דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) **ושמאית מקרקעין**
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

דברת בן אריה – כלכלנית ושמאית מקרקעין
קרן אור – כלכלנית ושמאית מקרקעין

המבקשים:

מר אברהם ליפשיץ

ע"י הא' אריה קמיל ושני אהרון, שמאי מקרקעין.

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

ע"י מר אוהד דנוס, שמאי מקרקעין

תאריך: 5/1/2017

מספרנו: 7813.16

מס' מנוי: 1463-2016

<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>מקרקעין בגוש 6976 חלקה 192 (חלק)</u>

<u>הצפירה 19</u>

<u>תל אביב</u>

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

1. <u>מטרת השומה</u>

נתמניתי ביום 15/9/2016 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	אישור שימוש חורג מאולם תעשיה לאולם שמחות
אופן מימוש הזכויות:	בקשה להיתר

2. <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

המבקש:	מר אברהם ליפשיץ שמאי המבקש: הא' אריה קמיל ושני אהרון
המשיבה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו שמאית הועדה המקומית: הא' אוהד דנוס ודורון נדב

3. <u>מועדים</u>

3.1	המועד הקובע לשומה:	4/1/2002[1]
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	2/12/2016, ע"י הח"מ.
3.3	מועד הדיון:	29/11/2016, בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

4. <u>מסמכים שהוצגו</u>

4.1 עמדת המשיבה מפורטת בשומת אוהד דנוס ודורון נדב מיום 18/7/2016 ובתשובתם לשומה האחרת מיום 17/11/2016.

4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומת אריה קמיל ושני אהרון מיום 13/10/2016.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	6976
חלקה:	192 חלק
שטח רשום של החלקה:	2,268 מ"ר
השטח נשוא השומה:	532.7 מ"ר[2] במרתף ובקומת הקרקע
כתובת:	הצפירה 19 פינת יגיע כפיים 2, תל אביב
מהות הנכס:	אולם שמחות.

[1] ראה סע' 10.1.ד
[2] בהתאם לתשריט רשיון העסק

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

6.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק מהאינטרנט, רשומות 31 תתי חלקות בחלקה הנדונה.

בבעלות המבקש רשומות תת חלקות אשר לא מפורטת הקומה בה נמצאים, כדלקמן:

ת"ח 26	11.52 מ"ר	2/933 בר"מ	בעלים משנת 1988
ת"ח 27	15.22 מ"ר	2/933 בר"מ	בעלים משנת 1988
ת"ח 28	172.5 מ"ר	28/933 בר"מ	בעלים משנת 1984 ומשנת 1988, בחכירה לאחרים

בהתאם לתשריט הבית המושתף, תתי חלקות אלה ממוקמות במרתף.

ת"ח 33	20.33 מ"ר	3/933 בר"מ	בעלים משנת 1984 ומשנת 1988
ת"ח 34	43.13 מ"ר	7/933 בר"מ	בעלים משנת 1984 ומשנת 1988
ת"ח 36	372.5 מ"ר	99/933 בר"מ	בעלים משנת 1984 ומשנת 1988
ת"ח 39	23.8 מ"ר	5/933 בר"מ	בעלים משנת 1984 ומשנת 1988

בהתאם לתשריט הבית המושתף, תתי חלקות אלה ממוקמות בקומה א'[3].

6.2 הוצג בפני צו רישום בית בפנקס בתים משותפים בו מפורט כי הבית הוא בן 2 קומות, קומת מרתף ובה 2 מחסנים ובקומה א' בית דפוס, סה"כ 17 חדרים:

בקומת מרתף מחסן בן 6 חדרים המסומן בתשריט במספר 1 ושטח רצפתו 513.4 מ"ר[4] (192/1) ומחסן בן חדר אחד המסומן בתשריט במספר 2 ושטח רצפתו 12.3 מ"ר (192/2).

בקומה א' בית דפוס בן 10 חדרים המסומן בתשריט במספר 3 ושטח רצפתו 1,208.5 מ"ר (192/3).

כל דירה ודירה תרשם בבעלות דפוס קואופרטיבי הפועל הצעיר אגודה הדדית בע"מ.

הרכוש המשותף יקבל מס' משנה 192/4.

הצו כולל אף התייחסות לשעבודים והצמדות.

6.3 הוצג בפני צו תיקון (מס' 4) לצו רישום בית משותף, לפיו הבית מכיל 31 דירות, ומפורטים שינויים בחלקות משנה 38 (ביטול), 39 ובהצמדות.

6.4 בהתאם לתוספת לתקנון שהוצגה בפני הוסכמו בין בעלי הדירות שינויים בענין שטחים בקומת המרתף ובקומה א' והצמדתם.

<u>השומה המכרעת מתייחסת לשטחים המפורטים בתשריט הבקשה לרשיון עסק כפי שהוצג בפני ע"י שמאי המבקש בדיון.</u>

6.5 בהתאם לחוזה שכירות מיום 10/11/2014 בין ליפשיץ אברהם לבין אורון אירועים ש.א הושכר אולם למטרת ניהול אולם אירועים ושטח נלווה של מחסן, מטבח, ו/או מסעדה ו/או כל עיסוק חוקי אחר, לתקופה של 36 חודש, החל מיום 16/11/2014 + אופציה ל- 48 חודש ואופציה נוספת ל- 96 חודש. דמי השכירות בגין 7 השנים הראשונות נקבעו ל- 18,000 ₪ לחודש + מע"מ. נקבעו תוספות דמ"ש לתקופות האופציה. השוכר מתחייב להשקיע כ- 2 מליון ₪ (אם השוכר יעזוב במהלך 5 שנים, בתנאים מסוימים תיוותר ההשקעה בידי הבעלים[5].

