Eyal Itzhaki
אייל יצחקי
כלכלן ושמאי מקרקעין | שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך 29/5/2018
מס' תיק-פניה 375 -766-2017

שומה מכריעה בעניין:
השבחה בחלקה 85 בגוש 7120
רחוב הנביאים 55, בת ים

תאריך 29/5/2018
מס' תיק-פניה 375 -766-2017

לכבוד,
חב' אגבד בינוי ונכסים בע"מ - הנשומה
באמצעות גב' זנט אמיר - שמאית מקרקעין
דוא"ל janetamir7@gmail.com

הוועדה המקומית לתו"ב בת ים
באמצעות מר יורם ברק - שמאי מקרקעין
דוא"ל barak-valuer@bezeqint.net

ג.א.נ,

שומה מכריעה

הנדון: <u>גוש 7120 חלקה 85, הנביאים 55, בת ים, היטל השבחה</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

ביום 15/5/2017 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר גובה ההשבחה, אשר חלה במקרקעין, עקב אישור תכנית אחת והקלות במימוש בדרך של היתר בניה. ביום 18/5/2017 הוקפא התיק על ידי מזכירות המועצה לבקשת הוועדה המקומית וביום 26/2/2018 בתיק הופשר מההקפאה והועבר להכרעתי.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן:

א. שתי שומות מטעם הוועדה המקומית מיום 13/1/2015 ומיום 20/12/2016 שנערכו על ידי מר יורם ברק, שמאי מקרקעין ותגובתו לשומת הנשומה מיום 26/4/2018.

ב. שומה מטעם הנשומה מיום 18/3/2018, שנערכה על ידי גב' זנט אמיר, שמאית מקרקעין.

ביום 15/5/2018, קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, לליבון טיעוניהם והסוגיות שבמחלוקת.

סיכום הדיון נמסר לצדדים ביום הדיון.

2. <u>תאריך קובע לשומה ומועד הביקור בנכס</u>

השומה בוצעה למועדים קובעים שונים כמפורט בסעיף 8.

ביקור בנכס נערך ביום 8/5/2018 ע"י החת"מ.

3. פרטי המקרקעין

גוש	:	7120
חלקה	:	85
מהות הנכס	:	מגרש שעליו בנוי בנין מגורים המצוי בשלבי הרחבה וחיזוק.
כתובת	:	הנביאים 55, בת ים

4. תאור הנכס והסביבה

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

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

הנכס שבנדון הינו חלקה ששטחה הרשום 757 מ"ר, הממוקמת ברחוב הנביאים בדרום מערב העיר בת ים.

צורת החלקה קרובה למלבנית. אורך החזית הפונה לרח' הנביאים כ - 24 מ' ועומקה כ - 31 מ'.

להלן צילום אוויר של החלקה וסביבתה (החלקה תחומה בקו אדום):



על החלקה נבנה בראשית שנות השבעים בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 4 דירות בכל קומה ובסך הכל נבנו בבניין המקורי 16 דירות.

בשנת 2016 החלו עבודות עיבוי המבנה, חיזוקו ושיפוצו, תוך הוספת 3 קומות + קומת גג חלקית. לאחר ההרחבה מכיל הבניין 29 יחידות דיור ב - 7 קומות מגורים מעל קומת קרקע.

במועד הביקור בנכס (מאי 2018) מלאכת הבניה הסתיימה ובבניין בוצעו עבודות גמר אחרונות.

רחוב הנביאים הינו רחוב ראשי, דו סיטרי, המחבר בין רחוב יוספטל בצפון לבין רח' הקוממיות בדרום.

5. מצב תכנוני

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למצב התכנוני.

להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב קודם ובמצב חדש:

5.1 תכניות מאושרות במצב קודם:

תכנית בי/2/א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1738 מיום 15/7/1971.

התכנית מייעדת את החלקה ל"אזור מגורים ג".

להלן זכויות הבניה ב"אזור מגורים ג":

קומות	4 מעל קומת עמודים
זכויות בניה	33% בקומה סה"כ 132%
מרפסות	עד 30% משטח הבניה

תכנית בי/339

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3528 מיום 1/3/1988.

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה ב"אזור מגורים ג" כדלקמן:

קומות	4 מעל קומת עמודים
זכויות בניה	39.5% בקומה סה"כ 158%
צפיפות	דירה לכל 95 מ"ר עיקרי רגיל (ללא חדרי יציאה לגג)

תכנית בי/ 430

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3528 מיום 31/12/2000.

התכנית מקנה זכויות בניה בגג כחדרים על הגג המחוברים לדירות שתחתם בשטח של 40 מ"ר לכל דירה עליונה.

תכנית מתאר ארצית (תמ"א) 38

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/5/2005.

תיקון 1 א' לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16/8/2007.

תיקון 2 לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10/3/2010.

תיקון 3 לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף ביום 11/6/2012 (אושר לאחר המימוש ואינו רלוונטי לשומה מייעצת זו).

התכנית חלה בכל שטח המדינה על מבנים קיימים, אשר היתר בנייתם הוצא לפני שנת 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי 413 פוטר אותם מתחולתו[1].

התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה בהיקף של 2 קומות וקומה חלקית על הגג בשטח של מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

תכנית בי/ 538

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6686 מיום 4/11/2013.

התכנית נועדה לעודד את מימוש תמ"א 38 ברחבי העיר ונערכה לפי סעיף 23 לתמ"א 38.

[1] פרק א' סעיף 4 לתמ"א 38.

התכנית מקנה זכויות נוספות על אלה שהוקנו בתמ"א 38.

