תאריך 2/12/2014
מס' תיק-פניה 183 -1477-2013

שומת פיצויי הפקעה בעניין:

חלק מחלקת משנה 147/2 בגוש 7092

רחוב המלך ג'ורג' 51, תל אביב

תאריך 2/12/2014
מס' תיק-פניה 183 -1477-2013

לכבוד,
מר רונן דיין - המבקש
באמצעות מר רן וירניק - שמאי מקרקעין
רח' תוצרת הארץ 18, תל אביב
דוא"ל wran@isdn.net.il

עיריית תל אביב-יפו - המשיבה
באמצעות מר גדעון פרלמן - שמאי מקרקעין
רח' רנ"ק 13, תל אביב
דוא"ל o-perlman@013.net

ג.א.נ,

שומה מכרעת

הנדון: <u>גוש 7092 חלקת משנה 147/2, המלך ג'ורג' 51, תל אביב, פיצויי הפקעה</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 10/7/2014 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין פיצויי הפקעה בנכס הנדון, זאת על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר גובה פיצויי ההפקעה לפי חוק תכנון ובניה[1].

בהסכמת הצדדים שומה מכרעת זו תינתן ביחס לחלופת ההפקעה של חלק מהנכס (המרפסת הסגורה) ולא לחלופת ההפקעה של הנכס בשלמותו, שנשומה כחלופה נוספת על ידי שמאי הצדדים.

במסגרת מלאכת ההכרעה הוצגו בפני שומות הצדדים על צרופותיהן:

א. שומה מטעם העירייה מיום 24/6/2013, שנערכה על ידי מר גדעון פרלמן, שמאי מקרקעין, תגובתו לשומת הנשום מיום 21/8/2014 ומכתבו של מר אלי אגמון, מנהל מחלקת מקרקעין בעירייה, מיום 7/10/2014.

ב. שומה מטעם המבקשים מיום 25/8/2013, שנערכה על ידי מר רן וירניק, שמאי מקרקעין ומכתבו של עו"ד ברק קינן, בא כוח המבקשים מיום 19/10/2014.

ביום 31/8/2014, קיימתי דיון בהשתתפות נציגי הצדדים, לליבון טיעוניהם והסוגיות שבמחלוקת. סיכום הדיון נמסר לצדדים ביום הדיון.

[1] בהתאם לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) אליה מפנה חוק התכנון והבניה.

2. תאריך קובע לשומה ומועד הביקור בנכס

המועד הקובע לשומה הוא מועד עריכתה, 3/12/2014 (ראה הרחבה בסעיף 7.1).

ביקור בנכס נערך ביום 19/8/2014 וביום 27/11/2014 ע"י משה אשכנזי, שמאי מקרקעין והח"מ.

3. פרטי המקרקעין

גוש	:	7092
חלקה	:	147
תת חלקה	:	2
מהות הנכס	:	חנות המשמשת כמסעדה
כתובת	:	פינת הרחובות המלך ג'ורג' 51 ובוגרשוב 91, תל אביב

4. תאור הנכס והסביבה

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מופיע בשומות הצדדים):

הנכס הנדון הינו תת חלקה רשומה המהווה יחידה מסחרית (חנות), שהיא חלק מחזית מסחרית הפונה לרחוב המלך ג'ורג' פינת בוגרשוב במרכז הוותיק של תל אביב.

החנות המשמשת במועד עריכת שומה זו כמסעדת "טורק לחמג'ון", ממוקמת בבניין בן שלוש קומות מעל קומת קרקע מסחרית בגובה פנימי של 2.50 מ' וקומת גלריה[2].

להלן שטחי הנכס הבנויים[3]:

שטח בקומת הקרקע בקונטור הבניין	32 מ"ר
שטח מרפסת מקורה שנסגרה	26 מ"ר
שטח גלריה	23 מ"ר
סה"כ שטח בנוי	81 מ"ר

שטח החנות הרשום במרשם ("טאבו") הינו 28 מ"ר[4] בלבד.

שטח החנות בקומת הקרקע משמש לאזור עבודה והכנת מזון, דלפקי ישיבה ואזור ישיבה לסועדים בו ממוקמים כסאות ושולחנות.

שטח הגלריה משמש לאחסנה וחדר שירותים.

המסעדה בנויה ברמת גמר טובה ובה דלפקי עץ ונירוסטה, ריצוף קרמיקה 60X60, מיזוג אוויר מרכזי, חיפוי קירות באריחים דקורטיביים, עמדת עבודה וציוד מטבח מנירוסטה, תקרה מונמכת ובה תאורה דקורטיבית תלויה ושקועה, חלונות זכוכית.

[2] בחלק ממסגרת המבנה קיימת קומת ביניים שאינה מחוברת למפלס המסחרי.

[3] לפי מדידה גראפית מהיתר הבניה מס 08-0641 מיום 1/9/2008. המדידה כוללת שטח שמתחת לקיר החיצוני ומחצי הקירות המשותפים.

[4] השטח הבנוי הרשום במרשם המקרקעין ("טאבו") אינו תואם את הגדרת השטח המקובלת ומוטה כלפי מטה.

תצלום חזית הנכס מרחוב המלך גיורג':



תצלום חזית הנכס מרחוב בוגרשוב:



סביבת הנכס הינה המרכז הוותיק של העיר תל אביב, המאופיינת בבניני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

בשני הצירים שאליהם פונה הנכס קיימת תנועה ערה של כלי רכב והולכי רגל במשך כל שעות היממה.

הפיתוח הסביבתי מלא.

להלן תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (ללא קנ"מ):



5. מצב תכנוני

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למצב התכנוני.

להלן התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס:

5.1 מצב תכנוני:

תכנית מספר 44

התכנית פורסמה בעיתון רשמי 1142 מיום 20/11/1941.

התכנית מסווגת את החלקה בתחום "אזור דירות 2"

תכסית קומה : 40%

מספר קומות : 3 קומות מעל קומת מרתף וקומת ביניים.

תכנית מספר 456

התכנית פורסמה לתוקף ברשומות ביום 31/1/1957

תכנית נקודתית לחלקות 146, 147 (החלקה הנדונה והחלקה הצפונית הסמוכה), המתקנת את תכנית מספר 44.

התכנית משנה את יעוד החלקות מ"אזור דירות 2" ל"אזור מסחרי 1".

להלן השינויים בזכויות הבניה והוראות הבניה ביעוד "אזור מסחרי 1":

שימושים מותרים : מגורים, מלונאות ומסחר.

קווי בניין : קדמי- 4 מ', אחורי- 5 מ', צידי- 3 מ'.

פרוטוקול מספר 219 – מיום 7/11/1962

בהתאם להוראות הפרוטוקול, באזורי מסחר מלאכה ותעשיה הכלולים בתכניות מספר 44, 58 ו-F, יותר לכלול את שטח קומת הביניים בשיעור של 75% משטח קומה רגילה בכלל שטח הרצפות הכולל המותר באזור, וסה"כ השטח יחולק ל-4 הקומות המותרות באזור.

בכל האזורים בהם מותר בנוסף למסחר גם מגורים, לא יורשו מגורים בקומה א'.

בבתים הקיימים באזורים בהם מותרים מגורים בקומות עליונות, תורשה סגירת החלל בקומת הביניים לצרכי תוספת יחידות דיור במקרה שאין מגורים בקומה א'.

תכנית מספר 1855

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2403 מיום 12/1/1978.

תכנית מתאר מקומית, המשנה את תכנית מספר 44 על שינוייה.

התכנית מרחיבה את רחוב בוגרשוב לכל אורכו מ- 11.5 מטרים ל- 19.5 מטרים.

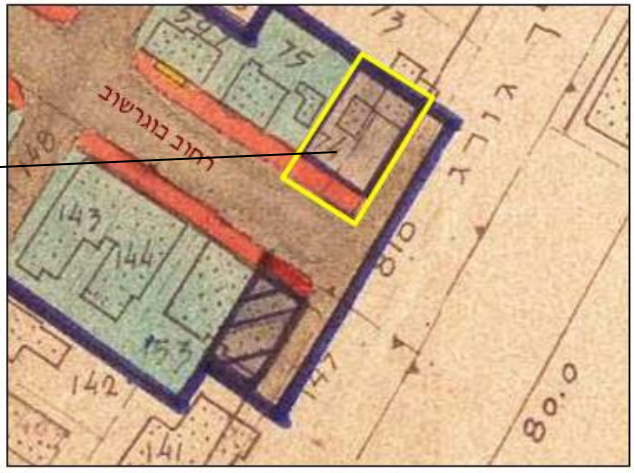
בתשריט מסומנת רצועה בצידה הדרומי של החלקה בייעוד "דרך מוצעת" להרחבת רחוב בוגרשוב.

התכנית קובעת בין היתר לחלקה הנדונה קו בניין קדמי לחזית בוגרשוב כדלקמן:

- קו קדמי של 3.5 מ' בקומת הקרקע.
- קו קדמי של 0 מ' בקומות העליונות.