[3] קומת הקרקע
[4] תתי חלקות 1-4 בוטלו ולא מופיעות בנסח.
[5] הוסבר כ'סעיף רצינות השוכר'.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא השומה הינו שטח בנוי בקומת הקרקע ובמרתף בנין תעשיה בן 4 קומות בחלקה שבפינת רחוב הצפירה ורחוב יגיע כפיים, בתל אביב. הנכס משמש כאולם אירועים.

האזור המשתרע צפונית לרחוב הרכבת, בין דרך בגין ורחוב המסגר, מאופיין בשימושים מעורבים של מסחר, תעשיה, משרדים, מועדונים ואולמות אירועים[6].

החלקה בעלת צורת ר ועליה מבנה תעשיה עם כניסה מרחוב יגיע כפיים. מצפון – מבנה משרדים בן 10 קומות וממזרח – אולם אירועים.

השטח הנדון ממוקם באגפו הצפון - מערבי של המבנה, ולו חזית לרחוב יגיע כפיים. השטח כולל 403.4 מ"ר בקומת הקרקע + 129.3 מ"ר בקומת מרתף.

קומת הקרקע כוללת חלל פתוח ופינות ישיבה, מטבח, שירותי נכים ומחסן. קומת המרתף כוללת שירותים, מחסן ומשרדים.

8. <u>המצב התכנוני הרלבנטי</u>

8.1 **תכנית 50** - דבר אישורה פורסם בע.ר. 1064 מיום 19/12/1940
תכנית E - דבר אישורה פורסם בע.ר. 1114 מיום 17/7/1941

התכניות מסווגות השטח הנדון כאזור תעשיה.

אחוזי הבניה:	בהתאם לתכנית 50. תכנית זו קבעה ניצול אפשרי של 50%.
גובה הבנין:	לא יעלה על 15 מ'
שימושים:	כבאזורי דירות ומסחר (שימושים אלה כוללים אף משרדים[7]) ובנוסף עסקים ותעשיות בהתאם לרשימה מצורפת של מלאכות ותעשיות.

8.2 **תכנית 77** - דבר אישורה פורסם בע.ר. 1401 מיום 5/4/1945

תכנית זו, המהווה תיקון לתכנית E, כוללת חטיבת הקרקע בין רחוב המסגר ממזרח, רחוב הרכבת מדרום, ריב"ל מצפון ויגיע כפיים בחלק הנדון ממערב.

בהתאם לתשריט התכנית הנכס הנדון נמצא בתחום אזור תעשיה. בחזית הדרומית של החלקות הגובלות ברחוב הצפירה מצפון מסומנת חזית מסחרית.

לא ניתן לעשות שימוש של מגורים באזור תעשיה. העסקים המותרים באזור תעשיה מפורטים ברשימה D. רשימה בו הינה רשימה סגורה (ללא הציון 'הכל כנזכר לעיל וכן....').

% הבניה – 50%.

8.3 **תכנית 1043** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 1514 מיום 20/3/1969

התכנית קובעת כי באזורי תעשיה לא יעלה שיעור הבניה הכולל על 200% משטח המגרש ובכל קומה לא יעלה על 40%.

מספר הקומות אל יעל על 5 קומות וגובה הבנין לא יעלה על 17 מ'.

בכל אזורי התעשיה לא יורשה שימוש של בתי משרדים.

[6] 'איב אירועים' ביד חרוצים 15, 'איוונטו' בריב"ל 18 פינת יגיע כפיים, 'קלאו' ביד חרוצים 11, 'גן הגפן' בדוד חכמי 35, 'דוצ'ה ויטה' ברחוב השרון 12 ועוד.
[7] באזור דירות III

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

8.4 **תכנית 1386** - דבר אישורה פורסם בי.פ.1750 מיום 26/8/1971

התכנית מאפשרת בנית סככות באזורי תעשיה במרווחים האחוריים של הבנינים בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש בנוסף לאחוזי הבניה המותרים, ובתנאים.

8.5 **תכנית ע** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985

התכנית מאפשרת הקמת 2 קומות מרתף בקונטור המגרש. לפחות מחצית משטח המרתפים ישמשו לחניה ולשטחי שירות. ביתרת השטח ניתן לעשות שימוש למחסנים בתנאים.
גובה המרתף לא יעלה על 4 מ'.

8.6 **תכנית 1043/א** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5040 מיום 20/12/2001

השטח הנדון נכלל בתחום אזור תעסוקה א'. התכנית לא שינתה זכויות הבניה בתכניות הראשיות.

