת לבניה קיימת ותרומה שולית פוחתת של תוספת השטח הנבנה.

**<u>הכרעה :</u>**

בשומות הצדדים מצוין כי מועד פרסום למתן תוקף של התוכנית בתאריך 29/09/2007 והמועד הקובע לקביעת ההשבחה בתאריך 14/10/2007. מבדיקה שערכתי עולה כי מועד הפרסום למתן תוקף הינו 19/09/2007 ובהתאם לכך המועד הקובע לצורך קביעת ההשבחה בתאריך 04/10/2007.

טענות שמאי המבקשים משלבות טענות משפטיות יחד עם טענות שמאיות.
באשר לטענות המשפטיות סבור שמאי הועדה, כי אל לשמאי המכריע לדון בפן המשפטי של הטענות.

לעניין זה קבעה ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז דרום. יו״ר עו״ד גלעד הס, כיכר פטרה בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תמר:

״...המחוקק באופן מפורש ומודע לא הגביל את סוג הטענות שניתן לטעון במסגרת כל הליך, וזאת לאור הבעייתיות שהייתה קיימת בנוסח הקודם של החוק אשר הבחין בין שאלה משפטית לשאלה שמאית. לפיכך בהחלט ניתן לעלות טענות שמאיות במסגרת ערר לוועדת הערר .... וכן ניתן להעלות שאלות כנגד עצם החבות בהליך בפני השמאי המכריע.....״

....״ אשר על כן, כאשר האזרח בחר ללכת בדרך של שמאי מכריע , רשאי הוא להעלות בפניו כל טענה ורשאי הוא להגיש ערר על כל קביעה, הן במישור המשפטי והן במישור השמאי״.



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

על פי הנחייה זו על השמאי המכריע להביא בחשבון במסגרת ההכרעה גם שיקולים משפטיים.

לעניין טענת הסף
על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה:
"חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (להלן - היטל); היו המקרקעין מוחכרים לדורות, ישלם החוכר את ההיטל; היטל בעקבות אישור תכנית יחול על מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או הגובלים עמו בלבד".

במסגרת ה"שומה האחרת" מצהיר שמאי המבקשים כי הנישומים היו לחוכרים של הנכס החל מיום 24/03/2008. עד לתאריך זה היו בעלי זכויות חוזיות מול עמותת "ביתי באור-יהודה" הכפופות לחוזה של העמותה מול ממ"י כאשר העמותה הייתה במעמד בר רשות מול מנהל מקרקעי ישראל.

בהתאם לחוזה פיתוח שנחתם ביום 18/8/1991 בין מנהל מקרקעי ישראל ובין עמותת "ביתי באור-יהודה" עולה כי הזכויות במגרש 73 לפי תוכנית מאא/133 בשטח של כ- 1,988 מ"ר הן במסגרת חוזה פיתוח. תקופת הפיתוח- 24 חודשים החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01/07/1993.

בסעיף 2 לתנאי חוזה הפיתוח, מטרת ההרשאה לפיתוח ותקופתה: "המינהל מעמיד בזה את המגרש לרשות היוזם והיוזם מקבל בזה את המגרש לרשותו, לתקופת הפיתוח בלבד, לשם פיתוחו ובניית המבנים בהתאם לאמור במבוא לחוזה זה ובהתאם לתכניות שתאושרנה על-ידי המינהל והרשויות המוסמכות".

בסעיף 3(א) לתנאי חוזה הפיתוח, חתימה על חוזה חכירה:
"אם היוזם ימלא אחר התחייבויותיו על פי חוזה זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה, מתחייב המינהל לחתום עם היוזם בלבד, והיוזם מתחייב לחתום עם המינהל על חוזה חכירה (להלן – חוזה החכירה), לתקופה של 49 שנים החל מיום אשור העסקה (להלן – תקופת החכירה) לגבי המגרש והמבנים".