בדף מידע על זכויות הבניה למגרש 2060 בגוש 7092, שהוא מגרש המגורים שמתקבל לאחר ההפרשה לדרך מחלקה 147, נרשם ששטח רצועת הדרך בתחום החלקה הינו 68.64 מ"ר (לפי מדידה גרפית).

<u>להלן תשריט תכנית מספר 1855:</u>



5.2 <u>רישוי בניה</u>:

בתיק הבניין לא נמצא היתר הבנייה המקורי להקמת הבניין, אלא, מספר היתרים לשינויים, שניתנו בשנים 1956-1960. להלן פרטים רלוונטים שנמצאו במסמכים בתיק הבניין:

5.2.1 בשנת 1990 בית המשפט לעניינים מקומיים בת"ב 56/90 דחה בקשה למתן צו הריסה ללא הרשעה, לפי סעיף 212 לחוק תו"ב, של המרפסת הסגורה שנבנתה ללא היתר בשנים 1985-1984 על ידי המבקשים והמליץ על הגשת כתב אישום בגין העבירה לפני תום תקופת ההתיישנות.

5.2.2 ביום 4/5/1997 פנתה עיריית תל אביב בבקשה למתן צו הריסה ללא הרשעה להריסת מרפסת בשטח 27.3 מ"ר, שסגורה בעמודי ברזל, מסגרת אלומיניום, שמשות עם פתחים ודלתות, קונסטרוקציה וגג מאסבסט.

5.2.3 ביום 18/5/1998 ניתן צו הריסה ללא הרשעה, בהתאם לסעיף 212 לחוק תו"ב, למרפסת הסגורה על ידי בית המשפט לעניינים מקומיים בתל אביב בת"ב 201/97.

5.2.4 ביום 1/12/1998 בית המשפט המחוזי בתיק ע"פ 3832/98-ד קיבל את הערר שהגישו המבקשים נגד צו-הריסה למרפסת הסגורה, וביטל את צו ההריסה בנימוק שרשויות התכנון והפיקוח בעיריית תל אביב התרשלו באי הגשת כתב אישום משנת 1990.

5.2.5 ביום 29/11/2004 דחתה רשות הרישוי בקשה להיתר הכוללת שיפוץ חיצוני, גגון מעל המדרכה, חיפוי עמודים והריסת תוספת מבנה הבנוי ללא היתר בשטח המדרכה, מהנימוקים הבאים:

- בתוך המסעדה נבנה יציע בהיקף המסעדה ללא היתר עם מדרגות פנימיות ושטחו מהווה תוספת שטח בניגוד לתכניות החלות על המקום ותקנות התכנון והבנייה.
- בחזית לרחוב המלך ג'ורג' הוגדל שטח המסעדה בקומת הקרקע על חשבון המדרכה ומעבר לקונטור הבניין הקיים, שטח זה מהווה תוספת שטח ללא התייחסות לכך בבקשה.

בפרוטוקול ועדת הרישוי נרשם:

- בהיתר לשינויים בקומת הביניים משנת 1948, מופיע מעל לשטח קומת הקרקע של המסעדה, חלל התוחם את קומת הביניים לכיוון החזית הקדמית, ברישיון עסק משנת 1995 החלל הנ"ל מופיע כ"חלל אטום ללא שימוש" סגור ע"י תקרה דקורטיבית לבד, ללא תקרת בטון. גגון הבטון המבוקש הינו בחלקו תקרה של התוספת שנבנתה ללא היתר בחזית לרחוב המלך ג'ורג'.
- לא נמצאו בתיק הבניין היתרי הבנייה עבור תוספת בנייה של כ-4 מ"ר בחזית לרחוב המלך ג'ורג' ותוספת בנייה של יציע ומדרגות פנימיות המובילות אליו.

בתשריט בקשה להיתר ("גרמושקה") נרשם, כי תנאי לאישור השינויים במסעדה הוא הריסת המסומן להריסה (הריסת תוספת הבניה בתחום המדרכה לרחוב בוגרשוב ופירוק המזגנים).

5.2.6 ביום 12/7/2007 קיבלה ועדת הערר בתיק ערר מספר תא/52433/04 את הערר על סירוב הועדה המקומית למתן היתר.
בפרוטוקול ועדת הערר נרשם:
- בפסיקה מיום 1/12/1998 אין משום הכשרת המרפסת הסגורה, אלא, הוראה בלבד שלא להרסה.
- המבקשים מאשרים, שלמרות שהציגו הודעת תשלום משנת 1959 בגין תוספת יציע מברזל ולוחות עץ, אין בזה כדי להעיד על אישור היציע. יחד עם זאת, לאור הספק בעניין היציע, ועדת הערר סבורה שיש לאשר את הבקשה להיתר.
- לא התקבלה אסמכתא כי הגגון בחזית רחוב המלך ג'ורג' היה קיים בטרם השיפוץ, אך אין מניעה לאשר את הגגון כשטח שירות בהסתמך על תקנה 4 (ט) לתקנות תו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992.

5.2.7 ביום 1/9/2008 ניתן היתר בניה מספר 08-0641 לשינויים בנכס שבנדון, הכוללים החלפת גגון מעל כניסה בקומת הקרקע, הוספת מרקיזה מתקפלת, ציפוי עמודים ופירוק מתקנים מעל הגגון.
הערה: ההיתר אינו בא להכשיר כל בנייה או שימוש קיימים בבניין הנ"ל וביחידה המסחרית בקומת הקרקע ואשר אינם כלולים בהיתר זה.

5.2.8 ביום 10/9/2014 נמחקה עתירה בעת"מ 32873-05-14[5] שהגיש שוכר המסעדה, מר איתן מיכה, לעניין אי קבלת רשיון עסק למסעדה.
בפרוטוקול הדיון נרשם, כי אגף רישוי עסקים בעירייה מסרב לתת רישיון עסק למסעדה עקב התנגדות אגף הנכסים למתן רשיון עסק לעסקים, שחלק מהם נבנה בתחום דרך.
בפרוטוקול נרשם כי ב"כ השוכר מתכנן להגיש בקשה לשימוש חורג.

6. <u>זכויות בנכס</u>

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

6.1 להלן פרטי הזכויות על פי העתק מידע מפנקס בתים משותפים לנכס שבנדון, מיום 25/7/2013 שהופק באמצעות האינטרנט:
- הנכס בבעלות הקרן הקיימת לישראל.
- חלקת המשנה מהווה חנות בקומה הראשונה בשטח רשום של 28 מ"ר[6].
- החלק של חלקת המשנה ברכוש המשותף הינו 28/607.
- על הבעלות רשומה חכירה מהוונת על שם פנץ אריה ופנץ יעקב בחלקים שווים עד ליום 30/6/2045.
- ביום 10/5/2012 נרשם צו ניהול על ידי כונס נכסים לטובת עו"ד נתן רסקין, בהתאם לתיק

[5] עת"מ 32873-05-14 מיום 10/9/2014 בעניין איתן מיכה נ' עיריית תל אביב, רישוי עסקים תל אביב ואלי לוי.
[6] השטח הבנוי הרשום במרשם המקרקעין (טאבו) אינו תואם את הגדרת השטח המקובלת ובדרך כלל מוטה כלפי מטה.

בימ"ש המחוזי ת"א (ת.א. 1118/08) מיום 31/10/2010.

- ביום 5/8/2012 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת עיריית תל אביב-יפו, על הרכוש המשותף בחלקה 7092, בשטח של 66 מ"ר.

6.2 ביום 15/7/2009 נחתם חוזה חכירה בנכס שבנדון, בין מינהל מקרקעי ישראל לבין פנץ אריה ופנץ יעקב, להלן עיקרי החוזה:

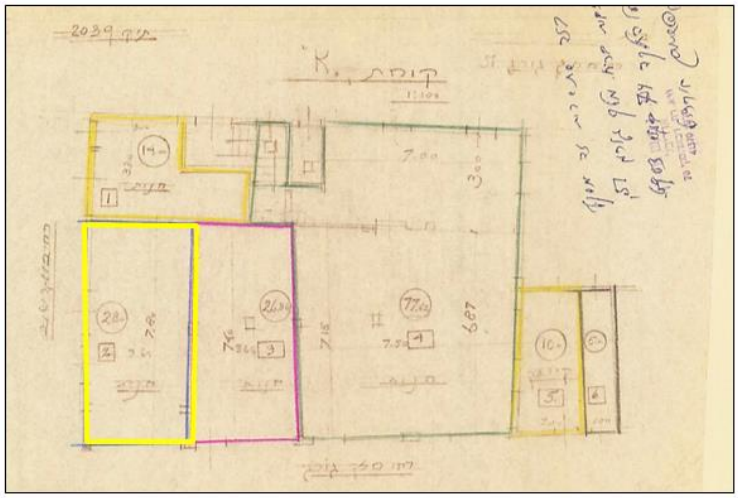
- הנכס מהווה יחידה מסחרית בבניין.
- קיבולת הבנייה הינה 55.8 מ"ר.
- תקופת החכירה החל מיום 1/7/1996 ועד ליום 30/6/2045 (49 שנים).