5.2 <u>תכנית מאושרת במצב חדש מספר בי/456:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6354 מיום 5/1/2012.

התכנית מכונה: מתחם הנביאים - התחדשות עירונית "עיבוי בינוי".

התכנית מסמנת את החלקה כמגרש 6 ומשנה את ייעודה ל"אזור מגורים ד".

להלן זכויות הבניה ב"אזור מגורים ד":

קומות	קומת קרקע + 7 קומות + קומת גג
זכויות בניה	104.52 מ"ר עיקרי ליחידת דיור בממוצע.
צפיפות	26 יח"ד

5.3 **<u>רישוי בניה במצב חדש:</u>**

ביום 27/4/2015 ניתן היתר בניה מספר 20120857 לעיבוי ובינוי: קומת קרקע + 4 קומות קיימות שמעליהן 3 קומות חדשות וחדרים על הגג. 16 יח"ד קיימות + 10 יח"ד חדשות, סה"כ 26 יח"ד.

להלן טבלת השטחים עפ"י בקשת ההיתר:

מפלס	שטח עיקרי			מרפסות[2]	שטחי שירות	סה"כ לבנייה
	קיים	מוצע	סה"כ			
קרקע					442.83	442.83
1	283.34	51.90	335.24		66.68	401.92
2	283.34	51.90	335.24	36.83	66.68	438.75
3	283.34	51.90	335.24	36.83	66.68	438.75
4	283.34	51.90	335.24	36.83	66.68	438.75
5		361.88	361.88	36.83	78.55	477.26
6		361.88	361.88	47.28	78.55	487.71
7		235.24	235.24	47.28	54.55	337.07
גג		82.78	82.78	18.41	26.75	127.94
סה"כ	**1,133.36**	**1,249.38**	**2,382.74**	**260.29**	**947.95**	**3,590.98**

ביום 17/1/2016 אושר בכפוף לתנאים היתר בניה מספר 20151072 לשינויים בבניין.

מהות הבקשה: שינויים ותוספות בקומות הקיימות, תוספת 2 יח"ד בקומות 5 ו-6 (1 יח"ד בכל קומה), תוספת דירה בקומה 7. סה"כ בבניין לאחר השינויים 29 יח"ד.

להלן טבלת השטחים עפ"י בקשת ההיתר:

מפלס	שטח עיקרי			מרפסות[2]	שטחי שירות	סה"כ לבנייה
	קיים	מוצע	סה"כ			
קרקע					478.36	478.36
1	335.24	5.52	340.76	36.83	67.29	444.88
2	335.24	5.52	340.76	36.83	67.29	444.88
3	335.24	5.52	340.76	36.83	67.29	444.88
4	335.24	5.52	340.76	36.83	67.29	444.88
5	361.88	-4.80	357.08	47.28	88.06	492.42
6	361.88	-4.80	357.08	47.28	88.06	492.42

[2] בטבלת השטחים המרפסות לא נרשמו כחלק מהשטח העיקרי למרות שהן מקורות זו על ידי זו.

מפלס	שטח עיקרי			מרפסות[2]	שטחי שירות	סה"כ לבנייה
	קיים	מוצע	סה"כ			
7	235.24	11.91	247.15	18.41	64.06	329.62
גג	82.78	-3.83	78.95		32.92	111.87
סה"כ	**2,382.74**	**20.56**	**2,403.30**	**260.29**	**1,020.62**	**3,684.21**

במסגרת אישור הבקשה להיתר אושרו ההקלות הבאות:

- הקלה של 5% עבור מעלית.
- גובה קומה מירבי 350 ס"מ ברוטו.
- תוספת 3 יח"ד עפ"י הקלת "שבס".

ביום 14/5/2017 שולם סכום של 215,754 ₪ עבור קרן חניה עבור שלושה מקומות החניה שנתבקשו בבקשה להיתר.

6. <u>זכויות בנכס</u>

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

6.1 להלן פרטי הזכויות על פי העתק נסח רישום לחלקה שבנדון מיום 20/3/2018 שהופק באמצעות האינטרנט:

- רשומות בחלקה 16 תתי חלקות בבעלות בעלים שונים.
- תת חלקה 18 בשטח של 6.09 מ"ר בקומת קרקע + הצמדה המסומנת בתשריט בסימון א-גג בשטח 303.18 מ"ר. רשומה הערת אזהרה לטובת בעלי תת חלקה 1-16.

6.2 ביום 19/4/2015 התחייבה חברת אגבד בינוי ונכסים בע"מ לשלם היטל השבחה בגין הבניה בחלקה שבנדון בגין תכנית בי/456 ובי/538. החברה הצהירה כי ידוע לה, שלא יתאפשר אכלוס הבניין לפני תשלום ההיטל.

7. <u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם</u>

שמאי הוועדה קבע את ההשבחה לתכנית בי/456 ולהקלות באמצעות תחשיב יחידות תועלת ("יחידות "אקוויוולנטיות") לזכויות הבניה בשני מצבי התכנון. את הפרשי השטחים האקוויוולנטים הכפיל בשווי ליחידה בכל מועד קובע.

לעומתו, שמאית הבעלים סבורה שתכנית בי/456 כלל לא השביחה וחולקת על תחשיב הוועדה להשבחה, שנובעת ממתן הקלות בניה ביחס לשטחים, לעקרונות והמקדמים.

להלן ההשבחה הנקובה בשומות הצדדים לתכנית בי/456 ולהקלות:

התכנית	מועד קובע	השבחה בשומת הוועדה	השבחה בשומת הבעלים
בי/456	20/1/2012	852,275 ₪	אין השבחה[3]
אישור הקלות	17/01/2016	283,269 ₪	360,000 ₪

[3] לשיטת הבעלים יש לשום את ההשבחה כולה במאוחד עם הזכויות להקלה. ראה הרחבה בסעיף 7.1.