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

היטיבה להסביר זאת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז דרום, בראשות, היו"ר עו"ד גלעד הס, בעניין, דונה חב' להנדסה ובניין בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית גת:

**"...בערר זה אין תפקידנו לבחון האם צודק להטיל על העוררת היטל השבחה (ואכן קיימים טעמים של צדק לעשות כן), אלא האם מבחינת הדין הנוכחי ניתן להטילו עליה. בחינת האפשרות החוקית להטיל את היטל ההשבחה על העוררת, מובילה למסקנה חד משמעית כי כל עוד עסקינן בחוזה פיתוח לא ניתן להטיל על בעל הזכויות מכוח חוזה פיתוח, היטל השבחה.**
**סוגיית האפשרות להטלת היטל השבחה על בעל זכויות מכוח חוזה הפיתוח הגיע לפתחו של בית המשפט העליון בשלושה מקרים נפרדים, ובכולם נפסק כי לאור הוראות החוק המטילות את היטל ההשבחה על בעל המקרקעין או חוכרם (סעיף 2 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה) לא ניתן להטיל היטל השבחה על בעל זכויות מכוח הסכם פיתוח..."**

ועדת הערר מצטטת מתוך פסק דין, ע"א (מרכז) 13020/09 הועדה המקומית כפר סבא נ. אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' (פורסם באתר נבו) (להלן: "עניין אשדר").

**"אין לייחס משמעות פרשנית שבחוזי הפיתוח בעניינו לא נכתב במפורש המונח "בר רשות", ואין בכך כדי לאבחן את המקרה שלפנינו ממקרים אחרים. דין הוא כי מערכת היחסים שבין צדדים לחוזה נלמדת מתוכן העיסקה וממהות היחסים כפי העולה מהוראות ותנאי החוזה.**
**זאת ועוד; ברע"א 10074/05 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' גרוסברד (לא פורסם, [פורסם בנבו], 29.10.06) (להלן: "פס"ד גרוסברד"), כמו במקרה שלנו, גם כן לא נכתב במפורש בחוזה הפיתוח שהמשיבה היא בת רשות. כב' השופט רובינשטיין אומר שם כי אף על פי כן ניתן להסיק הדבר מלשונו של סעיף 3 בחוזה הפיתוח שהיה שם, שבו נאמר " ... אם היוזם ימלא את התחייבויותיו על פי חוזה זה ובמועדים הקבועים לכך, מתחייב המינהל לחתום עם היוזם בלבד, והיוזם מתחייב לחתום עם המינהל על חוזה חכירה" (סעיף י'(3) בפסה"ד)".**



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

שאלת החבות בהיטל השבחה במקרה בו חלפה תקופת הפיתוח על פי חוזה הפיתוח אך טרם נחתם הסכם חכירה נדונה בהליך ע"א 6255/05 בבית המשפט המחוזי בירושלים. להלן קטע מפסק הדין:

**..." ושוב לעיקרי הדברים: מלשונו של סעיף 2(א) לחוק עולה בבירור, כי כוונת המחוקק הייתה להטיל חבות בהיטל השבחה רק על בעל הנכס או החוכר לדורות. כידוע, אין להטיל מס אלא בחוק (בסעיף 1 לחוק יסוד: משק המדינה). על-כן אין להטיל גם היטל השבחה על מי שלא ניתן להגדירו כבעלים או כחוכר לדורות.."**
**"....השאלה שבפנינו אינה האם יהא צודק להטיל את ההיטל על המערערים, אלא האם מבחינת תנאי החוק ניתן להטילו עליה. לא המערערים ולא חברת גבעת קומונה רכשו עדיין מעמד של חוכרים לדורות, לא מכוח חוזה הפיתוח ולא מכוח הסכם המערערים עם חברת גבעת קומונה. על כן אין להטיל עליהם היטל השבחה, חלף ההסדר הקבוע בסעיף 21 לתוספת לחוק "...**

