נאוה סירקיס - שמאית מקרקעין .M.sc
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

תאריך: 29.8.2014

סימוכין: 7-406.0

בענין: **גיורא ותמר בן יוסף**

ע"י לימור מור ארבל, שמאית מקרקעין — **<u>מבקשים</u>**

הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון

ע"י רחל פרנקו, שמאית מקרקעין — **<u>משיבה</u>**

שומה מכרעת

רח' יריחו 29 חולון

חלקת משנה 276/14 בגוש 6750

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון בעת מימוש זכויות בדרך של מכר.

2. מועד קובע לאומדן ההשבחה, נקבע בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04):

תכנית	מועד קובע
ח-1 תיקון 4ד'	30.7.1986
ח-1 תיקון 10א'	28.10.1994
ח-1 תיקון 23	11.7.2008

3. בתאריך 20.3.2014 נערך דיון בו נכחו שמאי הצדדים והפרוטוקול נשלח אליהם. ביקור בנכס ערכתי בתאריך 12.8.2014.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

4. מסמכים

מהועדה: דרישה לתשלום היטל השבחה, עפ"י שומה מתאריך 7.10.2013 שנערכה ע"י רחל פרנקו, שמאית מקרקעין.

מהמבקשים: הוגשה "שומה אחרת" מתאריך 15.12.2013, שנערכה ע"י לימור מור ארבל, עו"ד ושמאית מקרקעין.

מסמכים נוספים:

- תגובת הועדה ל"שומה אחרת".
- ערר חל/85034/13 בענין פטור לפי סע' 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק.
- נתוני השוואה (שומה מכרעת לנכס ברח' אילת 78 חולון).

5. תאור הנכס והסביבה

הנכס הנישום ממוקם ברח' יריחו בשכונת שרת, בחלק הדרומי של העיר חולון. הרחוב צדדי ומאופיין בבתי מגורים בבניה רוויה ותיקה.
חלקה 276 בגוש 6750 היא בשטח רשום 1,051 מ"ר, בתחומה בנוי בית מגורים בו 15 יח"ד.
הבנין בן 5 קומות+קומת גג חלקית, מעל קומת עמודים מפולשת.
בבנין חדר מדרגות מרכזי ומעלית נוסעים.

נשוא השומה היא דירת מגורים (ת"ח 14) הממוקמת בקומה 5 בחזית הבנין.
שטח דירה רשום 119.94 מ"ר, כוללת 4 חדרים וחדר יציאה לגג (10.5 מ"ר) .
לדירה צמודה חניה בשטח 9 מ"ר וגג בשטח 104.44 מ"ר.

6. זכויות משפטיות

הנכס הנישום רשום בפנקס בתים משותפים בלשכת רישום המקרקעין חולון.

רישום	חלקת משנה 276/14 בגוש 6750.
חלק ברכוש המשותף	23/185 חלקים.
תאור	דירה בשטח 119.94 מ"ר בקומות 6+5.
צמידויות	חניה – 9 מ"ר גג- 104.44 מ"ר.
בעלות	בן יוסף גיורא ותמר, בחלקים שווים.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

