דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך: 8 בדצמבר, 2021

מס' מינוי: 1028-2020

לכבוד

מר האיילו טאודרוס

ע"י מר ירון שיטרית, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב ירושלים

ע"י מר אמיר חופשי, שמאי מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

שומה מכרעת – היטל השבחה

גוש 30187 חלקה 36, תת-חלקה 40 (מחצית)

רח' דרך חברון 130, שכונת תלפיות

ירושלים

1. **המינוי**

ביום 20/05/2020 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **מטרת השומה**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית מס' 101-0098251, במסגרת מימוש בדרך של מכר.

3. **פרטי הנכס**

גוש	-	30187
חלקה	-	36
תת-חלקה	-	40 (מחצית)
שטח חלקה רשום	-	3,137 מ"ר
שטח תת-חלקה רשום	-	48.20 מ"ר
מהות הנכס	-	מחצית מדירה המצויה בקומה עליונה בבניין משותף טורי בן 4 קומות, הכולל 22 יח"ד.
כתובת	-	רח' דרך חברון 130, שכונת תלפיות, ירושלים.

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
101-0098251	17/03/2018 [1]

5. **<u>דיון</u>**

ביום 24/08/2020 התקיים דיון באמצעות היוועדות חזותית בנוכחות: מר אמיר חופשי – שמאי המשיבה, עו"ד דביר סגלוביץ' – ב"כ המשיבה, מר ירון שטרית – שמאי המבקש, עו"ד עדי פוקס – ב"כ המבקש, וגב' מאיה שיחור ומר רועי שיחור ממשרד הח"מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר אמיר חופשי, מיום 01/12/2019 (מס' ים-2177), במסמך התגובה של שמאי המשיבה, מיום 14/07/2020, על נספחיו, ובתכתובת מייל מיום 01/09/2020, על צרופותיה.

עמדת המבקש מפורטת בשומתו של מר ירון שיטרית, מיום 09/06/2020 (מס' 20-934), על נספחיה, ובתכתובות מייל מיום 25/08/2020, מיום 21/09/2020 ומיום 07/01/2021, על צרופותיהן.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 27/09/2020.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה מחצית מדירה בבניין מגורים, הידועה כתת-חלקה 40 בחלקה 36 בגוש 30187, והממוקמת ברחוב דרך חברון 130, בשכונת תלפיות, בירושלים (להלן: "הנכס").

שכונת תלפיות אשר בנייתה החלה בשנת 1921, שוכנת על שטח של כ-75 דונם במורדותיו המערביים המתונים של רכס מוארך הנמשך מצפון לדרום וממוקם בדרום-מזרח ירושלים. גבולה הדרום-מזרחי של השכונה מציין את גבולה המוניציפלי של ירושלים, והוא עובר על קו הרכס הטופוגרפי (לאורך רחוב כפר עציון). השכונה גובלת בשכונת תלפיות מזרח (ארמון הנציב) ממזרח; ברמת רחל ובית צפאפא מדרום; במקור חיים ממערב, ובבקעה מצפון.

לצד השכונה התפתחו שיכונים וכן אזור תעשייה תלפיות, ממתחמי התעסוקה והמסחר הגדולים בבירה. בשנות ה-70 הוקמה מזרחית לתלפיות שכונת תלפיות מזרח, המכונה גם שכונת "ארמון הנציב".

[1] 15 יום ממועד הפרסום האחרון לאישור התכנית בעיתון ביום 02/03/2018.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות חשמל, כבישים, מדרכות, מוסדות ציבור וכד'.

רחוב דרך חברון הינו חלק מכביש ארצי מס' 60 המשתרע מהעיר נצרת בצפון ועד העיר באר שבע בדרום. במקטע בו ממוקם הנכס הנדון, הרחוב הינו דו-סטרי, דו-נתיבי, שבמרכזו עובר נתיב תחבורה ציבורית דו-סטרי (סה"כ 6 נתיבים).

החלקה הנדונה, בשטח רשום של 3,137 מ"ר, בעלת צורה לא רגולרית דמוית מלבן, ומשתרעת בין שני רחובות, דרך חברון ממזרח ודרך בית לחם ממערב. על החלקה בנוי בניין מגורים טורי בן 4 קומות.

הבניין הנדון כולל 8 כניסות (א' - ח'), בכל כניסה 8 יח"ד (2 יח"ד לקומה), בסה"כ 64 יח"ד בבניין. הדירה הנדונה מצויה בכניסה ה' של הבניין, בקומה עליונה (שלישית מעל קומת קרקע). הדירה אמצעית, ולה שתי חזיתות.

9. <u>המצב המשפטי</u>

9.1 להלן פרטי הרישום בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 05/05/2020:

- גוש: 30187
- חלקה: 36

<u>הרכוש המשותף:</u>

- שטח רשום: 3,137 מ"ר
- תקנון: מוסכם
- תתי-חלקה: 65
- כניסות: 8
- הערות רשם המקרקעין: קיים תיקון צו ותיקון תקנון מיום 18/03/2014; תיקון צו הרישום מיום 18/03/2014 מבוסס על תשריט מאושר על ידי מוסד תכנון כאמור בתקנה 54(ב)(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, תיק ב"מ מס' 50/14.

<u>פרטי תת-חלקה 40:</u>

- שטח: 48.20 מ"ר
- קומה: שלישית
- החלק ברכוש המשותף: 3/184
- כניסה: ה'

- בעלויות:

בעלים	החלק בנכס
האיילו טאודרוס	1/2
אבבה אמרץ'	1/2

- רשומות 4 משכנתאות מיום 23/07/2000, מיום 04/06/2017, מיום 18/11/2018 ומיום 05/12/2018.
- רשומה הערה בדבר העברה לזרים, מיום 22/11/2015 (הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960).
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 07/02/2019, לטובת אבבה אמרץ', על הבעלות של האיילו טאודרוס (הערות: בגין הסכם).
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 17/02/2019, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, על הבעלות של האיילו טאודרוס, הלווה: אבבה אמרץ'.
- רשומה הערת אזהרה תמ"א 38, מיום 18/04/2019, לטובת קרסו נדל"ן בע"מ, על הבעלות של כל הבעלים (הערות: התחייבות מיום 18/11/2015).

9.2 הוצג בפניי הסכם מכר אגב גירושין בין בני הזוג (מתוקן), שנחתם ביום 09/08/2018, בין האיילו טאודרוס (להלן: "המוכר") לבין האיילו אמרץ' (להלן: "הקונה"), ממנו עולה כי המוכר מכר לקונה את חלקו בזכויות הבעלות בתת-חלקה 40, חלקה 36 בגוש 30178 שבנדון, תמורת סך של 561,140 ₪.

9.3 הוצג בפניי פסק דין של בית הדין הרבני האזורי בירושלים, מיום 22/08/2018, ממנו עולה כי הסכם המכר (המתוקן) קיבל תוקף של פסק דין.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

10.1 **<u>מצב קודם</u>**

10.1.1. **<u>תכנית 920</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 883 מיום 12/01/1961</u>

מטרות התכנית הן לקבוע אזור תעשייה ואזורי מגורים בתוך גבולות התכנית ולקבוע את הדרכים בשטח ואת הקשר עם רשת הדרכים הכללית, לקבוע פסי ירק המפרידים בין אזור התעשייה לאזורי מגורים ולבטל דרכים ותכניות חלוקה ותכניות בניין ערים שהן בניגוד לתכנית זו.

התכנית מסווגת את הנכס ב"**אזור מגורים 1**", עליו תחולנה ההוראות של תכנית המתאר מס' 62 לגבי אזור מגורים 1.

10.1.2. **<u>תכנית 2147</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2220 מיום 20/05/1976</u>

מטרת התכנית היא קביעת תוספות סטנדרטיות לבניינים הקיימים בהתאם לתשריט.

החלקה הנדונה ביחד עם חלקה 35 סומנו כמגרש 1, ששטחו כ-7.1 ד', המיועד ל"**אזור מגורים 3-4 קומות**". בתחום מגרש 1 סומנו בניינים א' ו-ב' (בניין קיים + תוספת מוצע ברוחב 4 מ'). להלן ההוראות הרלוונטיות בתכנית:

- בלוקים ארוכים יורשו תוספות סטנדרטיות של כ-13 מ"ר לכל דירה ודירה, בנוסף ל-2 מרפסות של כ-2.5 מ"ר כל אחת, וזאת בהתאם לתשריט התכנית, המראה תכנית טיפוסית של תוספות סטנדרטיות לדירה.
- לכל המרפסות שבתכנית תורשה סגירה אחידה לכל בלוק ובלוק.

10.1.3. **<u>תכנית 1247</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2353 מיום 04/08/1977</u>

מטרות התכנית הן שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח ואזור מגורים 3-4 קומות למעבר ציבורי להולכי רגל (גשר) והקמת גשר עילי להולכי רגל מעל דרך חברון. התכנית מסווגת חלקים מחלקות 35 ו-36 בייעוד "שטח למעבר ציבורי להולכי רגל".

10.2 **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1. **<u>תכנית 101-0098251 -</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7715 מיום 27/02/2018</u>[2]

מטרת התכנית היא חידוש מרקם עירוני בשטח של כ-10 דונם הכלולים בתחום התכנית, במתחם הרחובות דרך חברון, התנופה ודרך בית לחם. להלן עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי ייעוד קרקע משטח להקמת בניין ציבורי לשצ"פ, למגורים ולמסחר, מאזור מגורים 1 למגורים ומסחר, מאזור מגורים 3-4 למגורים ומסחר, שצ"פ, דרך ו/או טיפול נופי. ממעבר ציבורי להולכי רגל למגורים ד', ולדרך ו/או טיפול נופי.
- קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.
- קביעת הוראות וזכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים.
- קביעת הוראות בינוי וקווי בניין, וזיקות הנאה למעבר הציבור ברכב וברגל.
- קביעת שימושים ציבוריים בקומות הקרקע.
- התווית דרכים והרחבתן, לרבות קביעת הוראות להסדרי תנועה ולחניה.
- קביעת שטחים למבני ציבור ולמסחר (כולל חזית מסחרית).
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל פיתוח נופי, ניהול מי נגר ולתשתיות.
- קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות לבנייה ירוקה.
- קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- קביעת הוראות למבנים להריסה.
- קביעת הוראות להקמת 441 יח"ד.
- קביעת הוראות בינוי לגובה של ק+6 קומות, ק+12 קומות, ק+30 קומות.
- קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה.

התכנית חלה על שטח של כ-10 ד' וכולל חלקות 35-36, עליהן חלה תכנית 2147, וחלקות 32-33, עליהן חלה תכנית 2491, במתחם הרחובות דרך חברון, התנופה ודרך בית לחם.

להלן זכויות הבנייה למגורים במתחם:

[2] התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתונות ביום 02/03/2018.

מס' מגרש	שטח המגרש בדונם	מגורים			מסחר	מס' קומות	
		שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות		מס' יח"ד	שטח עיקרי עילי + תת"ק	עילי	תת"ק
			עילי	תת"ק				
1	2,708	14,160	5,225	1,880	154	850	13	5
21	0.8076	3,279	1,225	545	37	400	7	-
22	1.261	6,350	2,565	300	68	350	13	4
3	2.577	18,640	6,980	1,400	182	630	31	5
סה"כ	7.353	42,429	15,995	4,125	441	2,230	-	-

מגרש 1 (תא 1) סווג כאזור מגורים ומסחר, יותרו שימושים למגורים וחזית מסחרית בק"ק והרחוב ב-2 בניינים הכוללים קומת כניסה + 12 קומות מעל הקומה המסחרית כלפי דרך חברון. יותרו מרפסות מקורות בנוסף לשטח העיקרי בשטח של 2,215 מ"ר.

מגרש 22 (תא 2) סווג כאזור מגורים ומסחר, יותרו שימושים למגורים וחזית מסחרית בק"ק והרחוב בבניין הכולל קומת כניסה + 12 קומות מעל הקומה המסחרית כלפי רחוב התנופה. יותרו מרפסות מקורות בנוסף לשטח העיקרי בשטח של 1,130 מ"ר.

מגרש 21 (תא 21) סווג כאזור מגורים ומסחר, יותרו שימושים למגורים וחזית מסחרית בק"ק והרחוב בבניין הכולל קומת כניסה + 6 קומות. יותרו מרפסות מקורות בנוסף לשטח העיקרי בשטח של 280 מ"ר.

מגרש 3 (תא 3) סווג כאזור מגורים ד' למגורים, מסחר ושימושים ציבוריים בקומת קרקע ושימושים לרווחת הדיירים, בבניין בן קומת כניסה + 30 קומות מעל דרך חברון. להלן רשימת השימושים בייעוד מגורים ד':

- בקומת מרתף: חניה, מתקנים הנדסיים טכניים, שטחי אחסנה עבור דיירי הבניין בשטח של עד 8 מ"ר לכל יח"ד, שטחי שירות נלווים, חדר טרנספורמציה וכיו"ב.
- בקומות הקרקע והמסד (לפני הרחוב ולשצ"פ): לובי כניסה בגובה כפול, מכלל שטחי המגורים יוקצו בהם שטחים לשימוש הציבור, כמסומן בתשריט בסמל מבנה לצורכי חינוך ו/או סמל מבנה לצורכי תרבות ופנאי, לרבות לגני ילדים, מעון יום, מועדון לנוער או לגיל הזהב, בתיאום עם

עיריית ירושלים ועפ"י הנחיותיה, עם כניסות נפרדות ובהצמדת חצרות כפי שייקבע בהיתר. כן יותרו שטחים סחירים כדוגמת בתי קפה, בנקים, דואר, מרפאה, מועדון כושר וכו', ושימושי מסחר נוספים (ללא חניה על דרך חברון), מועדון לשימוש הדיירים, חדר לאחסון אופניים ועגלות, חדרי אשפה לפי דרישות הרשות המקומית, חדרים טכניים, מחסנים, שטחי שירות נלווים וכיו"ב.

- בקומות המגורים: מגורים (לרבות בקומת הקרקע), מתקנים טכניים, חדרי שירות קומתיים משותפים וכיו"ב.
- בקומות הגג: מתקנים טכניים, חדרי מכונות, שטח מגונן וכיו"ב.

במגרש 3 יותרו מרפסות מקורות, בנוסף לשטח העיקרי, בשטח של 3,960 מ"ר.

במגרש 3 יועד שטח עיקרי למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 906 מ"ר (450 מ"ר מעל הכניסה הקובעת + 456 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).

בהתאם להוראות סעיף 6.15 לתקנון התכנית, נקבע, בין היתר, כי בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבנוי למבנה ציבור (בצבע חום) והמוגדר בטבלת זכויות בנייה, לרבות השטח הבנוי ושטח החצר הצמודה בתחום תא שטח 3.

מגרשים 4 ו-5 יועדו לשטח ציבורי פתוח, סה"כ שטחי הבנייה למטרות שירות הכוללים במגרשים הם 310 מ"ר.

תנאים למתן היתר בנייה וטופס 4:

- תנאי להיתר בנייה בכל תא שטח הוא הריסת כל הבניינים והגדרות שבאותו תא שטח.
- הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתחום התכנית, פיתוח המתחם ותאום תשתיות והעתקתן בתוך המתחם.
- הגשת תכנית פתוח כוללת להעמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופתוח, יקרות תומכים, והמעברים הציבוריים.
- עריכת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) ואישורה.
- רישום הערות אזהרה בדבר מתן זיקות הנאה לציבור.

תקן החניה – יהיה תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בנייה, כל החניות יהיו תת-קרקעיות אך יותרו חניות אורחים עיליות.

מימוש התכנית – בתוך 10 שנים ותותר הארכת תוקף בסמכות הוועדה המקומית.

דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון ח'ורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

טבלאות איזון והקצאה – להלן פירוט נתונים לגבי הזכויות הרלוונטיות בהתאם לטבלאות איזון והקצאה:

בעלים	מצב נכנס											
	גו"ח	שטח חלקה רשום במ"ר	תת-חלקה	שטח תת-חלקה רשום במ"ר	חלק ברכוש המשותף	חלקים בבעלות	יעוד החלקה	שווי החלקה כריקה ופנויה ב-₪	שווי יחסי של תת החלקות כריקות ופנויות ב-₪	שווי יחסי של תת החלקות כריקות ופנויות	שווי מחוברים (לפי תקן 15) ב-₪	שווי מחוברים המיוחס לתת החלקה ב-₪
האיילו טאודרוס + האיילו אמרץ'	30187/36	3,137	40	48.2	3/184	0.82%	מגורים 4-3 קומות	63,936,000	524,066	89.7%	35,358,984	289,828

בעלים	מצב יוצא							
	מגרש מס'	שטח מגרש במ"ר	חלק במגרש המוקצים לתת-חלקה	יעוד	שווי מצב יוצא של החלקה ב-₪	שווי מצב יוצא ב-₪	שווי יחסי בכל מגרש	סה"כ שווי יחסי
האיילו טאודרוס + האיילו אמרץ'	1	2,708.7	0.82%	מגורים ומסחר	147,543,000	1,209,369	0.294%	0.742%
	3	2,574.1	0.82%		159,013,700	1,303,391	0.317%	
	22	1,260.9	0.82%		65,636,000	538,000	0.131%	

11. **<u>רישוי</u>**

11.1. מעיון בתיק הבניין לא נמצא היתר הבנייה של הבניין המקורי אולם נמצאו היתרי בנייה שניתנו לאורך השנים לתוספת שטח לדירות עפ"י תכנית 2147.

כתובת: שד' ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

12. **<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה</u>**

12.1. ההשבחה נבחנה בגין אישורה של תכנית 101-0098251, שעניינה פינוי בינוי של מתחם הרחובות דרך חברון, התנופה ודרך בית לחם בירושלים.

12.2. ההשבחה חושבה כהפרש בין החלק היחסי של הדירה משווי המתחם במצב חדש, בהתחשב בהפחתות ודחייה לבין שווי הדירה במצבה במצב הקודם.

12.3. **מצב קודם** – הנכס מהווה מחצית מדירת מגורים בשטח ברוטו של כ-57 מ״ר, הממוקמת בקומה שלישית מעל קומת קרקע בבניין מגורים טורי ותיק.

12.4. שווי מצב קודם נערך לקולה בהתאם לשווי הדירה כבנויה ולא בהתאם לחלקה היחסי משווי זכויות הבנוי במתחם.

12.5. הפחתות – הובא בחשבון כי על מנת ליישם את תוספות הבנייה מעבר לבינוי הקיים יש להביא בחשבון הפחתות בגין בינוי חדש על ישן, חיזוקים ודחייה.

12.6. שטחי שירות – שטחי השירות המותרים עפ״י תכניות בניין עיר מגולמים בשווי השטחים העיקריים.

12.7. ערכי שווי – שמאי המשיבה טען לשווי של 22,456 ₪ למ״ר בנוי, המגלם את שווי יתרת זכויות הבנייה, למועד הקובע, בהתבסס על נתוני שווי שלהלן:

- להלן נתוני עסקאות מכר דירות מגורים בסביבה בבינוי דומה (דירות ישנות בבינוי של ״רכבת״):

מס׳	תאריך	גו״ח	תת-חלקה	כתובת	קומה	שנת בנייה	שטח הדירה (מ״ר)	התמורה בעסקה	מחיר למ״ר ברוטו
1	11/07/2016	30092/2	62	דרך חברון 140	1/4	1960	70	₪ 1,070,000	₪ 15,286
2	08/02/2017	30092/1	54	דרך חברון 138	1/4	1960	70	₪ 1,140,000	₪ 16,286
3	25/04/2017	30092/1	22	דרך חברון 138	1/4	1960	57	₪ 1,200,000	₪ 21,053
4	17/10/2017	30092/2	23	דרך חברון 140	2/4	1960	70	₪ 1,425,000	₪ 20,357
5	02/07/2018	30092/2	51	דרך חברון 140	4/4	1960	70	₪ 1,480,000	₪ 21,143
6	07/09/2018	30092/1	20	דרך חברון 138	4/4	1960	57	₪ 1,280,000	₪ 22,456
7	30/12/2018	30091/1	15	דרך חברון 138	2/4	1960	70	₪ 1,400,000	₪ 20,000

מס׳	תאריך	גו״ח	תת-חלקה	שטח הדירה (מ״ר)	מחיר למ״ר ברוטו	הערות
1	11/07/2016	30092/2	62	70	₪ 15,286	השטח המדווח הוא 28 מ״ר. לאחר הצלבה למסמכי הבית המשותף, היתרי בניה ותצ״א עולה כי הדירה הורחבה בהתאם לתכנית מס׳ 2147 + מרפסת זיז.
2	08/02/2017	30092/1	54	70	₪ 16,286	השטח המדווח הוא 48 מ״ר. לאחר הצלבה למסמכי הבית המשותף, היתרי בניה ותצ״א עולה כי הדירה הורחבה בהתאם לתכנית מס׳ 2147.
3	25/04/2017	30092/1	22	57	₪ 21,053	השטח המדווח הוא 48 מ״ר. שטח ברוטו הינו 57 מ״ר. לאחר הצלבה למסמכי הבית המשותף, היתרי בניה ותצ״א עולה כי הדירה הורחבה בהתאם לתכנית מס׳ 2147.
4	17/10/2017	30092/2	23	70	₪ 20,357	השטח המדווח הוא 68 מ״ר. לאחר הצלבה למסמכי הבית המשותף, היתרי בניה ותצ״א עולה כי הדירה הורחבה בהתאם לתכנית מס׳ 2147 + מרפסת זיז.
5	02/07/2018	30092/2	51	70	₪ 21,143	השטח המדווח הוא 48 מ״ר. לאחר הצלבה למסמכי הבית המשותף, היתרי בניה ותצ״א עולה כי הדירה הורחבה בהתאם לתכנית מס׳ 2147 + מרפסת זיז.
6	07/09/2018	30092/1	20	57	₪ 22,456	השטח המדווח הוא 48 מ״ר. שטח ברוטו הינו 57 מ״ר. לאחר הצלבה למסמכי הבית המשותף, היתרי בניה ותצ״א עולה כי הדירה **לא** הורחבה בהתאם לתכנית מס׳ 2147.
7	30/12/2018	30091/1	15	70	₪ 20,000	השטח המדווח הוא 48 מ״ר. לאחר הצלבה למסמכי הבית המשותף, היתרי בניה ותצ״א עולה כי הדירה הורחבה בהתאם לתכנית מס׳ 2147 + מרפסת זיז.