שימושים: משרדים
תעשיה עתירת ידע או תעשיה נקיה אחרת, מלאכות ותעשיות אחרות בתנאים
מסחר סיטונאי וקימעונאי
מוסדות בעלי אופי ציבורי
שירותי רכב, הובלה ותחבורה
אחסנה
מתקני ספורט
אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים
מבני חניה
בתי מלון

מסחר: היקף השטח המסחרי קימעונאי לא יעלה על 20% מהשטחים העיקריים המותרים לבניה.

ש.שירות: מתחת למפלס הכניסה הקובעת – כבתכנית ע'.
במפלס הכניסה ומעליו – 35% מהשטח העיקרי + שטחי שירות לרווחת הציבור.

8.7 **תכנית ע/1** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5167 מיום 18/3/2003

התכנית מאפשרת הקמת עד 6 קומות מרתף בקונטור המגרש ובתכסית עד 80% משטח המגרש.

הקומות התחתונות: בגובה עד 3.5 מ', ישמשו כשטחי שירות כלליים.

2 הקומות העליונות: בגובה עד 4 מ', ישמשו לשטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למסחר בהיקף של עד 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה, בתנאים. כמו כן יותרו שימושים לתעשיה ומלאכה, לבניני ציבור, נופש וספורט ושטחים נלווים לאלה.

8.8 **רישוי** –

- רשיון 593 – מיום 31/8/1950 לדפוס "הפועל הצעיר" בע"מ, לבנין בן קומה אחת, מרתף וגדר. הבנין מכיל בקומת מרתף 2 אולמות, 3 חדרי עבודה עם ח"ש ומקלט ובקומה א' 3 אולמות, 8 חדרי עבודה עם ח"ש.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

- רשיון 115 – מיום 24/3/1964 לדפוס הפועל הצעיר בע"מ, לשינויים והוספת כניסה ותא מעלית ו- 2 מחסנים בקומה א', הוספת קומה ב' המכילה 3 אולמות ח"ש ותא מעלית.
- רשיון 84 – מיום 30/4/1965 לחב' בית הצפירה בע"מ, לתוספת קומות ג' – ד' ושטח מיועד לחניה ל- 19 מכוניות המכיל בקומות ג' ו- ד' 2 אולמות תעשיה ח"ש ותא מעלית בכל קומה וחדר מכונות למעלית על הגג.
- רשיון 85 – מיום 3/5/1968 לחב' החשמל לישראל בע"מ, להקמת תחנת טרנספורמציה בחצר.
- רשיון 510 – מיום 25/10/1965 לחב' בית הצפירה בע"מ, לשינויים פנימיים בקומה ב' מ- 3 אולמות, ח"ש ותא מעלית, לאולם אחד, 2 מחסנים, 14 חדרים ארכיון, חדר אוכל, ח"ש ותא מעלית בתוך שטח קיים.
- היתר בניה 847 – מיום 11/1/1970 לבית הצפירה בע"מ, לשינויים במחיצות בקומה ג' עבור 'פיילוט' רדיו (ישראל) בע"מ.
- היתר בניה 600 – מיום 26/11/1970 לבית הצפירה בע"מ, לשינויים במחיצות בקומה ב'.
- היתר בניה 508 – מיום 6/9/1976, לתוספת שטח בקומת הקרקע של 28.48 מ"ר.
- היתר בניה 14-0634 – מיום 4/11/2014 לאורון אירועים בע"מ, לשינויים ותוספת בניה (אישור מצב קיים) עבור מבנה תעשיה קיים, הכוללים: שינויים בתוך המבנה ע"י הריסת כל המחיצות וחלוקה מחדש של החלל לשימוש אולם תעשיה, מטבח, מחסנים וחדרי שירותים, בניית גלריה, שינויים בפתחים בקירות החיצוניים, שינויים בחזיתות. הקמת דק עץ, הריסת מדרגות במדרכה.

  בהערות להיתר זה נכתב "ההיתר הינו עבור תוספת בניה לתעשיה בלבד. כל שימוש אחר בשטח הבנין טעון היתר לשימוש חורג".

8.9 **החלטת ועדת המשנה מיום 13/4/2016**

אושר שימוש חורג מהיתר, מתעשיה לעסק של אולם שמחות עם מטבח קצה, הופעת אומן לרבות הגשת משקאות משכרים, עד ליום 31/12/2026.

שטחי הבניה בהתאם לתשריט פרטי העסק:

קומה	שימוש	שטח רצפה מקורה	סה"כ
מרתף	שירותים	41.95	129.3
	מחסן ריהוט	36.8	
	משרד	27.45	
	מעבר+מדרגות	23.1	
קרקע	מטבח	28.8	403.4
	אזור מזנונים	21	
	בר משקאות נייד	13.8	
	מחסן/ח. קירור	3.05	
	פ. אחסון כלים	4.8	
	אולם אירועים /ישיבה	317.25	
	ש. נכים	3	
	מעבר מילוט	11.7	
סה"כ			532.7