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

7.1 השבחה בגין אישור תכנית בי/456

עמדת שמאי הוועדה המקומית:

שמאי הוועדה קבע את ההשבחה לזכויות שנוצלו בפועל, שמעבר לזכויות שהקנתה תמ"א 38, לפי העקרונות והערכים הבאים:

- תוספת הבניה בארבע הקומות הקיימות בבניין המקורי ובקומת הקרקע מותרת לפי תמ"א 38 ולכן, התוספת בקומות אלה לא חייבת בהיטל.
- לפי תמ"א 38 מותרת בניה של 2.5 קומות מעל הבניין הקיים. קומה 5,6 בשטח עיקרי של 335.24 מ"ר (לפי השטח העיקרי בקומה 4 לאחר ההרחבה). השטח העיקרי המותר בקומה 7 הוא מחצית. בניה מעבר לתוספת זו חייבת בהיטל.
- הפרש שווי מרכיב הקרקע בין קומה לקומה שמעליה הוא 2.5% וזאת לפי ניתוח מחירי המכירה של דירות זהות בקומות שונות בבניין שבנדון עצמו.
- הוצאות ההקשחה של הבניין הוצאו כבר בעבור הקומות הראשונות שנבנו, שאינן חייבות בהיטל השבחה. לכן, עבור תוספת הבניה שהוקנתה בתכנית בי/456 יש להכיר בשווי מלא בגין זכויות הבניה מבלי להפחית ממנו בגין הצורך בחיזוק המבנה.
- שווי זכויות הבניה נקבע בסך של 4,000 ₪ למ"ר מבונה קרקע בגישת ההשוואה למגרשים המיועדים לבניה רוויה בסביבה ובגישת העלויות (חילוץ רכיב הקרקע) ממחירי דירות בסביבה.
- בעלי דירות שרכשו את דירותיהם לאחר אישור תכנית בי/456 פטורים מהיטל לתכנית זו. חלקם בבעלות המלאה על החלקה הוא 9.37%.

להלן תחשיב הוועדה שהוטמעו בו העקרונות דלעיל:

החלק בנכס	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח	מקדם[4]	שטח אקוויוולנטי	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
עיקרי קומה 5	335.24	1.100	368.76	361.88	1.100	398.07
מרפסת קומה 5	47.28	0.440	20.80	47.28	0.440	20.80
עיקרי קומה 6	335.24	1.125	377.15	361.88	1.125	407.12
מרפסת קומה 6	47.28	0.450	21.28	47.28	0.450	21.28
עיקרי קומה 7	167.62	1.150	192.76	235.24	[5]1.035	243.47
מרפסת קומה 7	191.62	0.460	88.15	174.09	0.414	72.07
עיקרי קומה 8				82.78	1.035	85.68
מרפסת גג קומה 8				178.81	0.311	55.52
סה"כ			**1,068.90**			**1,304.01**
ההשבחה במ"ר אקוויוולנטי						235.1
שווי מ"ר אקוויוולנטי						₪ 4,000
השבחה מלאה						₪ 940,441
השבחה לחלק מהבעלים ברכשו טרם התכנית				90.63%		₪ 852,322[6]

[4] המקדם מבטא את השונות בשווי זכויות הבניה ביחס לקומה. התוספת לכל קומה היא 2.5% ביחס לקומה ראשונה. התועלת למרפסת היא 40% מהמקדם לשטח עיקרי באותה הקומה.
[5] המקדם מבטא גם שוליות לשטח הדירתי הגדול.
[6] ההשבחה הנקובה בשומת הוועדה שונה במעט בשל עיגולים של תוצאות ביניים בתחשיב הוועדה.

במהלך הדיון שהתנהל במסגרת הליך השמאות המכריעה שבנדון נטען, כי יתכן ותחשיב הוועדה שגוי וכי המועד הרלוונטי לשאלת הזיכוי בזכויות תמ"א 38 הוא מועד אישור תכנית בי/456. באותה נקודת זמן תיקון 3 לתמ"א 38 טרם אושר. תמ"א 38 התירה באותו הזמן סגירה של קומת עמודים וקומה נוספת אחת בלבד ולא שתי קומות וחצי, כפי שחושב בשומה המקורית. בנוסף, יתכן ויש לחשב השבחה גם לתכניות בי/328+בי/430, שבהן הוקנו זכויות בניה לחדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר ליח"ד עליונה ובתכנית בי/מק/497 שבה הותרה המרה של זכויות הבניה הנ"ל לדירות נפרדות וזאת במסגרת חיזוק הבניין.

בתגובה לשומת הבעלים נטען כדלקמן:

א. אין קשר בין הסכמת הוועדה לדחיית תשלום ההיטל לבין אופן עריכת השומה, שצריך להיעשות כחוק בהתאם ל"הלכת פמיני".

ב. אין להביא בחשבון את תכנית בי/מק/580, מאחר והיא אושרה לאחר התכנית המשביחה ומאחר והיא חלה על פרויקטים, שאושרו מכוח תמ"א 38 ולא על הפרויקט שבנדון, שאושר מכוח תכנית בי/456, שהוא פרויקט "עיבוי בינוי". את אפשרות הבניה בקומת הקרקע אין להביא בחשבון, הן מאחר שהזכויות לא ניתנות למימוש בשל גובה הקומה הפנימי שהוא 2.15 מ', שאינו עומד בתקנות התכנון והבניה, שמחייבות גובה פנימי של 2.5 מ' לפחות והן מאחר והזכויות קיימות ממילא בשני מצבי התכנון, כך שהן מקזזות זו את זו.