7. תכנון

תכנית	פרסום מתן תוקף	י.פ.	הוראות
ח/146/א	14.4.76	2213	יעוד: מגורים ד'. בינוי: 108%+ 30% מרפסות קומות: 4 מעל עמודים צפיפות: 15 יח"ד לדונם
ח-1 תיקון 4	24.6.82	2829	חדרי יציאה לגג בשטח 12 מ"ר ברוטו ובגובה חיצוני 2.4 מ'.
ח-1 תיקון 4ד'	15.7.86	3358	חדרי יציאה לגג - 23 מ"ר ברוטו. גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מדוד מריצפת המבנה ועד תיקרתו. נדרשת נסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאה לגג, לא יפחת מ-3 מ' מחזית הבנין ו-1.4 מ' מצד הבנין.
ח-1 תיקון 8	30.7.89	3683	בנית מרתף בנוסף למקלט או חניה. יותר מחסן בשטח 6 מ"ר לדירה. מתירה בנית פרגולה בחצר (עד 10 מ"ר).
ח-1 תיקון 10א'	13.10.94	4252	מתירה פרגולה במרפסת גג עד 1/3 משטח הגג ולא יעלה על 23 מ"ר. בניית פרגולה בגבול קווי בנין ובמרחק ממעקה הבנין לנקודה הקיצונית של הפרגולה שלא יפחת מ-1.2 מ'.
ח-1 תיקון 15	17.5.98	4644	מתירה בנית מרתף בשטח קומת קרקע מעליו. בבניה רוויה שטח מחסן עד 10 מ"ר.
ח-1 תיקון 23	26.6.08	5824	בגג שטוח הותרה הגדלת חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר. בדירות עד 120 מ"ר- שטח הפרגולות 1/3 משטח הגג או 30 מ"ר, הקטן מהם. בדירות מעל 120 מ"ר, שטח הפרגולות 1/3 משטח הגג או 40 מ"ר הקטן מהם. בבנית חדר יציאה לגג, נדרשת נסיגה מחזית הבנין - 2 מ' ומהצדדים 1.4 מ'.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

8. עמדות הצדדים – דיון והכרעה

א. בסע' 4-(5) לתוספת השלישית, חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן החוק) נקבע :-

"במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מהאישורים הנ"ל, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד ולאחר התכנית האחרונה".

ברע"א 4217/04, ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים קבע ביהמ"ש העליון, כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין פעילות תכנונית ובין ההשבחה החייבת בהיטל.

במקרקעי המבקשים אושרו מאז המועד הקובע (1.7.75) [1] רצף של תכניות בנין עיר כמפורט בפרק התכנון.
הבנין ניבנה עפ"י היתר מתאריך 21.11.82 (מס' 603), ונמסר, כי בתאריך 28.6.83, אושרה בנית 3 חדרי יציאה לגג הכוללת את דירת המבקשים (היתר מס' 281).
לכן, דרישת הועדה היא לתכניות הרלוונטיות שאושרו לאחר מכן, קרי תיקונים 4ד', 10א' ו-23 לתכנית ח-1.

ב. גובה ההשבחה בשומות הצדדים :

תוכנית	**עמדת הועדה**	**עמדת המבקשים**
ח-1 תיקון 4 ד'	3,934 ₪	זכאית לפטור לפי סי' 19 (ג).
ח-1 תיקון 10א'	2,691 ₪	2,691 ₪
ח-1 תיקון 23	40,800 ₪	4,200 ₪

[1] הוראות מעבר לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (תיקון מס' 18 התשמ"א-1981).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

ג. תכנית ח-1 תיקון 4 ד'

המועד הקובע לאומדן ההשבחה הוא 30.7.1986.
התכנית מתירה בנית חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ונדרשת נסיגה מהמעקה, 3 מ' בחזית הבנין ו-1.4 מ' בצד הבנין.

	עמדת הועדה	**עמדת המבקשים**
שטח לחיוב	11 מ"ר	11 מ"ר
זכאות לפטור לפי 19 (ג)	אין זכאות לפטור. שטח הדירה הכולל מעל 140 מ"ר.	שטח הדירה הכולל הוא 130.94 מ"ר וע"כ יש זכאות לפטור.

בשומת הועדה נערך חישוב ההשבחה לפי העקרונות הבאים:-

- השבחה בגין הגדלת חדר היציאה לגג ב- 11 מ"ר לפי מקדם 1.4.
- גריעת שטח מרפסת גג 11 מ"ר לפי מקדם 0.2.
- שווי מבונה בסך 250 $/מ"ר.