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

9. עיקרי המחלוקת

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
שימוש חורג מהיתר ועצם החבות	השימוש אינו חורג מהיתר. ההיתר רב תכליתי. לא קובע אולמות לתעשיה. **לפיכך אין השבחה**. **לחילופין,** בערר 85241/11 ובערר 832/10 נפסק כי אין לגבות היטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר אשר קדם לו מימוש מלא.	ההשבחה הינה בגין שימוש חורג מהיתר. השימוש בהיתר – לאולמות לתעשיה. השימוש המבוקש – לאולם שמחות לתקופה של 10.66 ש'. מפנה לשומות מכריעות של הח"מ באלנבי 140, דיזנגוף 12, הנגב 12.
שטח רלבנטי	שטח– 388.7 מ"ר בקומת הקרקע. השימוש בקומת המרתף אינו שימוש חורג.	שטח הנכס - 533 מ"ר המרתף חלק מהיחידה.
ערכי שווי	דמ"ש לתעשיה 40 ₪/מ"ר דמ"ש לאולם שמחות 41.2 ₪/מ"ר	דמש"ח לתעשיה בנכס 21,320 ₪ דמש"ח לאולם שמחות 29,315 ₪
שיעור היוון	7.5% לתעשיה 8.5% לאולם שמחות	8% לשימוש לתעשיה ולאולם שמחות.
התאמות	יש להפחית עלויות התאמה של 1,000 ₪/מ"ר.	הנכס משמש זה מספר שנים כאולם שמחות לכן אין להביא בחשבון עלויות התאמה.
תחשיב ההשבחה	מצב קודם: שווי מ"ר: 40 ₪, 7.5% 6,400 ₪ 6,400 ₪*388.7 מ"ר= 2,487,680 ₪ מצב חדש: שווי קודם דחוי לתקופת השימוש החורג: מקדם דחיה (8.5%, 10.6 ש') 0.42 2,487,680 ₪*0.42= 1,047,706 ₪ שווי בתקופת השימוש החורג: 41.2 ₪*388.7 מ"ר*12= 192,358 ₪ מקדם היוון (8.5%, 10.6 ש') 6.81 סה"כ 1,309,941 ₪ סה"כ שווי חדש 2,357,646 ₪ **אין השבחה**	הפרש דמ"ש שנתיים 95,940 ₪ בהיוון של 8% לתקופה של 10.66 שנים סה"כ 671,276 ₪ **היטל השבחה 335,638 ₪**

10. הכרעה, גורמים ושיקולים

10.1 שימוש חורג מהיתר ועצם החבות

שמאי המשיבה טוען (במסמך התשובה) כי מדובר בשימוש חורג מהיתר התואם את תכנית 1043/א. לטענתו, מרבית השמאים המכריעים קובעים כי חלה השבחה כתוצאה מאישור שימוש חורג מהיתר ומפנה להכרעות הח"מ ברחוב אלנבי 140, ברחוב דיזנגוף 12 וברחוב הנגב 12.

שמאי המבקש טוען כי אין מדובר בשימוש חורג מתכנית שכן תכנית 50 התירה באזור תעשיה שימושים מגוונים כולל בתי שעשועים ציבוריים, בתי קפה ומקומות למכירת משקאות חריפים, מסעדות וכדי ותכנית 77 קבעה לחלקה חזית מסחרית.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

לטענתו השימוש אינו חורג מההיתר מאחר והיתר הבניה בנכס מוגדר כ"אולמות וחדרי עבודה" והשימוש לא מוגבל לתעשיה או לשימוש אחר. לפיכך מדובר בהיתר רב תכליתי. השמאי מציג מסמך של חשבון מיסי בנין בשל שינוי סוג מתעשיה למסחר.

באשר לסוגיית שימוש חורג מהיתר- השימוש בנכס הנדון תואם התכניות החלות במצב הקודם – תכניות שאושרו לפני התוספת השלישית ומשכך לא קיימת חבות בהיטל השבחה בגין השימושים אותם העניקו. עוד טוען השמאי כי עצם הוצאת היתר בניה אינה בגדר פעולה תכנונית של הועדה המקומית אשר ממנה מתעשר האזרח. הרישוי הוא ביטוי של מצב תכנוני מאושר שהוא מקור ההשבחה ואין בסיס לחיוב בהיטל השבחה מכוח שימוש חורג מהיתר. בענין זה מפנה השמאי לשומות מכריעות (א.זיו בפלורנטין 6 תל אביב, ש.שרביט שפירא בהרא"ה 8 רמת גן). עוד מפנה השמאי לספרו של מר ה.רוסטוביץ ('היטל השבחה') ולספרו של פרופ' נמדר ('היטל השבחה') לענין זה.

השמאי מפנה לפסיקה – ערר 85241/11 נכסי יד חרוצים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, ערר 832/10 חיים (ויקטור) מימון נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל, בהם נקבע כי אין לגבות היטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר בעת מימוש קודם או לחילופין בשל שימוש אשר מקורו בתכנית אשר אין בגינה חבות.

הכרעה

מחלוקת זו הינה מחלוקת משפטית והערכאה המתאימה לבירור מחלוקת זו הינה ועדת ערר[8]. עם זאת, משעלתה המחלוקת בפני אתייחס אליה.

א) האם השימוש המבוקש תואם תכנית?

תכניות E ו- 50 סיווגו הנכס הנדון בתחום אזור תעשיה, כאשר השימושים המותרים באזור זה הם השימושים המותרים באזורי דירות ובאזור מסחרי בתוספת שימושים לעסקים נוספים בהתאם לרשימה.