6.3 להלן פרטים מתוך תשריט הבית המשותף ומתוך צו לרישום בית המשותף, בחלקה 74 בגוש 6903[7] מיום 7/10/1963:

- הבניין בן 4 קומות וקומת ביניים הכולל דירות וחנויות בקומת הקרקע.
- היחידה שבנדון מסומנת במספר משנה 74/2, שטחה 28 מ"ר והיא בת חדר אחד.
- ליחידה צמודים 28/607 חלקים מהרכוש המשותף.

שטח החצר שעליו בנויה המרפסת הסגורה מהווה רכוש משותף.

<u>להלן תשריט קומת קרקע מתוך תשריט הבית המשותף (היחידה ממוסגרת בצהוב):</u>



6.4 ביום 12/12/2002 נחתם חוזה מכר לזכויות החכירה בנכס שבנדון, בין המוכרת גב' מילי פנץ לבין הרוכשת גב' יפה דיין. להלן עיקרי החוזה:

- המוכרת הינה בעלת זכויות חכירה בתת החלקה בשלמות.
- הזכויות כוללות הן את שטחו של בית הקפה (28 מ"ר) והן את המרפסת הצמודה לבית הקפה ואשר בה יש למוכרת זכות שימוש בלבד.
- הקונה הינה דיירת מוגנת בבית הקפה.
- התמורה בגין הממכר הינה בסך של 100,000 $[8].

[7] הרישום הקודם של חלקה 147 בגוש 7092.
[8] במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים נרשמה התמורה של 466,700 ₪.

6.5 ביום 12/1/2011 נחתם הסכם שכירות לנכס בין המשכירה דיין יפה לבין השוכר מלכה אבנר. להלן פרטי ההסכם העיקריים:

- המושכר הינו מסעדה בשטח של 28 מ״ר, גלריה ומרפסת סגורה הצמודה למסעדה בשטח של 26.22 מ״ר.
- מטרת השכירות הינה לניהול מסעדה.
- תקופת השכירות הינה לשנה החל מיום 1/1/2011 בתוספת 8 תקופות אופציה בנות שנה כל אחת. בתחילת כל תקופת אופציה עד השנה החמישית יועלו דמי השכירות החודשיים ב- 4%, בשנה השישית יועלו ב- 11% ולאחר מכן יישארו ללא שינוי.
- דמי השכירות החודשיים הינם:

בתקופת השכירות (1/1/2011 – 31/12/2012) 20,550 ₪ בתוספת מע״מ

בשנת האופציה הראשונה (1/2/2012- 31/12/2012) 23,120 ₪ בתוספת מע״מ.

6.6 ביום 28/1/2013 נחתם הסכם שכירות לנכס בין המשכירה דיין יפה לבין השוכר איתן מיכה. להלן פרטי ההסכם העיקריים:

- המושכר הינו מסעדה בשטח של 28 מ״ר, גלריה ומרפסת סגורה, בשטח של 26.22 מ״ר.
- מטרת השכירות הינה לניהול מסעדה ו/או מזנון ו/או עסק לממכר מזון.
- תקופת השכירות הינה לשנה החל מיום 1/2/2013 בתוספת 9 תקופות אופציה בנות שנה כל אחת. בתחילת כל תקופת אופציה יועלו דמי השכירות החודשיים ב- 4%.
- דמי השכירות החודשיים הינם:

בתקופת השכירות (1/2/2013 – 31/1/2014) 22,227 ₪ בתוספת מע״מ.

בשנת האופציה הראשונה (1/2/2014-31/1/2015) 23,120 ₪ בתוספת מע״מ.

- עיריית תל אביב הודיעה על הפקעת חלק ממרפסת המסעדה לצורך מדרכה ועל כן ייתכן, כי בזמן תקופת השכירות יצטרכו להרוס את מרפסת המסעדה ולבצע התאמות במסעדה.
- במידה ותימסר החזקה במרפסת לעירייה והמושכר יקטן באותו שטח שיימסר לעיריית תל אביב, יופחתו דמי השכירות בשיעור של 6,200 ₪ לחודש, כאשר סכום ההנחה יגדל בשיעור של 4% לשנה (במידה ותיהרס המרפסת בשנת האופציה הראשונה דמי השכירות יעמדו על 16,672 ₪ בתוספת מע״מ).
- בתקופת ביצוע ההריסה וההתאמות לא ישולמו על ידי השוכר שלושה שבועות דמי שכירות.

6.7 ביום 26/7/2012 פורסם בילקוט פרסומים מס׳ 6451[9] בעמוד 5488, 5489 דבר הפקעה של 66 מ״ר מתוך חלקה 147 בגוש 7092 ששטחה הרשום 370 מ״ר.

[9] עיון בילקוט הפרסומים מעלה כי שטח ההפקעה הינו 66 מ״ר מתוך 370 מ״ר (שטח חלקה 147 בגוש 7092) ומיועד לצורך ציבורי של דרך.

7. עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם

שמאי הצדדים, ערכו שומה לגובה הפיצויים הראויים בגישת היוון ההכנסות בשתי חלופות:

א. הפקעה של הנכס בשלמותו.

ב. הפקעה של המרפסת הסגורה בלבד.

להלן הערכים העיקריים הנקובים בשומות הצדדים:

ערך	שומת העירייה	שומת המבקשים
מועד קובע	[10]30/4/2013	24/09/2012
פיצויי הפקעה לנכס בשלמות	₪ 3,173,000	₪ 6,790,000
פיצויי הפקעה למרפסת הסגורה	[11]₪842,000	₪3,265,000

לאחר עריכת שומת הוועדה ובמסגרת הליך זה חזרה בה העירייה מהצעתה הכספית למבקש וטענה, כי יש לקבוע פיצוי קטן מזה שהציעה, לנוכח העובדה שהמרפסת נבנתה ללא היתר על קרקע המיועדת לדרך, שאין למבקשים זכויות לגביה.

בהסכמת הצדדים, שומה מכרעת זו תינתן ביחס לחלופת ההפקעה של חלק מהנכס בלבד (המרפסת הסגורה) ולא לחלופת ההפקעה של הנכס בשלמותו.

להלן המחלוקות שבין הצדדים, כפי שעולות משומותיהם ומהדיון והכרעה בהן:

7.1 המועד הקובע לשומת פיצויי הפקעה

עמדת שמאי המבקשים:

שמאי המבקשים סבור שהמועד הקובע לחישוב פיצוי הפקעה הינו 60 יום ממועד פרסום הודעת ההפקעה, קרי 24/9/2012. זאת בהתאם לסעיף 190 (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

עמדת שמאי העירייה:

עמדת העירייה, כפי שנרשמה בשומה ונטענה בדיון בעל פה, הייתה כי המועד הקובע לחישוב פיצויי הפקעה הינו מועד תפיסת הנכס על ידי הגורם המפקיע. המועד הקובע בשומת העירייה הוא מועד עריכתה - 30/4/2013.

אולם, בכתב תגובה של מנהל מחלקת מקרקעין של העירייה, מר אלי אגמון, מיום 7/10/2014 הודיע על כך שהעירייה חזרה בה מעמדתה הראשונית ומבקשת לאמץ את עמדת שמאי המבקשים באשר למועד הקובע.

ההחלטה:

סעיף 190 לחוק התכנון והבניה שמכוחו מפקיעה העירייה את הנכס, מפנה לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 וקובע בסעיף 190(א)(4), שהמועד הקובע הינו 60 יום לאחר שפורסמה "ההודעה ברשומות על הכוונה לרכוש אותה"[12].

[10] העירייה ביקשה לשנות את עמדתה בכתב השלמת טיעונים שנשלח לאחר הדיון בעל פה וביקשה וטענה שהמועד הקובע הינו 60 יום מיום פרסום הודעות לפי סעיף 5,7 קרי 24/9/2012.

[11] בסעיף 3ה בתגובת העירייה, נרשם שיש לתקן את שומת העירייה ולפצות את המבקשים בסך 130,000 ₪ בגין שווי המחוברים בלבד (סך 5,000 ₪ למ"ר).

[12] ציטוט מסעיף 12 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור).

על אף ההוראה המפורשת בחוק, באשר למועד הקובע לשומה, נקבע בפס"ד שונים כי הפיצוי למחוברים יוערך למועד התפיסה בפועל[13].

לנוכח היותה של פקודת הקרקעות לא מפורשת ולא מעודכנת[14] ובעקבות פסקי דין אלה נוהגות הרשויות המפקיעות, וַעדת ההשגות וְוַעדת הערר[15], לקבוע בחלק מהשומות את מועד התפיסה כמועד הקובע. בשומות אלה נעשית הבחנה בין הפיצויים המשתלמים בגין רכיב הקרקע לבין הפיצויים המשתלמים בגין המחוברים, כאשר את הפיצוי למחוברים שָמִים למועד תפיסתם.

אני סבור שבנכס הנדון אין לבצע הפרדה של שווי הנכס לשני חלקים (קרקע ומחוברים) ואין לקבוע את השווי במפוצל לשני המועדים קובעים מהסיבות הבאות:

א. הפרדה שכזו תסרבל את שיטת החישוב של הפיצויים הן לרשות המפצה והן לנפקעים.