שטח לחיוב

מוסכם על הצדדים כי התכנית מקנה תוספת שטח של 11 מ"ר להרחבת חדר יציאה לגג. במגבלת הנסיגה הנדרשת ממעקה הגג, אין מניעה לבנות שטח זה ומכאן ההשבחה.

ערכי שווי

בשל הקושי לאתר עסקאות למועד הקובע ביולי 86, התבססתי על מחירים שפורסמו בבטאון "מקרקעין וערכם" מיוני 86, בו נמסר כי מאז דצמבר 85 לא חלו שינויים מהותיים בשוק המקרקעין והמחירים לא השתנו במונחים דולריים.
שווי קרקע לחדר בבניה רוויה בחולון באזור בינוני $4,500- $3,500 ובאזור מעולה $6,000-$5,000.
בהתאמה לסביבה, נקבע שווי מתואם בסך 200 $/מ"ר.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

מקדם שווי/התאמה

שמאית הועדה קבעה מקדם שווי לחדרי יציאה לגג בשעור 1.4. אני סבורה כי הערך המוסף של החדר על הגג, נובע בעיקר מהצמידות למרפסת בגינה חלה השבחה במדרגה של תיקון 4 לתכנית ח-1.
היתרון לפרטיות של חדר על הגג מתקזז מול הפחת של מיקום במפלס נפרד עליון ובעניינו עליה דרך חדר מדרגות צר ותלול.
לענין מקדם ההתאמה, הואיל ובדירת המבקשים בנוי חדר על הגג (שטח נטו כ-10.5 מ"ר), הרחבתו כרוכה בעבודות התאמה.
לאור קשיי הנגישות לקומה ועבודות התאמה הנדרשות, מקובלת עלי ההפחתה בשומת הועדה בשעור 20%.

חישוב ההשבחה – תכנית ח-1 תיקון 4ד'

	שטח מ"ר	**מקדם**	**שטח מ"ר**
שטח לחיוב	(23-12)	1.0	11.0
הפסד מרפסת גג	11	0.2	- 2.2
סה"כ			8.8
שווי מבונה	(200 $ לפי שער דולר יציג 1.4925 ₪)		298.5 ₪/מ"ר
התאמה לתוספת בניה			-20%
השבחה			2,101 ₪

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ד. תכנית ח-1 תיקון 10 א'

המועד הקובע לאומדן ההשבחה הוא 28.10.94.
בתיקון זה הותרה הקמת פרגולות בצמוד לחדרי יציאה לגג - 1/3 משטח הגג ובשטח מרבי עד 23 מ"ר.

בשומות הצדדים נקבעה השבחה עפ"י העקרונות שלהלן :-

שטח לחיוב	23 מ"ר
מקדם השבחה	0.13
שווי מבונה	600$/מ"ר

הכרעה

שטח לחיוב — בהוראות תיקון 10א' נקבע כי יש לבצע נסיגות ממעקה הגג (1.2 מ'), באופן זה מתקבל שטח פרגולה אופטימלי של כ-16.5 מ"ר.
בחלק העורפי של מרפסת הגג קיים פתח יציאה, המהווה גישה למתקנים בגג העליון לבעלי הדירות ולכן לא ניתן לקרותו בפרגולה.

מקדם השבחה — נקבע לפי ההפרש בין שווי מרפסת פתוחה (0.2) לבין שווי מרפסת מקורה בפרגולה (0.25).

ערכי שווי — כפי שנקבעו בשומות הצדדים (600$/מ"ר) מקובלים עלי ותואמים את קביעותי בשומות מכריעות למועד זה. [1]

חישוב ההשבחה – תכנית ח-1 תיקון 10א'

	שטח מ"ר	מקדם שווי	סה"כ
מצב קודם	16.5	0.2	3.3
מצב חדש	16.5	0.25	4.13
הפרש שטחים			0.83
שווי מבונה			600 $/מ"ר
השבחה			498 $
בש"ח (שער דולר יציג 3.0 ₪)			1,494 ₪

[1] שומות לנכסים בגו"ח- 6043/1527, 6043/1631, 6740/165, פורסמו אתר מועצת השמאים.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ה. תכנית ח-1 תיקון 23

המועד הקובע לאומדן ההשבחה הוא 11.7.2008.
התכנית מתירה בנית חדר יציאה לגג בשטח עד 40 מ"ר ובנוסף, פרגולה בגג – בשטח של 1/3 משטח הגג או 40 מ"ר, הקטן מביניהם.