תכנית 77, החלה על חטיבת קרקע בין הרחובות ריב"ל, המסגר, הרכבת ויגיע כפיים, משנה הוראות תכניות E ו- 50 וקובעת שימושים המוגבלים לרשימה מפורטת. התכנית מוסיפה חזית מסחרית לכיוון דרום (רחוב הצפירה). חזית זו אינה רלבנטית לנכס הנדון אשר מהווה חלק מבנה ללא חזית לדרום. מכאן - השימוש המבוקש אינו תואם תכניות אלה.

תכנית 1043/א כללה השטח הנדון בתחום אזור לתעסוקה א' בו מותרים שימושים שונים ביניהם השימוש לאולמות שמחה. מכאן, אין מדובר בשימוש חורג מתכנית אלא בשימוש תואם תכנית.

ב) האם השימוש המבוקש תואם היתר?

הבנין הוקם בתחילת שנות ה- 50 של המאה הקודמת, בהתאם לרשיון שניתן ל-דפוס הפועל הצעיר בע"מ, לבניית מרתף + קומת קרקע לאולמות. השימוש במונח 'אולמות' נעשה אף ברשיון להוספת קומה ב' וברשיון נוסף לשינויים פנימיים בקומה זו.

ברשיון 84 (1965) לתוספת 2 הקומות העליונות, מוגדר השימוש – 'אולמות תעשיה'.

מדובר באזור תעשיה ובאולמות לתעשיה, ללא ציון העסק הספציפי. בעת מתן היתרים אלה השימוש לאולם שמחות אינו נמצא ברשימת השימושים המותרים (לפי תכנית 77).

[8] שמאי המבקש הסביר כי לנוכח משך ההליכים בועדת הערר מחד ועירוב טענות שמאיות מאידך, מצא לנכון לפנות להליך 'שמאי מכריע'.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

ולא זו אף זו - בהיתר 14-0634 נכתב במפורש כי ההיתר הינו עבור תוספת בניה לתעשיה בלבד וכל שימוש אחר בשטח הבנין טעון היתר לשימוש חורג.

שמאי המבקש הציג (כנספח א') דף 'חשבון מיסי בנין לפי תכנית 1385' שם מפורט מיסוי בגין שינוי סוג מתעשיה למסחר – לא ברור לאיזה חלק מבנה מתייחס מסמך זה (יתכן ומתייחס לחזית המסחרית לכיוון דרום המותרת על פי תכנית 77) ואין להתבסס עליו.

מכל הנ"ל עולה כי השימוש בהיתרי הבניה המפורטים לעיל הינו שימוש לתעשיה בלבד והשימוש המבוקש אינו תואם ההיתרים.

ג) הפסיקה והחבות במקרה הנדון

ערר **תא/75241/11 נכסי יד חרוצים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** - הערר הוגש כנגד חיוב בהיטל השבחה בעקבות בקשה לשימוש חורג מהיתר לאולם אירועים – שימוש התואם את המותר בהתאם לתכנית החלה במקום.

במקרה זה התעוררה השאלה במצב שבו לאחר אישור התכנית המאפשרת את השימוש המבוקש, וטרם הגשת הבקשה להיתר לשימוש החורג מהיתר, נמכר הנכס, ולמעשה לבקשת ההיתר לשימוש החורג קדם מימוש מלא.

שם הגיעה ועדת הערר למסקנה כי בנסיבות אלה, היתר לשימוש חורג מהיתר, שאין עימו שימוש חורג מתכנית, לא מהווה אירוע מס עצמאי, אלא, ככל היתר בניה, אירוע מימוש של הזכויות המוקנות בתכנית.

מצב זה של מימוש מלא בין אישורה של תכנית משביחה לבין בקשה להיתר לשימוש חורג מהיתר, שונה מהמצב שלפני. במחלוקת שבפני המבקש הינו בעלים הרשום מהשנים 1984 ו- 1988, ובמועד אישור תכנית 1043/א אשר איפשרה השימוש המבוקש (2001) היה המבקש בעלם של המקרקעין ומעולם לא שילם היטל השבחה בגין אישור תכנית זו שכן לא מימש הזכויות שבה[9]. המימוש הראשון הינו השימוש המבוקש כעת - בדרך של היתר לאולם שמחות.

בערר **832/10 חיים (ויקטור) מימון נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל** מדובר בעורר שרכש את הקרקע לאחר ששולם היטל השבחה על מלוא הוראות התכנית במועד העברת הזכויות (מימוש מלא) שקדם לבקשה להיתר. במצב זה קובעת ועדת הערר כי לא ניתן לחייב העורר בגין השבחה נוספת.