<u>עמדת שמאית הבעלים:</u>

בין הצדדים סוכם כי הערכת כל ההשבחה תידחה למועד הוצאת ההיתר האחרון שיוגש בפרויקט. כוונת הצדדים היתה, שההשבחה תחושב במדרגה אחת ללא הפרדה בין ההשבחה לתכניות לבין ההשבחה להקלות. לחיזוק עמדתה ציינה, כי הוועדה המקומית לא הסתייגה בתכתובות שהיו בשלבי מינוי שמאי מכריע מהטיעון, שצריך לאחד בין השומות. אם טיעון זה יידחה והשומה המכריעה תבוצע בשתי פעימות אזי השומה המכריעה תחטא לכוונת הצדדים ותתקבל בה תוצאה מעוותת, שלפיה זכויות פטורות יחוייבו בהיטל.

שמאית הוועדה סבורה, שגם אם תיבחן תכנית בי/456 לבדה, הרי שאין השבחה בגין אישורה. המועד הרלוונטי לבחינת היטל ההשבחה הוא מועד המימוש בהיתר ולא מועד אישור התכנית/ההקלה. תיקון 3 לתמ"א 38, שאיפשר 2.5 קומות, אושר ביוני 2012 וההחלטה לאזר את הבקשה להיתר הראשון ניתנה רק לאחר מכן בינואר 2013. ההיתר עצמו ניתן באפריל 2015. במועד הוצאת ההיתר היו זכויות לבניית 2.5 קומות ללא תשלום היטל השבחה. יש לחשב שטח מחצית קומה לפי חצי מהשטח ברוטו + ממ"דים.

לשיטתה ניתן לבנות את השטחים הנוספים, שנבנו בקומות 5-8 מכוח תכנית בי/מק/580 שמאפשרת ניוד של זכויות בניה מקומת העמודים לקומות העליונות.

שטח הבניה שניתן לבנות בקומת הקרקע הוא כ- 90 מ"ר. גם אם גובה קומת הקרקע נמוך מהמינימום הנדרש בתקנות התכנון והבניה עדיין לא ניתן להתעלם לחלוטין מזכויות אלה, אלא, שיש לקבוע להן שווי מופחת.

ביחס לתוספת שווי המיוחסת לגובה, הרי שבמיקום הספציפי של הנכס בבת ים הפרש שווי של 2.5%

בין הקומות שקבע שמאי הוועדה - מופרז. לא ניתן להסיק מסקנות באשר למקדמי שווי בין הקומות מכמות כל כך קטנה של עסקאות בבניין שבנדון. יש שונות בין הדירות שלא מאפשרת מדידה מהימנה. המחשה לקושי שקיים בהשוואה כזו הן שתי העסקאות לדירות של 57.8 מ״ר. באופן בלתי הגיוני לכאורה הדירה בקומה חמישית נמכרה בסכום נמוך מהדירה בקומה שישית.

<u>ההחלטה:</u>

השאלה האם ראוי לשום את ההשבחה לתכנית ולהקלות ב״פעימה אחת״ היא סוגיה משפטית ועדיף שתתברר בערכאה שיפוטית מתאימה. יחד עם זאת, משהובאה הסוגיה בפניי ולשם יעילות הדיון, אין אני מוצא מקום להימנע מהכרעה גם בסוגיה זו. אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

לא הומצא לעיוני מסמך של הוועדה המקומית, שבו ניתנה הבטחה לשום את ההשבחה ב״פעימה אחת״. גם נוסח ההתחייבות לתשלום היטל השבחה, שנחתם על ידי החברה היזמית ביום 19/4/2015, לא מפנה ולא מאזכר הבטחה כזו. לכן, לא ברור על מה נסמכת שמאית הבעלים בקביעתה, שכוונת הצדדים היתה לשום את ההשבחות לתכנית ולהקלות יחד ב״פעימה אחת״ (הגם ששיטה זו שמכונה שיט המקפצה עדיפה מבחינת שומתית ותוצאתה תבטא באופן נאמן יותר את ההתעשרות הכללית בנכס).

יצויין מעבר לצורך, כי גם אם היתה ניתנת הבטחה כזו על ידי הוועדה המקומית, הרי שהיא אינה תואמת את החוק ולכן אין להכיר בה. לפיכך, ההשבחה תחושב למועדים קובעים נפרדים בהתאם לחוק ול״הלכת פמיני״.

משהוכרע שיש לשום את התכניות המשביחות ב״שיטות המדרגות״ נשאלת השאלה: **איזה תכניות השביחו את הנכס ומומשו בשני ההיתרים ? ומהם עקרונות חישוב ההשבחה ?**

על פי מסמך ההתחייבות של החברה היזמית הרי שהיא חייבת בתשלום היטל השבחה בגין הבניה בחלקה שבנדון בגין תכנית ב׳/456 וב׳/538[7]. בהתחייבות לשתי תכניות אלה לא פורטו עקרונות חישוב ההשבחה אם וככל שסוכמו בין הצדדים. יחד עם זאת הצדדים אינם חלוקים בינהם בכך שסוכם, שבתחשיב ההשבחה במצב הקודם יוכרו זכויות תמ״א 38.