גם כאשר עילת ההשבחה היא בקשה מהוועדה המקומית למתן הקלות שונות, ועל פי מסמכי המינהל תשלום היטל ההשבחה הוטל על הנישום, ניתן היה להניח כי עובדה זו מחריגה את הנחיות פסקי הדין השונים ומבדלת אותה. אולם גם נסיבה זו נדונה בבתי המשפט, וקיבלה התייחסות מיוחדת של ועדת הערר:

**"ההתחייבות של העוררת בהסכם הפיתוח והעדר תשלום של העוררת למינהל בגין ההקלות:**

**הנושא הנוסף בגינו מבקשת המשיבה לאבחן את ההלכות דנא נעוץ בעובדה כי בהסכם הפיתוח נקבע כי העוררת תישא בתשלומי היטל ההשבחה ככל שיוטלו כאלו וכי היא אינה משלמת למינהל תוספת דמי חכירה או דמי היתר בגין ההקלות.**
**איננו סבורים כי יש בהתניות אלו בכדי לאבחן את ההלכות דלעיל, ונבאר:**
**מבחינה מהותית הלכות בית המשפט העליון מבוססות על כך שהיזם אינו בעל זכות חכירה או בעלות במקרקעין.**



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

**לטעמנו הסוגיה ההסכמית הנקודתית בין היזם לבין המינהל בשאלה: האם על היזם לשלם או לא לשלם למינהל בגין ההקלות אינה מגדירה את מעמדו המשפטי של היזם במקרקעין, ובוודאי שאין בה בכדי להגדירו כבעל זכות חכירה.**
**במילים אחרות, העובדה כי במסגרת התנאים המסחריים של הסכם הפיתוח נקבע כי היזם אינו משלם תוספת למינהל בגין הקלות שיאושרו, או כי הוא אמור לשאת בהיטל ההשבחה, אין בה על מנת לכונן ליזם מעמד של בעל זכות חכירה, והוא עדיין בעל זכות נחותה מכוח הסכם פיתוח ולא מכוח הסכם חכירה"...**

כאמור, הוצג בפניי חוזה חכירה שנחתם ביום 14/03/2008 בין מנהל מקרקעי ישראל ובין לודמן איגור, נטליה וסימה לזכויות החכירה לבניה טורית בשטח 127.7 מ"ר בגוש 6880 חלקה 35 (בחלק). תקופת החכירה הינה 49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו 02/06/1991 ועד 01/06/2040.

על סמך בחינת ההסכם בין מינהל מקרקעי ישראל לבין עמותת "ביתי באור-יהודה", ניתן להגיע למסקנה כי במועד הקובע לשומה, 04/10/2007 המעמד של העמותה מול מינהל מקרקעי ישראל היה של בעל זכויות מכוח חוזה הפיתוח ולא במעמד של בעלים או חוכר לדורות. התחייבותם של המבקשים במסגרת חוזה ההתקשרות עם העמותה לאור מעמדה של העמותה במועד הקובע מקנה גם למבקשים מעמד מכוח הסכם פיתוח.

שמאי הועדה טוען כי, הנספח המצורף לחוזה החכירה מהווה הפניה לחוזה חכירה מקורי. עיינתי בנספח לחוזה החכירה ובחוזה החכירה. תקופת החכירה הינה 49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו 02/06/1991 ועד 01/06/2040. נתון זה מעלה ספק לגבי טענת שמאי הועדה: אם היה קיים חוזה חכירה קודם, ומדובר בהארכת או חידוש חוזה חכירה מדוע תאריך תחילת החכירה הנוספת מתייחסת לתאריך אישור העסקה במסגרת הסכם הפיתוח? לא שוכנעתי כי כוונת ההפניה לחוזה חכירה מקורי הינה פשוטה כמשמעה. יתכן כי כוונת ההפניה ל"חוזה חכירה מקורי" כפי שכתוב בנספח לחוזה החכירה הינה בעצם להסכם הפיתוח.
בהתחשב בכל השיקולים לעיל, אני קובע כי מעמד המבקשים במועד הקובע לתוכנית זו היה מכוח הסכם הפיתוח.