הועדה מתייחסת למצב האחר בו לא היה מימוש טרם התבקש השימוש החורג וקובעת -

> "כפי שראינו, במקרה ובו היה מימוש חלקי של הפוטנציאל, בעת הוצאת ההיתר המקורי (בנייתו של מבנה תעשיה מקום בו מותר גם הקמת מבנה מסחרי), ולא היה לאחר מכן אירוע נוסף של מימוש בטרם התבקש השימוש החורג, אין ספק כי ההיטל יחושב על פי הפרש ההשבחה בין המימוש החלקי למימוש מלוא פוטנציאל הקרקע. במקרה שכזה, בעל הקרקע יחויב בתשלום עבור כל ההשבחה שנוצרת עקב השימוש המבוקש, בהפחתת ההיטל אותו שילם בעבר. זהו מקרה קל, אשר אינו צריך לעניננו, ועל כן אין צורך להתעכב עליו."
>
> ([10])

בערר **268/10 קימיאגרוב יצחק נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים** מבחינה ועדת הערר בין 2 מצבים[11] - המצב הראשון בו בוצע מימוש מלא מכוח התכנית

[9] ראה אף היתר משנת 2014 שם נכתב במפורש כי השימוש בהיתר זה הינו לתעשיה בלבד
[10] לענין זה ראה גם החלטת ועדת ערר 825/13 ועדה מקומית לתכנון ולבניה מגדל העמק נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ.
[11] אבחנה אשר נעשתה אף בעררים דלעיל

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

שקבעה את השימושים המגוונים בנכס כדוגמת מכר, ומצב שני (שהוא המצב בענין קימיאגרוב) כאשר לא בוצע מימוש מלא בדרך של מכר, אלא כאשר המימוש שבוצע הינו מימוש חלקי.

במצב הראשון הקונה רכש את הנכס עם כל האופציות התכנוניות המפורטות בתכנית ובגין אופציות אלה שולם היטל השבחה. במצב השני השימוש החורג מהווה את השלמת המימוש עד למימוש מלא. לפיכך במצב זה, בהנחה כי השימוש המסחרי עדיף כלכלית על השימוש למגורים, ההיתר לשימוש החורג מעלה את שווי המקרקעין. עליית שווי זו לא מוסתה בעבר ויש לגבות בגינה היטל השבחה.

מכל הנ"ל מסקנתי הינה כי מאחר ועליית השווי (ככל שקיימת) כתוצאה מאפשרות שימוש לאולם שמחות כמפורט בתכנית 1043/א לא מומשה ולא מוסתה בעבר, ומאחר וכיום מבוקש לראשונה מימוש זה, יש מקום לחייב המימוש בהיטל השבחה.

ד) המועד הקובע

נשאלת השאלה מהו המועד הקובע לחישוב השבחה זו – האם מועד אישור תכנית 1043/א אשר היא זו שאיפשרה השימוש המבוקש, או מועד אישור הבקשה לשימוש חורג מהיתר.

בהחלטת ועדת ערר בענין **יד חרוצים** קובעת הועדה:

> "עמדתנו היא איפוא כי היתר לשימוש חורג מהיתר (שאין עימו שימוש חורג מתכנית) לא מהווה אירוע מס עצמאי, אלא, ככל היתר בניה, אירוע מימוש.
> בהתאם לגישתנו זו, מקום שבו מבוקש שימוש חורג מהיתר אשר יש בו גם מימוש ראשון של תכנית שטרם התקיים לגביה אירוע מימוש לפי התוספת השלישית, הרי שהוצאת ההיתר מהווה אירוע מימוש, ויש לחייב בהיטל השבחה בגין התכנית, בהתאם למועד הקובע של תחילת תוקפה.
> נסיבות כאלה יכולות לקום כאשר נבנה בניין בהיתר מכח תכנית, ובחלוף זמן לאחר בנייתו מאושרת תכנית חדשה המאפשרת שימושים נוספים במקרקעין, ובעל המקרקעין מבקש לעשות בבנין שימוש ממין השימושים הנוספים שהותרו לראשונה בתכנית החדשה. עשיית שימוש השונה מזה שהוגדר בהיתר מחייבת הליך רישוי נוסף, אשר כאמור לטעמנו הינו הליך מימוש ולא אירוע מס כשלעצמו.
>
> במצב כזה, האפשרות ליתן שימוש חורג מהיתר קמה רק משאושרה התכנית החדשה, ולולא אישורה לא היה ניתן להשתמש כדין בנכס מכוחו של היתר לשימוש חורג מהיתר (אלא אם היה מאושר בנוסף שימוש חורג מתכנית, אירוע משביח כשלעצמו). האקט המשביח, אירוע המס, במקרה כזה, הוא אישורה של התכנית. ההיתר לשימוש חורג מהווה מימוש של אירוע מס זה. וכפי שמגדירה התוספת השלישית בהגדרת "מימוש זכויות" שבסעיף 1 –
>
> **"(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה"**
>
> ההשקפה על מתן היתר לשימוש חורג כעל אירוע מימוש ולא כעל אירוע מס, מובילה למסקנה כי מקום שבו מבוקש שימוש חורג מהיתר, לאחר שבעת הוצאת ההיתר המקורי שולם היטל השבחה בגין השימוש שהתבקש בזמנו – יתכן ותחול גם חובת תשלום היטל השבחה. המימוש הראשון בהיתר הבניה הינו הלכה למעשה לפי גישה זו סוג של מימוש חלקי. ככל שתרומת השימוש המבוקש כעת לשווי הקרקע גבוהה יותר מזו של השימוש המקורי, הרי שיש כאן מימוש נוסף של הזכויות שלפי התכנית המקים חבות בתשלום ככזה. גם כאן יצטרך הדבר להבחן במשקפי המועד הקובע של תחילת תוקפה של התכנית, בשים לב לכך שהתכנית היא

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

האירוע המשביח[12] ואילו ההיתרים – הן המקורי והן לשימוש חורג מהיתר, הינם אירועי מימוש בלבד."