- בהתאם לנתונים כמפורט לעיל ובהתחשב בכך שעסקאות ההשוואה מגלמות ברובן חריגות בנייה (כדוגמת סגירת המרפסות לשטח עיקרי וכו׳), אותן אין להביא בחשבון במסגרת שקלול שווי המקרקעין לצורכי היטל השבחה, ובנוסף מגלמות פוטנציאל להתחדשות עירונית מכוח תכנית האב לשכונת תלפיות (פוטנציאל אותו יש לנטרל עפ״י החלטות ועדת הערר), ובהתאמה למאפייני הנכס שבנדון, לרבות קומה ומיקום, סביר כי שווי הדירה במצב הקודם הוא בדומה לעסקת השוואה מס׳ 6 שלעיל, לדירת מגורים שלא הורחבה בקומה הרביעית והעליונה, בדומה לדירה שבנדון, אשר נמכרה בסך של 1,280,000 ₪, המשקף שווי של 22,456 ₪, והמגלם את שווי יתרת זכויות הבנייה הכפופות לדחיות וההפחתות הרלוונטיות.
- כביקורת, ככל שנביא בחשבון שווי מ״ר ברוטו ממוצע כעולה מעסקאות ההשוואה מס׳ 4, 5 ו-7 שלעיל, למכר דירות מגורים מורחבות, מתקבל כי שווי דירת מגורים לא מורחבת בשטח של 57 מ״ר ברוטו, ללא יתרת זכויות בנייה, הינה כ-1,170,000 ₪ (20,500 ₪ X 57 מ״ר ברוטו).

בהחלת מקדמי דחייה והפחתה רלוונטיים על שטח יתרת זכויות בנייה אקו', מתקבל כי שווי יתרת זכויות הבנייה הוא כ-120,000 ₪, לפי החישוב הבא:

10,700 ₪ למ"ר מבונה[3] x 0.8[4] x 0.85[5] x (0.7 x 5 מ"ר + 13 מ"ר)[6] = כ-120,000 ₪.

לפיכך, שווי דירה לא מורחבת במצבה בסך של כ-1,170,000 ₪ ובתוספת שווי יתרת זכויות הבנייה בסך של כ-120,000 ₪, משלימות גם הן לשווי של כ-1,290,000 ₪.

- בהתאם למפורט לעיל ועל הצד הזהיר, הוערך שווי הדירה במצב קודם בסך של כ-1,300,000 ₪, המגלם יתרת זכויות בנייה להרחבת הדירה, הכפופות לדחיות והפחתות כמפורט לעיל.

12.8. **מצב חדש** – שווי מצב חדש נערך בהתאם לחלק היחסי של תת-חלקה 40 שבנדון, מכלל שווי מתחם תכנית 101-0098251.

12.9. המתחם במצב חדש כולל 5 בנייני מגורים עם חזיתות מסחריות (מתוכם מגדל אחד בבינוי של 31 קומות והיתר בבינוי של 7-13 קומות), שטחי שצ"פ ושטחים למבני ציבור, עבור 441 יח"ד, בשטח עיקרי כולל של 42,429 מ"ר, שטחי ממ"דים 5,292 מ"ר, שטח מרפסות מקורות 7,585 מ"ר, ושטח מסחרי כולל של 2,230 מ"ר.

12.10. חלק יחסי של תת-חלקה 40 הנדונה מכלל הבנוי הסחיר במתחם – שמאי המשיבה טען לשיעור של 0.83%, לפי החישוב הבא:

סה"כ שטח בנוי עיקרי סחיר + יתרת זכויות בנייה במתחם	8,515 מ"ר
סה"כ שטח בנוי עיקרי תת-חלקה 40 + זכויות בנייה לשטח עיקרי	70 מ"ר
סה"כ חלק יחסי בנוי חלקה 36 מכלל הבנוי במתחם	45.85%
סה"כ חלק יחסי תת-חלקה 40 ברכוש המשותף בחלקה 36	1.83%
סה"כ חלק יחסי תת-חלקה 40 לפי חלקה היחסי ברכוש המשותף מכלל שטח הבנוי המתחם	0.84%
סה"כ שטח בנוי בתת-חלקה 40 מכלל שטח הבנוי במתחם	0.82%
חלק יחסי של תת-חלקה 40 משווי המתחם (שקלול הגישות)	0.83%

12.11. הפחתות – במסגרת תחשיב שווי המצב החדש הובאה בחשבון הפחתה בגין דחייה והתאמה להיקף ומורכבות פרויקט, הפחתה לשווי מגורים מעל שטחי מבני ציבור ו/או מסחר והפחתה בגין עלויות הריסה ופינוי הבנוי הקיים.

12.12. שטחי שירות – שטחי השירות המותרים עפ"י תכניות בניין עיר מגולמים בשווי השטחים העיקריים למעט שטחי הממ"דים, מכיוון שהמימוש הינו מכר הכולל ממ"דים (בהתאם לערר 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים).

[3] שווי מ"ר קרקע מבונה נקבע בהתאם למפורט להלן בניתוח שווי דירות חדשות.
[4] הובא בחשבון מקדם דחייה 0.8 בגין מושע.
[5] הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.85 בגין פונקציונאליות.
[6] הובא בחשבון שטח עיקרי של 13 מ"ר + שטח מרפסות מקורות של 5 מ"ר במקדם שווי 0.7.

12.13. מע"מ – לאור מאפייני ומורכבות הפרויקט, ערכי השווי במצב החדש אינם כוללים מע"מ.

12.14. ערכי שווי –

12.15. מגורים – שמאי המשיבה טען לשווי של 10,700 ₪ למ"ר מבונה לדירות מגורים בשטח של עד 80 מ"ר, ולשווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה לדירות מגורים בשטח של כ-100 מ"ר בממוצע, בהתבסס על נתוני השווי שלהלן. ערכי השווי מגלמים שטחי מרפסות מקורות סטנדרטיות בשטח של כ-8 מ"ר - 10 מ"ר, שטחי אחסנה ושטחי חניות תת-קרקעיות.

- להלן נתוני עסקאות מכר דירות מגורים חדשות מפרויקט "תלפיות החדשה" (מתחם בליליוס), בדרך בית לחם 164 (גו"ח 30129/65):

מס'	תאריך	קומה	שנת בנייה	שטח הדירה (מ"ר)	התמורה בעסקה	מחיר למ"ר ברוטו
1	19/02/2017	4/12	2015	116	₪ 2,720,000	₪ 23,448
2	23/05/2017	1/12	2015	93	₪ 2,000,000	₪ 21,505
3	21/12/2018	1/12	2015	120	₪ 2,570,000	₪ 21,417
4	20/01/2019	4/12	2015	120	₪ 2,730,000	₪ 22,750
5	18/04/2019	7/12	2015	94	₪ 2,570,000	₪ 27,340
6	20/05/2019	6/12	2015	105	₪ 2,300,000	₪ 21,905
7	04/11/2019	5/12	2015	105	₪ 2,330,000	₪ 22,190

- להלן נתוני עסקאות מכר של דירות מגורים חדשות מפרויקט "מגדלי ציון" (האחים חסיד), בדרך חברון 177 (השופט חיים כהן 8 ו-10), בגו"ח 30139/376:

סוג דירה	מס'	תאריך	קומה	שנת בנייה	שטח הדירה (מ"ר)	התמורה בעסקה	מחיר למ"ר ברוטו
3 חד' / כ-72 מ"ר	1	19/12/2017	9/24	2017	72	₪ 2,085.850	₪ 28,790
	2	29/10/2017	12/24	2017	72	₪ 2,055,850	₪ 28,553
	3	07/01/2018	1/24	2017	72	₪ 2,000,000	₪ 27,778
4 חד' / כ-93 מ"ר	4	52/12/2017	19/24	2017	93	₪ 2,740,000	₪ 29,462
	5	26/12/2017	8/24	2017	93	₪ 2,500,000	₪ 26,882
	6	19/02/2018	7/24	2017	93	₪ 2,305,000	₪ 24,785
	7	12/03/2018	9/24	2017	93	₪ 2,455,000	₪ 26,398
5 חד' / כ-113.7 מ"ר	8	27/09/2017	13/24	2017	113.7	₪ 2,850,000	₪ 25,066
	9	24/01/2018	10/24	2017	113.7	₪ 2,750,000	₪ 24,186
	10	12/11/2018	20/24	2017	113.7	₪ 2,880,850	₪ 25,337

- בשקלול נתוני השווי כמפורט לעיל, ובהתאמה למיקום הנכס, לרבות העובדה ששווי דירות המגורים במגדל (מגרש 3) גבוה משווי מגורים בבניין סטנדרטי, בין היתר, בשל

הנוף הנשקף מהקומות הגבוהות, חדר כושר לרווחת הדיירים, אופי המבנה וייחודיותו, מוערך שווי ממוצע ליח"ד בשטח של עד 80 מ"ר בממוצע בסך של כ-26,000 ₪ למ"ר בנוי, ושווי ממוצע ליח"ד בשטח של כ-100 מ"ר בממוצע הינו בסך של כ-25,000 ₪ למ"ר בנוי.

- בניכוי מע"מ 17%, יזמות 20%, ועלויות בנייה בסך של 7,800 ₪, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בגבולות של 10,000 ₪ ו-10,700 ₪, כלהלן:

חישוב שווי מ"ר מבונה		
שווי מ"ר בנוי	25,000 ₪	26,000 ₪
בניכוי מע"מ (17%)	21,367 ₪	22,222 ₪
בניכוי הפחתת רווח יזמי (20%)	17,806 ₪	18,518 ₪
הפחתת עלויות בנייה	7,800 - ₪	7,800 - ₪
שווי מ"ר מבונה, במעוגל	10,000 ₪	10,700 ₪

- להלן ערכי שווי שנקבעו בהכרעות שמאים מכריעים:

- בהכרעת אייל יצחקי, מיום 15/04/2018, לחלקה 285 בגוש 30139, ברחוב רבדים 39, שכונת ארנונה בירושלים, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בבנייה סמי-רוויה בסך 14,600 ₪, למועד קובע 19/04/2017.

- בהכרעת נאוה סירקיס, מיום 04/06/2019, לחלקה 54 בגוש 30001, בדרך חברון 80 בירושלים, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בבנייה רוויה בסך 11,000 ₪, למועד קובע 15/02/2017.

12.16. מסחר – שמאי המשיבה טען לשווי של 9,500 ₪ למ"ר מבונה למסחר, בהתבסס על נתוני שווי שלהלן:

- בהתאם למודעה מיום 13/08/2019 אשר פורסמה באתר Winwin, הוצעה להשכרה חנות בשטח של 65 מ"ר בדרך חברון 175. החנות ארוכה וצרה ואינה מהווה חלק ממתחם חנויות. דמה"ש המבוקשים הם 5,500 ₪, המשקפים כ-85 ₪ למ"ר, לחודש.

- בהכרעת נורית ג'רבי, מיום 18/02/2015, לנכס בדרך חברון 99 (גו"ח 30114/93), נקבע שווי מ"ר בנוי למסחר בסך 25,500 ₪, למועד קובע 22/01/2010.

- בהכרעת שאול אשרת, מיום 10/03/2013, לחלקה 9 בגוש 30187, ברחוב יד חרוצים 7, באזור התעשייה תלפיות, נקבע שווי מ"ר בנוי למסחר בסך של כ-17,000 ₪, למועד קובע 21/12/2011 (בהתבסס על דמ"ש של 120 ₪ למ"ר ושיעור היוון של 8.5% כפי שנקבעו בשומה המכרעת).

- בהתאם לעסקה מדווחת באתר מס שבח מיום 19/03/2015, נמכרה יחידת מסחר בשטח של 2,300 מ"ר ב"בית הנציב" הממוקם על ציר דרך חברון (חלקה 87 בגוש

30114), תמורת סך של 41,000,000 ₪, המשקף שווי של כ-18,000 ₪ למ״ר בנוי למסחר.

- בהתאם לאמור לעיל, בהתאמה למאפייני הנכס הנדון ומיקום שטחי המסחר הכוללים חשיפה מסחרית (לכיוון דרך חברון ודרך בית לחם), הוערך שווי מ״ר בנוי לפי כ-18,000 ₪.
- בהפחתת רווח יזמי סביר (20%) ועלויות בנייה (5,500 ₪), מתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה למסחר בגבולות של 9,500 ₪ (לא כולל מע״מ), כלהלן:

חישוב שווי מ״ר מבונה	
שווי מ״ר בנוי	18,000 ₪
בניכוי הפחתת רווח יזמי (20%)	15,000 ₪
הפחתת עלויות בנייה	- 5,500 ₪
שווי מ״ר מבונה, במעוגל	9,500 ₪

12.17. להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב חדש									
מהות/מס׳ מגרש	**מס׳ יח״ד**	**שטח עיקרי (מ״ר)**	**שטחי ממ״דים (מ״ר)**	**שטחי מרפסות מקורות (מ״ר)**	**מקדם שווי מרפסות מקורות (מ״ר)**	**סה״כ שטח אקו׳ (מ״ר)**	**מקדם הפחתה למגורים מעל מבני ציבור ו/או מסחר**	**שווי למ״ר קרקע מבונה**	**סה״כ שווי**
1	154	14,160	1,848	2,215					
21	37	3,279	444	280					
22	68	6,350	816	1,130					
3	182	18,640	2,184	3,960					
סה״כ	441	42,429	5,292	7,585					
סה״כ יח״ד בשטח ממוצע של 80 מ״ר	88	7,056	1,058	1,517	0.7	8,645	0.95	10,700	87,879,983 ₪
סה״כ יח״ד בשטח ממוצע של 100 מ״ר	353	35,373	4,234	6,068	0.7	41,730	0.95	10,000	396,438,800 ₪
סה״כ שטח למסחר		2,230				2,230		9,500	21,185,000 ₪
סה״כ שווי									505,503,783 ₪
עלויות הריסה ופינוי עבור 7,989 מ״ר בנוי קיים (לפי 250 ₪ למ״ר)									- 1,997,250 ₪
סה״כ שווי בניכוי עלויות הריסה ופינוי									503,506,533 ₪
בהפחתה בגין דחייה והתאמה להיקף ומורכבות פרויקט (0.85)									427,980,553 ₪
סה״כ שווי יחסי לתת-חלקה 40 שבנדון מכלל שווי המתחם (0.83%)									**3,552,239 ₪**

מצב קודם					
מהות	**שווי מ"ר מבונה**	**שטח אקו'**	**מקדם דחייה**	**מקדם פונקציונאליות**	**סה"כ**
שווי הדירה כבנויה	20,500 ₪	57 מ"ר	---	---	1,168,500 ₪
יתרת זכויות בנייה	10,700 ₪	16.5 מ"ר [7]	0.8 [8]	0.85 [9]	120,054 ₪
שווי מצב קודם					1,288,554 ₪
במעוגל					1,300,000 ₪

ההשבחה	
שווי מצב חדש	3,552,239 ₪
שווי מצב קודם	1,300,000 ₪
השבחה	2,252,239 ₪
השבחה לחלק הנדון (50%)	1,126,119.5 ₪

13. **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקש</u>**

13.1. ההשבחה נבחנה בגין אישורה של תכנית 101-0098251, שעניינה פינוי בינוי של מתחם הרחובות דרך חברון, התנופה ודרך בית לחם בירושלים.

13.2. בשומת המבקש התקבלה מסקנה לפיה בחלופה אחת התכנית משביחה את הנכס הנדון (להלן: "חלופה א'") ובחלופה שנייה (לפי גישת המשיבה) התכנית לא משביחה (להלן: "חלופה ב'"), כפי שיפורט בהמשך.

13.3. **טענה חלופית לעניין עצם החיוב** – שמאי המבקש ציין בשומתו כי לאור ההסכם שנערך ונחתם בין המבקש לאשתו למימוש ומכר הזכויות במחצית הדירה הנדונה, שקיבל תוקף של פס"ד ביום 27/04/2017, טרם מועד אישור תכנית 101-0098251, לא יחול חיוב היטל ההשבחה בגין התכנית הנדונה.

13.4. **פטור בשל שיקום שכונות** – במהלך הדיון, העלה ב"כ המבקש טיעון לפיו בעקבות החלטה ועדת ערר בערר 8001-01-19 **זאב לוי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי**, מיום 21/06/2020 (להלן: "החלטה בעניין לוי"), בה נקבע כי הפטור מהיטל השבחה לשיקום שכונות הקבוע בסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית חל גם במקרים של מימוש במכר, הוגשה מטעם המבקש, ביום 20/07/2020, בקשה למשיבה להכיר בפטור בשל אזור שיקום מוכרז.

13.5. המבקש ביקש מהשמאית המכריעה שתכריע בעניין הפטור בשל שכונת שיקום, ככל שלא יתקבל הפטור מהמשיבה.

[7] הובא בחשבון שטח עיקרי של 13 מ"ר + שטח מרפסות מקורות של 5 מ"ר במקדם שווי 0.7.
[8] הובא בחשבון מקדם דחייה 0.8 בגין מושע.
[9] הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.85 בגין פונקציונאליות.

13.6. **חלופה א'** –

בחלופה זו, ההשבחה חושבה כהפרש בין שווי דירת התמורה במצב החדש לבין שווי הדירה במצבה במצב הקודם, וביצוע הפחתות נדרשות.

13.7. **מצב קודם** – שווי הנכס הוערך לפי שווי הדירה במצבה כבנויה בתוספת זכויות הרחבה בלבד, ונאמד על סך של 1,300,000 ₪, בהתאם לשווי שנקבע בשומת המשיבה.

13.8. **מצב חדש** – שווי הנכס הוערך לפי שווי דירת התמורה, כאשר בהתאם להסכם פינוי ובינוי יקבל בעל הדירה בסיום הפרויקט דירה מסוג A בשטח "פלדלת" של 65 מ"ר + מרפסת בשטח של 10-12 מ"ר + חניה + מחסן בשטח של 4-6 מ"ר.

13.9. ערכי שווי – שמאי המבקש טען לשווי של 22,400 ₪ למ"ר בנוי פלדלת, המגלם שווי למרפסת, חניה ומחסן, בהתבסס על עסקאות השוואה שלהלן:

תאריך	כתובת	גו"ח	קומה	שטח בנוי במ"ר	תמורה	מחיר למ"ר בנוי
02/08/2017	דרך בית לחם 164	30129/65	3/12	115	2,755,000 ₪	23,957 ₪
18/09/2017	דרך בית לחם 164	30129/65	11/12	132	3,100,000 ₪	23,485 ₪
24/01/2018	דרך בית לחם 164	30129/65	11/12	141	3,710,000 ₪	26,312 ₪
10/07/2018	דרך בית לחם 164	30129/65	10/12	145	3,460,000 ₪	23,862 ₪
21/12/2018	דרך בית לחם 164	30129/65	1/12	120	2,570,000 ₪	21,417 ₪
20/01/2019	דרך בית לחם 164	30129/65	4/12	120	2,730,000 ₪	22,750 ₪
18/04/2019	דרך בית לחם 164	30129/65	7/12	94	2,570,000 ₪	27,340 ₪
20/05/2019	דרך בית לחם 164	30129/65	6/12	98	2,300,000 ₪	23,469 ₪
04/11/2019	דרך בית לחם 164	30129/65	5/12	105	2,330,000 ₪	22,190 ₪
21/01/2020	דרך בית לחם 164	30129/65	3/12	85	2,245,000 ₪	26,412 ₪
בממוצע						24,119 ₪
מקדם התאמה לדירה בשטח 65 מ"ר						1.15
התאמה למיקום הנכס הנדון (גובל במתחם שב"צ, קרבה לצירי תנועה ראשיים דרך חברון ובית לחם ובסמיכות למבני תעשייה)						0.85
הפחתה לשילוב שטחים ציבוריים ומסחריים במבני המגורים						0.95
שווי מ"ר בנוי מתואם לנכס הנדון						22,398 ₪
במעוגל						22,400 ₪

13.10. להלן תחשיב ההשבחה, לפי חלופה א', של שמאי המבקש:

מהות	ערכים
שווי דירת התמורה במצב החדש[10]	1,456,000 ₪
שווי הנכס במצב הקודם	1,300,000 ₪
ההשבחה לפני דחייה	156,000 ₪
מקדם דחייה (12 שנים, 6%)	0.496
מקדם סיכון בגין התכלות התכנית	0.95
השבחה	73,507 ₪
השבחה לחלק הנדון (50%)	36,000 ₪

[10] 22,400 ₪ למ"ר בנוי x 65 מ"ר = 1,456,000 ₪.