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

מעמד מכוח הסכם פיתוח לא פוטר בהכרח את המבקשים מחבות בהיטל השבחה. להלן קטע מפסיקת בית המשפט המחוזי בהליך ת"א 37463-06-12 הוניגמן ובניו בע"מ נ' עיריית ראשון לציון ואח' שניתן ביום 23/09/2012, שופטת הילה גרסטל, נשיאה:

**"ביחסים החוזיים שבין התובעת לנתבעת וכפי שפורט לעיל, התובעת התחייבה באופן ברור ומפורש לשאת בתשלום היטל השבחה בגין כל תוכנית השבחה החל מיום חתימת הסכם פיתוח (סע' 4 להסכם הפיתוח כמפורט). זאת, תוך הסכמה ומודעות לכך שבמסגרת תקופת הפיתוח טרם יוקנו לה זכויות בעלות במקרקעין. התחייבות זו נעשתה בהסכמה מלאה של שני הצדדים תוך מודעות התובעת להתחייבויותיה ולמעמדה הקנייני על בסיס ההסכמים. היא נעשתה באופן חוקי במסגרת הסכמות הצדדים והיא בעלת תוקף מחייב".**

קיימת גם החלטת ועדת ערר המנוגדת לפס"ד לעיל. גם כאשר עילת ההשבחה היא בקשה מהוועדה המקומית למתן הקלות שונות, ועל פי מסמכי המינהל תשלום היטל ההשבחה הוטל על הנישום, ניתן היה להניח כי עובדה זו מחריגה את הנחיות פסקי הדין השונים ומבדלת אותה. אולם גם נסיבה זו נדונה בבתי המשפט, וקיבלה התייחסות מיוחדת של ועדת הערר:

**"ההתחייבות של העוררת בהסכם הפיתוח והעדר תשלום של העוררת למינהל בגין ההקלות:**
**הנושא הנוסף בגינו מבקשת המשיבה לאבחן את ההלכות דנא נעוץ בעובדה כי בהסכם הפיתוח נקבע כי העוררת תישא בתשלומי היטל ההשבחה ככל שיוטלו כאלו וכי היא אינה משלמת למינהל תוספת דמי חכירה או דמי היתר בגין ההקלות.**
**איננו סבורים כי יש בהתניות אלו בכדי לאבחן את ההלכות דלעיל, ונבאר:**
**מבחינה מהותית הלכות בית המשפט העליון מבוססות על כך שהיזם אינו בעל זכות חכירה או בעלות במקרקעין.**
**לטעמנו הסוגיה ההסכמית הנקודתית בין היזם לבין המינהל בשאלה: האם על היזם לשלם או לא לשלם למינהל בגין ההקלות אינה מגדירה את מעמדו המשפטי של היזם במקרקעין, ובוודאי שאין בה בכדי להגדירו כבעל זכות חכירה.**
**במילים אחרות, העובדה כי במסגרת התנאים המסחריים של הסכם הפיתוח נקבע כי היזם אינו משלם תוספת למינהל בגין הקלות שיאושרו, או כי הוא אמור לשאת**



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

**בהיטל ההשבחה, אין בה על מנת לכונן ליזם מעמד של בעל זכות חכירה, והוא עדיין בעל זכות נחותה מכוח הסכם פיתוח ולא מכוח הסכם חכירה"...**

מעיון במסמכים המפורטים בסעיף 9 לעיל לא מצאתי התחייבות ברורה ומפורשת של עמותת "ביתי באור-יהודה" או המבקשים לתשלום היטל השבחה במסגרת תקופת הפיתוח.

בהסתמך על הנחיות ועדת הערר ובתי המשפט אני קובע כי במקרה זה הנישום איננו נכלל בהגדרות של בעלים או חוכר לדורות ולכן לא ניתן להטיל עליו היטל השבחה.