בענין המועד הקובע דנה אף ועדת ערר בערר 825/13 ועדה מקומית לתכנון ולבניה מגדל העמק נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ, ושם דעת יו"ר ועדת הערר הייתה[13]:

"כפי שהובהר לעיל, כאשר המדובר בשימוש חורג מהיתר, לא ננקט הליך תכנוני כלשהו. התכנית מתירה את השימוש, ולכן אין כלל הליך תכנוני המייצר השבחה של הקרקע. לכן, גם אם אין מחלוקת כי הוצאת ההיתר יצרה השבחה, כגון במקרה שבפנינו, שכן במקום מבנה תעשיה או שימוש מסחרי נלווה לו הותר למשיבה להרחיב את שטח סניף הבנק שלה, ההשבחה לא נוצרה בשל הוצאת ההיתר לשימוש החורג, אלא בשל התכנית אשר נתנה את האפשרות לעשות כן. מאידך, אילו היה מדובר בשימוש חורג מתכנית, אין ספק כי האירוע השמביח היה מועד ההחלטה על הוצאת ההיתר לשימוש החורג, שכן עד למועד זה המצב התכנוני היה כזה אשר אינו מאפשר הוצאת היתר לבנק."

מכאן, המועד הקובע הינו מועד אישור תכנית 1043/א.

10.2 **<u>השטח הרלבנטי לשימוש החורג</u>**

שמאי המשיבה מתייחס לשטח של 533 מ"ר ברוטו, הכוללים 403.4 מ"ר בקומת הקרקע + 129.3 מ"ר בקומת המרתף. הנכס מושכר כיחידה מסחרית אחת ואין להביא בחשבון התועלת המופקת בכל אחד מיחידותיה.

שמאי המבקש טוען כי ראוי להביא בחשבון רק את השטחים אשר שימושם שונה בפועל מן המצב הקודם, וכך אין להביא חלקים מתוך הנכס המשמשים לאחסנה במרתף, מעברים, מדרגות ואף מעבר מילוט ציבורי. השטח הרלבנטי לשיטתו – 388.7 מ"ר.

הכרעה

הבקשה לשימוש חורג לאולם שמחות מתייחסת לשטח של 532.7 מ"ר. מדובר ביחידה כלכלית אחת הכוללת שטח עיקרי של אולם השמחות עצמו ושטחים המשרתים את אולם השמחות – כמו מטבח, מחסן, שירותים, מעברים וכד'. אין להחריג שטחים אלה או חלק מהם מכלל היחידה הכלכלית לגביה התבקש השימוש החורג.

השטח יובא בחשבון במקדם שווי 1 לקומת הקרקע ו- 0.6 לקומת המרתף וסה"כ שטח של כ- 481 מר"א.

10.3 **<u>ערכי שווי</u>**

הצדדים התייחסו למועד אישור השימוש החורג כמועד הקובע ולפיכך לא הציגו ערכי שווי רלבנטיים למועד הקובע – מועד אישור תכנית 1043/א.

שמאי המשיבה מעריך השווי הקודם כתעשיה (40 ₪/מ"ר לחודש ליום 13/4/2016) והשווי החדש בהשוואה לערכי שווי/דמ"ש למועדונים (55 ₪/מ"ר לחודש). יחס דמי השכירות 1.375:1.

שמאי המבקש טוען כי לנוכח חוזה השכירות בנכס הנדון ודמי השכירות לתקופה הראשונה בהצמדה, מתקבלים דמי שכירות לאולם אירועים של 41 ₪/מ"ר בהשוואה ל- 40 ₪/מ"ר לתעשיה.

הכרעה

[12] הדגשה לא במקור
[13] ההחלטה מפרטת דעת חבר ועדה שאינו סבור כי ניתן לקבל עמדת יו"ר ועדת הערר אך הערר התקבל בהתאם להחלטת היו"ר.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

בשומות מכריעות שנערכו לענין ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית 1043/א מפורטים נתוני שווי במצב הקודם. בשומת א.נזרי ברחוב המסגר 16 (גוו"ח 6976/222) הוערכו דמי השכירות הראויים במצב הקודם בקומות ב- 9 $/מ"ר לחודש, כך גם בשומת מ.מלוכנא ברחוב המסגר 30 (גוו"ח 7067/1). בקומת הקרקע מוערכים דמי השכירות ברחוב המסגר ב- 11.7 $[14]. בהתאמת מיקום מוערכים דמי השכירות בנכס הנדון בקומת הקרקע ב- **10.53 $/מ"ר**[15].

בהעדר נתונים באשר לדמי שכירות ראויים לאולמות שמחה במועד הקובע, אתבסס על היחס בין דמי שכירות לתעשיה לדמי שכירות למועדונים במועד מאוחר יותר בו קיימים נתוני השוואה.

נתוני שכירות למועדונים/אולם ריקודים:

9/5/2013, יגאל אלון 126, גוו"ח 7093/533, 900 מ"ר בקומה א', דמ"ש חודשיים- 47 ₪/מ"ר[16],

4/12/2014, יגאל אלון 121, גוו"ח 7093/364, 300 מ"ר ו- 2 חניות בק.קרקע, דמ"ש חודשיים 14,000 ₪ - 46.67 ₪/מ"ר.