עמדות הצדדים

		עמדת הועדה	**עמדת המבקשים**
שטח לחיוב		17 מ"ר	17 מ"ר
הפסד מרפסת גג		17 מ"ר	17 מ"ר
מקדמי שווי	חדר יציאה	1.4	1.0
	מרפסת גג	0.2	0.3
ערכי שווי		4,000 ₪/מ"ר	3,000 ₪/מ"ר
זכאות לפטור לפי 19 (ג)		אין זכאות לפטור, שטח הדירה הכולל מעל 140 מ"ר.	שטח הדירה 147.94 מ"ר וע"כ החיוב הוא ל-7.94 מ"ר.

שטח לחיוב

בעת הדיון טענה שמאית המבקשת כי לא ניתן לנצל את מלוא השטח המותר הואיל ועפ"י התקנון המוסכם של בית המשותף, לבעלי הדירות זכות גישה לחלקי הגג דרך פתח היציאה במרפסת דירת המבקשים.
עמדת הועדה כי מדובר בטענה חדשה ואין לקבלה.

הכרעה

(1) בתקנון המוסכם של הבית המשותף נקבע "לכל בעלי הדירות זכות גישה לחלקי הגג המסומנים בתשריט כרכוש משותף למטרות התקנה ו/או תיקונים ו/או טיפול והחזקה של חלקי הגג המשותפים ושל המתקנים דלעיל, וזאת דרך פתח יציאה לגג הממוקם ומסומן בתשריט בשטח הרכוש במשותף (סדור ומועדי הגישה בפועל יתואמו מעת לעת בין נציגות הבית ובין בעלי הדירות 63/9,10)....."

לכן, גם אם מדובר בטענה חדשה שלא נזכרה ב"שומה האחרת" מטעם המבקשים, חזקה עלי, כי בקביעת ההשבחה עלי להביא את כלל הגורמים הרלוונטיים.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

(2) לאור דרישה זו ולאור הדרישה לבצע נסיגה ממעקה הגג (חזית 2 מ' וצידי 1.4 מ'), ניתן להרחיב את חדר היציאה לגג עד לכ-33.6 מ'.

(3) לאור הדרישה להותיר פתח יציאה לגישה לגג העליון לדיירי הבנין, יהא צורך לבנות את הפרגולה שלא צמוד לחדר היציאה. השבחה בבנית פרגולה כזו היא שולית, ולכן קיבלתי את עמדת שמאית הועדה כי אין מקום לקבוע השבחה בגין שטח הפרגולה הנוסף המוקנה בתיקון זה.

מקדם שווי

גם כאן טענה שמאית הועדה כי יש להקנות שווי לחדר היציאה לגג בשעור 1.4.
אני סבורה כי אין יתרון לחדר זה על פני חדרים אחרים בדירה, במיוחד לאור הנגישות (גרם מדרגות צר ותלול).

ערכי שווי

עמדת הועדה - נקבע שווי מבונה 4,000 ₪/מ"ר.