**<u>לבקשת שמאי הועדה נערך תחשיב חלופי</u>**

<u>קו בניין אחורי</u>

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין קו הבניין האחורי של הנכס שבנדון. שמאי הועדה טוען כי בהתאם לתקנון התוכנית קו בניין אחורי של החלקה שבנדון הינו 5 מ'. לטענתו, קו הבניין המצוין ברוזטה שבתשריט התוכנית בכביש רח' יגאל אלון בו מצוין 8 מ' עומד בסתירה לכתוב בהוראות התקנון ומתייחס ככל הנראה לנכסים שחזיתם בנויה לרח' יגאל אלון. מאחר וחזית הנכס שבנדון אינו לרח' יגאל אלון ובמקרה של סתירה בין הוראות התקנון והתשריט יש להביא בחשבון את קו הבניין האחורי המצוין בתקנון התוכנית – 5 מ'.

לעומתו, שמאי המבקשים טוען שיש להביא בחשבון את קו הבניין המצוין ברוזטה שבתשריט התוכנית בכביש רח' יגאל אלון בו מצוין 8 מ' על אף הסתירה בין התקנון והתוכנית. בדיון שנערך, נטען על ידיו כי עצם הסתירה מהווה הפחתה של לפחות 50% מההשבחה. אולם, כאמור, הדבר לא הובא בחשבון התחשיב שערך.

בחנתי את תקנון ותשריט תוכנית מאא/1/148. בסעיף 8 (ח) להוראות תקנון התוכנית מצוין כי קו בניין אחורי של חלקה 35 הינו 5 מ'. אכן, ברוזטה שבתשריט התוכנית, בדרך רח' יגאל אלון הממוקם ממערב לנכס שבנדון מצוין כי קו הבניין מהדרך 8 מ'. אולם, ניתן לזהות בתשריט התוכנית ציון של קו בניין המופיע בחלק הצפון מערבי של החלקה שבנדון, מתוח מקצהו הצפון מערבי של המבנן אל גבולה המערבי של החלקה. מעל הקו המתוח מופיעה הספרה 5. להערכתי, סימון קו הבניין בתשריט התוכנית ובאופן פרטני בחלקה שבנדון בנוסף להיותו כתוב בתקנון נעשה במכוון, מאחר



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

והמתכנן היה מודע לכך שיתכן ותיווצר סתירה לכאורה בין התקנון והתוכנית. בנוסף, לתוכנית מאא/1/148 קיים נספח בינוי מחייב לחלקה שבנדון הקובע בין היתר את מיקום תוספת הבנייה בקומת הגג. סביר להניח, כי המתכנן הביא בחשבון את קווי הבניין החלים על החלקה כאשר קבע את מיקום תוספת הבניה על גג הבניין. בהתאם לכך, אני קובע כי קו הבניין האחורי של הנכס שבנדון בהתאם לתוכנית מאא/1/148 הינו 5 מ'.

<u>שטח לניצול בקומת הגג</u>

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין השטח אותו ניתן לנצל במסגרת תוספת הבניה בקומת הגג. שמאי הועדה טוען כי השטח העיקרי אותו ניתן לנצל במפלס עליון במגבלות קווי הבניין הינו 32.5 מ"ר. לעומתו, שמאי המבקשים סבור כי במגבלות קווי הבניין ניתן לנצל 23.5 מ"ר בלבד. שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון כי קיים נספח בינוי מחייב לתוספת הבניה כפי שמצוין בהוראות תקנון התוכנית. מעיון בנספח הבינוי עולה כי בחלקה 35 ניתן למקם את תוספת הבניה בתחום שטח מקסימאלי של 34.2 מ"ר ברוטו (4.5 מ' X 7.6 מ'). בהתייחס לשטח מרפסת הגג הצמודה לנכס שבנדון תוספת הבניה המקסימאלית בקומת הגג – 30.2 מ"ר.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הועדה קובע 500$ למ"ר מבונה ומבסס את קביעתו על שומה מוסכמת שערך מיום 22.7.2008 ברח' האתרוג 5 אור-יהודה גוש 6880 חלקה 35. לעומתו, שמאי המבקשים קובע 400$ ללא הצגת בסיס נתונים כלשהו.