13.11. **חלופה ב'** –

בחלופה זו ההשבחה חושבה לפי גישת המשיבה, שלטענת שמאי המבקש עומדת בניגוד לעקרונות חישוב ההשבחה בפינוי ובינוי שנקבעו בהחלטה ועדת ערר בעניין עררים 85224/14 ו-85227/14 **אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב** (להלן: "החלטה בעניין אשדר").

13.12. **מצב קודם** – במסגרת חישוב שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 שניתן היה לנצל טרם אישורה של התכנית הנדונה, אשר לא הובאו בחשבון בשומת המשיבה.

13.13. עפ"י הנחיית הוועדה המחוזית להכנת הנספח הכלכלי לתכנית 101-0098251, הונחה השמאי בעקרונות תחשיב היטל ההשבחה לחשב שווי מצב קודם "כשווי יחידות הדיור במצבן פלוס שווי הזכויות הבלתי מנוצלות לרבות הזכויות המוקנות מתוקף תמ"א 38-תיקון 3".

13.14. כתמיכה, הפנה שמאי המבקש להחלטות ועדת ערר בעררים 85143/13 רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן, גב/16/5159א' + גב/15/5400א' אקו סיטי אס.אל. יזמות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים ואח' ו-תא/85064/10, צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "החלטה בעניין רון ציון"; "החלטה בעניין אקו סיטי" ו-"החלטה בעניין צ.ו.ר מעוף", בהתאמה).

13.15. מלבד הזכויות להרחבת הדירות מכוח תכנית 2147, המאפשרת תוספת בנייה לדירות בשטח של כ-18 מ"ר (13 מ"ר עיקרי + 5 מ"ר מרפסות), התירה תמ"א 38-תיקון 3 הרחבת קומות קיימות בבניין בשטח של עד 25 מ"ר לדירה קיימת ובנוסף 2.5 קומות נוספות (כל קומה נוספת בשטח של הקומה המורחבת). בתחשיב החלופי הובא על הצד הזהיר שווי הזכויות כפי שנקבע בנספח הכלכלי לתכנית.

13.16. **מצב חדש** – אומדן שווי המצב החדש נערך בהתבסס על שווי גולמי למתחם בשלמות בסך של 505,503,783 ₪[11], בהתאם לשומת המשיבה, בהפחתת כלל העלויות הצפויות ליזם בפרויקט לרבות: עלות פינוי הדיירים, דמי שכירות בתקופת הפינוי, עלויות הריסת הבינוי הקיים, עלויות בנייה בלתי מכוסות ובניית דירות המפונים, הקצאת שטח ועלויות בנייה לשטחים ציבוריים, פיתוח שצ"פ, עלות בנייה תת-קרקעית וכיו"ב.

13.17. שמאי המבקש לא קיבל את גישת המשיבה לפיה בעלויות למימוש התכנית הופחתו אך ורק עלויות הריסת הבינוי הקיים. כתמיכה, הפנה להחלטת ועדת ערר בערר 8027-05-19 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פרדס חנה-כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ.

[11] לפי 441 יח"ד x כ-1,060,000 ₪ לקרקע ליח"ד בממוצע + כ-21 מיליון ₪ שטח קרקע למסחר.

13.18. דחייה - כמו כן, מקדם הדחייה שנקבע בשומת המשיבה (0.85) איננו משקף יחס סביר לפרויקט של פינוי ובינוי המאופיין במורכבות רבה בכלל, ובפרויקט הנדון שהינו פרויקט גדול וכולל בתוכו גם אלמנטים של בנייה ציבורית בפרט.

13.19. בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון כל התייחסות לסיכון ולאורך התקופה להתממשות התכנית והראיה כי חלפה תקופה של מעל לשנתיים ממועד אישור התכנית.

13.20. מושע - בפרויקט הנדון מדובר בחלקות בבעלויות שונות ובייעודי קרקע שונים, בחלקן בנויים בתים משותפים עם מספר רב יחסית של דיירים שיהיה על היזם לפנות.

13.21. להלן תחשיב ההשבחה, לפי חלופה ב', של שמאי המבקש, לפיו מתקבלת המסקנה שלא חלה השבחה בנכס עקב אישור התכנית:

מצב קודם	
מהות	**ערכים**
שווי הקרקע חלקות 35, 36 ללא זכויות תמ"א	
מס' יח"ד	128
שטח הרחבה ליחידת דיור	18.5 מ"ר
מקדם הרחבה 0.8 לפי מסמך היועצת השמאית לוועדה המחוזית	0.8
סה"כ שטח הרחבה ליחידות דיור	1,894.4 מ"ר
שטח דירתי בנוי לפני הרחבות (חלקות 35, 36)	6,630.4 מ"ר
סה"כ זכויות בנייה בחלקות 35, 36 (לפי נספח כלכלי)	8,524.8 מ"ר
שווי מ"ר מבונה לדירות עד 80 מ"ר (לפי שומת המשיבה)	10,700 ₪
סה"כ שווי הקרקע חלקות 35, 36 ללא זכויות תמ"א - לפי נספח כלכלי	91,215,360 ₪
שווי זכויות תמ"א 38 (בהתאם לחוו"ד כלכלית והנחיית הוועדה המחוזית)	
שווי קרקע ל-32 יח"ד מותרות בחלקות 35, 36 לפי 410,000 ₪ לקרקע ליח"ד	13,120,000 ₪
שווי קרקע ל-7 יח"ד מותרות בחלקה 32 לפי 697,000 ₪ לקרקע ליח"ד	4,879,000 ₪
סה"כ שווי זכויות התמ"א	17,999,000 ₪
שווי המחוברים בחלקות 35, 36	
שווי מ"ר בנוי קיים לפי שומת המשיבה	20,500 ₪
שווי מ"ר מבונה לדירות עד 80 מ"ר (לפי שומת המשיבה)	10,700 ₪
בניכוי שווי מ"ר זכויות לפי שומת המשיבה	9,800 ₪
שווי המחוברים חלקות 35, 36 (9,800 ₪ x 6,630 מ"ר)	64,977,920 ₪
שווי 3 יח"ד קיימות בחלקה 32 לפי 2,100,000 ₪ ליח"ד	6,300,000 ₪
סה"כ שווי הקרקע חלקות 35, 36 ללא זכויות תמ"א - לפי נספח כלכלי	91,215,360 ₪
סה"כ שווי זכויות התמ"א	17,999,000 ₪
סה"כ שווי המתחם במצב הקודם	180,492,280 ₪
שווי יחסי של תת-חלקה 40 (0.83%)	1,498,086 ₪

מצב חדש	
מהות	**ערכים**
שווי 411 יח״ד + מסחר (לפי שומת המשיבה)	₪ 505,503,783
עלויות להפחתה	
עלות פינוי בינוי לפי חוו״ד כלכלית	₪ 131,528,000
עלויות מימון לפי חוו״ד כלכלית	₪ 18,373,000
סה״כ עלויות היזם לפינוי ובינוי יחידות המפונים בלבד	₪ 149,901,000
סה״כ שווי מצב חדש נטו	₪ 355,602,783
שווי יחסי של תת-חלקה 40 (0.83%)	₪ 2,951,503
מקדם דחייה (12 שנים, 6%)	0.496
מקדם סיכון בגין התכלות התכנית	0.95
סה״כ השווי במצב חדש, לאחר דחייה	₪ 1,390,748
סה״כ שווי במצב קודם	₪ 1,498,086
ההשבחה	לא חלה השבחה

14. **<u>תמצית התייחסות שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקש</u>**

14.1. **תחשיב ההשבחה בנטרול פוטנציאל בגין התחדשות עירונית/תמ״א 38 במצב הקודם** – זכויות מכוח תמ״א 38 אינן מהוות חלק מהזכויות במצב הקודם שכן הזכויות הנ״ל תקפות בעת הוצאת היתר בנייה בלבד. הזכויות המוענקות מכוח תמ״א 38 מהוות זכויות מותנות בשיקול דעתה של הוועדה המקומית, אשר יכולה לקבוע היקף זכויות שונה ואף לסרב למתן היתר כאמור, ועל כן למעשה אין כל ודאות כי יתקבלו. לא מדובר בזכויות מוקנות.

14.2. בבר״מ 10212/16 **דלי דליה ועוד 333 אח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב הרצליה** (להלן: ״פס״ד דלי דליה״) פסק בית המשפט העליון כדלקמן: ״יש מקום להתחשב בציפייה לשינוי תכנוני משביח רק כאשר מדובר בפוטנציאל תכנוני קונקרטי וקרוב לוודאי, המתבטא לכל הפחות בתכנית מופקדת״. פסק הדין עוסק בשאלת הערכת שווי הפוטנציאל במצב הקודם בתביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. פסק הדין תקף ורלוונטי גם לגבי הערכת הפוטנציאל במצב הקודם בהיטל השבחה.

14.3. בהתאם לסיכום דיון שנערך באגף שומת מקרקעין - הנהלת האגף מיום 15/08/2018, אין להביא בחשבון פוטנציאל בגין תמ״א 38 במצב הקודם, עפ״י רע״א הוועדה המקומית לתו״ב רחובות נ׳ מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניה בע״מ.

14.4. בהתייחס להחלטה בעניין רון ציון, אליה הפנה שמאי המבקש, השיב שמאי המשיבה כי בהחלטה האמורה נקבע כך: ״נדגיש כי במסגרת בחינת תרומתה של התמ״א לשווי, יש

להביא אכן בחשבון את העובדה שהזכויות מכוחה אינן מוקנות כפי שטוענת בצדק הועדה המקומית, וכי הן נתונות לשיקול דעתה של הועדה המקומית, כך ככלל וכך בפרט לגבי היקפן. השאלה האם ובאיזו מידה תרמה אכן התמ"א לשווי הנכס על רקע זה, היא עניין שמאי".

14.5. לאור האמור לעיל בשומת המשיבה הובאו בחשבון, על הצד הזהיר, עסקאות השוואה לנכסים דומים, המגלמות פוטנציאל ככל שקיים.

14.6. **הפחתת עלויות בנייה, דחייה ומרכיב מושע במצב החדש** – בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה לדירות בשטח של עד 80 מ"ר בסך של 10,700 ₪, ולדירות בשטח של כ-100 מ"ר בסך של 10,000 ₪. ערכי השווי הנ"ל נקבעו לאחר חילוץ עלויות בנייה ישירות, עלויות עקיפות המגלמות עלויות בלתי מכוסות, עלויות הקמת חניות ומחסנים תת-קרקעיים, ועלויות בניית שטחי שירות. מכאן ששווי מ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה מביא בחשבון, בין היתר, עלויות בנייה בלתי מכוסות ובניית דירות המפונים, עלות בנייה תת-קרקעית וכיו"ב.

14.7. מקדם הפחתה בגין דחייה והתאמה לגודל ומורכבות פרויקט המגלם דחייה עד למימוש הפרויקט, סוגיית המושע וסוגיית המטלות הציבוריות - לעניין המטלות הציבוריות מדובר בהסדר קנייני שיוסדר מול המחלקות הרלוונטיות בעיריית ירושלים (כגון מחלקת כלכלה עירונית, מחלקת מבני ציבור, אגרות והיטלים וכו').

14.8. המועד הקובע לשומה הוא 17/03/2018 - מועד תחילת תכנית 101-0098251, המהווה תכנית פינוי בינוי. תכנית זו התקבלה במנהל התכנון בתאריך 20/07/2014, ופורסמה להפקדה בעיתונים ביום 22/07/2016.

14.9. קבלת התכנית במנהל התכנון הייתה לאחר התארגנות הדיירים ולאחר תקופת הכנת התכנית. לאור העובדה שהתכנית התקבלה ביולי 2014, ופורסמה להפקדה ביולי 2016, הרי שבמועד הקובע לשומה מרכיב המושע ומרכיב הדחייה זניחים יחסית, ועל כן המקדם שהובא בחשבון בשומת המשיבה סביר בהחלט, ואף על הצד הזהיר.

14.10. **דמ"ש והובלה לדיירים המתפנים** – כאשר עורכים שומת היטל השבחה יש לבחון שווי מצב חדש לעומת שווי מצב קודם. אין זה רלוונטי אם מתבצעת עסקת מזומן או עסקת קומבינציה. בעסקת קומבינציה למשל יש שקלול של התמורות, לעומת התחייבויות היזם וידוע שהתמורה הדחויה לדיירים גבוהה משווי השוק. בשקלול של כל הפרמטרים בתחשיב היטל ההשבחה, השווי בסוף מהווה את שווי הנכס בשני המצבים, ללא קשר להתחשבנות בין היזם לבין הבעלים. כנ"ל גם בעסקת פינוי בינוי שמדובר למעשה במעין עסקת קומבינציה. כאמור, הנתונים שקשורים ליחסים שבין השותפים אינם רלוונטיים. כל ההפחתות הנדרשות והרלוונטיות האינהרנטיות לזכויות הכוללות, ניתנו במסגרת השמאות, בהתאם לתוספת השלישית.

14.11. בהתאם למסמך סיכום דיון בלשכת השמאי הממשלתי הראשי מיום 15/08/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי עולה כי "עלות דמי השכירות לדיירים בתקופת הבנייה: מאחר ובעלי הדירות הם הנישומים אין להביא בחשבון עלות[12] זו המושתת על היזם."

14.12. **עסקאות השוואה בשומת המבקש** – עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המבקש מגלמות שוליות למ"ר לדירות גדולות מאוד יחסית לדירה קטנה מאוד יחסית, ולא סביר להביא בחשבון רק מקדם של 1.15 המהווה מקדם נמוך שאינו משקף את השוליות לגודל הקיימת ביחס לנכס הנדון. לדוגמה, בעסקה האחרונה שהוצגה בשומת המבקש מיום 21/01/2020, לדירה בשטח של 85 מ"ר, התקבל שווי מ"ר בסך של 26,412 ₪. לפיכך, השווי שנקבע בשומה בגבולות של 26,000 ₪ למ"ר לדירות בשטח עד 80 מ"ר, ולשווי של 25,000 ₪ לדירות בשטח של כ-100 מ"ר, הינה סבירה. לעניין מיקום הנכס, לא ברור מדוע ניתנה הפחתה בגין המיקום שכן עסקאות ההשוואה מגלמות את המיקום של הנכס.

15. **<u>תמצית התייחסות ב"כ המשיבה לטיעוני המבקש לעניין עצם החבות בהיטל השבחה והפטור בשל מכר בשכונת שיקום</u>**

בהמשך לטיעוני המבקש, הן בשומתו והן בדיון, בנוגע לעצם החבות בהיטל השבחה ולפטור בשל שיקום שכונות, ובהתאם להחלטתי לאפשר למשיבה להציג את עמדתה בנושאים אלה, התקבלה תגובת ב"כ המשיבה, הנושאת תאריך 25/08/2020, ולהלן עיקריה:

15.1. **היעדר סמכות השמאית המכריעה להכריע בשאלות משפטיות ו/או בשאלת הזכאות לפטור** – כטענת סף ולצורך הזהירות בלבד, ב"כ המשיבה טענו כי השמאית המכרעת אינה מוסמכת להכריע בשאלות משפטיות ו/או בשאלת זכותו של המבקש לקבלת פטור מתשלום היטל ההשבחה.

15.2. כתמיכה, הפנו ב"כ המשיבה להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית, מהן עולה כי סמכויותיו של השמאי המכריע תחומות להכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה בלבד, וכן הפנו לפסקי דין והחלטות ועדת ערר שלהלן: בעת"מ 36735-05-13 אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה חיפה; בעע"מ 6923/13 אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז, מיום 03/02/2014; בעמ"נ 17732-10-16 ד"ר משה וינברג נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב, מיום 10/06/2018; ערר 85265/17 אדה עדנה דודין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, מיום 04/08/2020; ערר 8082-03-18 חברת דלרסיז עגורן הפלמ"ח בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, מיום 10/11/2019; ערר 8118/16 רחמיאן

[12] כפי שעלויות אלו אינן נלקחות בחשבון בהכרעת שווי שוק של מגרשים שאינם מיועדים לפינוי בינוי. עלות שכר הדירה לתקופת ביניים בדר"כ מגולמת במחיר הדירה.

חברה קבלנית לבניין והשקעות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה, מיום 25/04/2017.

15.3. עוד טענו ב"כ המשיבה כי בדיון צוין שביום 20/07/2020 הוגשה למשיבה בקשה להכיר בפטור בשל אזור שיקום מוכרז. לפיכך, ברור כי כל עוד לא ניתנה החלטה עניינית של המשיבה בבקשה הנ"ל, ככל שאכן הוגשה, ממילא אין המבקש יכול להעלותה או להשיג עליה בפני כל ערכאה נוספת. לעניין זה הפנו לפס"ד עמ"נ 877-09-14 יוספיאן ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב רמת השרון, וכן לערר 85087/17 ברקוביץ ניצה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.

15.4. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, למען הזהירות בלבד, התייחסו ב"כ המשיבה לטיעוני המבקש בנושא עצם החבות והפטור, כדלקמן.

15.5. **עצם החבות בשל שרשור הסכם הגירושין בין הבעלים** – ב"כ המשיבה טענו כי יש לדחות את טיעון המבקש לפיו "המימוש הראשון", שהוא אישור הסכם הגירושין מיום 27/04/2017, נעשה טרם אישור התכנית המשביחה, ולפיכך אין חבות בהיטל השבחה בגין התכנית הנדונה.

15.6. לשיטתם, אישור הסכם הגירושין הראשון הנטען אינו מהווה "מימוש" אלא רק אישר את הסכמת הצדדים לפרוצדורה בלבד בה ייקבע למי מבני הזוג הזכות לרכוש, בעתיד, את מחצית הדירה של רעהו, או שהיא בכלל תימכר לצדדים שלישיים, בהסכם מחייב שייחתם בעתיד, ואשר יסדיר את כל תנאי המכר. אין חולק, כי הסכם המכר המחייב בין הצדדים, לפיו פעלו בני הזוג, נחתם רק ביום 06/07/2018 ואושר ע"י בית הדין הרבני ביום 22/08/2018, היינו רק לאחר אישורה של התכנית המשביחה.

15.7. ההסכם הראשון כלל לא קבע, חד-משמעית ובלעדית, כי המבקש/הבעל (או האישה) הוא הרוכש הבלעדי של הדירה, אלא רק קבע סדר פעולות ומדרג של זכויות קדימה, אשר בסיומן יכולה הייתה הדירה להימכר למי מבני הזוג, או בכלל לצד שלישי.

15.8. יתרה מזאת, ההסכם הראשון קבע מפורשות כי רק לאחר ביצוע כל סדר הפעולות הנ"ל, ובמידה ויעלה, אם בכלל, בידי אחד מבני הזוג לרכוש את חלקו של האחר, ייחתם הסכם בין הצדדים המסדיר את כל תנאי המכר (מלבד סכום התמורה). לפיכך, ברור כי גם בני הזוג עצמם לא ראו בהסכם הראשון כהסכם מכר מחייב, אלא רק ככזה הקובע את הפרוצדורה בלבד לאפשרות שהסכם מכר כאמור ייחתם בעתיד.

15.9. עוד טענו ב"כ המשיבה כי גם לטענת המבקש עצמו ההסכם הראשון לא חייב את הצדדים והם לא פעלו בפועל על פיו, שכן ההסכם הראשון תוקן/שונה/הוחלף פעמיים נוספות, לפחות.

15.10. בנוסף, הדגישו ב"כ המשיבה כי בשונה מההסכם הראשון, בהסכם הסופי שנחתם בין הצדדים מי שרכש בפועל את מחצית הדירה לא היה המבקש, כפי שלכאורה נקבע שהוא

זכאי בהסכם הראשון, אלא דווקא אשתו, וזאת לאחר הליכים שונים שנקט המבקש לאכיפת ההסכם הראשון (בטענה כי הוא רוצה לרכוש את הנכס), אשר ככל הנראה לא צלחו.

15.11. **פטור בשל מכר בשכונת שיקום** – ב"כ המשיבה טענו כי יש לדחות את טיעון המבקש לפיו, בהתבסס על החלטת ועדת הערר בעניין לוי, יש לתת במקרה הנדון פטור מהיטל השבחה "בגלל שמדובר באזור שיקום מוכרז".

15.12. כתמיכה, הפנו ב"כ המשיבה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי עמ"נ 33956-03-17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין נ' שמחה מעודה ואח', מיום 26/12/2018 (להלן: "פס"ד מעודה"), בו נקבע כי הפטור האמור בסעיף הנ"ל חל רק בעת מימוש בדרך של קבלת היתר בנייה ומימושו בפועל, שהרי הרחבת דירת מגורים קיימת תיתכן רק באמצעות בנייתה, וכי המחוקק ביקש שלא להחיל את הפטור לשכונת שיקום לעת מכר.