ב. הפרדה שכזו עלולה להביא לעיוות כתוצאה מהשתנות השווי בין שני המועדים הקובעים.

ג. לא ניתן לשום את מרכיב הקרקע בגישת ההשוואה (שהיא גישת השומה העדיפה), אלא, באמצעות "תחשיב חילוץ".

מהטעם הזה גם הרשויות המפקיעות השונות (חב' נתיבי ישראל, רכבת ישראל, כביש חוצה ישראל ועוד) נוהגות לשום פיצויים למבנים בשלמותם (כולל מרכיב הקרקע שבהם) למועד קובע יחיד מבלי לפצל את שווים.

נשאלת איפה השאלה: **לאיזה מבין שני המועדים הקובעים יש לשום את הנכס ?**

אני סבור כי מבחינה כלכלית ושמאית קיים יתרון ברור לשומת הנכס קרוב ככל האפשר למועד תפיסתו על ידי הרשות המפקיעה מהסיבות הבאות:

א. קיימת השתנות במחירי נכסי הנדל"ן בין התקופות השונות, באופן שיוצר פער בין הפיצוי לבין שווי הנכס הממשי אילו היה נמכר לקונה מרצון במועד התפיסה של הגורם המפקיע. בתקופות זמן ארוכות פער זה בדרך כלל פוגע בנפקע, שכן רמת המחירים של נכסי המקרקעין עולה יותר מאשר אינדקס המחירים הכללי, שאליו צמוד הפיצוי.

ב. בין מועד ההודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעית לבין מועד התפיסה ממשיכים הבעלים להניב מהנכס תזרים הנאות שוטף. תזרים זה מביא לכפל פיצוי במקרים שבהם הפיצוי מחושב למועד פרסום סעיף 5 בפקודה, שכן סכום הפיצוי מביא בחשבון את תזרים ההכנסות, שנשללות מהנפקע ממועד הפרסום ואילך (ועד בכלל) ואילו בפועל המבקשים למעשה ממשיכים ליהנות מתזרים זה. בהפקעת נכסים מניבים (כמו הנכס שבנדון) כפילות זו לפעמים מקזזת את הפער שיצר המועד הקובע ההיסטורי.

במקרים קיצוניים כאשר תמו החיים הכלכליים של המבנה בפער הזמנים, יקבל הנפקע פיצוי למחוברים ששווים במועד התפיסה הוא אפס.

לאור האמור, ומאחר שגם הרשויות המפקיעות נוהגות לשום את הפיצויים למועד התפיסה, אני סבור שיש לשום את פיצויי ההפקעה קרוב ככל האפשר למועד תפיסת הנכס על ידי העירייה ולכן, שומה מכרעת זו תיערך למועד עריכתה.

[13] למשל ע"א 7957/01 מיום 12/12/2002, יוסף קלפא ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה, סעיף 11.
[14] ראה קשיים נוספים המפורטים בסעיף 7.8 להלן.
[15] למשל וע 001787/03 מיום 13/1/2009, זרעים גדרה נ' חברת כביש חוצה ישראל בע"מ, עמ' 66 פסקה אחרונה.

7.2 שטח הנכס

להלן השטחים הבנויים בנכס בשומות הצדדים:

להלן פירוט השטחים הבנויים בנכס:

החלק בנכס	שטח בשומת העירייה (במ"ר)	שטח בשומת המבקשים (במ"ר)[16]
בנוי בקומת קרקע	28.0	28.0
מרפסת מקורה	26.0	25.0
גלריה	16.5	27.0
סה"כ שטח בנוי	**70.5**	**80.0**

ההחלטה:

ממדידה גראפית ואנליטית בתכנית היתר בנייה ("גרמושקה"), נמצאו השטחים הבאים[17]:

בנוי בקומת קרקע	32 מ"ר[18]
מרפסת סגורה	26 מ"ר
גלריה	23 מ"ר[19]
סה"כ שטח בנוי	81 מ"ר

7.3 מצב רישוי הבניה למרפסת

עמדת העירייה:

- המרפסת נבנתה על ידי המבקשים ללא היתר, ככל הנראה בשנים 1984-1985[20].
- המרפסת הסגורה נבנתה בתחום דרך מאושרת לפי תכנית 1855 (התכנית אושרה בשנת 1978).
- היתר הבניה משנת 2008[21] אינו מתייחס למרפסת המקורה, אלא, לגגון מעל הכניסה בקומת הקרקע ולהוספת מרקיזה מתקפלת.

עמדת שמאי המבקשים:

- בהיתר בנייה משנת 1957, מופיעה המרפסת הסגורה כחלק בלתי נפרד מהחנות.
- בפסק דין ע"פ 3832/98[22] בוטל צו ההריסה למרפסת הסגורה, לכן המרפסת חוקית.

ההחלטה:

ראשית, יש לבחון אם אכן ניתן היתר למרפסת הסגורה, כפי שטען ב"כ המבקשים.

היתר הבניה משנת 1957, שצורף כנספח לכתב הטיעונים של ב"כ המבקשים, אינו ברור עקב איכות סריקה ירודה. גם הקובץ המקורי, שנסרק ומצוי בארכיב הקבצים של הוועדה המקומית, אינו ברור. עם זאת, נראה על פני הדברים כי ההיתר ניתן לתוספת גגון, שרוחבו כ- 80 ס"מ בלבד בחזית הנכס (לא ברור בחתך שמופיע בתשריט אם המדובר בגגון הפונה לחזית המזרחית הפונה לרחוב המלך ג'ורג' או לחזית הדרומית הפונה לרחוב בוגרשוב).

[16] השטחים הבנויים לשיטת המבקשים אינם כוללים קירות חוץ וזאת כדי ליצור אחידות עם עסקאות ההשוואה בהן נקובים השטחים "נטו".
[17] כולל קירות חיצוניים ומחצית מהקירות המשותפים.
[18] כולל שטח שעליו ניצבות המדרגות העולות לקומת הגלריה.
[19] ללא פיר המדרגות.
[20] ראה סעיף 4 עמ' 2 בע"פ 3832/98 מיום 1/12/1998 בעניין יפה ויוסף דיין נ' מדינת ישראל.
[21] היתר בניה מספר 08-0641 בנכס הנידון, אשר ניתן בתאריך 1/9/2008.
[22] ע"פ 3832/98 מיום 1/12/1998 בעניין יפה ויוסף דיין נ' מדינת ישראל.

בנוסח ההיתר המילולי לא מאוזכרת תוספת שטח, אלא, נרשם בו "שינויים בקומת הקרקע". מהמסמכים ניתן ללמוד ברמה גבוהה של בטחון, שהיתר הבנייה לא ניתן למרפסת שבנדון וסביר שהגגון הצר, שהותרה בנייתו, פונה דווקא לחזית העיקרית ולא למקום בו ממוקמת המרפסת.

חיזוק למסקנה זו נמצא בהחלטת בית המשפט המחוזי ע"פ 3832/98 מיום 1/12/1998 בה נרשם, שאין ספק שהמרפסת הסגורה נבנתה ללא היתר בשנים 1984-1985.

בית המשפט המחוזי קבע שצו ההריסה למרפסת הסגורה לא יבוצע עקב התרשלות גורמי האכיפה ברשות המקומית, שלא הגישו כתב אישום במשך 7 שנים מאז החלטת בית המשפט בשנת 1990.

עיון בהיתר בנייה מספר 08-0641 משנת 2008 מלמד, כי הוא אינו מכשיר את בניית המרפסת, אלא, מתיר החלפת גגון, הוספת מרקיזה מתקפלת, ציפוי עמודים ופירוק מתקנים מעל הגגון בלבד. בתשריט ההיתר המרפסת מסומנת בצהוב (שהוא הצבע המוסכם למבנה להריסה) ונרשמו בשטחו ובשטח קירותיו המילים "להריסה".

בפרוטוקול רשות הרישוי מיום 29/11/2004 ובהחלטת ועדת הערר מיום 12/7/2007 נרשם שלחלקי החנות (גגון, גלריה ומרפסת מקורה) אין היתר בנייה.

נשאלת איפוא השאלה: **כיצד ראוי להתייחס אל המרפסת שנבנתה ללא היתר לנוכח ביטול הליכי ההריסה על ידי בית המשפט המחוזי בשנת 1998 ?**

בפסקי דין רבים[23] נקבע, שאין לפצות בגין הפקעת מחוברים שנבנו ללא היתר. אולם, פסק הדין שניתן לגבי המרפסת שבנדון על ידי בית המשפט המחוזי בשנת 1998 בלם את הליכי האכיפה ובכך אפשר לחוכרים להמשיך ולהפיק הנאה כלכלית מהבניה הבלתי חוקית לתקופה ארוכה נוספת, שיתכן ואלמלא הצורך של העירייה כיום בתפיסת המרפסת לצורך הרחבת רחוב בוגרשוב היתה ההנאה הכלכלית מהמרפסת נמשכת עוד עשרות רבות של שנים.

אין אני מוצא מקום לשלול לחלוטין את הפיצוי בגין הפקעת המרפסת, שבנויה ללא היתר וזאת מאחר שאני סבור שאקט זה של שלילת פיצוי מוחלטת בנסיבות המיוחדות שנוצרו (בהן בית המשפט המחוזי מאפשר המשך שימוש במקרקעין שנבנו ללא היתר) צריכה להיעשות על ידי בית המשפט בלבד.