לנוכח העובדה שבמרוצת השנים אושרו תיקונים לתמ״א 38, ששינו את זכויות הבניה, נשאלת השאלה: **מהן זכויות תמ״א 38 שיש להביא בחשבון במצב הקודם ?**

בשומת הוועדה מיום 13/1/2015 הוכרו זכויות לתוספת בניה של 2.5 קומות בבניין לפי תמ״א 38. אולם, במהלך הדיון נטען על ידי שמאי הוועדה, שיתכן והיה ראוי להכיר במצב הקודם בזכויות לתוספת של קומה אחת בלבד, כפי שהותר לפי תמ״א 38 במועד אישור תכנית ב׳/456 בינואר 2012 (תיקון 3 שהתיר תוספת של 2.5 קומת אושר רק במאי 2013).

מאחר שלא הומצא לעיוני מסמך המסכם את הבנות הצדדים באשר להכרה בזכויות תמ״א 38, הרי שההכרעה בעניין זה תהיה על פי ״מבחן ההתעשרות״, שהוא העקרון המוביל בסוגיות היטל השבחה[8]. במבחן זה תיבחן ההשבחה, שממנה נהנה הבעלים, בחלופת המימוש בתכנית ב׳/456 בהשוואה

[7] תכנית שאושרה לאחר תכנית ב׳/456 שהוסיפה זכויות מעבר לאלה שהוקנו בתיקון 3 לתמ״א 38.
[8] מבחן ההתעשרות כעקרון מוביל מוזכר בין היתר ברע״א 4217/04 פמיני נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, דנ״א 3768/98 קרית בית הכרם נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

למימוש במסלול תמ"א 38. אילו היה בוחר היזם במסלול תמ"א 38 אזי היה נהנה במועד הבקשה להיתר בניה (שנת 2015) בזכויות לתוספת של 2.5 קומות וזאת ללא תשלום של היטל השבחה. במקום מימוש זכויות תמ"א 38 בחר היזם לממש זכויות גדולות יותר לפי תכנית בי/456 ובכך הושבחו המקרקעין שבבעלותו (או "התעשר" בלשון הפסיקה). התעשרות זו היא ההתעשרות שממנה תופרש מחצית ותועבר לציבור כהיטל השבחה. לכן, במצב הקודם יוכרו זכויות לתוספת 2.5 קומות על הבניין הישן הקיים לפי תיקון 3 לתמ"א 38.

נשאלת השאלה: **מהו השטח המותר לבניה במחצית הקומה העליונה ?**

בהחלטת ועדת ערר אחדות השבחת נכסים בע"מ[9] נקבע בסוף סעיף 12: "יש להביא בחשבון השטח הפטור מחצית מכלל השטח (עיקרי ושירות) הנבנה מכח התמ"א עצמה והמתווסף לבניין הקיים (ולרבות שטחי ממ"דים, מבואות ומדרגות וכן, כמפורט להלן, השטח הנבנה מעל הקונסטרוקציה העוטפת את הקומות הקיימות). רק השטח העולה על מחצית שטח זה חייב בהיטל. בהתאם לכך על השמאי המכריע לקבוע את היקפו של השטח שאינו פטור וכן לשום את ההשבחה ממנו".

לאור החלטה זו תוערך השבחה לשטח ברוטו, שחורג ממחצית השטח ברוטו של הקומה הרביעית לאחר הרחבתה.

באשר לשווי זכויות הבניה במועד הקובע, הרי ששמאי הוועדה נסמך בשומתו על מחירי חמישה מגרשי השוואה רלוונטיים. ההשוואה למגרשים אלה עדיפה משמעותית על התוצאה, שמתקבלת בחילוץ מרכיב הקרקע משווי דירות בנויות ("גישת העלויות") ולכן, גישת ההשוואה למחירי מגרשים תשמש כגישת שומה יחידה.

להלן ניתוח העסקאות השוואה למכר מגרשים:

תאריך העסקה	גוש וחלקה	כתובת	שטח קרקע	שטח סחיר[10]	מחיר	התאמה לזמן[11]	מחיר למ"ר מבונה
5/5/10	7124/145	פרנק 14	1,580	7,364	₪26,500,000	1.0856	₪ 3,907
26/5/10	7124/146	פרנק 12	1,743	7,364	₪27,130,660	1.0827	₪ 3,989
26/05/10	7124/141	פרנק 22	1,280	2,067	₪9,180,018	1.0827	₪ 4,808
3/10/10	7131/48	מבצע סיני 5	341[12]	535	₪2,200,000	1.0649	₪ 4,379
30/10/12	7131/39	כצנלסון 29	644	1,006	₪4,155,000	0.9611	₪ 3,968
ממוצע							₪ 4,210

זכויות הבניה שתכנית בי/456 הקנתה מצויות בקומות 5-7. מחד, שווי הדירות בקומות העליונות גבוה יותר מהדירות בשומות התחתונות, אך מנגד, עלות בנייתן מעט גבוהה יותר (ייקור ביסוס, הקצאת שיעור שטחי שירות גדולים יותר וכו'), באופן שמקזז במידת מה את הפרש השווי במרכיב הקרקע. אני מקבל את עמדת שמאית הבעלים, שחישוב התוספת לגובה על בסיס מחירי המכירה המעטים בבניין עצמו עלול להניב תוצאה שגויה בשל קיומם של משתנים נוספים, שמשפיעים על מחירי הדירות המעטות שנמכרו בבניין. לכן, קביעת התוספת לקומה תתבסס על מקדמים שחולצו מעשרות עסקאות.

[9] ערר 7095/17/48 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון נ' אחדות השבחת נכסים בע"מ.
[10] כולל חדרי עליה לגג, ממ"דים ומרפסות לפי חוק התכנון והבניה (מקדם מרפסות חושב לפי 0.6).
[11] לפי קצב עליה של 5% לשנה.
[12] נמכרה מחצית החלקה. שטח החלקה בשלמות הוא 681 מ"ר.