15.13. בנוגע להחלטה בעניין לוי, אליה הפנה ב"כ המבקש, השיבו ב"כ המשיבה כי שם קבעה ועדת הערר, בניגוד לפס"ד מעודה המנחה, כי הפטור האמור חל גם במקרה של מכר, כאשר, לגישתם, בהתאם לסעיף 20 (א) לחוק יסוד השפיטה, אם ניתן פסק דין בבית המשפט המחוזי, אותו פסק דין ינחה את בית משפט השלום, שהיא ערכאה נמוכה יותר, אך לא בית משפט מחוזי אחר, ולטענתם, אין חולק, כי ועדת ערר הינה ערכאה שנמצאת בדרגה נמוכה יותר מבית משפט מחוזי. לכן, לכאורה, היה על ועדת הערר בעניין לוי להחליט בהתאם ל"הנחייתו" של בית המשפט בעניין מעודה. ועדת הערר בעניין לוי "נטלה" לעצמה סמכות גדולה מדי, בנסיבות שלא הצדיקו זאת, וכי בכל מקרה החלטת ועדת הערר בעניין לוי אינה מחייבת, ועליה הוגש ערעור מנהלי לבית המשפט לענייינים מנהליים בבאר שבע. לפיכך, ברור כי ההחלטה הנ"ל אינה סופית ויש להניח כי תבוטל[13].

15.14. בנוסף, בעניין דומה, הדן בשאלת מחויבותה של ועדת ערר לפסיקה מנחה של בית משפט מחוזי, הפנו ב"כ המשיבה להחלטת ועדת הערר בערר 6084/08 משואות יצחק מושב שיתופי להתיישבות של הפועל המזרחי בע"מ נ' הועדה מקומית לתכנון ולבניה.

15.15. לפיכך, גם אם היו לוועדת הערר בעניין לוי השגות או הסתייגויות על הנמקותיו של בית המשפט המחוזי בעניין מעודה, ברור כי אין בהן כדי להוות "טעמים חזקים" מספיק כדי לסטות ממנה. בנסיבות אלה, שומה היה על ועדת הערר בעניין לוי לקבל עליה את "הנחייתו" של בית המשפט המחוזי בעניין מעודה, ולא להתיימר לחלוק עליה, גם אם היא סבורה שרק "על פי רוב" היא מחויבת לפעול בהתאם לפסיקתו המנחה.

15.16. עוד טענו ב"כ המשיבה כי החלטתה היחידה של ועדת הערר בעניין לוי אינה יכולה להפוך או לשנות את ההלכה שקבע בית המשפט המחוזי בעניין מעודה, שאין חולק שהוא ערכאה גבוהה ממנה. ברור על כן, כי החלטתה של ועדת הערר בעניין לוי לא פגעה

[13] ביום 11/11/2020 התקבל פסק דין בערעור על ההחלטה בעניין לוי (עמ"נ 8099-08-20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית מלאכי נ' זאב לוי), כפי שיפורט בהמשך.

בתוקפה ובהמשך תחולתה של ההלכה שנקבעה על ידי בית המשפט המחוזי בעניין מעודה, אשר ממשיכה להנחות את יתר ועדות הערר.

15.17. לסיכום, טענו ב"כ המשיבה כי גם אם פס"ד מעודה "רק" מנחה את ועדת הערר, הרי שברור שאת השמאית המכריעה הנכבדה הוא מחייב, וכי לא בכדי השמאית המכריעה הנכבדה אינה מוסמכת לדון ולהכריע בשאלות המשפטיות בדבר עצם החיוב (וממילא לא להחליט האם היא מחויבת להכריע לפי פס"ד מעודה או דווקא לפי החלטת ועדת הערר בעניין לוי).

16. **<u>תמצית תגובת ב"כ המבקש להתייחסות המשיבה</u>**

16.1. **סוגיית הסמכות** – השמאי המכריע מוסמך לדון ולהכריע בכל הסוגיות העומדות בפניו להכרעה במסגרת השמאות המכריעה, בין שהן משפטיות, שמאיות או אחרות. השוני הוא במידת ההתערבות של ועדת הערר – בסוגיות משפטיות מידת התערבותה של ועדת הערר, ככל שתידרש, תהיה רחבה יותר מאשר בסוגיות שמאיות.

16.2. כתמיכה, ב"כ המבקש הפנה להחלטת ועדת ערר בערר 8141/10 הוועדה המקומית לתכנון ובניה זמורה נגד פטישי, מיום 06/06/2012; ערר 307/00 קרביץ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה; ערר 86121/09 הוועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע נגד ג.ש. ארז שירותים כללים בע"מ; עש"א 32744-12-09 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין נגד רסקו ניהול ופיתוח בע"מ.

16.3. **פטור בשל מכר בשכונת שיקום** – לטענת ב"כ המבקש, הן ההחלטה בעניין לוי והן ההחלטה בעניין אשדר, מהוות החלטות מחייבות שמאים מכריעים. ההחלטה בעניין לוי מסתמכת ומתבססת על החלטות ועדת ערר נוספות, כולן בלי יוצא מן הכלל הסתמכו על פסק הדין המחייב של בית המשפט העליון בעניין עמאש ודווקא לפיו הצביעו על טעמים חזקים ומבוססים היטב שלאורם אכן נדרשה סטייה מפס"ד מעודה, המנחה בלבד. כתמיכה, הפנה לערר תא/85006/14 מדמוני ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א[14].

[14] בתכתובת נוספת, מיום 07/01/2021, הציג ב"כ המבקש פס"ד של בהמ"ש המחוזי בעניין בעמ"נ 13830-10-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שלמה שרעבי ואח', מיום 06/01/2021.

17. **<u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

17.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתה של תכנית מס' 101-0098251, קרי – 17/03/2018, כמפורט בסעיף 18 להלן.

17.2. המימוש מתייחס למחצית מתת-חלקה 40, חלקה 36 בגוש 30178 בדרך של מכר אגב גירושין.

17.3. תכנית 101-0098251 מהווה תכנית התחדשות עירונית במתחם הרחובות דרך חברון, התנופה ודרך בית לחם, החלה על שטח של 10 ד' לערך, במסגרתה נקבעו הוראות לחידוש מרקם עירוני, ובין עיקריה כוללת התכנית שינוי ייעודי קרקע; קביעת שימושים, הוראות וזכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים; קביעת שטחים למבני ציבור ומסחר (כולל חזית מסחרית); קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים; קביעת הוראות למבנים להריסה; קביעת הוראות להקמת 441 יח"ד; קביעת הוראות בינוי לגובה של 6 קומות מעל קומת קרקע, 12 קומות מעל קומת קרקע ו-30 קומות מעל קומת קרקע; וקביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה.

17.4. במסגרת הכרעתי דנן הובאו לפתחי סוגיות משפטיות, בחלקן נוגעות לעצם החיוב בהיטל השבחה ובחלקן האחר כרוכות בסוגיות שמאיות, אשר היה ראוי כי תידונה ע"י ועדת ערר. עם זאת, מטעמי יעילות ההליך, מצאתי לנכון להכריע בהן, בשים לב שככל שיוגש ערר מידת התערבותה של ועדת הערר, ככל שתידרש, תהיה רחבה יותר מאשר בסוגיות שמאיות.

17.5. בנוסף, הצדדים חלוקים בנוגע לגובה ההשבחה הנובעת מאישור תכנית 101-0098251, לרבות בנוגע לאופן בחינת ההשבחה וערכי השווי.

<u>טיעון המבקש בנוגע לעצם החבות בהיטל השבחה</u>

17.6. שמאי המבקש טען כי בגין ההסכם שנערך בין המבקש לאשתו למימוש ומכר הזכויות במחצית הדירה הנדונה, אשר קיבל תוקף של פסק דין ע"י בית הדין הרבני ביום 24/04/2017, לא יחול חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית 101-0098251 שאושרה לאחר המועד הנ"ל, ביום 27/02/2018.

17.7. לעומתו, המשיבה טענה כי אין לראות בהסכם האמור כ"הסכם מכר" מחייב, המהווה מימוש זכויות, אלא רק ככזה הקובע את הפרוצדורה בלבד לאפשרות שהסכם מכר ייחתם בעתיד. ההסכם האמור לגישתה כלל לא קבע חד-משמעית ובלעדית, כי המבקש/הבעל (או האישה) הוא הרוכש הבלעדי של הדירה, אלא רק קבע סדר פעולות ומדרג של זכויות קדימה, אשר בסיומן יכולה הייתה הדירה להימכר למי מבני הזוג, או בכלל לצד שלישי.

17.8. לפיכך, המשיבה סבורה כי הסכם המכר היחיד המחייב בין הצדדים נחתם רק ביום 06/07/2018, היינו לאחר אישורה של תכנית 101-0098251.

17.9. בנסיבות המקרה הנדון, איני מקבלת את טיעונו של שמאי המבקש, ואבאר.

17.10. סוגיית התנאים לקיומו של חוזה הגיעה לפתחו של בהמ"ש העליון בע"א 7193/08 **מנחם עדני נ' מרדכי דוד**, מיום 18/07/2010, פורסם בנבו, שם נדונה השאלה האם זיכרון דברים ייחשב להסכם מחייב. וכך נקבע:

"התנאי המרכזי העומד ביסוד קיומו של חוזה הוא הדרישה למפגש רצונות בין הצדדים ולקיומה של הסכמה הדדית ביניהם להתקשר בהסכם מחייב, שבאה לידי ביטוי ביסוד גמירת הדעת. המבחן לגמירת דעתם של הצדדים הינו מבחן אובייקטיבי הנלמד מאמות מידה חיצוניות, וכולל את נסיבות העניין, התנהגות הצדדים ואמירותיהם לפני ואחרי כתיבת המסמך וכן את תוכן המסמך עצמו (ראו: שלו, עמ' 172-174; פרידמן וכהן, עמ' 156-157). <u>לעניין יסוד המסוימות, כמו גם לעניין דרישת הכתב הכרוכה בה בעסקאות מקרקעין, נפסק בעבר כי נדרש שהפרטים החיוניים והמהותיים בעסקה יהיו מוסכמים וכתובים. פרטים אלה "כוללים ... דברים הכרחיים, כגון: שמות הצדדים, מהות הנכס, מהות העסקה, המחיר, זמני התשלום, הוצאות ומסים, אם אין הוראה אחרת עליהם בחוק..."</u> (ע"א 649/73 קפולסקי נ' גני גולן בע"מ, פ"ד כח(2) 291, 296 (1974))."

ובהמשך:

"שני התנאים המצטברים הנדרשים להתגבשות הסכם מחייב – גמירת דעת ומסוימות – הינם תנאים נפרדים אך קיימים ביניהם קשרי גומלין חזקים (ראו עניין תמגר, בעמ' 682; פרידמן וכהן, בעמ' 292). לעתים, העדה חזקה על גמירת דעת נתפשת כפיצוי על מסוימות חסרה או פגומה (השוו: רע"א 4976/00 בית הפסנתר נ' מור פ"ד נו(1) 577, 588 (2001)). <u>מנגד, היעדר מסוימות – בדגש על היעדר הסכמה לגבי פרט עיקרי – עשוי להעיד על פגם בגמירת דעתם של הצדדים.</u>"

ובהמשך:

"התנהגותם של הצדדים לאחר גיבושו של מסמך הבנות מוקדם יכולה ללמד האם ב"זמן אמת" כוונתם היתה להתקשר בהסכם מחייב, אם לאו (ראו למשל: ע"א 5332/03 רמות ארזים, חברה לבניין והשקעות בע"מ נ' שירן, פ"ד נט(1) 931, 937 (2004)). <u>במקרה דנן, המשך המשא והמתן בין הצדדים לאחר חתימת זכרון הדברים, לרבות הערותיו של בא-כוח המשיב על טיוטת ההסכם הסופי במכתבו מיום 25.9.05, תומכים במסקנה כי הצדדים לא ראו את מסמך כחוזה מחייב. העברת המסמכים והמכתבים מהמשיב למערער, גם היא עשויה להעיד על היעדרו של חוזה מחייב, שכן היא מספקת אינדיקציה להמשכו של משא ומתן בין הצדדים.</u>" (ההדגשות אינן במקור, ד.ש.).

17.11. בפסיקה לעיל נקבע בין היתר כי לצורך התגבשות הסכם מחייב, נדרשים שני תנאים מצטברים: גמירת דעת ומסוימות, אשר הינם תנאים נפרדים אך קיימים ביניהם קשרי גומלין חזקים. עוד נקבע כי לעניין יסוד המסוימות, כמו גם לעניין דרישת הכתב הכרוכה בה בעסקאות מקרקעין, נפסק בעבר כי נדרש שהפרטים החיוניים והמהותיים בעסקה יהיו מוסכמים וכתובים. פרטים אלה כוללים פרטים הכרחיים, כגון: שמות הצדדים, מהות הנכס, מהות העסקה, המחיר, זמני התשלום, הוצאות ומיסים.

17.12. במקרה דנן, נערך בין המבקש לגרושתו "הסכם פירוק שיתוף וחלוקה פנסיוניות וזכויות במקום העבודה" (להלן: "ההסכם"), אשר קיבל תוקף של פסק דין בבית הדין הרבני ביום 24/04/2017, כאשר בחלק הרלוונטי בהסכם הנוגע לדירה הנדונה, פורטו הסכמות הצדדים לגבי זכות קדימה של כל צד לרכישת זכויות הצד האחר בדירה, בהתאם ללוח זמנים ותמורה מוסכמים, וכן הסכמת הצדדים לפיה היה ומי מהצדדים לא יוכל לרכוש את חלקו של האחר, תוצע הדירה למרבה במחיר לצדדים שלישיים.

17.13. בסעיף 4 להסכם נקבע כי "היה ועלה בידי מי מהצדדים לרכוש את חלקו של האחר יחתם הסכם בין הצדדים המסביר את כל תנאי המכר וייקבעו מועדים לתשלום ולפינוי", לפיכך ניתן לראות בהסכם מסמך שקובע עקרונות לאופן חלוקת הרכוש והפרוצדורה הנדרשת לכך.

17.14. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, בחינת הוראות ההסכם הנ"ל ביחס לדירה הנדונה, מעלה כי חלק מהפרטים שצוינו בו אינם סופיים וכן כי קיימים פרטים חסרים שכלל לא צוינו, כדלקמן:

- שם המוכר – אינו סופי, כל אחד מהצדדים או שניהם ביחד.
- שם הקונה – אינו סופי, כל אחד מהצדדים או צדדים שלישיים.
- מהות הנכס – אינו סופי, מחצית הדירה או הדירה בשלמות.
- התמורה – אינה סופית, תלוי אם הדירה תימכר לאחד הצדדים (לפי מחיר שנקבע בהסכם) או לצדדים שלישיים (למרבה במחיר).
- זמני התשלום, הוצאות ומיסים – לא צוינו בהסכם.

17.15. האמור לעיל מעיד בצורה מובהקת על היעדר מסוימות בהסכם, שכפועל יוצא עשוי להעיד על פגם בגמירת דעתם של הצדדים להסכם. לפיכך, אני סבורה שההסכם האמור אינו הסכם מחייב, ומקבלת את טענת המשיבה לפיה הסכם המכר המחייב במקרה דנן הינו ההסכם שנחתם ביום 06/07/2018, לאחר אישורה של תכנית 101-0098251.

<u>טיעון המבקש בנוגע לפטור לפי סע' 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב</u>

17.16. אפתח ואומר כי שאלת הזכאות לפטור מחבות תשלום היטל השבחה בשל הכרזה על שכונת שיקום היא שאלה משפטית, ולכן ככל שהמבקש טוען כי זכאי לפטור, הרי שהיה עליו להעלותה בפני ועדת ערר ולא בהליך שמאות מכריעה. כאמור, מטעמי יעילות ההליכים, אדון ואכריע בה בשים לב שככל שיוגש ערר מידת התערבותה של ועדת הערר, ככל שתידרש, תהיה רחבה יותר מאשר בסוגיות שמאיות.

17.17. ב"כ המבקש טען בדיון כי לאחר הפנייה ליו"ר מועצת שמאי מקרקעין בבקשה למנות שמאי מכריע ומינוי שמאית מכריעה ביום 20/05/2020, התקבלה החלטת ועדת ערר בעניין לוי, ביום 21/06/2020, אשר קבעה כי קיים פטור מהיטל השבחה לשיקום שכונות גם במכר, ולפיכך, ביום 20/07/2020 הוגשה בקשה להכיר בפטור מהוועדה המקומית שכן מדובר באזור שיקום מוכרז.

17.18. כאמור, עניינו בפטור מהיטל השבחה הקבוע בסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה:

"(ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:

(1) השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף;"

17.19. אין מחלוקת בין הצדדים כי הנכס הנדון מצוי בחלק ממתחם שהוכרז ע"י הממשלה כשכונת שיקום. מקובלת עליי הסכמת הצדדים, בהסתמך על "רשימת השכונות בפרויקט שיקום שכונות בשנים 1978 ואילך" המפורסמת באתר האינטרנטי של משרד הבנוי והשיכון, ממנה עולה כי "שיכוני תלפיות" בירושלים הוכרזו כשכונת שיקום כבר בשנת 1995, וכי ההכרזה עדיין בתוקף.

17.20. השאלה העומדת בפנינו הינה האם הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(1) חל במקרים של מימוש במכר. סוגיית הזכאות לפטור נכסים בשכונת שיקום הגיעה לפתחם של בהמ"ש העליון והמחוזי וועדת ערר, ולהלן עיקרי הפסיקה בעניין:

17.21. ברע"א 8565/10 **נאסר עמאש ואח' נ' הוועדה לתכנון ובניה שומרון**, מיום 27/09/2012 (להלן: "פס"ד עמאש"), התקבלה המסקנה כי פרשנותו התכליתית של סעיף 19(ב)(1) מחייבת להחריג מתחולתו בנייה חדשה, ולפיכך הסעיף חל כאשר מדובר בהרחבת דירת מגורים קיימת ואינו חל כאשר מדובר בבנייה חדשה, וכך נקבע:

"תכלית סובייקטיבית:

...

<u>מן המקובץ עולה כי התכלית הסובייקטיבית של סעיף הפטור היא הגשמת מטרותיו של פרויקט שיקום השכונות, וכי מטרות אלה אינן כוללות עידוד בנייה חדשה</u>

<u>בשכונות שהוכרזו כשכונות שיקום, אלא מתמקדות דווקא בשיפור ושיקום הקיים בתוך השכונה.</u> כעת אפנה לגיבוש התכלית האובייקטיבית של סעיף הפטור.

תכלית אובייקטיבית:

סעיף הפטור מאפשר לתושב שכונת שיקום לשפר את תנאי מחייתו מבלי שיוטלו עליו הוצאות כבדות בשל תשלום היטל ההשבחה הכרוך בכך. במובן זה הפטור תורם לשיקום אזורי מצוקה ומקל על מצוקת הדיור באזורים אלה. עם זאת, יש ליתן את הדעת לכך שכל פטור שניתן מביא להקטנת התקציב שעומד לרשות המקומית לטובת כיסוי ההוצאות שהוצאו לשם הכנת התכניות ולמען ביצוען. באופן כללי, המתח בין הגשמת מטרת פטור מהיטל השבחה לבין גביית ההיטל והעשרת הקופה הציבורית, הוביל את בית משפט זה לקבוע מספר פעמים כי "האיזון הראוי מחייב מתן פירוש מצמצם להטבות המתקבלות" (ראו והשוו לרע"א 7417/01 צרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים, פ"ד נז(4) 879, 888 (2003), שם דובר בפטור לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת; עניין דאהוד, פס' כ"ח לפסק הדין, שם דובר בפטור לפי סעיף 19(ב)(5) לתוספת). אכן, פרשנות מצמצמת זו "לא נועדה לשלול מהזכאים לכך את ההטבות שנקבעו להם במפורש" (רע"א 3626/06 חמאיסי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא העמקים, פס' 5 לפסק הדין ([פורסם בנבו], 22.7.2008)). <u>עם זאת, כפי שציינתי, לשון הסעיף אינה מעניקה פטור באופן מפורש לבנייה חדשה ואין זה מתבקש גם מהתכלית הסובייקטיבית של סעיף הפטור.</u> ברי שיש לפרשנות המרחיבה של דעת המיעוט בפסק דינו של בית המשפט המחוזי השלכות רחבות היקף על כלל הרשויות והוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה המשתתפות בפרויקט שיקום השכונות. לפיכך, <u>שיקול כבד משקל זה מוביל אותי למסקנה כי נכון יהיה לאמץ את עמדת הרוב בפסק דינו של בית המשפט המחוזי, לפיה יש לצמצם את תחולת הפטור להרחבת דירות קיימות בלבד. אני סבורה שהגבלת סעיף הפטור להרחבת דירות מגורים קיימות תגשים את תכליותיו של פרויקט שיקום שכונות מחד גיסא, ותמנע מכרסום יתר בקופה הציבורית מאידך גיסא.</u>"

ובהמשך:

"מן הכלל אל הפרט

<u>אין חולק כי המבקשים כולם ביקשו פטור מהיטל השבחה בהתייחס לבנייה חדשה של דירות מגורים. משכך, סעיף הפטור אינו חל בעניינם.</u>" (ההדגשות שלי, ד.ש.).