ממוצע חוזים אלה – 46.83 ₪/מ"ר לתאריך ממוצע של 20/2/2014, ובהתאמת מיקום – 42.15 ₪/מ"ר.

הוצג בפני חוזה שכירות בנכס הנדון מיום 10/11/2014 למטרת ניהול אולם אירועים ושטח נלווה/מסעדה/כל עיסוק חוקי אחר ל- 3 שנים עם תקופות אופציה עד סה"כ 15 שנות שכירות. דמי השכירות נקבעו ל- 18,000 ₪ לחודש עם מנגנון עליית דמי השכירות בשנות האופציה. חוזה השכירות אינו מפרט שטח המושכר ומפנה לתשריט מצורף. מהתשריט שהוצג בפני לא ברור היקף השטח המושכר. גם בהנחה כי מדובר ב- 129.3 מ"ר במרתף במקדם 0.6 ו- 403.4 מ"ר בקומת הקרקע, מתקבלים דמי שכירות של כ- 37 ₪/מ"ר (בק.קרקע). נתון זה מושפע ככל הנראה מהוצאות שחלות את השוכר. עדיף להתבסס על דמי שכירות בהם אין השפעה להוצאות אלה כבשני החוזים המפורטים לעיל.

אין מחלוקת כי דמי שכירות לתעשיה למועד 13/4/2016 הינם 40 ₪/מ"ר לחודש בממוצע. ובהתאמה ל- 20/2/2014 (ממוצע תאריכי העסקות) – 38 ₪. יחס דמי השכירות בין תעשיה לאולם שמחות מוערך ב- 1.1.

דמי השכירות לאולם אירועים מוערך על בסיס מקדם היחס (1.1) - **11.58 $**. נושא הסיכון בשימוש זה בהשוואה לאולם ריקודים/מועדון יבוא לידי ביטוי בשיעור ההיוון.

10.4 **<u>שיעור ההיוון</u>**

שמאי המשיבה מביא בחשבון שיעור היוון זהה לאולם שמחות ולתעשיה – 8% (לשנת 2016).

שמאי המבקש מביא בחשבון שעור היוון של 7.5% לתעשיה ו- 8.5% לאולם שמחות.

הכרעה

כעקרון מקובלת עלי טענת שמאי המבקש כי ככל שמדובר בשימוש בעל סיכונים/חוסר וודאות רבה יותר, יש להביא בחשבון בהיוון דמי השכירות הראויים, שיעור היוון גבוה יותר. לפיכך שיעור ההיוון של אולם שמחות גבוה יותר מאשר שיעור היוון בתעשיה.

במועד הקובע מוערך שיעור ההיוון לתעשיה ב- 9%[17] ולאולם שמחות ב- 9.5%.

[14] מקדם 1.3. בשומת מלוכנא נקבעו דמ"ש בקומת הקרקע ל- 11.8 $/מ"ר.
[15] מקדם 0.9
[16] לא כולל דמי ניהול של 15 ₪/מ"ר.
[17] זהו אף שיעור ההוון שהובא בחשבון בשומות המכריעות המפורטות לעיל לענין תכנית 1043/א

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

10.5 **<u>עלויות התאמה</u>**

שמאי המשיבה טוען כי הנכס משמש מספר שנים כאולם שמחות[18] ולכן אין להביא בחשבון עלויות התאמה.

שמאי המבקש טוען להפחתת עלויות התאמה של כ- 1,000 ₪/מ"ר.

הכרעה

בחוזה השכירות בנכס הנדון וכמקובל בחוזי שכירות מסוג זה, מוטלות הוצאות ההתאמה על השוכר, ודמי השכירות מהם נהנה המשכיר אינם כפופים להוצאות אלה ולפיכך אין להביאן בחשבון. הוצאות התאמה יש להביא בחשבון במקרים שהן חלות על המשכיר.

10.6 **<u>אומדן ההשבחה</u>**

ההשבחה תוערך כהפרש שווי בין שווי הנכס לתעשיה לבין שוויו כאולם אירועים. השווי מתייחס לתקופת השימוש החורג. (לאחריה שווי הנכס הינו כשווי הקודם בשני המצבים התכנוניים). תחשיב ההשבחה:

	שטח	דמ"ש	שיעור היוון	שווי
תקופת השימוש החורג (שנה)	10.67			
שטח במר"א	480.98			
מצב קודם	480.98	$ 10.53	9.0%	$ 675,296
לתקופת השימוש החורג			0.601	$ 406,043
מצב חדש	480.98	$ 11.58	9.5%	$ 703,729
לתקופת השימוש החורג			0.620	$ 436,486
ההשבחה				$ 30,442
ההשבחה ב- ₪			4.491	₪ 136,717
היטל ההשבחה				**₪ 68,358**

11. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל,

הגעתי לכלל דעה כי **היטל השבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור תכנית 1043/א, נכון ליום 4/1/2002,

<u>הינו בסכום של - 68,358 ₪.</u>

ובאתי על החתום

דורית פריאל
שמאית מכריעה

[18] שמאי המשיבה לא הציג ראיה לענין זה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il