בתאריך 14/03/2007 נערך ע"י ממ"י מכרז מס' תא/06/2007 למכירת זכויות של 10 מגרשים לבנייה צמודת קרקע בשכונת נווה רבין, אור-יהודה. מניתוח תוצאות המכרזים, ובהתאמה לנכס הנישום, עולה כי השווי אותו קבע שמאי הועדה הינו בתחום הסביר ואני מאמץ אותו. בהתאם לכך אני קובע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך 500$/מ"ר.

<u>עלויות התאמה</u>

על פי התיאוריה השמאית ערכי הקרקע נגזרים משווי הנכס כבנוי. המשמעות הכלכלית היא, כי נלקח בחשבון שיש להשקיע במבנה עלות נוספת, כדי ליצור יחד עם הערך המוסף של הרווח היזמי מבנה בנוי. עלויות התאמה רלוונטיות רק כאשר העלות המוערכת לניצול השטח על הגג גבוהה מהעלות המוערכת במסגרת בניית המבנה



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

עצמו. להערכתי במקרה זה, מאחר והבית בנוי, עלות הבנייה הממוצעת למ״ר של הנכס כולו, גבוהה מהעלות השולית לבניית השטח על הגג. עלות הבנייה של שטח זה, נשענת על השקעות שכבר נעשו, כמו יסודות הבניין, עלויות פיתוח, חיבורי חשמל, תשתית מים, קירות חיצוניים, ועוד....
במקרה זה, אין מקום להביא בחשבון גם עלויות התאמה.

<u>שוליות</u>

שמאי המבקשים טוען כי קיימת תועלת שולית פוחתת לשטחים שהתווספו כתוצאה מהגדלת חדר היציאה לגג.
חדר היציאה לגג הינו בגדר ״מוצר אחר״ ביחס לשטחים העיקריים בדירה. בכל הקשור לתועלת שולית פוחתת, שטחי החדר לא מתווספים באופן מצטבר לשטחים העיקריים בדירה. הגדלת שטח חדר היציאה מאפשרת תכנון ורווחה טובים יותר אין במקרה זה הפחתה בגין שוליות.

<u>מקדם אקוו׳ שטח בקומת הגג</u>

שמאי הועדה קובע מקדם לתוספת שטח במפלס עליון בשיעור 1.1 ומקדם מרפסת גג בשיעור 0.3. לעומתו, שמאי המבקשים קובע מקדם לתוספת שטח על הגג בשיעור 0.8 הכולל עלויות התאמה ושוליות ומקדם מרפסת גג 0.3. מעיון בנספח הבינוי ניתן לראות כי תוספת הבנייה על הגג מהווה שטח ברוטו של 34.2 מ״ר בגובה קבוע של 2.5 מ׳ ומקורה בגג רעפים. הגישה אל שטח הגג באמצעות מדרגות פנימיות קיימות מקורות בגג רעפים. בהתייחס לנתוני השטח, לקומה, לקירוי גג הרעפים ולגובה התוספת, מקדם אקוו׳ תוספת שטח על הגג הינו 0.8. מקדם אקוו׳ מרפסת גג במקרה זה לאור סך השטח המצומצם של מרפסת הגג בשיעור 0.3.