בשומות קודמות[13] בוצעו תחשיבי חילוץ למקדם התוספת לקומה מעסקאות רבות ונמצא מקדם שבין 2% לבין 2.5% לקומה. חלק מעסקאות ההשוואה שפורטו לעיל בוצע בבניינים בני 4 קומות וחלק בבניינים גבוהים יותר. לכן, תחושב תוספת לקומה ממוצעת של 5% ביחס לממוצע השווי שנמצא ולפיכך אני קובע שווי זכויות בניה בקומות 5-7 בבניין שבנדון של 4,400 ₪ למ״ר מבונה.

לאור כל האמור הנני מכריע במחלוקת כדלקמן:

א. תכנית בי/מק/580 אושרה לאחר אישור תכנית בי/456 ולכן, תכנית בי/מק/580 לא רלוונטית לקביעת ההשבחה בגין תכנית בי/456.

ב. אני מקבל את הסכמת הצדדים, שתוספת הבניה בארבע הקומות הקיימות בבניין המקורי ובקומת הקרקע מותרת לפי תמ״א 38 ולכן, תוספת הבניה בקומות אלה לא חייבת בהיטל.

ג. לא ניתן לממש בניה למטרת מגורים בקומת הקרקע בבניין שבנדון (כפי שמתירה תמ״א 38) וזאת בשל הגובה הפנימי שאינו תואם את הגובה המינימלי הקבוע בתקנות. לכן, זכויות הבניה בקומת הקרקע לא רלוונטיות לשאלת ההשבחה בנכס.

ד. שמאי שני הצדדים קבעו את ההשבחה באמצעות תחשיב אקוויוולנטים מפורט, שבו נקבעה תועלת נפרדת לכל סוג זכויות בכל קומה בתשעת המפלסים שבבניין (כולל אלה הבנויים בבניין המקורי)[14] בכל אחד ממצבי התכנון.

אני סבור שראוי לפָשֵט את תחשיב ההשבחה, כך שיכלול את התוספת בשטחים הבנויים בקומות 5-7 בלבד תוך הבחנה בין שטח דירתי לשטח מרפסת מקורה. איני מוצא לנכון ליחס חלק מהתוספת בקומות אלה לשטחי שירות, מאחר שאלמלא נבנה השטח בחריגה מקונטור הקומה הרביעית אזי היו מצטמצמים ראשית שטחי המרפסת ולאחר מכן השטחים הדירתיים ולא שטחי השירות המשותפים, שממוקמים בגרעין הבניין ואינם ניתנים לצמצום.

ה. תוספת שטחי הבניה בקומות 5,6 (ביחס לשטח קומה 4) ותוספת הבניה בקומה 7 (שבה ממוקמים חדרי העליה לגג) הביאו לשינוי גם בשטחי המרפסות הפתוחות (הבלתי מקורות) וחלוקתם בין הקומות. ההפרש בשטח סך שטח מרפסות הגג בשני מצבי התכנון הוא כהפרש שטח קונטור הבניין בין הקומה הרביעית לקומה השישית (שהיא הקומה הגדולה ביותר).

ו. שווי זכויות שניה ב״מבנים רגילים״ לאחר תוספת לגובה הוא כ- 4,400 ₪ למ״ר (ראה ניתוח לעיל). ככלל אני מקבל את עמדת שמאי הוועדה שלפיה עלויות ההקשחה והחיזוק של המבנה מפני רעידות אדמה מיוחסות לשטח הבניה הראשוני של 2.5 קומות שנבנה לפי תמ״א 38 ולכן אין להביא אותן בחשבון בשטח שנוסף לפי תכנית בי/456.

עם זאת, ניתן להיווכח בתשריט הבקשה להיתר כי חלק מעבודות ההקשחה המיוחדות הן יציקת עמוד בתוך חדר המדרגות המשותף ועיבוי התקרות של כל הקומות החדשות לעובי של 50 ס״מ ואף יותר (ראה הרחבה בסעיף 7.2 בהמשך). חלק מעלויות אלה מביאות לייקור גם של השטח הבנוי השולי. השווי הזכויות בניכוי עלויות שוליות אלה (לפי הפחתה של 200 ₪ למ״ר עבודות שלד) הוא 4,200 ₪ למ״ר.

[13] כגון שומה מיום 21/4/2015 בגו״ח 5611/56 פסגת אפק ראש העין.
[14] בבניין לאחר הרחבתו 9 קומות: קומות קרקע + 7 קומות מגורים + קומת גג.

ז. אני מקבל את קביעת שמאי הוועדה, שלא נסתרה על ידי שמאית הבעלים, שלפיה 9.37% בעלי הדירות רכשו את דירותיהם לאחר אישור תכנית בי/456 ולכן, הם פטורים מהיטל לתכנית זו.

להלן תחשיב ההשבחה שנערך בהתאם לעקרונות שנקבעו לעיל:

הקומה/ החלק בבניין	מצב קודם	מצב חדש	תוספת שטח	תוספת לפי חלוקה לסוגי שטח						שטח אקוויוולנטי שהתווסף
				שטח דירתי		מרפסת מקורה		מרפסת גג		
				שטח	מקדם	שטח	מקדם	שטח	מקדם	
קומה 5	438.75	477.26	38.51	1.68	1.00	36.83	0.6[15]			23.78
קומה 6	438.75	487.71	48.96	1.68	1.00	47.28	0.6			30.05
קומה 7	219.38	337.07	117.70	70.42	0.92[16]	47.28	0.6			93.15
קומה 8	0.00	101.19	101.19	82.78	0.50[17]	18.41	0.6			52.44
מ.גג[18]	438.75	487.71	48.96					48.96	0.30	14.69
סה"כ										**214.10**
שווי מ"ר אקוויוולנטי במבנה שבנדון										₪4,200
השבחה מלאה										₪899,219
השבחה לחלק מהבעלים ברכשו טרם התכנית						90.63%				₪814,962