17.22. בפס"ד מעודה, מיום 26/12/2018, דן בהמ"ש המחוזי בשאלה האם פטור מהיטל השבחה לשכונת שיקום חל בעת מימוש בדרך של מכר, והשיב על שאלה זו בשלילה, בקובעו את הדברים הבאים:

"ראשית, יוזכר כלל הפרשנות הבסיסי לפיו - כל אפשרות פרשנית שלשון החוק סובלת הינה חלק ממתחם האפשרויות הפרשניות (פסקה 10 בפס"ד עמאש). משכך, השאלה אינה האם לפרשנות המערערת "עיגון לשוני" בהוראת הפטור, אלא האם "לשונו אינה מסוגלת לסבול" את פרשנותה."

ובהמשך:

"משנקבע בהלכת עמאש כי מטרתו היחידה והסוציאלית של הפטור היא לאפשר לתושב שכונת שיקום לשפר את תנאי מחייתו, משנקבע העיקרון הפרשני המחייב לפיו האיזון הראוי מחייב מתן פירוש מצמצם להטבות המתקבלות, ובעיקר משנקבע כי יש לצמצם את תחולת הפטור להרחבת דירות קיימות בלבד, המסקנה המתבקשת היא שהפטור חל רק בעת מימוש בדרך של קבלת היתר בניה ומימושו בפועל, שהרי הרחבת דירת מגורים קיימת תיתכן רק באמצעות בנייתה."

ובהמשך:

"אין כל שוני בין המונח "בנייה" בו נעשה שימוש בהוראת הסעיף הנ"ל, לבין המונח "הרחבת דירה" שרק עליה הוחל הפטור לשכונת שיקום בהלכת עמאש. הרחבת דירה תיתכן הרי רק באמצעות בנייה. לזאת יש להוסיף ולהזכיר כי הפטור לבניית ממ"ד חל גם על בנייה חדשה, בעוד שהפטור לשכונת שיקום עפ"י הלכת עמאש מצומצם יותר וחל רק על הרחבת דירת מגורים קיימת. בנסיבות אלה ברור כי הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לא חל במסגרת מכר, אלא רק במסגרת קבלת היתר בניה.".

17.23. יוער כי בקשה להארכת מועד להגשת ערעור על פס"ד מעודה נדחתה ביום 25/02/2019.

17.24. בעררים 85064/15 **מדמוני שושנה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, מיום 21/07/2019 (להלן: "החלטה בעניין מדמוני"), ו-85330/16 **שרעבי שלמה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב**, מיום 23/07/2019 (להלן: "החלטה בעניין שרעבי"), נקבע כי הפטור בגין שיקום שכונות, הקבוע בסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה חל במקרה של מכר נכס מגורים בנוי בתחום שכונת השיקום, ולא נשללת תחולתו, מקום שבו נקבע מבחינה שמאית, כי השימוש היעיל והטוב במקרקעין, למועד הקובע של המימוש, דהיינו במועד המכר, הוא הריסת המבנה הקיים במקרקעין ובנייה תחתיו. כהערת אגב אציין כי החלטות אלו של ועדת הערר ניתנו לאחר מתן פס"ד מעודה, עם זאת אין כל התייחסות אליו.

17.25. ערעורים על החלטות ועדת ערר בעניין שרעבי ומדמוני נדונו ונדחו בעמ"נ 13830-10-19 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שלמה שרעבי ואח'**, מיום 06/01/2021 (להלן: פס"ד שרעבי"), כמו כן נקבע בהתייחס לפס"ד עמאש כדלקמן:

"ביהמ"ש העליון דן בשתי הפרשנויות וקיבל את פרשנות דעת הרוב. ביהמ"ש העליון ציין כי השלב הראשון של פרשנות תכליתית של דבר חקיקה הוא בחינת לשון החוק כאשר במסגרת זו "אין לתת לחוק משמעות שלשונו אינה מסוגלת לסבול" (פסקה 10). יש לבחור מבין מתחם האפשרויות הפרשניות המעוגנות בלשון החוק את האפשרות המגשימה באופן הטוב ביותר את תכליתו. ביהמ"ש קבע באותו עניין שבהיבט הלשוני ניתן לקבל את שתי הפרשנויות שהוצעו ושתיהן נכללות במתחם האפשרויות הלשוניות. לאחר מכן עבר ביהמ"ש לדון בתכליות הפטור, הסובייקטיבית והאובייקטיבית, ובהן תכליות פרויקט שיקום השכונות. בין היתר צוין שפרויקט זה בא לקדם שיפור בתנאי המגורים של תושבי השכונה, הגדלת היצע דירות מרווחות בשכונות וחיסכון בהוצאה ציבורית לבניה חדשה, העלאת ערך הדירות, הפחתה בממדי ההגירה השלילית ומשיכת אוכלוסייה מבוססת לשכונות אלו וכן שמירה על הסביבה ועל השכונה. ביהמ"ש העליון מצא כי עידוד בנייה חדשה במגרשים ריקים אינו מהווה חלק מתכלית הפטור והתכליות מתמקדות דווקא "בשיפור ושיקום הקיים בתוך השכונה" (סעיף 15). ביהמ"ש העליון קבע כי נכון יהיה לאמץ את עמדת הרוב בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה גם על מנת למנוע כרסום יתר בקופה הציבורית. נקבע כי תכליות הפטור יתממשו גם אם לא יוענק פטור על בניה חדשה מקום בו לא מצוי מבנה.

בעקבות פס"ד עמאש סברה הוועדה המקומית כי יש אפשרות לפרשו כך שישלול הפטור במקרים בהם מתבצע מימוש על דרך מכר, אף במקרים בהם מצויים מגורים ומצויים מבנים בפועל בשכונות שיקום."

ובהמשך, קבע בהמ"ש:

"מקובלת עליי קביעת וועדת הערר שלא ניתן לערב המושג של השימוש היעיל והטוב הנגקט לצורך הערכת קרקע מבחינה שמאית עם הקביעה המשפטית לגבי החלת הפטור. עוד מקובלת עליי קביעת הוועדה כי במקרים אחרים בהם המחוקק בחר להבחין בין דרכי מימוש של קבלת היתר ומכר, הדברים נרשמו באופן מפורש. בענייננו, בסעיף 19(ב)(1) לא קיימת אבחנה כזו.

מעבר לנדרש, שהרי לא קיים לטעמי עיגון לשוני לפרשנות המבוקשת על ידי הוועדה המקומית, אני סבורה כי מתן הפטור גם במקרה של מכר מבנה קיים למגורים, מגשים את תכלית הפטור. מתן הפטור במקרים כאלו יעודד וימשוך אוכלוסייה מבוססת, יעודד מימוש הזכויות ושיפור המבנים הקיימים, יעודד את שיפור השכונה ויגשים את השבחתה. במקרה זה הגשמת התכלית תהיה בעיקר באמצעות שיפור המבנים אך אין בכך כדי לגרוע מתכלית הפטור. לעומת זאת, שלילת הפטור תפגע באוכלוסייה החלשה המתגוררת כיום בשכונה אשר ידה אינה משגת כיום לבצע עבודות בניה והרחבה ומעדיפה למכור הנכס לאחרים שיבצעו עבודות הבניה. בהתאם לגישת הוועדה

המקומית, בכל מקרה בו תושב השכונה ירצה למכור את ביתו, הוא ייאלץ להיגרר להליך של הגשת חוות דעת שמאית, הליך בפני שמאי מכריע ועלויות נוספות, לרבות תשלום היטל השבחה לפי קביעת השמאי המכריע. מצב זה עשוי להביא לעליית מחירים והכבדה הן על תושבי השכונה הקיימים והן על תושבים פוטנציאליים אשר ירצו להיכנס לשכונה ולתרום לשיפורה וקידומה. בגישה זו יש אף משום פגיעה בתושבים חסרי אמצעים אשר ימכרו את דירתם ללא פטור מהיטל השבחה מול תושבים בעלי אמצעים אשר יוכלו להרחיב את דירתם בפטור מהיטל השבחה ורק לאחר מכן למכור. צודקת וועדת הערר כי יהיה בכך משום איון הפטור. מתן הפטור בכל מקרה של מכר מבנה, יסייע לתכלית החברתית של שיקום השכונה, יסייע לקידום האזור כולו ויעודד הגעת תושבים חדשים ואוכלוסייה חזקה לשכונה (אשר גם לפי פס"ד עמאש מהווה אחת מתכליות הפטור). מתן הפטור מהווה, למעשה, שלב מוקדם לפני הרחבת ומימוש זכויות הבניה בנכס קיים.

<u>אין באפשרותי להצטרף לפסק דינו של חברי כב' השופט סטולר בעניין מעודה. במסגרת פסק הדין (סעיף 27) נרשם כי גם בפס"ד עמאש "לא היה כל עיגון לשוני בהוראת פטור באופן שהחריג בניה חדשה". לפיכך נקבע כי יש לנקוט פרשנות מצמצמת לפטור כפי שנקבע בעניין עמאש, בנימוק שהפטור היחיד שניתן הוא להרחבת דירות קיימות בלבד, גם ללא עיגון לשוני. כפי שפורט לעיל, ביהמ"ש העליון בעניין עמאש הדגיש באופן ברור כי מסקנתו מתבססת על לשון החוק וקיים עיגון לשוני לפרשנות המצמצמת באותו מקרה. בענייננו, כאמור, לא קיים כל עיגון לשוני לפרשנות המוצעת ע"י הוועדה המקומית. בשולי הדברים אציין כי הוועדה המקומית מתרעמת במסגרת ערעוריה על וועדת הערר אשר לא התייחסה לפס"ד מעודה, אלא שהתברר כי הוועדה המקומית לא טרחה להציג את פס"ד מעודה בפני וועדת הערר."</u>
(ההדגשות אינן במקור, ד.ש.).

17.26. יוער כי הוועדה המקומית לתו"ב ת"א הגישה לבית המשפט העליון בקשה לרשות ערעור על פס"ד שרעבי. ביום 10/06/2021 קבע בהמ"ש כי טרם החלטה בבקשה, מתבקשת עמדת היועץ המשפטי לממשלה בשאלה המתעוררת בבקשה.

17.27. בהחלטה בעניין לוי, מיום 21/06/2020, דנה וועדת הערר בשאלה האם הפטור לשיקום שכונות חל במקרה של מימוש במכר, כאשר עמד בפניה פס"ד מעודה, והשיבה לשאלה זו בחיוב, בקובעה כלהלן:

"עמדתנו היא, כי בכל הכבוד להכרעתו של בית המשפט המחוזי בפרשת מעודה, שהיא פסיקה בעלת מעמד מנחה אך לא מחייב, אין לצמצם את הפטור למימוש בהיתר בלבד והוא חל גם במימוש במכר. לעמדתנו ההכרעה בעניין מעודה אינה מתיישבת עם הקביעות בפסק דין עמאש, שהיא ההלכה המחייבת, עם תכליות הפטור ואינה תורמת להגשמת הצלחת פרויקט שיקום שכונות."

ועדת הערר סברה, בניגוד לפס"ד מעודה, כי חל פטור בשל שיקום שכונות גם במכר, מהטעמים הבאים:

"ראשית, ...

סעיף הפטור דנן אינו מגביל את היקף השיקום למגורים, בשונה מהפטור הקבוע בסעיף 19(ג) המוגבל ל-140 מ"ר. לכאורה, ניתן להניח מצב בו בעל מקרקעין בשכונת שיקום יהיה רשאי להקים מבנה חדש הכולל מספר יחידות דיור ולהיות פטור מהיטל השבחה. מצב זה היה, כפי הנראה, לנגד עיני בית המשפט העליון כאשר קבע שתכלית הפטור לא תומכת במתן פטור לבניה חדשה אלא רק להרחבת בניה קיימת. תוצאה אחרת היתה אולי תורמת לשיקום השכונה אבל מנגד היתה מונעת את חלוקת העושר מההשבחה עם כלל הציבור יתר על המידה. תוצאה זו אכן אינה מתיישבת עם מטרות פרויקט שיקום שכונות. הפטור לא נועד להעשיר את היזם, אלא לסייע במימוש תכליות פרויקט שיקום שכונות. מתן פטור לבינוי חדש של יחידות דיור רבות עונה רק על התכלית של שיקומה הפיזי של השכונה אך מפספס את כל התכליות האחרות החשובות של הפרויקט."

ובהמשך:

"לא בכדי הרחבנו לעיל על תכליות הפרויקט ומטרותיו. מהאמור עולה באופן שאינו משתמע לשתי פנים כי לפרויקט שיקום שכונות פן פיזי ופן חברתי. האחד אינו גובר על השני. גם בית המשפט העליון בפסק דין עמאש ציין במפורש את ההיבטים השונים של פרויקט שיקום שכונות. <u>לא מצאנו הצדקה לצמצם את תכלית הפטור להיבט של שיקום פיזי בתוך השכונה, ואנו סבורים כי החלתו גם על מכר תתרום לתכלית של שיקום חברתי, וכן לתכלית של שיקום פיזי.</u>"

ובהמשך:

"שנית, ...

<u>לא מצאנו בסעיף הפטור דנן עיגון לשוני לצעד הנוסף שצעד בית המשפט המחוזי אשר צמצם את הפטור למימוש בהיתר בלבד.</u> עניינו אינו במונח "מצויים" שיכול להתפרש גם לבנייה קיימת וגם לבנייה חדשה. חזרנו וקראנו את סעיף הפטור אך לא מצאנו כל עיגון לשוני לצמצום הפטור אשר מנוסח באופן רחב הכולל כל השבחה ותנאי שהיא במקרקעין המיועדים למגורים בשכונה שהוכרזה כשכונת שיקום. ניסוח רחב וכוללני שלא מאפשר צמצום כפי שעשה בית המשפט המחוזי."

ובהמשך:

"שלישית, <u>פטור אינו צריך להתפרש ביתר על מנת שלא לפגוע בתכלית של חלוקת העושר בין הפרט והציבור, אשר עומדת בבסיס ההצדקה להיטל ההשבחה.</u> עם זאת, פטור גם אינו צריך להתפרש בצמצום על מנת שלא לפגוע בתכליות שביקש המחוקק

לקדם בקובעו את הפטור (ר' רע"א 7417/01 לאה צרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, גבעתיים, נז(4) 879 (2003)). צמצום הפטור למימוש בהיתר בלבד, גם אם הוא מתיישב עם לשון הסעיף, הוא צמצום יתר שפוגע בתכליות הפטור, ואינו מעודד רענון ותחלופה של תושבי השכונות ושיפור תנאי המחייה של מי שידם אינה משגת את האמצעים הדרושים לשיפוץ עצמי של ביתם."

ובהמשך:

"רביעית, בכל הנוגע להשוואה שערך בית המשפט המחוזי עם סעיפי פטור אחרים, נציין, כי אנו לא רואים עין בעין עם ההכרעה."

ובהמשך:

"חמישית, הבסיס המוסרי/חברתי להיטל ההשבחה הוא חלוקת העושר של הפרט כתוצאה מפעולה תכנונית עם כלל הציבור." (ההדגשות אינן במקור, ד.ש.).

17.28. ערעור על החלטת ועדת ערר בעניין לוי התקבל בעמ"נ 8099-08-20 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית מלאכי נ' זאב לוי**, מיום 11/11/2020, בקובעו כלהלן:

"לאחר שהביע בית המשפט עמדתו בסוגיה המשפטית, ולפיה מקובלת עליו פסיקת בית המשפט המחוזי הנכבד במחוז מרכז במסגרת עמ"נ 339056-03-17, הסכים המשיב לקבלת הערעור.

לפיכך, מתקבל הערעור והחלטת ועדת הערר הנכבדה, מבוטלת בזה."

17.29. בהחלטה בערר 8033/21 **דוד ברוש ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, מיום 11/04/2021 (פורסם בנבו), דנה ועדת הערר בשאלה האם הפטור לשיקום שכונות חל רק במקרים של הרחבת בנייה קיימת ולא במקרים של הוספת בנייה חדשה, כאשר עמד בפניה פס"ד שרעבי, והשיבה לשאלה זו בחיוב, בקובעה כלהלן:

"אכן, בהחלטת וועדת הערר בערר תא/85006/14 מדמוני ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב [פורסם בנבו] ובפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין שרעבי אשר אימצה, ניתן בפועל פטור מהיטל השבחה ליחידות דיור חדשות (ר' במיוחד הפירוט העובדתי בנוגע לערר תא 85091/15 חלפון נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב [פורסם בנבו]). עם זאת, השאלה המרכזית שעמדה בפני ועדת הערר באותו מקרה היתה האם חל הפטור במקום בו בעת המכר נקבע כי השימוש המיטבי במקרקעין הוא הריסה ובניה מחדש. הוועדה המקומית טענה בפני ועדת הערר, כי בהריסה ובניה מחדש יש לראות במקרקעין כריקים ועל כן מדובר בבנייה חדשה שאינה מזכה בפטור על פי פסק דין עמאש. טענה זו נדחתה על ידי ועדת הערר. <u>ועדת הערר ובית המשפט המחוזי לא פירטו ולא דנו כלל בשאלה האם, בהינתן הכרעת בית המשפט העליון בפרשת עמאש, ניתן לכלול בפטור גם בניית יחידות דיור חדשות ולא רק הרחבת יחידות דיור קיימות. משכך, והגם שכאמור התוצאה האופרטיבית היתה</u>

<u>מתן פטור ליחידות דיור חדשות, הרי שאיננו סבורים כי יש בהחלטות אלה כדי למנוע מפרשנותנו האמורה.</u>

<u>בהקשר זה נציין כי במקרים אחרים בעבר החליטה ועדת הערר בירושלים כי שימוש טוב ומיטבי של יחידות דיור חדשות אינו פטור מהיטל השבחה (ר' ערר 325/12-81 זכריה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים וערר 8197/18 גלנץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים [פורסם בנבו]), כך שלא מדובר בקביעה תקדימית בהיבט זה.</u>

<u>בנסיבות אלה, ונוכח העובדה שהשימוש הטוב ויעיל ביותר למקרקעין הוא בניית יחידות דיור חדשות, הרי שההשבחה מהתוכנית אינה פטורה מהיטל השבחה.</u>"
(ההדגשות שלי, ד.ש.)

17.30. מסקירה של פסקי הדין והחלטות ועדת ערר נראה שההתייחסות הינה בעיקרה לשאלת מתן הפטור במימוש בדרך של מכר כאשר הזכויות התכנוניות הן להרחבת דירה קיימת. יובהר שפסקי דין אלה אינם עוסקים כלל בפרויקטים של פינוי בינוי.

17.31. בפרויקטים של פינוי בינוי עסקינן בהריסה של המבנים הקיימים, ותוספת מספר רב של יח"ד מעבר לאלו הקיימות, כך שבהתאם לפס"ד עמאש ומקל וחומר פרויקט מסוג זה אינו חוסה תחת הפטור מכוח סעיף 19(ב)(1) לחוק.

17.32. מן האמור לעיל עולה כי אין להקנות פטור מהיטל השבחה במקרה הנדון, ולפיכך אבחן את ההשבחה בגין המימוש הנדון.

17.33. למעלה מן הצורך אציין כי סוגיית הפטורים בפרויקטים מסוג פינוי בינוי קיבלו התייחסות נפרדת בסעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק, תיקון מס' 109 משנת 2016, במסגרתו נקבעו תנאים למתן פטור חלקי. במסגרת ההליך דנן לא עלתה כל טענה בעניין הסעיף האמור ולא הוצגו בפניי מסמכים רלוונטיים בנושא. עם זאת מצאתי לנכון לציין כי זכאות לפטור בהתאם לסעיף הנ"ל, ככל שתתבקש, כפופה לבחינת עמידה בתנאים רלוונטיים מול הרשות המקומית.

<u>טיעון המבקש בנוגע להתחשבות בזכויות בנייה מכוח תמ"א 38 במצב הקודם</u>

17.34. בתחשיב חלופי שהציג שמאי המבקש, שנערך לשיטתו לפי גישת שמאי המשיבה, הביא בחשבון במסגרת אומדן שווי המצב הקודם זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 בהתאם לנספח הכלכלי לתכנית המצב החדש, וכתמיכה הפנה להחלטות ועדת ערר בעניין רון צין, אקו סיטי וצ.ו.ר מעוף.

17.35. לעומתו, טען שמאי המשיבה כי זכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות חלק מהזכויות במצב הקודם, וכתמיכה הפנה, בין היתר, לפס"ד דלי דליה.

17.36. אקדים ואומר כי מדובר במחלוקת משפטית, ומשכך ראוי היה כי זו תתברר בפני ועדת הערר. עם זאת, מאחר שהסוגיה הובאה לפתחי, מטעמי יעילות ההליכים, אדון ואכריע בה, בשים לב שמידת התערבותה של ועדת הערר, ככל שתידרש, תהיה רחבה יותר מאשר בסוגיות שמאיות.

17.37. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, הגעתי לכלל מסקנה כי אין להביא בחשבון זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 במצב הקודם, מן הטעמים שיפורטו להלן.