נתוני השוואה:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח נטו מ"ר	מחיר מכירה ₪
27.8.08	הר הצופים 1	7342/14/10	51	660,000
14.8.08	מפרץ שלמה 8	7342/52/25	61	649,000
10.7.08	גולדשטיין 2	7342/119/1	98	980,000
15.7.08	הר הצופים 31	7342/27/21	57	580,000
31.7.08	הר הצופים 15	7342/26/3	57	560,000

הנתונים הנ"ל מצביעים על שווי ממוצע בסך 10,716 ₪ למ"ר נטו.
בניתוח השווי, קבעה שמאית הועדה שווי למ"ר ברוטו 9,318 מ"ר (יחס 15%), ושווי קרקע מבונה 4,103 ₪/מ"ר (הפחתת יזמות 15% ועלות בניה 4,000 ₪/מ"ר).

בנוסף, הציגה עסקת מכר מתאריך 28.3.2010, מרח' קרית שמונה 14 (גו"ח 6750/207), לפיה נמכרה חלקה בשטח 1,118 מ"ר תמורת 10,114,285 ₪.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

בניתוח העסקה נקבע שווי מבונה 5,820 ₪/מ"ר (ז.ב. 108%+מרפסות 30% + 3 חדרי יציאה לגג (מקדם 1.4), עבור 18 יח"ד).

עמדת המבקשים - נקבע שווי מבונה בסך 3,000 ₪/מ"ר.
הוצגו נתוני השוואה מרח' יריחו, בסמוך למועד הקובע.

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח נטו מ"ר	מחיר מכירה ₪
17.1.08	יריחו 14	6750/272/12	85	995,000
21.1.08	יריחו 24	6750/267/14	120	965,000
25.2.08	יריחו 17	7341/83/13	113	1,250,000
24.3.08	יריחו 6	7341/34/20	66	590,000
6.5.08	יריחו 22	6750/268/2	88	910,000
26.5.08	יריחו 23	6750/279/19	110	1,270,000
3.8.08	יריחו 4	7341/33/8	73	800,000
4.8.08	יריחו 10	7341/82/15	113	1,270,000

הנתונים הנ"ל מצביעים על שווי ממוצע בסך 10,479 ₪ למ"ר נטו.
בניתוח השווי קבעה שמאית המבקשים שווי ברוטו בסך 8,957 ₪/מ"ר (יחס של 17%) ושווי קרקע מבונה 2,964 ₪/מ"ר (הפחתת יזמות 20% ועלות בניה 4,500 ₪/מ"ר).

הכרעה

העדפתי להתבסס על נתוני ההשואה מרח' יריחו, בהיותם מגלמים את כלל מאפייני הנכס.

מן המפורסמות כי קיימת מגבלה בגישת העלויות וקיים אי דיוק בחילוץ שווי הקרקע בגישה זו.
יחד עם זאת בהעדר נתוני השוואה של מגרשים בסביבה המיידית שבוצעו בסמוך למועד הקובע, עשיתי שימוש בגישה זו תוך מתן מקדמי בטחון מקובלים.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

בקביעת שווי הקרקע הובאו בחשבון הגורמים הבאים :-

- נתוני ההשוואה מתייחסים לשטח נטו. היחס בין שטח עיקרי (כולל קירות חוץ) לשטח הרשום, נע בדירות בשפלה בשעור 10%-11%.
- נתוני ההשוואה הן דירות יד שניה ובגישת החילוץ הופחת מרכיב יזמות מופחת (15%) ועלות בניה 4,000 ₪/מ"ר (כולל עלויות חדרי מדרגות, מעלית וקומת עמודים).
- לחלק מדירות ההשוואה צמודה חניה ו/או מחסן.
- לאור האמור נקבע שווי מבונה בסך 3,800 ₪/מ"ר.

חישוב ההשבחה – תכנית ח-1 תיקון 23

		שטח מ"ר	מקדם	סה"כ
מצב קודם	חדרי יציאה לגג	23.0	1.0	23.0
	מרפסת גג + פרגולה	16.5	0.25	4.1
	מרפסת גג	76.9	0.2	15.4
	סה"כ			42.5

מצב חדש	חדרי יציאה לגג	33.6	1.0	33.6
	מרפסת גג	82.8	0.2	16.6
	סה"כ			50.2

השבחה	הפרש שטחים	7.7 מ"ר
	שווי מבונה	3,800 ₪/מ"ר
	השבחה	29,260 ₪

ו. זכאות לפטור לפי סע' 19 (ג)

עמדת המבקשים

בתכנית ח-1 תיקון 4 ד שטח הדירה 119.94 מ"ר ולאחר ההרחבת חדר יציאה לגג (תוספת 11 מ"ר), יהא 130.94 מ"ר.
במדרגה זו, שטח הדירה המורחבת פחות מ-140 מ"ר והמבקשים זכאים לפטור מתשלום היטל השבחה. (סע' 19 (ג)).

בתכנית ח-1 תיקון 23 שטח הדירה המורחבת 147.94 מ"ר (תוספת חדר גג 17 מ"ר). לאחר הפחתת השטח הפטור (140 מ"ר), נותר לחיוב 7.9 מ"ר. בנוסף, הפחיתה מרפסת גג 17 מ"ר לפי מקדם 0.3, והשטח שנותר לחיוב 2.8 מ"ר.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

עמדת הועדה

ראשית יש להוכיח כי המבקשים עומדים בתנאי הפטור ולקבל אישור הועדה.
בענייננו, שטח דירת המבקשים במצב קודם, לפני הרחבה גבוה מ-140 מ"ר, ולכן אינם זכאים לפטור. עמדת הועדה, כי במנין שטחי הדירה יש לכלול קירות חוץ (תוספת 15%) + שטח מרפסת גג (104.44 מ"ר) + חלק יחסי בחדר מדרגות (כ-7 מ"ר).

שמאית הועדה הציגה טענות משפטיות שפורטו בכתב תשובה לערר שהגישה הועדה בערר מס' חל/85034/13.
בתמצית הדברים, לצורך חישוב הפטור טענה הועדה כי יש להתייחס ל"כלל שטח הדירה" וללמוד גזירה שווה מפס"ד כספי נ. ועדה מקומית לתכו"ב ת"א (בש"א 178695/08), בו קבע ביהמ"ש כי המרתף כלול במנין שטחי הדירה.
לגבי המרפסות, הוצגה החלטת ועדת ערר בענין אפריאט נ. ועדה מקומית לתכו"ב ירושלים (ערר מס' (ים) 449/10) בו קבע כי מרפסות זיז כלולות בשטח הדירה.

מנגד, הציגה שמאית המבקשים שומה מכרעת שנערכה לנכס ברח' אילת 78 בחולון, בה קבע השמאי יצחק ברמן, כי החלטת ועדת ערר בענין אפריאט, אינה מתייחסת למרפסת גג פתוחה, והדרישה לכלול שטח מרפסת כזו סותרת את כוונת המחוקק לתת פטור סוציאלי לדירת מגורים.

הכרעה

בסע' 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק בתכנון והבניה תשכ"ה-1965 נקבע:

(1) בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת.

(2) העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים; לענין זה, "גמר הבניה" – כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961.

(ג1) לענין סעיף זה, "מקרקעין למגורים" ו"דירת מגורים" – לרבות מחסן אחד לכל יחידת דיור, ששטחו אינו עולה על 20 מ"ר.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

עמידה בתנאי הפטור

בע"א 4057/03 הועדה המקומית לתכו"ב ירושלים נ. מירה אייל, קבע בית המשפט המחוזי "אנו סבורים כי עפ"י פרשנות תכליתית ראויה, יש למנות את ארבע השנים לשם קבלת הפטור עפ"י סע' 19 (ג) (2) לתוספת השלישית מהמועד בו אושרה התכנית המשביחה ולא ממועד גמר בניית הדירה המקורית".
לכן על המבקשים להוכיח כי עמדו בתנאי הפטור והתגוררו בדירתם 4 שנים ממועד אישור התכנית המשביחה.