7.2 <u>השבחה בגין אישור הקלות</u>

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה קבע את ההשבחה להקלות כדלקמן:

- שינויים בקומות הקיימות בבניין המקורי (עד קומה רביעית), שהורחבו לפי תמ"א 38, לא חויבו בהיטל.
- תוספת שלוש דירות בקומות 5,6,7 הביאו להקטנת גורם השוליות ביחס למצב הקודם. מקדם השוליות המוערך הוא 0.8 לבניה שמעבר לשטח הדירתי הבסיסי בבניין, שהוא 102 מ"ר.
- הגבהת קומות 5-8, שבהן 13 דירות, בכ- 14% הביאה לעליית שוויין, אך מנגד, לגידול בעלות הבניה, שמקזזת חלקית את ההשבחה שהוערכה בכ- 3.0% - 3.6%.

בתגובה לשומת הבעלים נטען כי תקנות התכנון והבניה לא קובעות גובה קומה, אלא, גובה בניין. ההוראה הרלוונטית לעניין גובה קומה הוא סעיף 41.ג.2.ט בו נקבע גובה קומה ברוטו של 3.0 מ' כולל עובי תקרה.

- שווי זכויות הבניה נקבע בסך של 4,500 ₪ למ"ר מבונה קרקע בגישת ההשוואה למגרשים המיועדים לבניה רוויה בסביבה ובגישת העלויות (חילוץ רכיב הקרקע) ממחירי דירות בסביבה. בתגובתו ציין כי לאחר עריכת השומה נתגלו מחירי המכירה של הדירות בקומות העליונות, שמלמדים שהשווי שקבע בשומתו נמוך מהסביר. השווי שמתקבל בשיטת החילוץ מעסקאות אלה הוא 6,588 ₪ למ"ר.

[15] מקדם תועלת למרפסת מקורה על ידי המרפסת בקומה שמעליה.
[16] כ- 19 מ"ר מתוך השטח הוא שטח שולי (שוליות חושבה לשטח דירתי שמעל 120 מ"ר).
[17] מקדם חדרי עליה לגג של 0.7 ובנוסף שוליות לשטח דירתי של מעל 120 מ"ר (שטח דירתי ממוצע בקומה 8-7 הוא 171 מ"ר).
[18] השורה מתייחסת להפרש שטח מרפסות הגג בכל הקומות.

להלן תחשיב הוועדה שהוטמעו בו העקרונות דלעיל:

החלק בנכס	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח	מקדם[19]	שטח אקווויולנטי	שטח	מקדם[20]	שטח אקווויולנטי
עיקרי קומה 5	361.88	1.100	398.07	357.08	1.139	406.71
מרפסת קומה 5	47.28	0.440	20.80	47.28	0.456	21.54
עיקרי קומה 6	361.88	1.125	407.12	361.88	1.165	421.59
מרפסת קומה 6	47.28	0.450	21.28	47.28	0.466	22.03
עיקרי קומה 7	235.24	1.035	243.47	247.15	1.152	284.79
מרפסת קומה 7	174.09	0.359	62.56	144.68	0.461	66.69
עיקרי קומה 8	82.78	1.035	85.68	78.95	1.149	90.71
מרפסת גג קומה 8	178.81	0.311	55.52	187.26	0.345	64.55
סה"כ			**1,294.49**			[21]**1,378.62**

הפרש יחידות התועלת בין שני מצבי התכנון כשהוא מוכפל בשווי של 4,500 ₪ למ״ר מבונה מניב תוצאת השבחה של 283,269 ₪.

<u>עמדת שמאית הבעלים:</u>

שמאית הבעלים ביצעה תחשיב אקווויולנטים דומה לזה שביצע שמאי הוועדה בשינויים הבאים:

א. כתוצאה מתוספת הבניה נדרש תשלום קרן חניה לשלושה מקומות חניה. יש לנכות מההשבחה את עלות קרן החניה בסך 71,862 ₪ x 3 = 215,586 ₪.

ב. הפרש השווי בין הקומות, שהביא בחשבון שמאי הוועדה בשיעור של 2.5% - מופרז. ההפרש בין הקומות מוערך בכ- 1%.

ג. במצב הקודם מותרת בניה בגובה פנימי מבוקש של 2.8 מ׳. הגובה הפנימי הותר הן בסעיף 3.8.30.4 בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות התש״ל-1970 והן בתכנית בי/2א. ניתנו היתרי בניה ברחבי העיר בגובה פנימי כמבוקש במקרה שבנדון. לכן, אין לחשב השבחה לסעיף זה. בהקשר זה הוסיפה, כי עצם פרסום ההקלה לא מהווה ראיה לקיומה של השבחה, כפי שנקבע בעבר בהחלטות ועדת הערר.

ד. שמאית הבעלים סבורה, שמקדם המרפסת שקבע שמאי הוועדה של 0.3 הוא סביר.

ה. שמאית הבעלים אינה חולקת על השווי שקבע שמאי הוועדה בסך 4,500 ₪ למ״ר.