17.38. בעמ"נ (חי') 33949-09-20 **אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה**, מיום 12/07/2021 (להלן: "פס"ד לביא"), דן בהמ"ש המחוזי בחיפה בשאלה האם בהערכת שווי המקרקעין במצב הקודם היה צריך לכלול את הפוטנציאל לקבלת היתר עפ"י תמ"א/38, והשיב עליה בשלילה, משני טעמים: הן מחמת שתכנית המתאר אינה מקנה כשלעצמה זכויות קונקרטיות בכל חלקה וחלקה, והן בגלל שעל פי הוראותיה אין לה תחולה בנסיבות מקרה זה. בנוגע לטעם הראשון, נקבע כלהלן:

"אף שהדברים האמורים עד כה עוסקים במועד החבות בהיטל השבחה, <u>ניתן ללמוד מהם כי אישורה של תכנית החיזוק לא הקנה זכויות בנייה בכל חלקות המקרקעין שבהן נבנו בתים הראויים לחיזוק על פי התכנית.</u> אישור תכנית החיזוק לא הקנה זכויות קונקרטיות באף אחת מהחלקות עליהן היא חלה. <u>הקניית הזכויות על פי תכנית החיזוק הותנתה בפעולות תכנוניות נוספות, בשיקול דעת הוועדה המקומית, במסמכי מדיניות שגיבשו הרשויות השונות, כגון בקביעת דירוג בין אזורים בעיר ועוד.</u>"

ובהמשך:

"ניתן לכאורה לטעון כי אף שתכנית החיזוק לא הקנתה זכויות בנייה קונקרטיות בחלקה, הרי די בציפייה לאישורה של בקשה להיתר על פיה כדי להביא לעליית שווי המקרקעין במצב הקודם. על כך יש להשיב כי ציפייה כללית אינה מספקת לצורך קביעת שווי במצב קודם, שהרי אם תתקבל הטענה, המשמעות היא העלאת שווי כל המקרקעין ברחבי ישראל שבהם נבנו מבנים שלא על פי הוראות תקן 413. יתרה מזו, <u>הלכה היא כי ציפייה כללית שאינה קונקרטית אינה מספקת כדי להצדיק העלאת שווי מקרקעין לצרכי היטל השבחה או לפיצוי בגין פגיעה</u> (ראו והשוו בר"מ 10212/16 דלי דליה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (1/4/2020)).

<u>המסקנה מהאמור היא כי בהערכת שווי הזכויות בחלקה יש לחשב את השווי בהתאם לזכויות על פי התכנית המפורטת ואין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תכנית החיזוק מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכוח תכנית החיזוק.</u>" (ההדגשות אינן במקור, ד.ש.).

בנוגע לטעם השני, נקבע כלהלן:

"אפילו הייתי מגיע למסקנה כי זכויות על פי תכנית החיזוק יכולות לשמש בסיס להערכת שווי מקרקעין במצב הקודם, לא היה בכך להועיל למערערים, שכן בנסיבות המקרה חלים סייגים לתחולת תכנית החיזוק."

ובהמשך:

"מלשונו של סעיף 6.2 לתקנון תכנית החיזוק <u>מתחייבת המסקנה כי תכנית החיזוק לא חלה, ולא ניתן לבקש היתר מכוחה, מקום שבו על פי תכנית מפורטת נקבעו הוראות בדבר הריסה ובנייה ללא קשר לשאלה האם עסקינן בתכנית פינוי בינוי</u> כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה ובחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, אם לאו. כך עולה מלשון הוראות סעיף 6.2 וכך גם עולה מתכלית תכנית החיזוק. כאמור לעיל, תכנית החיזוק נועדה לתמרץ חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, לרבות במצבים בהם יש צורך בהריסת מבנה קיים ובניית מבנה אחר במקומו. <u>מקום שבו חלה תכנית מפורטת הקובעת הוראות בדבר הריסה ובנייה חדשה, אין כל צורך בתמריץ ואין כל הצדקה לתחולת תכנית החיזוק. גם אם יש מקום להתחשב בתכלית הנוספת של תכנית החיזוק, עידוד התחדשות עירונית, הרי ברור כי מקום שבו כבר אושרה תכנית להריסה ובנייה מחדש אין תחולה לתכלית זו.</u>" (ההדגשות אינן במקור, ד.ש.).

17.39. פסק דין לביא הפנה לסעיף 6.2 להוראות תמ"א 38:

"הוראות שנקבעו בתכניות מאושרות שעניינן פינוי מבנים ובניית מבנים חדשים במקומם ("פינוי-בינוי"), עדיפות על הוראות תכנית זו."

17.40. בפסק הדין נקבע כי בהתאם להוראות הסעיף הנ"ל מתחייבת המסקנה כי תכנית החיזוק לא חלה ולא ניתן לבקש היתר מכוחה, מקום שבו עפ"י תכנית מפורטת נקבעו הוראות בדבר הריסה ובנייה, ללא קשר לשאלה האם עסקינן בתכנית פינוי-בינוי.

17.41. מן האמור עולה כי במקרה הנדון, בו חלה תכנית 101-0098251 המהווה תכנית התחדשות עירונית (פינוי-בינוי), במסגרתה נקבעו הוראות להריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש, אין תחולה לתכנית תמ"א 38, וכפועל יוצא מכך אין מקום לייחס זכויות מכוחה לשווי המצב הקודם.

17.42. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, לקביעתי הנ"ל ניתן להגיע גם בהתאם למסקנתו של בית המשפט לפיה בהערכת שווי הזכויות בחלקה יש לחשב את השווי בהתאם לזכויות עפ"י התכנית המפורטת ואין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תכנית תמ"א 38 מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכוחה.

<u>בחינת ההשבחה בגין תכנית 101-0098251</u>

<u>מצב קודם</u>

17.43. **שטח הדירה הנדונה** – שמאי המשיבה טען לשטח של כ-57 מ״ר, ואילו שמאי המבקש טען לשטח של כ-55 מ״ר. בהתאם למדידה גרפית שערכתי בתשריט הבית המשותף, עולה כי שטח ״פלדלת״ של הדירה הינו כ-53 מ״ר.

17.44. **זכויות בנייה נוספות** – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים בנוגע להיקף זכויות בנייה נוספות להרחבת הדירה הנדונה, עם זאת ייחסו לזכויות אלו מקדמי שווי שונים. שמאי המשיבה טען לשטח של 16.5 מ״ר אקו׳ (13 מ״ר עיקרי x 1.0 + 5 מ״ר x 0.7), ובהתחשב בהפחתה לפונקציונליות (0.85) ומושע (0.8) התקבל שטח של 11.22 מ״ר, ואילו שמאי המבקש טען לשטח של 18.5 מ״ר אקו׳ (18.5 מ״ר x 1.0), ובהתחשב בהפחתה לפי 0.8 (לפי מסמך היועצת השמאית לוועדה המחוזית) התקבל שטח של 14.8 מ״ר. ההפרש בין הצדדים נובע ממקדם שווי שונה למרפסת (0.7 בשומת המשיבה לעומת 1.0 בשומת המבקש), וכן מקדמי הפחתה בהם נקטו הצדדים (מקדם משוקלל 0.68 בשומת המשיבה לעומת 0.8 בשומת המבקש).

17.45. מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה יש להביא בחשבון זכויות בנייה בהתאם לתכנית מס׳ 2147, לפיה נקבע כי תותר תוספת סטנדרטיות של כ-13 מ״ר לכל דירה, בנוסף ל-2 מרפסות של כ-2.5 מ״ר כל אחת, ובסה״כ 18 מ״ר. מקובל עליי המקדם אותו ייחס שמאי המשיבה לשטח מרפסת של 0.7, ולפיכך הזכויות הנוספות משקפות שטח מבונה אקו׳ של 16.5 מ״ר (13 מ״ר x 1.0 + 5 מ״ר x 0.7).

17.46. **ערכי שווי** – שמאי המשיבה טען לשווי של 22,456 ₪ למ״ר בנוי המגלם את שווי יתרת זכויות הבנייה הכפופות לדחיות וההפחתות הרלוונטיות, וכן לשווי של 20,500 ₪ למ״ר בנוי, שאינו מגלם זכויות נוספות, אותו אימץ שמאי המבקש בתחשיב החלופי שערך. מקובל עליי השווי עליו הסכימו הצדדים בסך 20,500 ₪ למ״ר בנוי שאינו מגלם תרומה של זכויות בנייה נוספות, בהתחשב בנתוני עסקאות מכר שהוצגו ע״י שמאי המשיבה.

17.47. בהתחשב בשווי הנ״ל, בשטח האקו׳ של הזכויות הנוספות ובהתאמות נדרשות לתוספת לבינוי קיים, מקובל עליי שווי הנכס במצב קודם בסך 1,300,000 ₪, שנקבע על ידי שמאי המשיבה ואותו אימץ שמאי המבקש בתחשיב ההשבחה שערך.

<u>מצב חדש</u>

17.48. **המתודות השמאיות לאומדן שווי המצב החדש** – קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין אופן הערכת השווי במצב החדש. שמאי המשיבה נקט בגישה המבוססת על חלק יחסי משווי זכויות הבנייה במצב החדש, ואילו שמאי המבקש טען כי גישת שמאי המשיבה לפי חלק יחסי אינה תואמת את החלטת ועדת ערר בעניין אשדר שאף פסלה אותה, ולפיכך נקט בגישה המבוססת על שווי דירת התמורה בהתאם להסכם פינוי-בינוי עם

חברת קרסו נדל"ן, ולחלופין ערך תחשיב השבחה לפי גישת שמאי המשיבה, בהתאמות נדרשות, כגון תוספת שווי בגין זכויות מכוח תמ"א 38 בהערכת שווי המצב הקודם.

17.49. סוגיית המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום את המצב החדש בתכנית פינוי בינוי נדונו במספר החלטות ועדת ערר:

17.50. בהחלטה בעניין אשדר, מיום 20/04/2020, דנה ועדת ערר בעררים שעניינם חישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי, וקבע כלהלן:

64. "בעלם של המקרקעין, הינם בעלי הדירות האמורות להיהרס לצורך מימוש התכנית. הם הבעלים במצב הקודם טרם אישורה של התכנית, והם הבעלים לאחר אישורה של התכנית. רק בשלב מאוחר יותר יצטרפו בעלים נוספים למקרקעין.

65. כאמור, <u>בהתאם לפסיקה ולחוק, היטל ההשבחה צריך להיבחן בעיני בעלי המקרקעין ובזכויות שהם זכאים לו.</u> בסופו של דבר, על דרך הרוב וככל שלא הוכח אחרת, לבעלם של המקרקעין במצב הקודם הייתה דירה נחותה, בבניין ישן. <u>במצב החדש מקבל "בעלם של המקרקעין", דירה חדשה ולרוב גדולה יותר מדירתו המקורית, לעיתים גם עם חנייה תת קרקעית ומחסן. לעמדתנו, רק על תוספת זו, בהתאם למבחנים שמאים מקובלים, קמה החבות בתשלום היטל השבחה. עמדתנו היא, ש"דירות התמורה המוקנות ליזם", הן נקודת האיזון של הפרויקט. כלומר, הן חלק מהעלויות של הוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל.</u> בשומת סירקיס הובהר הדבר:

> **משמעות הדברים, כי מחיר המכירה של הדירות אמור לגלם את כלל הרכיבים לרבות נושא אי הודאות, הדחיה לקבלת דירת תמורה חדשה וההוצאות הנלוות, שהיזם התחייב לשלם (שכ"ד, תיווך, הובלה ומשפטיות), וכן דמי ניהול בבנין החדש ל-10 שנים.**

66. לפיכך, וככל ולא הוכח שבעלי הדירות מקבלים דבר מה נוסף, כלומר, מקבלים לדוגמא תוספת דירה וכיו"ב, הרי ובכלל, כל מה שמעבר למה שמקבלים בעלם של המקרקעין, יש לראות בו כחלק מעלות הפרויקט שיש לנטרלם. יוצא אפוא, שהיטל ההשבחה היחיד על פרויקט פינוי-בינוי הוא היטל בגין הדירות הישנות, שהושבחו בתכנית והפכו לחדשות. לטעמנו זו גם הסיבה, אפוא, שאין לראות ביזם כמי שנהנה מאישורה של התכנית אלא יש לראות בו כקבלן ביצוע שזכה במכרז להוצאת הפרויקט מהכוח אל הפועל.

67. למעשה בבדיקה שמאית נכונה ומדויקת בחינת שווי מקרקעין לפני ואחרי אישורה של התכנית תהיה זהה לתוספת שמקבלים הדיירים. הרצון של כל אחד מהצדדים להכניס את היזם למשוואה נובעת משיקולים הזרים לחוק התכנון

והבניה בלשונו היום. הנישום מבקש באמצעות בחינת ההשבחה מנקודת מבט היזם להראות שהפרויקט שאושר, כאמור, במוסדות התכנון המוסמכים, לא כלכלי. והועדה המקומית, מבקשת להכניס את היזם למשוואה, כדי להראות שעל אף שהיזם איננו "בעלם של המקרקעין" הוא הנהנה כלכלית מהשבחת המקרקעין; וזאת על מנת לחייב אותו, שאיננו זכאי לפטור מותנה בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת השלישית, חלף חיוב בעלי הדירות הזכאים לפטור.

68. **<u>לעניין הערכת ההשבחה בפועל. לטעמנו בקביעת ההשבחה על דירות אלו, בהתאם לשווים במועד הקובע, יש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה במתחם הפינוי בינוי. במקרים מסוימים, ניתן יהיה להשוות לעסקאות במתחמי פינוי-בינוי אחרים או, ככל שישנם, אזורי ייחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי; נפרט.</u>"** (ההדגשות במקור, ד.ש.).

17.51. בערר 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' מר יובל קיכל**, פורסם בנבו, מיום 06/09/2020 (להלן: "החלטה בעניין קיכל"), שההחלטה שניתנה בו מאוחרת להחלטה בעניין אשדר שדנה בסוגיה האמורה, נקבעו העקרונות הבאים:

"23. את שווי המקרקעין במצב החדש עבור בעליהם, כאשר מדובר במימוש במכר, ניתן להעריך למועד הקובע ביחס לאישורה של תכנית פינוי ובינוי במספר גישות, אשר כל אחת מבטאת בחינה בנקודת זמן שונה:

א. שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.

ב. שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות

הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 בעניין אשדר). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.

ג. שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת.

24. אמנם בתיק שבפנינו לא הועלו כל טענות לעניין המתודה השמאית שנבחרה (להבדיל מאופן יישומה), ועל כן זו אינו במחלוקת בתיק שבפנינו, ואולם על רקע קביעות ועדת הערר בעניין אשדר, נציין כי לטעמנו שלוש הגישות הללו, הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות. נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר. זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב." (ההדגשה במקור, ד.ש.).

17.52. בהחלטה בעררים 8128/19+8127+8126 ובערר 8012/20 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אמבה אייהלו ואח'**, פורסם בנבו, מיום 09/06/2021 (להלן: "החלטה בעניין אמבה"), נדונו ארבעה עררים שעניינים דומה ואשר מתייחסים לשומת היטל השבחה בגין תכנית פינוי בינוי, וכך נקבע:

"15. המקרה שבפנינו מוכיח, באותיות קידוש לבנה, שהחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב (פורסם בנבו, 20.4.2020) (להלן: "עניין אשדר") נכונה וצודקת. בסופו של יום, שומת הוועדה המקומית נערכה כך שההשבחה נבחנה ביחס למגרש כולו. במצב זה השווי במצב הקודם נקבע בהתאם לשווי הדירות הבנויות

(מקרקעין) ושווי המצב החדש נקבע כשווי זכויות הבנייה החדשות (הקרקע), הנגזר משווי הדירות החדשות בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל. אלא שכפי שקבענו בהחלטתנו האמורה, גישה זו יכולה בקלות להביא לגביית מס שאיננו מס אמת, שכן גישה זו מחייבת לשקלל רכיבים שונים "החל מאלמנטים שבחנה הוועדה המקומית במסגרת בחינת תקן 21 וכלה במקדמי אי וודאות". גישה זו הוכחה בעררים שבפנינו ככזו המביאה בקלות לאבסורד ולתוצאה לא צודקת, כפי שכתבנו בעניין אשדר, וזאת "בשל רגישותם של המקדמים בפרויקט של פינוי בינוי, ביסוסם על הנחות שטרם נולדו...".

16. **<u>לא זו בלבד, כפי שקבענו בעניין אשדר, יש לתת משקל מוחלט לעסקאות השוואה במתחם הפינוי בינוי, ככל שישנן, וודאי כאשר עסקאות ההשוואה במתחם סמוכות למועד הקובע.</u> זאת קבענו משום שפרויקט פינוי בינוי "הינו פרויקט רווי סיכונים, הן ליזם אך גם לבעלי המקרקעין. לא מדובר בשוק משוכלל, אלא מדובר בשוק בעל מאפיינים ייחודיים, כאשר כל מקרה צריך להיבחן לגופו".** (ההדגשה שלי, ד.ש.).

17.53. בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין קיכל, שלוש המתודות (השוואה ישירה, שוויו העתידי של המגרש והיוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין) הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות, אם כי קיימת עדיפות לגישת ההשוואה הישירה.

17.54. בפסק דין עמנ (ת"א) 52383-10-20 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ**, מיום 26/08/2021 (פורסם בנבו), (להלן: "פס"ד אשדר"), דן בית המשפט המחוזי בערעור הוועדה המקומית על החלטת ועדת ערר בעניין אשדר, ובו נקבע כלהלן:

41. **"לא אכחד, שיטתה של ועדת הערר שובת לב היא ויתרונותיה בצידה, אולם לצערי, לא ניתן לקבל אותה, הן מן הבחינה העובדתית והן מן הבחינה המשפטית.**

42. **מהבחינה המשפטית, שיטתה של ועדת הערר מפחיתה הוצאות "חיצוניות" שלא ניתן לנכות, תוך סטייה מהלכת אברמוביץ.**

בתמצית, בהלכת אברמוביץ נקבע, כי יש להבחין בין הוצאות "פנימיות" שהן הכרחיות למימוש התכנית והן מותרות בניכוי בחישוב ההשבחה, לבין הוצאות "חיצוניות", שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי, ולפיכך אין לנכותן בחישוב ההשבחה. מפאת חשיבות הדברים, אביא אותם כלשונם (ההדגשות להלן אינן במקור):

"סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין 'במצב החדש' היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי ... יש להוציא מכלל זה את התנאים וההתחייבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת 'המצב החדש', בין מול גורמים פרטיים ובין מול רשויות התכנון כבענייננו. ערכם של מקרקעין נגזר אפוא משווי השוק שלהם ובנתון לאמת מידה אובייקטיבית בתוך השוק החופשי בנקודת זמן ספציפית 'ובהתחשב בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס' ... על כן, ההוצאות החיצוניות שהוציא בעל המקרקעין לקראת הליכי התכנון שיצרו את 'המצב החדש' לא מהוות חלק משווי השוק של המקרקעין ... הווה אומר – מקום ששני בעלי מקרקעין השקיעו השקעות שונות בחלקותיהם (בהנחה שעל שתי החלקות חלה אותה תכנית משביחה ושהן בעלות מאפיינים זהים לחלוטין), מידת ההתעשרות השונה של כל אחד מהם – הנובעת מפעולות חיצוניות לתכנית שקדמו לאירוע ההשבחה – אינה רלוונטית לשווי השוק האובייקטיבי ולשומת ההשבחה ... החוק מורה במפורש כי יש לבחון את השבחת המקרקעין כפועל יוצא של התכנון שאושר, ולפיכך התחשבות בנתונים חיצוניים שאינם תוצר של פעולה זו בעת שומת ההשבחה אינה מתיישבת עם הוראות החוק ... היטל השבחה איננו מס על הרווח שהפיק בעל המקרקעין כתוצאה מההשבחה, שעשוי להיות מושפע מגורמים שונים שאינם ממין העניין; כי אם תשלום הנגזר מההשבחה האובייקטיבית של המקרקעין כתוצאה מהפעולה התכנונית. ודוקו: אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית. בקטגוריה אחרונה זו, הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית, יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה. בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, ערך המקרקעין 'במצב החדש' עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס. לחיובים 'פנימיים' כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים 'חיצוניים' שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה. סיכומה של נקודה זו: <u>מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של</u>

<u>המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת.</u>" (שם, פס' 16 – 18).

43. בעניין בורשטיין, הוסיף בית המשפט העליון על האמור וקבע כי "ההבחנה בין חיוב 'פנימי' לחיוב 'חיצוני' אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע באופן מפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם. בענייננו, על אף שהחיוב קבוע בתקנות החניה ולא בתכנית המשביחה גופא, מדובר בתנאי בלעדיו אין למימושה של התכנית המשביחה ועל כן יש לקחתו בחשבון בעת עריכת השומה" (שם, פס' 19).

44. לפיכך, <u>ובהתאם להלכה הפסוקה, יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", הקשורות קשר ישיר למימוש התוכנית. בתוכניות פינוי-בינוי בכלל, ובעניינו בפרט, לא יכולה להיות מחלוקת, כי למצער חלק מהתמורה ליזם ניתנת גם עבור פעולות ייזום שהן "חיצוניות" לתוכנית, ומימוש התוכנית אינו תלוי בהן.</u>"

ובהמשך:

"47. לא בכדי, גם השמאי הממשלתי הגיע למסקנה דומה ב"סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8/7/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי". <u>זוהי דרך המלך, המחויבת על פי חוק, ולאורה יש ללכת (מבלי לנקוט עמדה לעניין המלצת השמאי הממשלתי בנוגע להוצאות המותרות בניכוי).</u>"

ובהמשך:

"55. אעיר, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי (וראו למשל ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' קיכל, [פורסם בנבו] פס' 23 (6.9.2020) לעניין המתודות השונות בחישוב השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו מוצגת גם המתודה שהתקבלה על ידי ועדת הערר). אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי-בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה. ברם, כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל.