שטח "דירה"

בתוספת השלישית לחוק נקבע כי הפטור מתשלום היטל השבחה חל על דירת מגורים ומחסן אחד לכל יח"ד ששטחו אינו עולה על 20 מ"ר.

השאלה מהם השטחים שיש לכלול במנין שטחי הדירה?
המחוקק מגדיר בסע' 145 (א) לחוק מוגדרת דירה כ- "חדר או תא או מערכת חדרים או תאים שנועדים לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר".
בספרו היטל השבחה קובע פרופ' אהרון נמדר (סע' 814)
"הסעיף אינו קובע כיצד יש לקבוע את שטח הדירה ולצורך חישוב 140 מ"ר האמורים לעיל, ובאין הוראה כזו כנראה שיש לכלול את כל שטח הדירה ברוטו ובכלל זה מרפסות מקורות, שטחי שרות, מרתפים, עליות גג וכיוצא באלה, אך לא את הגג עצמו, הפתוח לחדר שנבנה עליו ולא מרפסות פתוחות וגזוזטראות".

בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"א-1992), יש הבחנה בין שטח עיקרי לשטחי שרות. שטחי אחסנה, מבואות חדרי מדרגות קומות עמודים וכד' מוגדרים כשטחי שרות.
סבורני, כי העובדה שהמחוקק ציין באופן נפרד את המחסן שיש להכלילו במנין השטחים לחישוב הפטור, מצביעה כי מדובר בחריג לעומת שטחי שרות אחרים.
לכן במנין שטחי הדירה לא כללתי את החלק היחסי בחדר המדרגות ולא את שטח מרפסת הגג.
ניתן להקיש גם מקביעת בימ"ש השלום ברחובות כי "יש לפרש תכנית התב"ע השקולה כידוע לחיקוק, בלשון בני אדם" (ע"א (רח)28/04 ו.מ. לתכ"ב זמורה רחובות נ. חי דר בע"מ). בעניינו, הפרשנות הסבירה לחישוב שטח דירה הוא שטח בנוי, כולל קירות חוץ ושטחים מקורים.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

חישוב שטח דירת המבקשים

שמאית המבקשים קבעה, כי שטח הדירה במדרגה של תיקון 4 ד' הוא 130.94 מ"ר ובמדרגה של תיקון 23 הוא 147.94 מ"ר. שטחים אלו מתייחסים לשטח דירה נטו (רשום) 119.94 מ"ר + הרחבות חדרי הגג שהם שטחי ברוטו, כך שאין לקבל חישוב זה.
שטח הדירה לצורך קביעת הפטור:

שטח דירה רשום	119.94 מ"ר
קירות חוץ (עפ"י מדידה גרפית)	כ-13 מ"ר
סה"כ	132.94 מ"ר

חישוב ההשבחה במידה וייקבע כי המבקשים זכאים לפטור לפי סע' 19 (ג) הוא:

תכנית	שטח פטור	שטח חייב	השבחה בכפוף לזכאות לפטור
ח-1 תיקון 4 ד'	7.06 מ"ר *	3.94 מ"ר **	752.5 ₪
ח-1 תיקון 23	אין פטור	---	----

* 132.94 – 140 מ"ר

** שטח דירה מורחבת 143.94 מ"ר (=132.94 +11 מ"ר) - 140 מ"ר

9. שומה

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	היטל השבחה זכאות לפטור לפי 19 (ג)
ח-1 תיקון 4 ד'	30.7.1986	2,101 ₪	1,050.5 ₪	376.3 ₪
ח-1 תיקון 10 א'	28.10.1994	1,494 ₪	747 ₪	---
ח-1 תיקון 23	11.7.2008	29,260 ₪	14,630 ₪	---

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה, כקבוע בחוק, החל מהמועד הקובע.
ולראיה באה אני על החתום,

נאוה סירקיס
שמאית מכריעה

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net