גם אם מהבחינה המשפטית ראוי לפצות בגין הפקעת המרפסת, אזי אני סבור שהחלטת בית המשפט המחוזי לבטל את הליכי ההריסה בשל התנהלות מתרשלת של גורמי האכיפה אין משמעה שיש לראות במרפסת כמבנה חוקי ששוויו לעניין פיצויי הפקעה – מלא.

זאת ולו מהטעם שבמבחן השוק, קונה מרצון של הנכס היה רואה במרפסת כחלק שהוקם על קרקע המיועדת לדרך, שלגביו עלולה הרשות המקומית ליזום מחדש תביעה להריסה והפעם באופן יעיל ולא רשלני כבעבר.

אמנם, הזמן הרב שחלף מאז הקמתה (אמצע שנות השמונים) ועד היום (כשלושים שנה) מקטין את הסיכון שיראה קונה מרצון, אך אינו מבטלו.

יצויין בהקשר זה, כי גם אילו היתה הוועדה נכונה להכשיר את המרפסת באופן מיידי, למרות שהיא בנויה בשטח דרך מאושרת, הריי שהמבקשים היו נדרשים לשאת במיסים, אגרות, הוצאות תכנון ולעמוד בדרישות המקצועיות השונות של רשויות התכנון. גם מהטעם הזה, בתרחיש האופטימי

[23] למשל ע"א 3015/06 מדינת ישראל נ' פנינה פינקלשטיין, 9/12/2008.

ביותר מבחינתו של המבקש, עדיין שוויה של המרפסת אינו כשווי שטח שבנוי בהיתר כדין.
אני סבור שההפחתה הראויה בשווי בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון לחלק מחנות הממוקמת בקומת הקרקע בגין אי קיומו של היתר משמעותית ביותר ויכולה אף לאפס את שוויו, אולם, בנכס הנדון הפחתה זו מתרככת בשל העובדה שבית המשפט המחוזי בלם את הליכי האכיפה לגביו ובשל הזמן הרב מאז הקמתו (כשלושים שנה).
אני מעריך כי ראוי להביא בחשבון הפחתה בשווי המרפסת בתנאים אלה (מבלי להביא בחשבון את הקושי הקנייני שיפורט בסעיף 7.4 להלן) בטווח שבין 20% לבין 30%.

7.4 <u>זכויות משפטיות של המבקשים במרפסת</u>

<u>עמדת העירייה:</u>

למבקשים אין זכויות קנייניות במרפסת הסגורה, על בסיס התימוכין הבאים:

- המרפסת אינה מסומנת בתשריט הבית המשותף והשטח שעליו היא בנויה אינו מוצמד לאף יחידה, אלא, מהווה רכוש משותף.
- בחוזה רכישת הנכס על ידי המבקשים משנת 2002, נרשם שמכירת הזכויות מתבצעת אך ורק לגבי שטחו הרשום של בית הקפה (28 מ״ר) <u>ולא לגבי המרפסת הצמודה</u> לבית הקפה, אשר לגביה יש לחוכרים זכויות שימוש.

<u>עמדת בא כוח המבקשים:</u>

המבקשים הם בעלי זכויות חכירה במרפסת הסגורה, על בסיס התימוכין הבאים:

- שטח המרפסת הוחכר על ידי מינהל מקרקעי ישראל בחוזה משנת 2009. בחוזה החכירה נרשמה קיבולת בנייה של 55.8 מ״ר, שכוללת את המרפסת שבנדון. במכתב התרעה על חוב דמי חכירה של מינהל מקרקעי ישראל מיום 20/5/2004 מפורטים השטחים:

חנות בשטח	29.64 מ״ר
מרפסת בשטח	26.22 מ״ר

- חוזה החכירה שנחתם בשנת 2009 רשום במרשם המקרקעין.
- בעלי הזכויות האחרים בחלקה הסכימו בכתב לשימוש במרפסת המקורה מעצם חתימתם על היתר הבנייה[24], שבו מופיעה המרפסת הסגורה. לבעלי הזכויות האחרים בחלקה אין תביעות באשר לאותה מרפסת, שמוחזקת על ידי המבקשים מזה עשרות שנים.

<u>ההחלטה:</u>

קביעת טיב הזכויות של המבקשים במרפסת היא סוגיה משפטית ועדיף שתתברר בערכאה שיפוטית מתאימה. יחד עם זאת, משהובאה הסוגיה בפניי ולשם יעילות הדיון ומאחר שממילא בשומה מכרעת זו נדונות ומוכרעות שאלות נוספות שבהן פן משפטי מסויים, אין אני מוצא מקום להימנע מהכרעה בסוגיה זו. אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.
מחד השטח שעליו בנויה המרפסת רשום במרשם המקרקעין כרכוש משותף לכלל בעלי הבניין ובנוסף, בחוזה המכר נזהר המוכר והדגיש, כי הזכות במרפסת היא זכות שימוש בלבד. מנגד נחתם חוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל (שנרשם במרשם) להחכרת שטח המרפסת.

[24] היתר בניה מספר 08-0641, אשר ניתן ביום 1/9/2008.

נשאלת איפוא השאלה: **האם קיומו של חוזה החכירה מקנה למבקש זכות חכירה מלאה ?**

ככל הנראה מינהל מקרקעי ישראל, שפעל בשם הבעלים (הקרן הקיימת לישראל), החכיר בשנת 2009 חלק מהחצר, כאשר זכות השימוש בה למעשה אינה שלו, אלא, שייכת לכלל הדיירים בבניין (שהם החוכרים האחרים שעימם הוא התקשר).

סביר שחוזה החכירה הינו תולדה של הרצון להסדיר את התשלום עבור השימוש במקרקעי הלאום ונעשה על אף שספק אם למינהל מקרקעי ישראל יש את הסמכות להעביר חלקים מהרכוש המשותף ולייחד אותם לבעלים של תת חלקה פלונית (כל זמן שתקופת החכירה של הבעלים האחרים בחלקה לא הסתיימה).

דומה הדבר בעיניי לפעולות הגביה של הרשות המקומית בארנונה מבעלי נכסים שבנו מבנים ללא היתר או שעושים בו שימוש שנוגד היתר. גביית הארנונה נעשית במטרה להסדיר את התשלום בגין השירותים שהעירייה מספקת, אך אינה מביאה להכשרה של השימוש או המבנה (גם לא בחלוף שנים רבות).

עם זאת, לא ניתן להתעלם מחוזה חכירה לשטח המרפסת לתקופה שמסתיימת בשנת 2045, שרשום במרשם המקרקעין ומהווה הסדרה מסוימת של זכויות המבקשים.

למרות קיומו של חוזה החכירה, אני סבור שהקושי הקנייני משפיע השפעה של ממש על המחיר, שאותו יהיה נכון לשלם קונה מרצון בעבור המרפסת. אולם גם קושי משפטי זה (כמו הקושי התכנוני שפורט בסעיף 7.3 לעיל), מושפע מהתקופה הממושכת, שבה נעשתה התפיסה בפועל של שטח הקרקע שעליו ניצבת המרפסת.

אני מעריך את השפעת הקושי התכנוני והקנייני יחד בהפחתה של 50% משווי הנכס. סביר בעיניי שגם בחוזה הרכישה של הנכס משנת 2002, כימתו לעצמם הרוכשים (שהם המבקשים דהיום) את התועלת מהמרפסת לפי מחצית לכל היותר משוויה של חנות "רגילה", שבנויה על פי היתר כדין ושזכויות הקנייניות בה מוסדרות.

7.5 שווי למ"ר מסחר בנוי

עמדת שמאי העירייה:

שמאי העירייה קבע שווי של 58,000 ₪ למ"ר בנוי מסחרי, על בסיס הנתונים הבאים:

- היוון דמי השכירות בחוזה השכירות בנכס הנדון.
- ניתוח מחירי ביקוש לשכירות של נכסים מסחריים בסביבת הנכס תוך ביצוע התאמות והיוון.
- ניתוח מחירי מכר לנכסים מסחריים בסביבת הנכס תוך ביצוע התאמות.

הנתונים מוכיחים כי דמי השכירות הממוצעים למ"ר, עולים ככל ששטח הנכס יורד. גם בטווח שטחים קטן.

בתגובה לשומת המבקשים נטען, כי דמי השכירות לא הושפעו מפרסום ההפקעה, לנוכח הכתוב בחוזה השכירות עצמו, אשר בו נקבעו דמי שכירות מופחתים לאחר הפקעת המרפסת.

ראייה נוספת לכך היא שדמי השכירות בחוזה משנת 2011 (לפני פרסום ההפקעה) זהים לסכומים בחוזה השכירות בחוזה משנת 2013 (אחרי פרסום ההפקעה).

<u>עמדת שמאי המבקשים:</u>

שמאי המבקשים קבע שווי של 78,000 ₪ למ״ר בנוי מסחרי, על בסיס ניתוח חמישה מחירי שכירות בנכסים דומים בסביבה והיוונם ונתוני שלוש עסקאות מכר בסביבת הנכס:

א. ניתוח מחירי שכירות בחמישה נכסים מסחריים דומים בסביבה הקרובה (חלקם בבניינים הצמודים) בהם ממוצע דמי השכירות הינו 500 ש״ח למ״ר. היוון דמי השכירות השנתיים בשיעור היוון של 8% מביא לתוצאה של 75,000 ש״ח למ״ר בנוי.

ב. ניתוח שלושה חוזי מכר בצד המזרחי של הרחוב (קיימת פחות תנועה בחלק זה של הרחוב) בהתאמות לחלק המערבי מביא לממוצע של 78,000 ₪ למ״ר בנוי.

לדעת שמאי המבקשים, אין לבסס את השומה על דמי השכירות בנכס עצמו, שכן החשש מהפקעה שתביא לאבדן ההשקעות של השוכר בנכס (הן פיזית והן במוניטין) גרמה להטיה כלפי מטה של סכום השכירות.

בתגובה לשומת העירייה, נטען על ידי שמאי המבקשים:

- מחירי הביקוש וחוזי המכר שהוצגו בשומת העירייה אינם רלבנטיים מבחינת מיקום ויש לבצע השוואה לנכסים סמוכים בלבד.
- מקדמי ההתאמה בניתוח עסקאות ההשוואה שבשומת המשיבה, חורגים משמעותית מהמומלץ בתקן מספר 2.0[25] ולכן, אינם רלוונטים.
- אין להביא בחשבון הפחתה לגודל, שכן ניתן לפצל חנות קיימת למספר תאים.

<u>ההחלטה:</u>

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים, שסבור ששוכר פוטנציאלי יהיה מושפע מעצם הכוונה להפקיע חלק מחנות. סביר בעיניי שגם השוכר, שמחזיק בנכס כיום, הושפע מהכוונה להפקיע את המרפסת, באופן שהקטין במידת מה את דמי השכירות שאותם היה נכון לשלם בעד הנכס בכללותו.

יתכן שמלבד ההפרעה הצפויה בתקופת השיפוץ וההתאמות של הנכס, מביא השוכר בחשבון גם פגיעה, שנובעת מכך שלאחר ההפקעה החנות תתאים פחות לצרכיו מעצם הצמצום של שטח החנות לשטח של 32 מ״ר בלבד (לא כולל גלריה), שיתכן שהוא קטן ביחס למקובל למסעדות למזון מהיר.

עם זאת, אני סבור שהשפעה זו אינה משמעותית וניתן למרות זאת לנתח את עסקת השכירות בנכס הנדון כאינדיקציה לשוויו.

הדעת נותנת ששוכר פוטנציאלי של הנכס שבנדון יראה לנגד עיניו את תרחיש הפקעת המרפסת כפגיעה בתזרים ההכנסות בתקופת הבניה מחדש של חזית החנות הדרומית הפונה לרחוב בוגרשוב. בתקופה זו תהיה תנועת הולכי רגל על המדרכה, שלאורך רחוב בוגרשוב, מוגבלת באופן שיקטין את מחזור המכירות של העסק.

לנוכח היותה של המרפסת סגורה בעיקר בויטרינת זכוכית ומאחר ששאר המסעדה מהווה את התא המקורי הבנוי בטון בתחום קונטור הבניין, זמן השיפוץ יהיה קצר ומוערך בכחודשיים בלבד.

בנוסף לכך, ניתן להניח כהנחה מקלה, ששוכר מרצון יכמת מידה מסויימת של אי נוחות בתקופת ההרחבה של רחוב בוגרשוב. הרחבה זו תהיה צמודה לגבול הדרומי של הנכס וצפויה להימשך

[25] תקן שמאי בדבר יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה ומסחר.

חודשים אחדים מעבר לתקופת השיפוץ של חזית הדרומית של החנות.

באשר לקשיים הקניינים והתכנוניים (העדר רישוי) שנסקרו בסעיפים 7.3,7.4 לעיל כבעלי השפעה של ממש על השווי בין קונה מרצון למוכר מרצון, אין זה סביר שישפיעו משמעותית על דמי השכירות, שאותם יהיה נכון השוכר לשלם בעד הנכס, זאת מאחר שההתנהלות מול הרשויות מתבצעת ממילא על ידי הבעלים ולא על ידי השוכרים ומאחר שגם בתרחיש הפסימי ביותר, שבו תנקוט הוועדה יד קשה ותוציא צו הריסה, יפוצה השוכר בהתאמה. בנוסף לכך, ההפקעה הצפויה של המרפסת ממילא תבטל את "הענה" הקניינית והתכנונית, שמרחפת מעל המרפסת הן מבחינתו של המשכיר והן מבחינתו של השוכר.

לאור האמור, אני סבור שראוי לשום את שווי הנכס הן באמצעות השוואה לנכסים סמוכים (כפי שבוצע בשומת המבקשים) והן באמצעות ניתוח והיוון דמי השכירות המשולמים בעד הנכס עצמו.

תקופת השכירות של הנכס הינה כ- 10 שנים (כולל תקופות האופציה) משך תקופת ההפרעה הנובעת מההפקעה ומהעבודות שלאחריה ביחס לתוחלת תקופת השכירות[26] הצפויה הינה קטנה מאד ומוערכת על ידי על הצד הזהיר (המקל עם המבקשים) ב- 8%.

המועד הקובע מצוי בסוף תקופת האופציה ועל כן אני מוצא מקום להביא בחשבון את העדכון הצפוי בהם של 3% (מתוך 4% הצפויים בסוף השנה).

לאור האמור דמי השכירות הראויים בנכס הנדון במועד הקובע ללא אותה ציפיה בדבר הפקעה הינם כ- 25,700 ₪ שהם 440 ₪ למ"ר[27] חנות (ראה נספח תחשיבים).

בניתוח ארבע עסקאות ההשוואה של שכירות המצויות בקרבה רבה לנכס (בבניין עצמו או בבניין הצמוד) הובא בחשבון שטח החנויות הממשי הכולל קירות חוץ ומחצית מקירות משותפים, כפי שנמדד בתשריטי ההיתרים, תשריטי הבית המשותף וכפי שנמדד בפועל במהלך הביקור בנכסים. לא הובא בחשבון השטח הרשום במרשם המקרקעין ("טאבו") המוטה בדרך כלל כלפי מטה ביחס לקיים בפועל. בנוסף, בוצעה התאמה של 15% לפינתיות ו- 4% לזמן (מועד ההתקשרות).

לאחר התאמות מתקבלים דמי שכירות מתואמים ממוצעים של 460 ש"ח למ"ר[27] (ראה נספח תחשיבים).

ידוע שבנכסים מסחריים כגון הנכס שבנדון קיימת שוליות של השווי ביחס לשטח. חיזוק לכך נמצא במחירים בנכסי ההשוואה עצמם (ראה תרשים בנספח התחשיבים). אולם, בשל השוליות המתונה שנצפתה ובתחשיב זהיר אין אני מביא בחשבון את השפעת השוליות על השווי למ"ר לעניין פיצויי ההפקעה.

לנוכח תוצאות התחשיב בגישות השונות אני קובע שווי של 450 למ"ר[27].

שווי בגישת היוון ההכנסות לפי שיעור היוון כולל של 8.0%[28] הינו כ- 67,500 ₪ למ"ר.

התרשמתי כי תנועת הולכי הרגל ברחוב המלך ג'ורג' סואנת יותר בצדו המערבי של הרחוב (בצד בו ממוקם הנכס הנדון) ולכן, אין אני מוצא מקום לבצע השוואה למכר חנויות ברחוב קינג ג'ורג' 42,44 שהביא שמאי המבקשים בשומתו.

[26] תחלופת השוכרים בחנויות בחזית מסחרית הינה גבוהה וסביר להביא בחשבון תקופת שכירות צפויה קצרה מ- 10 שנים.
[27] לשטח כולל קירות חוץ ומחצית מקירות משותפים.
[28] בהתאם לסקרי התשואה התקופתיות של השמאי הממשלתי הראשי.

7.6 תחשיב פיצויי הפקעת המרפסת

עמדת שמאי העירייה:

שמאי העירייה סבור שהשימוש היעיל והטוב לנכס הוא לחנות לממכר מזון. רוב החנויות בחזית רחוב המלך ג'ורג' בשימוש למזון. בהתאם לחוזה השכירות[29], הנכס ימשיך לפעול כמסעדה ללא מרפסת סגורה, גם לאחר ההפקעה.

שמאי העירייה קבע את פיצויי ההפקעה כממוצע בין שני התחשיבים הבאים:

א. תחשיב על פי ההפחתה בדמי השכירות, שנקבעו בחוזה השכירות בנכס הנדון, בתרחיש של הפקעת המרפסת. הפחתה זו לעמדתו מגלמת גם את ירידת הערך ליתרת השטח, אשר ימשיך לשמש כמזנון עם אפשרות לשימוש חלקי במדרכה.

ב. תחשיב אקוויוולנטיים לשטחים הבנויים, שבו נקבעו המקדם 0.8 למרפסת הסגורה בקומת הקרקע ומקדם 0.3 בגין שימוש חלקי במדרכה במקום השטח המופקע.

בתגובת הוועדה מיום 21/8/2014 נטען כי לנוכח הקשיים התכנוניים (העדר רישוי) והקנייניים (החלק המופקע שאינו בבעלות המבקשים) ראוי לקבוע את הפיצוי בגישת העלות לפי 5,000 ₪ למ"ר בלבד.

עמדת שמאי המבקשים:

שמאי המבקשים סבור שאין להביא בחשבון את הסכם השכירות בנכס הנדון, שמושפע מעצם הכוונה להפקיע את כולו או חלק ממנו ולפנותו באופן מיידי. לדעתו אי הוודאות, שאליה חשופים השוכרים, מקטינה את דמי השכירות שאותם הם נכונים לשלם בעדו. תקופות השכירות המתחדשות הקצרות (שנה כל פעם) הן ביטוי לסיכון זה.

לכן, ביצע תחשיב פיצויים לשטח המרפסת הסגורה (25 מ"ר) שיוחס לה מקדם אקוויוולנטי של 1.0, שהוכפל בשווי שנקבע לנכסים דומים, שלא מרחפת מעליהם סכנת הפקעה.

ההחלטה:

את שווי המרפסת (כחוקית ובבעלות מלאה) ניתן לחשב בשתי דרכים:

א. באמצעות תחשיב אקוויוולנטים, שבו יוכפל השטח האקוויוולנטי של המרפסת בשווי למ"ר אקוויוולנטי.

שווי המרפסת בגישה זו כבנויה בהיתר ובבעלות מלאה (או חכירה מהוונת) הינו כ- 1,317,000 ₪.

ב. באמצעות תחשיב המבוסס על ההפחתה בדמי השכירות שסוכמה בחוזה.

ההפחתה בדמי השכירות לאחר הפקעת המרפסת למועד הקובע[30] היא 6,641 ₪ לחודש.

כמפורט בסעיף 7.4 לעיל, שוכר של נכס מושפע במידה מועטה מאד (ובמקרים מסוימים לא מושפע כלל) מטיב הזכויות שבהן מחזיק המשכיר ואינו מביא בחשבון את הקשיים התכנוניים, ככל שהם קיימים, זאת מאחר שההתנהלות מול הרשויות והסיכונים שקשורים לקשיים אלה מוטלים על המשכיר. לכן, אני לא מוצא מקום לביצוע התאמה לטיב הזכויות.

שווי המרפסת בתחשיב היוון הפרש דמי השכירות ובהתאמה לסיכון ולאחר תוספת הפחתה של שלושה שבועות בדמי השכירות כ- 1,014,000 ₪.

[29] חוזה שכירות מסעדה מיום 28/1/2013 בין דיין יפה (המשכירה) לבין איתן מיכה (השוכר).
[30] מאחר שמועד עדכון דמי השכירות קרוב בוצעה התאמה של 3%+ 4% לעדכון בשנה השניה נוספים

שווי משוקלל בשתי גישות השומה למרפסת כבנויה בהיתר ובבעלות מלאה 1,166,000 ₪.
השווי בניכוי מקדם הפחתה של 50% המבטא את הקושי התכנוני והקנייני (ראה סעיפים 7.4,7.3) כ- 583,000 ₪.

7.7 <u>ניכוי פוטנציאל שימוש במדרכה לאחר ההפקעה</u>

<u>עמדת שמאי העירייה:</u>

שמאי העירייה מקזז מהפיצוי בגין המרפסת המקורה את אותו השטח שיהפוך למדרכה ויוכל לשמש את המסעדה עצמה.

על פי מידע שהתקבל מאגף רישוי עסקים, ניתן יהיה להציב שולחנות וכיסאות בחלק מהשטח. עבור שטח זה גובה העירייה אגרה בשיעור של כ- 35 ₪ למ״ר לחודש.

<u>עמדת שמאי המבקשים:</u>

אין להביא בחשבון שימוש פוטנציאלי לישיבה מוגבלת על המדרכה מהסיבות הבאות:

- אין ״רקע משפטי או תכנוני״ באשר לאפשרות להצבת שולחנות וכיסאות בשטח המדרכה.
- תנאי לשימוש יהיה תשלום דמי חכירה לעירייה.
- ההפחתה התחשיבית לא בוצעה על בסיס נתוני השוואה או סימוכין אחר.
- הערכת הנכס לאחר ההפקעה צריכה להיות כנכס מסחרי ולא בשימוש ספציפי למסעדה ואין בהכרח רלבנטיות ליתרון השימוש במסעדה, אפילו ייקבע שקיים יתרון.

<u>ההחלטה:</u>

המדרכה שתווצר לאחר תפיסת המרפסת והריסתה תהיה קניינה של העירייה.

העיריה רשאית לאפשר לבעלי תאים מסחריים להציב בשטח המדרכה כסאות ושולחנות בכפוף לתשלום תקופתי. אולם אין זה ודאי שהעירייה תסכים להצבת שולחנות וכסאות במדרכה שלצד רחוב בוגרשוב.

גם אם שימוש שכזה במדרכה היה מתאפשר ברמת בטחון טובה וגם אם היה קיים בגינו יתרון כלכלי מובהק (האגרה הנהוגה נמוכה מדמי השכירות הראויים), הריי שאין זה סביר להביאם בחשבון, שכן הם כבר מגולמים במחירי השכירות והמכר בסביבה (הם מגולמים בעסקאות ההשוואה).

לפיכך, אני דוחה את עמדת הוועדה בעניין זה.

7.8 <u>פיצוי בגין הוצאות למבקשים כתוצאה מההפקעה</u>

<u>עמדת שמאי המבקשים:</u>

שמאי המבקשים כלל בתחשיב הפיצויים הוצאות שהמבקשים צפויים לשאת בהן כתוצאה מההפקעה. זאת בהתאם לפסיקות שונות בבתי המשפט ובהן ע״א 2991/06[31].

להלן סעיפי הפיצוי הנוספים שיש להכליל בתחשיב:

- הוצאות התאמה לשטח הנותר בחלופת הפקעת המרפסת לפי 6,000 ₪ למ״ר מוכפלים בשטח הנותר.
- אבדן דמי שכירות לתקופה של שישה חודשים בתקופת ההפקעה.
- שכ״ט לעורך דין ויועצים 20% מהפיצוי המחושב.
- מס רכישה לנכס חלופי 6% מהפיצוי המחושב.

[31] ע״א 2991/06 מיום 19/11/2007 בעניין מנשה ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.

- פיצוי בגין אי נוחות בהקמת עסק חדש 10% מהפיצוי המחושב.
- בע"א 9396/07[32], בית המשפט קבע שבקביעת הפיצויים לבעל עסק יש להתחשב גם בהוצאות נלוות של בעל הזכויות כתוצאה מההפקעה. יש להשיב את בעל הזכויות למקום בו היה נמצא אילולא בוצעה ההפקעה.
- בע"א 3741/11[33], נקבע שיש לפצות את מי שהופקעו ממנו מקרקעין בגין הוצאות סבירות הנובעות במישרין מן ההפקעה (נלוות וכרוכות), זאת נוכח מטרתם של פיצויי ההפקעה, שהיא העמדת בעל הזכויות במצב בו היה ערב ההפקעה.

<u>עמדת שמאי העירייה:</u>

שמאי העירייה סבור שאין להביא בחשבון הוצאות ההתאמה ואבדן דמי שכירות מהסיבות הבאות:

- פירוק המרפסת אינו כרוך בהוצאות התאמה מיוחדות ובהשבתת הפעילות.
- בחוזה השכירות נרשם, כי פטור מתשלום יינתן ל- 3 שבועות, שבהם יבוצעו עבודות ההתאמה ולא שישה חודשים.
- בהתאם לפסיקה שהוצגה על ידי שמאי המבקשים הפיצויים צריכים להיקבע לפי שווי שוק של הנכס בלבד ללא מרכיבי פיצוי נוספים. לפיכך, אין להוסיף את רכיבי הפיצוי הנוספים שתבעו המבקשים (שכ"ט עו"ד ויועצים, מס רכישה וכיוצא באלה).
- בהתאם להפ (ת"א) 628/04[34], הוצאות ההעברה הן סוציאליות ונועדו להבטיח קורת גג למגורים. במידה והיה ראוי לפצות בגין הוצאות המעבר, הרי שהיה ראוי לפצות את מפעיל העסק ולא את המבקשים (שאינם המפעילים). לפיכך, אין להכליל הוצאות העברה.

<u>ההחלטה:</u>

השאלה אם ראוי להכליל בפיצויי ההפקעה גם הוצאות נלוות למבקשים היא סוגיה משפטית ועדיף שתתברר בערכאה שיפוטית מתאימה. יחד עם זאת, משהובאה הסוגיה בפניי ולשם יעילות הדיון ומאחר שממילא בשומה זו נדונות ומוכרעות שאלות שמאיות אחרות שבהן פן משפטי מסויים, אין אני מוצא מקום להימנע מהכרעה גם בסוגיה זו. אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) ושאר חוקי ההפקעה אינם קובעים פיצויים להוצאות אחרות מלבד שווי השוק של הנכס בין קונה מרצון ומוכר מרצון.

עם זאת, לנוכח היותו של החוק לא מפורש ולא מעודכן נתקבלו פסקי דין רבים, שהכירו בהוצאות הנפקע, שקשורות בעצם ההפקעה (שהחוק שותק לגביהן). פסקי דין אלה אומצו על ידי הרשויות המפקיעות וברובם כבר הפכו לנוהגים.

אני סבור שכל זמן שהחוק אינו ברור ואינו עדכני עדיפה פרשנות בתי המשפט המקלה עם הנפקע.

מענה מקיף ועדכני לסוגיית השיפוי על הוצאות נלוות ניתן בע"א 3471/11 ניסים דוויק ואחרים נ' מע"צ חברה לאומית לדרכים[35] ולפיה כאמור נוהגות החברות המפקיעות כיום.

בסעיף 11 לפסק הדין נקבע "בפסיקה הוכרה זכות הנפקע להוצאות נלוות אגב הפקעה, מתוך תפיסה

[32] ע"א9396/07 מיום 4/11/2010 בעניין רבקה כסליו ואח' נ' חברת רכבת ישראל בע"מ ואח'.
[33] ע"א 3471/11 מיום 27/1/2014 בעניין ניסים דוויק נ' מע"צ החברה הלאומית לדרכים.
[34] הפ (ת"א) 628/04 מיום 9/3/2006 בעניין הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' רות מנשה ואח'.
[35] ע"א 3741/11 מיום 27/1/2014 בעניין ניסים דוויק ואח' נ' מע"צ חברה לאומית לדרכים.

כי כללי השומה של שווי שוק על פי סעיף 9 לפקודת הדרכים וסעיף 12 לפקודת הקרקעות אינם בגדר רשימה סגורה". להלן הקביעות בפסק הדין באשר להוצאות השונות שיש לנפקע:

א. "הנפקע זכאי להוצאות העברה, שמאי, תיווך, ושכר טרחת עורך דין – בין אם מדובר בבית מגורים ובין אם מדובר בעסק."

ב. "כאשר מדובר בעסק שהתנהל כחוק, הוכרו הוצאות התאמה, אובדן מוניטין ואובדן רווחים".

ג. "מקום בו קיבל הנפקע פיצוי כספי, הוא אינו זכאי לגילום או לשיפוי בגין מס שבח או מס רווחי הון."

ד. "נפקע של קרקע או בית עסק אינו זכאי לשיפוי בגין מס רכישה עבור הקרקע או העסק החלופי." הכללת הוצאה זו בפיצוי משמעותה כי ביד אחת המדינה מפצה אך ביד השנייה לוקחת בחזרה חלק מפיצויי ההפקעה.

ה. "על הנפקע להוכיח כדבעי את ההוצאות הנלוות; על הנפקע לפעול כאדם סביר להפחתת ההוצאות הנלוות."

אני קובע בזאת הוצאות שקשורות בשיפוץ והתאמת הנכס לפי 10,000 ₪ למטר אורך החזית הדרומית של החנות.

הוצאות יועצים חושבו לפי 20% מהפיצוי שנקבע בסעיף 7.7 לעיל.

8. <u>הערכה</u>

הפיצוי הכולל המחושב שהתקבל לאחר הטמעת העקרונות המפורטים בסעיפים 7.1-7.8 קרוב לפיצויי ההפקעה של המרפסת שהוצעו על ידי העירייה.

לפיכך, ולנוכח הזהירות המתבקשת בשומות לפיצויי הפקעה איני מוצא מקום לשנות את פיצויי ההפקעה שהוצעו על ידי העיריה בסך 842,000 ₪.

המועד הקובע לשומה מכרעת זו[36] הינו 2/12/2014.

אייל יצחקי
שמאי מכריע

נספח: תחשיב

[36] ראה החלטה בדבר המועד הקובע בסעיף 7.1 לעיל.

נספח – תחשיב

א. ניתוח דמי השכירות המשולמים בפועל בנכס הנדון

החלק בנכס	שטח	מקדם	שטח אקוויולנטי
שטח הבנוי בקומת הקרקע	32	1	32.0
שטח גלריה	23	0.3	6.9
מרפסת מקורה	26	0.75	19.5
סה"כ	**81**		**58.4**

דמ"ש חודשי נקוב בחוזה בתקופה 31/1/2015-1/2/2014	₪ 23,120
המועד הקובע מצוי בסוף תקופת אופציה ולכן יעודכן ב- 3% (מתוך ה-4% שבחוזה)	₪ 23,814
תוספת 8% בשל הסיכונים שיש בנכס והמטרד בעת ביצוע בעבודות בכביש והריסת המרפסת	₪ 25,719
דמ"ש למ"ר	₪ 440

ב. השוואה לדמי השכירות הנהוגים בסביבה

שם החנות	מיקום	שכ"ד חודשי	שטח רשום	שטח במדידה גראפית ומדידה בשטח	גלריה	תרומת הגלריה	שטח אקוויולנטי	התאמה לפינתיות	דמ"ש מתואמים
מתוק בלב (פיצוציה)	המלך ג'ורג' 51	₪ 10,000	27.0	30.0	15	0.1	31.50	15%	₪ 365
Change	המלך ג'ורג' 53	₪ 7,108	13.4	15.4	0		15.44	15%	₪ 529
טאבון	המלך ג'ורג' 53	₪ 14,000	39.0	40.1	0		40.05	15%	₪ 402
גלידה פרוטי	המלך ג'ורג' 53	₪ 11,900	23.8	25.1	12.5	0.3	28.84	15%	₪ 474

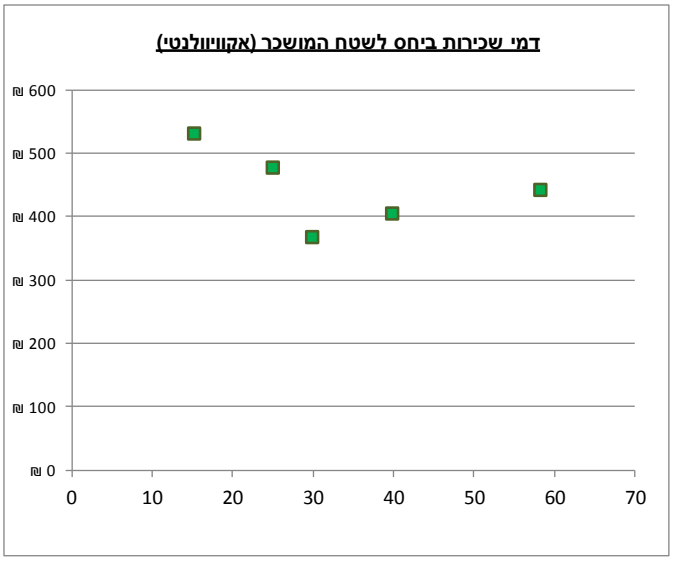
ממוצע פשוט	₪ 443
תוספת 4% התאמה לזמן (המחירים נאספו לפני כשנה)	₪ 460

ג. שווי למ"ר בגישת היוון ההכנסות

דמ"ש הראויים למועד הקובע (היום)		₪ 450
שווי למ"ר לפי שיעור היוון כולל של	8%	₪ 67,562.43

ד. בדיקת שוליות

לחמש עסקאות השוואה (כולל הנכס הנדון)



ה. שווי המרפסת בתחשיב אקוויוולנטים

שטח המרפסת	26
אקוויוולנט לנוכח המיקום וסוג הבניה	0.75
שטח האקוויוולנטי	19.5
שווי המרפסת בבעלות מלאה ובהיתר כדין	₪ 1,317,467

ו. שווי המרפסת לפי סכום ההפחתה בדמי השכירות שנקובים בחוזה

ההפחתה הבסיסית בדמי השכירות	₪ 6,200	
ההפחתה בתקופת האופציה הראשונה (לאחר תוספת 4%)	₪ 6,448	הסכום גדל כל שנה ב-4%
ההפחתה למועד הקובע (לאחר תוספת 3%)	₪ 6,641	תוספת של 3% למועד קובע המצוי בסוף תקופת שכירות
ההפחתה כשהיא מהוונת לצמיתות	₪ 996,216	
בתוספת הפחתה לשלושה שבועות של דמי השכירות	₪ 17,860	
סכום מופחת מהוון	₪ 1,014,076	

ז. הפיצוי הראוי להפקעת המרפסת לפי ההפחתה בדמי השכירות

שווי המרפסת בממוצע של שתי הגישות	₪ 1,166,000
פיצוי לפי מחצית מהשווי	₪ 583,000

ח. פיצוי עבור הוצאות נלוות לנפקע

התאמות פיזיות	7.79	₪ 77,900	
שכ"ט עו"ד ויועצים	20%	₪ 116,600	
מס רכישה לנכס חלופי	0%	₪ 0	לא נכלל בפיצוי לפי הפסיקה

ט. סך הפיצויים המחושבים

סך הפיצויים להפקעת המרפסת ולהוצאות	₪ 777,500