56. <u>יתרה מזו, גם מן הבחינה העובדתית, החלטתה של ועדת הערר איננה משקפת בהכרח את המציאות נכונה.</u>

ועדת הערר יוצאת מתוך נקודת הנחה שהבעלים של המקרקעין מתנהג בצורה רציונאלית ולפיכך הוא "לא יאפשר ליזם להרוויח מעבר לרווח יזמי סביר" (פס' 39 להחלטה). אולם, אף אם נקבל את ההנחה, כי הבעלים של הקרקע מתנהג בצורה רציונאלית ואף אם נניח כי כלל הדיירים זהים באינטרסים שלהם ומיוצגים נאמנה, אין משמעות הדבר כי ליזם לא יתאפשר להרוויח מעבר לרווח יזמי סביר. <u>ועדת הערר מתעלמת מכשלי שוק אפשריים המשפיעים על המשא ומתן עם היזם, דוגמת פערי הידע המשמעותיים בין הצדדים. אין מחלוקת שבפרויקט פינוי-בינוי קיימים מכשולים רבים בדמות ארגון ואיסוף חתימות הדיירים וכדומה. אם אכן כל הדיירים היו רציונאליים, אחידים באינטרסים שלהם, מיוצגים נאמנה ומודעים לכלל הנתונים, הפרויקט מלכתחילה לא היה אמור להיתקל בקשיים כה רבים.</u>

57. <u>מכל מקום, על מנת לקבוע קביעה עובדתית גורפת בדבר "נקודת האיזון" של תוכניות פינוי-בינוי באשר הן, לא ניתן להתבסס אך על ההנחה כי הדיירים מתנהגים בצורה רציונאלית, ויש להציג ראיות ונתונים שונים שיש בהם כדי ללמד כי אכן השוק פועל באופן מאוזן, הלכה למעשה.</u>" (ההדגשות שלי, ד.ש.)

17.55. בהתאם לפס"ד אשדר, דרך המלך לבחינת ההשבחה הינה הגישה המבוססת על אומדן שווי זכויות הבנייה במצב החדש תוך התייחסות לכלל הפרמטרים המשפיעים על שווי הזכויות, לרבות דחייה, עלויות הריסה וכו', לפיכך אערוך תחשיב השבחה המבוסס על הגישה הנ"ל.

17.56. בפסק הדין נאמר כי לא ניתן להתבסס אך על ההנחה כי הדיירים מתנהגים בצורה רציונלית, ויש להציג ראיות ונתונים שונים שיש בהם כדי ללמד כי אכן השוק פועל באופן מאוזן. לפיכך, במסגרת גישת ההשוואה הישירה המבוססת על עסקאות בנכס הנדון שבוצעו לאחר אישור התכנית, שהינה גישה לגיטימית בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין קיכל, יש לבדוק האם התוצאה המתקבלת מגישה זו סבירה ומשקפת רווח יזמי סביר בפרויקט פינוי בינוי הנדון. ככל שקיים פער בין הגישות הרי שיש ליתן משקל ראוי בהתאם. לפיכך אערוך תחשיב השבחה גם בגישת ההשוואה ואבחן את התוצאה.

17.57. ככלל עסקת המכר בנכס משקפת בצורה הנאמנה ביותר את כלל מאפייניו של הנכס הנדון, ומהווה את הנתון הראוי ביותר שיש להתבסס עליו בהערכת שווי המצב החדש במסגרת גישת ההשוואה. אולם במקרה הנדון, עסקת המכר בנכס תמורת סך של 561,140 ₪ המשקפת שווי של 1,122,280 ₪ לדירה בשלמות אינה יכולה לשמש כבסיס להשוואה מהטעמים הבאים: ראשית, אין מדובר בעסקה המשקפת שווי שוק מקונה מרצון למוכר מרצון, אלא עסקת מכר אגב גירושין, אשר נערכה ללא חשיפה סבירה בשוק; שנית, המחיר בעסקה נקבע טרם המועד הקובע, בתקופה שבה התכנית הייתה

בהליכי תכנון, כך שהמחיר שנקבע אינו מגלם את הזכויות במלואן מכוח תכנית הפינוי בינוי, ולפיכך אינו משקף את שווי המצב החדש.

17.58. מבדיקה שערכתי במאגר מידע נדל"ן של רשות המסים באשר לעסקאות השוואה במתחם הנדון, נמצאו עסקאות כלהלן:

	תאריך	גו"ח	תת-חלקה	שטח רשום	קומה	תמורה
לפני המועד הקובע	03/07/2017	30187/35	59	48.20 מ"ר	1	₪ 1,560,000
	03/10/2017	30187/36	63	48.20 מ"ר	4	₪ 1,200,000
אחרי המועד הקובע	10/05/2018	30187/35	23	48.20 מ"ר	3	₪ 1,000,001
	11-15/06/2020	30187/35	50 (1/40 חלקים)	48.20 מ"ר	קרקע	₪ 25,000[15]

17.59. בהתייחס לעסקאות הנ"ל עולה כי במקרה דנן לא ניתן להתבסס על עסקאות השוואה מהמתחם עצמו מהטעמים הבאים: ראשית, מבחינת מחירי העסקאות לפני ואחרי המועד הקובע עולה כי לא קיימת עקביות בערכים; שנית, בתקן מס' 2, לעניין יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר, נקבע כי גישת ההשוואה צריכה להתבסס על שלושה מחירי השוואה תקפים לפחות, כאשר מועד עסקאות ההשוואה ומחירי ההיצע לא ירחק משנתיים מהמועד הקובע.

17.60. בהיעדר עסקאות השוואה רלוונטיות כאמור, לא ניתן ליישם את גישת ההשוואה הישירה במקרה הנדון. כמו כן לא נמצאו עסקאות השוואה ממתחמי פינוי בינוי אחרים רלוונטיים[16].

17.61. לאור האמור, בחרתי לשום את השווי בהתאם לגישת החלק היחסי של הנכס משווי המגרשים הרלוונטיים, לגביה נקבע כי הינה גישה לגיטימית ומקובלת. לגישה זו ניתן משקל ראוי אשר מביא בחשבון את הצורך בהנחות שונות לשם יישומה.

17.62. **זכויות בנייה ומקדמי שווי** – שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח עיקרי למגורים של 42,429 מ"ר (441 יח"ד), הכוללים שטח של 7,056 מ"ר עבור יח"ד בשטח ממוצע של 80 מ"ר (88 יח"ד), לפי שווי מ"ר של 10,700 ₪, ושטח של 35,373 מ"ר עבור יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר (353 יח"ד), לפי שווי מ"ר של 10,000 ₪, שטח ממ"דים של 5,292 מ"ר (12 מ"ר x 441 יח"ד), לפי מקדם 1.0, שטח מרפסות מקורות של 3,792.5 מ"ר[17], לפי

[15] משקפת תמורה כוללת לדירה בשלמות של 1,000,000 ₪.

[16] מבדיקה שנערכה במתחם פינוי בינוי, בתחום תכנית 101-0454553, הסמוך לנכס הנדון, עולה כי מכפיל הדירות גדול ביחס למתחם הנדון.

[17] שטח מרפסת מקורה ליח"ד בממוצע בפרויקט הנדון הינו כ - 17 מ"ר. בשל העובדה כי עסקאות ההשוואה מגלמות מרפסות מקורות בשטחים של כ-8 מ"ר - 10 מ"ר הובא בחשבון במסגרת תחשיב השווי מחצית משטחי המרפסות המקורות בלבד.

מקדם 0.7, ושטח מסחרי של 2,230 מ״ר, לפי שווי מ״ר של 9,500 ₪. שמאי המבקש אימץ את השווי הכולל אליו הגיע שמאי המשיבה על סמך השטחים הנ״ל וערכי השווי לעיל. איני מקבלת את הסכמת הצדדים, שכן יש להביא בחשבון את שטחי הבנייה במגרשים הרלוונטיים אשר התקבלו במסגרת טבלאות איחוד וחלוקה כנגד זכויות המבקש בתת-חלקה הנדונה.

17.63. מקובלים עליי מקדמי שווי לשטחי ממ״דים ומרפסות מקורות אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה. התייחסות בנוגע לערכי שווי בסיסיים למ״ר מגורים ומסחר תפורט להלן.

17.64. **החלק היחסי של הנכס** – הצדדים נקטו בחלק יחסי של הנכס הנדון בשיעור של 0.83% מסך שווי המתחם במצב החדש. אני סבורה כי יש להביא בחשבון שיעור דומה של 0.82%, בהתאם לשיעור שנקבע בטבלאות ההקצאה והאיזון.

17.65. **דחייה** – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע למקדם הדחייה. שמאי המשיבה טען למקדם דחייה והתאמה להיקף ומורכבות פרויקט של 0.85, ואילו שמאי המבקש נקט בשתי החלופות שערך בשומתו למקדם דחייה של 0.496 לפי תקופה של 12 שנים ושיעור היוון של 6%. במקרה דנן הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 8 שנים, מן הטעמים הבאים:

17.66. ועדת הערר דנה בסוגיה זו במסגרת החלטתה בעניין קיכל, בנוגע לתכנית פינוי בינוי במתחם דפנה בתל אביב, וקבעה בין היתר:

״61. לשם תרגום ערכים כספיים עתידיים (הכנסות והוצאות עתידיות) והבאתם למועד הקובע תוך גישור פער הזמנים, נדרשים שני פרמטרים:

א. הדחייה - היא פער הזמנים בין המועד הקובע לבין המועד בו תתקבל ההכנסה או תתבצע ההוצאה. הדחייה אינה אחידה, כך לדוגמא משך הדחייה עד סיום בניית הדירות החדשות (קבלת דירות התמורה) רב בהכרח מן הדחייה שעד תחילת בנייתן (קבלת המגרש הריק, לאחר פינוי והריסת הקיים).

ב. שער ההיוון - מבטא את העובדה כי כסף עכשיו שוויו רב משוויו של אותו סכום בעתיד. סכום כספי המתקבל במועד הקובע שוויו הנוכחי רב מערכו של אותו סכום אשר יתקבל שנה לאחר המועד הקובע. שער ההיוון נמדד באחוזים לתקופת זמן. כך לדוגמא שער היוון של 6% לשנה, משמעותו כי הכנסה בת 100 ₪ המתקבלת עתה, שקולה להכנסה בת 106 ₪ אשר תתקבל בעוד שנה. אם הדחייה רבה יותר וסכום הכסף יתקבל רק בעוד 10 שנים אזי 100 ₪ עכשיו שקולים לכ-179 ₪ בעוד 10 שנים. מקדם ערך נוכחי במקרה זה

הינו (100/179 = 0.5584). בעת קביעת שער ההיוון יש לקחת בחשבון בין יתר הגורמים את שער הריבית בהשקעות אלטרנטיביות, פרמיית סיכון בהתאם לסוג הנכס, טיבו ומיקומו, פרמיה בשל נזילות נמוכה, פחת ככל שקיים (בנכסים בנויים) הוצאות ניהול ועוד. ברי כי ככל שההשקעה נעדרת אלמנטים של חוסר ודאות שער ההיוון נמוך יותר ואילו ככל שההשקעה כוללת אלמנטים של סיכון שער ההיוון גבוה יותר.

62. התכנית אושרה בשנת 2015, על פי האמור בסעיף 1.4 לתקנון התכנית, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת, אך אין חולק כי לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה ונדרשת תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכניות עתידיות הנגזרות מתכנית זו.

63. <u>בסעיף 7.2 לתקנון נקבע: "זמן משוער לביצוע התכנית הינו 20 שנים מיום אישורה". השמאי המכריע ציין זאת בין נימוקיו למשך הדחייה בעמ' 17 לשומתו. נעיר כי הוראה מסוג זה נתפסת בהתאם להלכה הפסוקה כמתייחסת למועד מנחה ולא מחייב.</u>

64. <u>קביעת משך הדחייה ושער ההיוון הינם עניינים שמאיים מובהקים המצויים במתחם שיקול הדעת של השמאי. יחד עם זאת, בהיותם נתונים המשפיעים באופן מהותי על השומה אין להסתפק בנקיבה בהם ללא נימוק או תמיכה, בפרט הדברים יפים מקום בו נקבעה תקופת דחייה חריגה בת 12 שנים.</u>"

ובהמשך:

"78. יחד עם זאת יצוין כי תקופת דחייה של 12 שנים הינה תקופת דחייה ארוכה וחריגה המצדיקה הסבר מיוחד.

79. <u>נציין כי השמאי המכריע עצמו נקט בשתי שומות מכריעות אחרות, אשר הערכים ביחס אליהם נשמעו יחד עם הערר שבפנינו בתקופת דחייה של 8 שנים (ראו ערר 8198/0718 וערר 8200/0718). השמאי המכריע כלל לא הסביר מה טעם לקבוע תקופת דחייה גבוהה יותר באופן משמעותי במקרה שבפנינו.</u>

80. <u>תקופת הדחייה שנקבעה גם חורגת מתקופות דחייה אשר נקבעו על ידי שמאים מכריעים אחרים בהתייחס למכר דירות בתחום התכנית.</u>" (ההדגשות שלי, ד.ש.).

17.67. במקרה הנדון, אני סבורה כי יש לנקוט במקדם דחייה של 0.6274, בהתחשב בתקופה של 8 שנים לפי שיעור היוון של 6% לשנה.

17.68. **עלויות הריסה ופינוי** – שמאי המשיבה הביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי בסך של 1,997,250 ₪ (לפי 7,989 מ"ר בנוי קיים x 250 ₪ למ"ר), ואילו שמאי המבקש לא נקט בעלות הריסה. מקובל עליי הצורך בהפחתת עלויות הריסה ופינוי בהתאם לעקרונות שנקבעו בפס"ד אברמוביץ', שכן ניצול זכויות הבנייה מותנה וכפוף בהריסת שני מבנים

במתחם הנדון. כמו כן, אני מאמצת את העלות הכוללת שנקבעה בשומת המשיבה, עם זאת בתחשיב ההשבחה לנכס הנדון יובא בחשבון חלק יחסי מעלות ההריסה בהתייחס למגרשים הרלוונטיים.

17.69. **דמ"ש בתקופת ביניים** – הצדדים לא הביאו בחשבון דמי שכירות בתקופת הביניים. לעניין זה אפנה לסיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי ביום 08/07/2018, שם נקבע כי במסגרת אומדן שווי המצב החדש יש להביא בחשבון את השימוש הזמני בשטח הבנוי. במקרים כאלה תקופת השימוש הזמני תהיה לא פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחייה שחושבה.

17.70. שווי המצב החדש אמור לכלול את דמי השכירות בתקופת הביניים. להבדיל מקרקע ריקה ופנויה שמימוש הזכויות בה דחוי, במקרה דנן רוכש סביר היה רואה לנגד עיניו אף הכנסות עתידיות עד להקמת הפרויקט. בהתחשב בנתוני היצע של דירות להשכרה בסביבה, ולאור מאפייני הדירה הנדונה, לרבות גודלה ומיקומה בבניין, אני סבורה כי יש להעמיד את דמי השכירות על סך של 3,000 ₪ לחודש, לתקופה של 7.5 שנים, בשיעור היוון של 3.5%.

17.71. **מקדם סיכון בגין התכללות התכנית** – שמאי המבקש הביא בחשבון בשתי החלופות בהן נקט בשומתו מקדם סיכון בגין התכללות התכנית של 0.95. בנסיבות העניין, אני סבורה כי מרכיב זה מגולם במקדם הדחייה אותו קבעתי לעיל, ואין לייחס הפחתה נוספת בעניין זה.

17.72. **מקדם הפחתה למגורים מעל מבני ציבור ו/או מסחר** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.95 בשווי שטחי המגורים בשל מיקומם מעל מבני ציבור ו/או מסחר.

17.73. **מטלות ציבוריות** – במסגרת תכנית 101-0098251 נקבעו הוראות לתכנון הקמת מבני ומוסדות ציבור, במגרש 3 בייעוד מגורים, המשולבים עם שימושים נוספים של מסחר ומגורים, בהתאם להוראות המפורטות בפרק התכנון לעיל.

17.74. שמאי המבקש הפנה לחישוב עלות המרכיבים הציבוריים בנספח א' לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית 101-0098251, כדלקמן:

-	הקמת שטח ציבורי עילי -	906 מ"ר * 8,000 ₪/מ"ר =	7,248,000 ₪
-	הקמת מק' חניה לשטח הציבור -	22 יח' * 110,000 ₪/יח' =	2,420,000 ₪
-	עלות הקמת מעבר ציבורי -	200 מ"ר * 7,000 ₪/מ"ר =	1,400,000 ₪
-	פיתוח שצ"פ מגרשים 5-4 -	2,150 מ"ר * 750 ₪/מ"ר =	--- [18] .
-	סה"כ עלות מרכיבים ציבוריים -		11,068,000 ₪

[18] אין להביא בחשבון - לפי היועצת השמאית לוועדה המחוזית.

17.75. שמאי המבקש טען כי בשומת המשיבה לא ניתנו הפחתות לכלל העלויות הצפויות ליזם בפרויקט, ובין היתר, עלויות בנייה לשטחים ציבוריים שיוקצו לעיריית ירושלים ופיתוח שצ"פ, ואילו שמאי המשיבה השיב כי לעניין המטלות הציבוריות מדובר בהסדר קנייני שיוסדר מול המחלקות הרלוונטיות בעיריית ירושלים.

17.76. בית המשפט העליון דן בסוגיית החיובים שמקורם בתכנית עצמה והשפעתם על שווי המקרקעין במצב חדש בהלכת אברמוביץ, מיום 31/12/2014, וקבע:

"ודוקו: <u>אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית.</u> <u>בקטגוריה אחרונה זו, הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית, יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה.</u> בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, <u>ערך המקרקעין "במצב החדש" עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס.</u> לחיובים "פנימיים" כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים "חיצוניים" שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה. סיכומה של נקודה זו: <u>מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת.</u>" (ההדגשות שלי, ד.ש.).

17.77. התייחסות לזהות מבצע המטלות הציבוריות בתכנית ניתנה ע"י ועדת הערר הארצית במסגרת ערר (מטה) 61/19 **הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' הוועדה המחוזית לתו"ב ת"א ואח'**, מיום 28/01/2020, פורסם בנבו, שם נקבע כדלקמן:

"<u>ההנחה היא כי הרשות המקומית היא האחראית לביצוע הצרכים הציבוריים בתחומה על פי חוק (ר' סעיף 249 לפקודת העיריות).</u> אמנם, התכנית מותירה את הצורך להתמודד עם אופן הבטחת הביצוע לוועדה המקומית ולשלב היתר הבנייה, מצב שאינו חף מקשיים. <u>אולם, הפתרון לקשיים שעלולים לעלות בשלב היתר הבנייה אינו יכול להינתן במסגרת הוראות התכנית, העוסקת בהצדקה התכנונית בלבד להבטחת</u>

<u>הביצוע, ולא בהצדקה הכלכלית.</u> את הפתרון הראוי ניתן לספק בהסכמים חוץ-תכנוניים או בהסדרה בחוק, או בחוקי עזר, של הסמכות לקבוע הוראות לעניין ביצוע מטלות ציבוריות על ידי יזם התכנית. זאת, בנוסף <u>לסעיף 198א לפקודת העיריות</u>, אשר מסדיר כבר היום היבטים שונים של הסכמי פיתוח בין יזם לרשות המקומית – אולם שלא במסגרת הוראות תכנית".

ובהמשך:

"יצוין כי אף אם בעבר אושרו תכניות הכוללות הוראות המטילות במפורש את האחריות לפיתוח השטחים הציבוריים או את הוצאות הפיתוח על בעלי הקרקע או מבקשי ההיתר (כבמקרה שנדון בהחלטה מיום 3.9.2015 בת"מ (חי') 34170-04-11 נאות מזרחי בע"מ נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו; להלן: "עניין נאות מזרחי"), שעליו הסתמכה הוועדה המקומית בטענותיה), <u>הרי שכיום הוועדות המחוזיות אינן נוהגות לכלול הוראות מסוג זה בתכניות. זאת, בין היתר נוכח פסק הדין של בית המשפט העליון בעניין דירות יוקרה, ופסקי דין נוספים, אשר ראו הוראות מסוג זה כמטילות תשלום חובה ללא הסמכה בחוק</u>". (ההדגשות שלי, ד.ש.).

17.78. לאחר שבחנתי בעיון את הפסיקה הענפה בסוגיית המטלות הנובעות מתכנית, אני סבורה כי יש לבצע אבחנה בין המטלות השונות שמקורן בתכנית: הסוג האחד – הקצאות ורטיקליות, שעניינן הקצאת שטח מבונה לרשות מקומית, לצרכים ציבוריים, הממוקם בתוך מבנה אשר נבנה ע"י מבקש ההיתר; הסוג השני – מטלות שעניינן פיתוח שטחים למעבר/זיקות הנאה לצורכי ציבור בשטח התכנית. להלן תינתן התייחסותי לכל אחד מסוגי המטלות.