<u>ההחלטה:</u>

להלן הכרעתי בכל אחת מהסוגיות השנויות במחלוקת:

א. במצב הקודם בקומות 5,6 מחולק שטח דירתי של כ- 408 מ״ר לארבע דירות בנות 4 חדרים כל אחת. חלוקה זו נראית על פניה מיטבית. החלוקה של שטח הקומה לחמש דירות שבוצעה בפועל עשויה מעט להשביח בגין גורם שוליות מופחת, אך מנגד מביאה לחלוקה לא מקובלת של הדירה החמישית שפונה לכיוון צפון עם כיווני אוויר חלקיים. לכן, איני מוצא מקום לייחס השבחה

[19] המקדם מבטא את השונות בשווי זכויות הבניה ביחס לקומה. התוספת לכל קומה היא 2.5% ביחס לקומה ראשונה. התועלת למרפסת היא 40% מהמקדם לשטח עיקרי באותה הקומה

[20] המקדם מבטא גם השוליות שהוקטנה ואת תוספת הגובה הפנימי.

[21] יחידות התועלת בשומת הוועדה שונות במעט בשל עיגולים של תוצאות ביניים.

להגדלת הצפיפות בשתי קומות אלה.

ב. במצב הקודם בקומות 7,8 שטח דירתי של כ- 342 מ״ר[22] חולק לשתי דירות, ששטחן הממוצע מופלג: 171 מ״ר ובמצב החדש 3 דירות, ששטחן הממוצע 114 מ״ר.
ההשבחה בגין צמצום גורם השוליות בדירות אלה משמעותי לנוכח שטח הדירות המופלג במצב הקודם. ההשבחה תחושב לפי ניוד של 114 מ״ר שוליים, ליצירת דירה תיאורטית שלישית ולפי מקדם השבחה של 0.3 (מבטא צמצום שוליות במצב הקודם בשתי הדירות במקוריות הגדולות של 0.7).

ג. מההשבחה המחושבת ינוכה תשלום קרן חניה, ששולם בפועל בסכום של 215,754 ₪, עבור שלושה מקומות חניה. הסכום שולם ביום 14/5/2017 כשנה וארבעה חודשים לאחר המועד הקובע, אולם, מאחר שמדד המחירים לא השתנה בתקופה, הרי שיופחת מההשבחה הסכום הנומינלי (שהוא גם הסכום הריאלי).

ד. אמנם אושרה תוספת גובה בהקלה בקומות החדשות 5-8, אולם, תוספת זו נדרשה לשם עיבוי התקרות בקומות העליונות עד לעובי של מעל 50 ס״מ[23]. הגבהת גובה הקומות ברוטו לא נדרשה לצורך הגדלת נפח החללים הפנימיים של הדירות, אלא, לשם הקשחת הבניין מפני רעידות אדמה ולנוכח האילוצים הקונסטרוקטיביים, שנוצרו במפתחים הגדולים שבין העמודים בבניין הישן, שהיה קיים בחלקה, של עד 9 מ׳. למעשה תוספת הבניה החדשה ״עוטפת״ את המבנה הישן מכל עבריו (בארבעת פאותיו החיצוניות ובקומות חדשות מסיביות שנבנות מעליו) ובכך מחזקת אותו מפני רעידת אדמה.
לאור האמור איני סבור שנוצרה השבחה בגין הקלה זו שתכליתה היא הקשחת הבניין ובלעדיה לא ניתן היה כלל לבנות את תוספת הקומות בכללותן.

באשר לשווי זכויות הבניה במועד הקובע, הרי ששמאי הוועדה נסמך בשומתו על מחירי ארבעה מגרשי השוואה רלוונטיים. ההשוואה למגרשים אלה עדיפה משמעותית על התוצאה שמתקבלת בחילוץ מרכיב הקרקע משווי דירות בנויות (״גישת העלויות״) ולכן, גישת ההשוואה למחירי מגרשים תשמש כגישת שומה יחידה.

להלן ניתוח העסקאות למכר מגרשים:

תאריך העסקה	גוש וחלקה	כתובת	שטח מגרש	שטח סחיר[24]	מחיר	התאמה לזמן	מחיר למ"ר מבונה
25/5/14	7150/265	הגדוד העברי 10	261[25]	423	₪2,200,000	1.0825	₪5,630
16/9/14	7136/347	שלום עליכם 10	527	1,093	₪6,755,555	1.0668	₪6,591
1/10/14	7136/411	פנקס 26	533	1,103	₪5,720,000	1.0648	₪5,522
13/9/16	7135/137	אנילביץ' 2	286[26]	581	₪4,000,000	0.9671	₪6,653
ממוצע							₪6,099
בתוספת 5% לקומות גבוהות (ראה הרחבה בסעיף 7.1 לעיל)							₪6,404

[22] כולל ממ״דים.
[23] לדוגמה על פי מידות בתשריט חתכי הבניין שבבקשה להיתר עובי תקרת הקומה החמישית 50 ס״מ ועובי תקרת הקומה השישית 53 ס״מ.
[24] כולל חדרי עליה לגג, ממ״דים ומרפסות לפי חוק התכנון והבניה (מקדם מרפסות חושב לפי 0.6).
[25] נמכרה מחצית החלקה. שטח החלקה בשלמות הוא 521 מ״ר.
[26] נמכרה מחצית החלקה. שטח החלקה בשלמות הוא 571 מ״ר.

ההשבחה בגין צמצום השוליות היא	114.00 מ״ר x 0.3 x ₪ 6,400 =	₪ 218,893
קרן חניה ששולמה בפועל		₪ 215,754
ההשבחה לאחר קיזוז קרן חניה במעוגל		₪ 3,140

8. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל הגעתי למסקנה, כי ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית בי/456 וההקלות הינה כדלקמן:

סעיף החיוב	מועד קובע	השבחה	היטל ההשבחה
תכנית בי/456	20/1/2012	₪ 814,960	₪ 407,480
אישור הקלות	17/01/2016	₪ 3,140	₪ 1,570



אייל יצחקי
שמאי מכריע