<u>סוגיית שטחי שירות</u>

<u>מחסן</u>

שמאי המבקשים טוען כי אין אפשרות לבנות מחסן בחצר בעורף הנכס מאחר וקיים קו בניין 8 מ׳ מרח׳ יגאל אלון וכן, בהתאם להוראות התב״ע, יש צורך שהמחסן יהיה מוסתר מהרחוב. בתגובת שמאי הועדה לשמאי המבקשים טוען השמאי כי אין מניעה לבנות מחסן בחצר האחורית בקו בניין ״0״. אני מקבל את טענת שמאי הועדה בעניין זה וסבור כי אין מניעה לבנות את המחסן בקו בניין ״0״ כפי שהתוכנית מתירה. לחישוב ההשבחה שטח המחסן 5 מ״ר במקדם של 0.1 מעבר לשווי חצר.



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

פרגולה

לאור נתוני הנכס שבנדון, אני סבור כי הקמת פרגולה בחצר האחורית של הנכס שבנדון משביחה. בהתאם לכך אני קובע פרגולה בשטח של 15 מ״ר במקדם של 0.1 מעבר למקדם שווי חצר.

קירוי חניה

שמאי הצדדים מסכימים כי אין אפשרות לקירוי חניה במרחב החלקה בשל נתוניה. אני מאמץ את הסכמת השמאים בעניין זה.

שטחי שירות נוספים

התוכנית מתירה 40 מ״ר שטחי שירות לכל יח״ד. לאור נתוני הנכס שבנדון, לרבות שטחי החצרות המצומצמים בנכס אני סבור כי כל הוספה של שטחי שירות מעבר לאלו שנקבעו על ידי יצמצמו את שטחי החצרות הקטנים מלכתחילה, יפגעו באופיו של הנכס ולא יהוו גורם משביח לשוויו של הנכס.

תחשיב השבחה

| | |
|---|---|
| שטח אקוי בקומת הגג: 30.2 מ״ר X 0.8 (מקדם שטח גג) | = 24.16 מ״ר אקוי׳ |
| הפסד שטח מרפסת גג: 30.2 מ״ר X 0.3 (מקדם מרפסת גג) | = 9.06 מ״ר אקוי׳ (-) |
| שטח מחסן: 5 מ״ר X 0.1 (מחסן) | = 0.5 מ״ר אקוי׳ (+) |
| שטח פרגולה: 15 מ״ר X 0.1 (פרגולה) | = 1.5 מ״ר אקוי׳ (+) |
| סה״כ שטח אקוי׳ לחישוב השבחה | = 17.1 מ״ר אקוי׳ |

סה״כ השבחה: 17.1 מ״ר אקוי׳ X $500/מ״ר X 4.01 ₪ (שע״ח) = 34,285 ₪



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

**14. <u>השומה:</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי במועד הקובע לשומה, המבקשים לא היו במעמד של בעלים או חוכרים ולכן המבקשים לא נכללים במסגרת החייבים בהיטל השבחה בגין הנכס הנישום.

**<u>חלוקת שכר השמאי המכריע:</u>**

במועד קבלת המינוי קבעתי כי שכר השמאי המכריע יתחלק לפי מחצית לכל צד.
במהלך הדיון הודיע שמאי הועדה כי אם יוחלט לקבל את טענת שמאי המבקשים לפיה, במועד הקובע לשומה הנישום לא היה במעמד של חוכר, הועדה תגיש ערעור. בגין כך הוא מבקש כי בכל מקרה תהיה החלטה לעניין ההשבחה בהתעלם מטענת אי החבות.

לפי תקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) (הוראת שעה) התשס"ט – 2009, תקנה 5 ב': "השמאי המכריע רשאי להטיל את מלא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א), בהתקיים הנסיבות הבאות, כולן או חלקן:
(1) .....
(2) .....
(3) תוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת אחד הצדדים"

אני קובע כי בשומה מכרעת זו התקיים סעיף קטן (3) דלעיל בהתייחס **לתכנית מאא/1/148** ולכן שכר טרחת השמאי המכריע המתוקן (על ידי תיקון 84 ) יחולק לפי: הוועדה המקומית – 3/4 משכר השמאי המכריע, המבקשים – 1/4 משכר השמאי המכריע.

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**