17.79. <u>מטלה שעניינה הקצאה ורטיקלית של שטחי רצפות ציבוריים לטובת הרשות המקומית</u> – התייחסות למטלה מסוג זה קיבלה ביטוי בהחלטת ועדת ערר בתיק מס' 8027-05-19 **הועדה המקומית לתו"ב פרדס חנה – כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ**, מיום 20/05/2020, פורסם בנבו (להלן: "ערר מרכז תבורי"), שם נדונה מטלה בתכנית להקצאת שטח מבונה לטובת רשות מקומית. ועדת הערר קבעה שם כדלקמן:

"סעיף 4.3.2(11) לתוכנית החדשה קובע כי: "שטח מבונה של 500 מ"ר עיקרי יוקצה לרשות המקומית ויירשם על שמה". לשון סעיף זה מלמדת אותנו על כוונה למסור לרשות המקומית את השטח כשהוא כבר בנוי על ידי היזם, והטעמים לכך ברורים:

> **<u>"אחת הבעיות המחייבות את בניית השטחים על ידי מבקש ההיתר היא העובדה שלעיריה אין באמת יכולת לבנות את שטחי הרצפות בתוך המגדל. במקרה בו העירייה תהפוך אחראית לבנייה היא תידרש לבצע מכרז או התמחרות אחרת בין מציעי הצעות, לצורך בניית השטחים הציבוריים. אולם כאשר מדובר בקרקע בבעלות מעורבת (וזהו אכן המצב כפי שמצאנו בתכניות רבות), אין זה אפשרי עבור</u>**

הרשות המקומית לבנות בעצמה את שטחי הרצפות על ידי קבלן אחד, כאשר מרבית הבניין נבנה למעשה על ידי קבלן אחר. לכן, מטבע הדברים, מבקש ההיתר הוא הגורם שיש להיעזר בו כדי לבנות את שטחי הרצפות הציבוריים."

[הקצאות ורטיקליות, עמ' 103].

הנה כי כן, התוכנית מחייבת למעשה את היזם לבנות שטחי רצפות ציבוריים עבור הרשות המקומית. השאלה הניצבת לפתחנו הינה, האם יש לקחת בחשבון את עלויות הבנייה במסגרת שומת היטל ההשבחה. ניתן לבחון שאלה זו על סמך פרמטרים שאומצו בפסיקת בתי המשפט בהקשרים דומים."

ובהמשך:

"בחינת התקיימות הפרמטרים הללו בכל הנוגע לחיוב המצוי בתוכנית המונחת בפנינו מוליכה למסקנה, כי יש לקחת בחשבון את עלויות הבנייה של השטח המבונה במסגרת שומת היטל ההשבחה.

במקרה שלפנינו מחייבת התוכנית החדשה להקצות שטח מבונה למועצה המקומית, שטח שאותו נדרש לבנות היזם. הדרישה לבנות את השטח משליכה בהכרח על שווי המקרקעין במצב החדש; וכן - עלויות בניית השטח שמיועד להקצאה לרשות המקומית נובעות מהתוכנית החדשה, ומקורן בדרישה "פנימית" של התוכנית לבצע מטלה ציבורית. במצב דברים זה, יש הצדקה לקחת בחשבון את עלויות הבנייה במסגרת שומת היטל ההשבחה [ראו גם: הקצאות ורטיקליות, עמ' 158]."

ובהמשך:

"זאת ועוד: קיזוז עלויות הבנייה שבהן נשא היזם אינו חותר, לטעמנו, תחת הרציונל שביסוד חיוב מבקש ההיתר להקצות לרשות המקומית שטח מבונה. עמדנו קודם לכן על כך, שמבקש ההיתר הוא הגורם המתאים ביותר לבניית השטחים הציבוריים עבור הרשות המקומית, במיוחד בקרקע בבעלות מעורבת שבה עיקר הבנייה מבוצע על ידיו. אין זה סביר לדרוש, כי הרשות המקומית תקבל זכויות בנייה בלבד, אך תידרש להשלים את בניית חלק המבנה המיועד לצרכים ציבוריים בעצמה. הדרישה כי הקבלן יבנה עבור הרשות המקומית את השטח המוקצה לה מתיישבת עם שיקולי יעילות כלכלית וניהולית. אשר על כן, קיים טעם רב ביסוד הדרישה כי היזם יבנה את השטח עבור הרשות המקומית, במנותק מן השאלה מי יישא בעלויות בנייה זו. מכאן שקיזוז עלויות הבנייה של השטחים הציבוריים משיעור ההשבחה אינו סותר את הרציונל שביסוד חיוב זה שנקבע בתוכנית."

ובהמשך:

"לכך ניתן להוסיף, <u>שמנגנון המאפשר לקזז את עלויות הבנייה מן ההשבחה עולה בקנה אחד עם שאיפת מוסדות התכנון להבטיח תכנון יעיל מבחינה כלכלית, התואם ככל הניתן את צרכי הרשויות המקומיות בשטחים מבונים.</u> חיוב הרשות המקומית לשאת בעלויות הבנייה של שטחים אלו (או ליתר דיוק במחציתן, כפי שנבהיר מייד), צפוי לעודד את הרשויות המקומיות לבחון בקפידה ולהגדיר בפני מוסדות התכנון במדויק את היקף השטחים המבונים הנחוצים להן.

עם זאת, <u>הקיזוז של עלויות הבנייה צריך להתבצע, לטעמנו, מן ההשבחה עצמה, ולא מסכום היטל ההשבחה.</u> עלויות הבנייה הן חלק מן ההוצאות שהוציא היזם לצורך מימוש ההשבחה שטמונה בתוכנית. על כן יש לקזז עלויות אלו מבסיס המס (היינו: מן ההשבחה עצמה), ולא מסכום המס שעל היזם לשלם עבור ההשבחה. זאת ועוד: קיזוז עלויות הבנייה מן ההשבחה עצמה יגרום לכך, שהיזם והרשות המקומית "יחלקו" בהוצאות, והנטל הכספי הכרוך בכך לא יוטל על כתפי הרשות המקומית בלבד, דבר שאינו מוצדק לאור המטרה לגבות מס אמת." (ההדגשות שלי, ד.ש.).

17.80. התייחסות לסוגיה זו ניתנה גם ע"י יו"ר ועדת ערר במחוז ירושלים, עו"ד בני זלמנוביץ, בתיק מס' 8065/0519 **אייל יוסף שאולוף ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, מיום 09/06/2020, פורסם בנבו (להלן: "ערר שאולוף"), אשר קבע כדלקמן:

"לעניין המטלות הציבוריות הרי שלעמדתנו, כפי שהבהרנו לא אחת, אלו נדרשות לקיזוז מההשבחה עצמה ולא מסכום היטל ההשבחה. בעניין זה הרחיבה לאחרונה יו"ר ועדת ערר מחוז חיפה עו"ד מאיה אשכנזי (ערר (חי') 5027-05-19 <u>הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פרדס חנה – כרכור בע"מ</u> (פורסם בנבו, 20.05.20) <u>אלא ששם דובר בהקצאות ורטיקליות. במקרה שכזה מטבע הדברים, מבקש ההיתר הוא הגורם שיבצע את המטלה הציבורית</u>". (ההדגשה שלי, ד.ש.).

17.81. לאור האמור לעיל, ובכל הקשור למטלה בתכנית שעניינה הקצאה ורטיקלית של שטח מבונה לפונקציות ציבוריות לצורכי חינוך ותרבות ופנאי שייקבעו ע"י העירייה, כאשר לפונקציות ציבוריות הכוללות גני ילדים, מעונות יום, מועדון לנוער או גיל הזהב יוצמדו חצרות, מקובלת עליי עמדת שמאי המבקש לפיה יש להביא בחשבון את עלויות הבנייה של השטח המבונה לפונקציות הציבוריות, בהתאם להוראות התכנית, במסגרת בחינת השווי במצב חדש.

17.82. <u>מטלות שעניינן פיתוח שטחים למעבר/זיקות הנאה לצורכי ציבור בשטח התכנית</u> – להבדיל מהמטלות מהסוג הראשון, אשר נדון לעיל, הרי שביחס למטלות מהסוג השני אין ודאות כי יבוצעו בהכרח ע"י מבקש ההיתר, שכן לא קיימת מניעה לביצוען ע"י הרשות המקומית במסגרת הפיתוח הציבורי הכולל. ועדת ערר במחוז ירושלים, במסגרת החלטתה בערר שאולוף לעיל, נתנה התייחסותה למטלות מעין אלו לגביהן לא נקבעה בתכנית זהות מבצען. לאור חשיבות הדברים, אביא את ההחלטה כלשונה:

"במקרה שבפנינו התנאים להיתר בניה או לאכלוס כוללים מטלות שלא בהכרח יבוצעו על ידי מבקש ההיתר. כך לדוגמא סעיף 4.1.2 לתקנון התכנית המשביחה 101-03667359 מיום 25.8.2017, קובע כי תנאי לאכלוס יהיה הסדרת המדרכה בשתי חזיתות הבניין על פי תכנית פיתוח שתאושר על ידי מחלקת תושיה. או סעיף 7.1 לתקנון הקובע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח השצ"פ בתא שטח מס' 2 ואישורה על ידי מהנדס העיר כאשר תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע בפועל של השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר.

הוראות אלו לא קובעות מי בפועל יבצע את העבודות וזאת בשל פרשנות המשיבה את פסק הדין בע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה ואח' (פורסם בנבו, 27.6.2011) ואכן לא בהכרח ידוע, במועד הקובע, מי יבצע את המטלה הציבורית. <u>אלא כפי שהבהרנו למשיבה, לא אחת, אי קביעת מדיניות ברורה בנושא יש בה כדי להביא להפסד של הרשות שתצא 'קרחת מכאן ומכאן'.</u>

<u>נפרט, קביעת תנאים בתכנית יש בהם כדי להשפיע על המצב החדש, גם ללא קביעה מפורשת שהיזם הוא זה שיישא בתשלום המטלה הציבורית, וזאת בשל מקדם הדחייה שיש לתת, בשל העיכוב בקידום הפרויקט.</u>

ניטול לדוגמא מקרה בו יזם מתלבט האם לרכוש מקרקעין שחלה עליהם תכנית כמו התכנית שבפנינו ללא תנאים כלשהם, לעומת מקרה של מקרקעין, כמו בערר שבפנינו, שקבוע בתכנית שחלה עליהם שתנאי להיתר יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ ותנאי לאכלוס פיתוח בפועל של השצ"פ. היזם במקרה שבפנינו יקח בחשבון שהוא תלוי ברשות כדי להתקדם ובהתאם יתמחר את שווי המקרקעין כקונה מרצון. <u>השמאי שיעריך את המקרקעין יקבע מקדם שיגלם את פרק הזמן הצפוי עד לאישור וביצוע המטלה הציבורית, בהתאם לפרק הזמן ולסיכון, ללא קשר לזהות מבצע המטלה. מקדם זה יכול שיהיה בפועל אקוויוולנטי לעלות ביצוע המטלה הציבורית ואף יכול להיות שלמעלה מכך. מכאן ששווי המצב החדש ייקח בחשבון בעקיפין, כמקדם דחייה וסיכון, הפחתה בגין אי ודאות בשל המטלה הציבורית.</u>

סעיף 198א(ג) לפקודת העיריות [נוסח חדש] (תיקון 138), קבע אפשרות של פיתוח עצמי שעלותו תקוזז כנגד חשבון אגרות והיטלים או כנגד קיזוז שומת היטל השבחה. <u>מכיוון שבפועל ועל דרך הרוב מבקש ההיתר הוא המבצע בפועל של המטלה הציבורית, שהרי שללא שתדאג הרשות ליצירת וודאות במועד הקובע, המטלה הציבורית תקוזז כביכול פעמיים. פעם אחת, כמקדם דחייה, ופעם שניה, בהתאם לסעיף 198א(ג) לפקודת העיריות. נציין כי מבחינת מבקש ההיתר עדיפה הודאות על פני כל חלופה אחרת.</u>

<u>בנסיבות אלו יש לקחת בחשבון את אי הודאות בזהות מבצע המטלה ואת הדחייה, העיכוב והסיכון לפרויקט בשומת ההשבחה.</u>" (ההדגשות שלי, ד.ש.).

17.83. כאמור, בהתחשב בהוראות החוק והפסיקה, אני סבורה כי יש לנכות את עלות הקמת השטח הציבורי הוורטיקלי משווי המצב החדש, כפי שיפורט להלן.

17.84. **עלות הקמת שטח ציבורי** – בהוראות תכנית 101-0098251 נקבע כי במגרש מס׳ 3, יוקצו בקומת קרקע שטחים לשימוש הציבור לצורכי חינוך ו/או לצרכי תרבות ופנאי, לרבות לגני ילדים, מעון יום, מועדון לנוער או לגיל הזהב, בהצמדת חצרות כפי שייקבע בהיתר. בטבלת הזכויות בתקנון התכנית הוקצו זכויות בנייה למבנים ומוסדות ציבור במגרש מס׳ 3 של 906 מ״ר (450 מ״ר מעל הכניסה הקובעת + 456 מ״ר מתחת לכניסה הקובעת).

17.85. לאור האמור הובאה בחשבון עלות ממוצעת להקמת השטח הציבורי האמור לפי עלות הקמת גני ילדים ומרכזי יום ומועדונים קהילתיים לקשיש, כמפורט להלן:

- בהתאם למחירון דקל מחודש מרץ 2019[19], עלות בנייה של גן ילדים בשטח של 1,116 מ״ר ברוטו הינה 3,869,256 ₪ ללא מע״מ, המשקפת עלות של כ-3,467 ₪ למ״ר[20].

מהות	ערכים
עלות בנייה למ״ר[21]	3,800 ₪
מחצית מהשטח שהוקצה למבנים ומוסדות ציבור במגרש מס׳ 3	453 מ״ר
סה״כ עלות למחצית 1 מהשטח הציבורי	**1,721,400** ₪

- בהתאם למחירון דקל מחודש מרץ 2018, עלות הקמת מרכזי יום ומועדונים קהילתיים לקשיש בשטח בנוי של כ-520 מ״ר ברוטו, הינה 7,330 ₪ ללא מע״מ.

מהות	ערכים
עלות בנייה למ״ר[22]	8,000 ₪
מחצית מהשטח שהוקצה למבנים ומוסדות ציבור במגרש מס׳ 3	453 מ״ר
סה״כ עלות למחצית 2 מהשטח הציבורי	**3,624,000** ₪
סה״כ עלות למחצית 1 מהשטח הציבורי	**1,721,400** ₪
סה״כ עלות הקמת השטח הציבורי	**5,345,400** ₪

17.86. לאור המפורט לעיל, אני מעריכה את העלות להקמת השטח הציבורי, לרבות שטחי החצרות, בסך של 5,345,400 ₪.

17.87. **ערכי שווי** – שמאי המשיבה טען לשווי של 26,000 ₪ למ״ר בנוי ליח״ד בשטח ממוצע של 80 מ״ר ושווי של 25,000 ₪ למ״ר בנוי ליח״ד בשטח ממוצע של 100 מ״ר. בניכוי מע״מ,

[19] לעניין עלות הקמת גני ילדים לא הובאו בחשבון מחירוני דקל שפורסמו בשנת 2018, אשר מתייחסים לערכים לפי מחיר בסיס לשנת 2015.
[20] 1,116 מ״ר / 3,869,256 ₪ = כ-3,467 ₪ למ״ר.
[21] 3,467 ₪ למ״ר x 1.1 (מקדם תוספת בגין פיתוח חצר) = כ-3,800 ₪ למ״ר.
[22] 7,330 ₪ למ״ר x 1.1 (מקדם תוספת בגין פיתוח חצר) = כ-8,000 ₪ למ״ר.

רווח יזמי ועלות בנייה קבע שמאי המשיבה שווי של 10,700 ₪ למ״ר מבונה ליח״ד בשטח ממוצע של 80 מ״ר ושווי של 10,000 ₪ למ״ר מבונה ליח״ד בשטח ממוצע של 100 מ״ר. שמאי המבקש קבע בתחשיב ההשבחה שערך שווי של 22,400 ₪, ובתחשיב החלופי שערך אימץ שמאי המבקש את השווי הכולל שקבע שמאי המשיבה ע״ס 505,503,783 ₪ וכן את השווי למ״ר מבונה של 10,700 ₪ אותו קבע שמאי המשיבה.

17.88. לאחר שבחנתי את כל הנתונים שהוצגו ע״י שמאי הצדדים, מצאתי לנכון לבחון את השווי למ״ר בנוי בהתבסס על העסקאות שהוצגו ע״י הצדדים לדירות 3-4 חדרים, בפרויקט חדש הממוקם בסמיכות לנכס הנדון ברחוב דרך בית לחם 164 (גו״ח 30129/65). מניתוח העסקאות הנ״ל, שווי מ״ר בנוי ממוצע לדירות בנות 4 חדרים מוערך בגבולות של 23,500 ₪, נכון למועד הקובע, כמפורט להלן:

מס׳	תאריך	שטח בנוי במ״ר	קומה	תמורה	מחיר למ״ר בנוי
1	19/02/2017	116	4/12	2,720,000 ₪	23,448 ₪
2	23/05/2017	93	1/12	2,000,000 ₪	21,505 ₪
3	02/08/2017	115	3/12	2,755,000 ₪	23,957 ₪
4	21/12/2018	120	1/12	2,570,000 ₪	21,417 ₪
5	20/01/2019	120	4/12	2,730,000 ₪	22,750 ₪
6	18/04/2019	94	7/12	2,570,000 ₪	27,340 ₪
7	20/05/2019	105	6/12	2,300,000 ₪	21,905 ₪
8	04/11/2019	105	5/12	2,330,000 ₪	22,190 ₪
9	21/01/2020	85	3/12	2,245,000 ₪	26,412 ₪
שווי ממוצע למ״ר בנוי, במעוגל					23,500 ₪

17.89. מקובל עליי מקדם של 1.15 שנקבע בשומת המבקש להתאמה לדירה בשטח של 65 מ״ר, בהתחשב בפילוח נתוני שווי שהוצגו ע״י שמאי המשיבה לדירות בגדלים שונים בפרויקט המצוי בדרך חברון 177. השווי למ״ר בנוי בדירה קטנה הינו כ-26,000 ₪. הפרויקט נשוא העסקאות הנ״ל ממוקם בסמוך לנכס הנדון, לפיכך, איני מוצאת לנכון לתת מקדם הפחתה בגין מיקום הנכס.

17.90. שווי קרקע ליח״ד ממוצעת במתחם - מקובל עליי שווי של כ-1,100,000 ₪ המתקבל מסך השווי שנקבע ע״י שמאי המשיבה לחלק המגורים בזכויות המצב החדש (441 יח״ד / 484,317,983 ₪[23]), המגלם, בין היתר, התאמה לשטח מגורים מעל מסחר ומבני ציבור.

[23] 87,879,983 ₪ עבור יח״ד עד 80 מ״ר + 396,438,800 ₪ עבור יח״ד מעל 80 מ״ר = 484,317,983 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

מצב קודם	
שווי מצב קודם בהתאם להסכמת הצדדים	**1,300,000** ₪

מצב חדש - לפי החלק היחסי מזכויות הבנייה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מגורים	404 יח"ד[24]	1,100,000 ₪	444,400,000 ₪
מסחר	1,830 מ"ר[25]	9,500 ₪	17,385,000 ₪
סה"כ			461,785,000 מ"ר
עלויות הריסה ופינוי, לפי חלק יחסי של המגרשים הרלוונטיים			- 1,997,250 ₪
עלות הקמת מטלה ציבורית ורטיקאלית			- 5,345,400 ₪
סה"כ			454,442,350 ₪
שיעור החלק היחסי של תת-החלקה הנדונה			0.82%
שווי יחסי של תת-החלקה הנדונה			3,726,427 ₪
מקדם דחייה			0.6274
שווי לאחר דחייה			2,337,960 ₪
דמ"ש בתקופת הביניים [26]			233,911 ₪
סה"כ השווי			2,571,871 ₪
שווי הנכס, במעוגל			**2,571,800** ₪
שווי מצב קודם			**1,300,000** ₪
השבחה עבור הדירה בשלמות			**1,271,800** ₪
השבחה בגין המימוש הנדון - מחצית תת-חלקה			**635,900** ₪

[24] 154 יח"ד במגרש מס' 1 + 182 יח"ד במגרש מס' 3 + 68 יח"ד במגרש מס' 22 = 404 יח"ד.
[25] 850 מ"ר במגרש מס' 1 + 630 מ"ר במגרש מס' 3 + 350 מ"ר במגרש מס' 22 = 1,830 מ"ר.
[26] לפי דמ"ש 3,000 ₪ לחודש, לתקופה של 7.5 שנים לפי שיעור של 3.5% לשנה.

כתובת: שד' ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

18. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס המהווה מחצית מהזכויות בדירה הנדונה, בגין המימוש המבוקש:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל ההשבחה
101-0098251	17/03/2018	₪ 635,900	₪ 317,950

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפניי.

דנה שיחור

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה