שומה מכרעת לקביעת פיצויי הפקעה

גוש 6158 חלקה 511

רחוב האמוראים 10, רמת גן

המבקשות: אביבה ובלהה גורן
באמצאות מר רן וירניק שמאי מקרקעין

המשיבה: הועדה המקומית לתו"ב רמת גן
באמצעות מר שאול לב שמאי מקרקעין

דוא"ל office@yharon.co.il

1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 190 (א)(7) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 , מונתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לקביעת פיצויי הפקעה בנכס הנדון.

הוצגו בפני שומות ותגובות הצדדים:

- חוות דעתו של מר רן וירניק שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין (המבקשים) מיום 1.2.2018, וחוו"ד מאת עו"ד ליה אנדל ועו"ד איתי גזית מיום 9.8.2018 ומיום 22.11.2018.
- חוות דעתו של מר שאול לב שמאי מקרקעין מטעם עירית רמת גן (המשיבה) מיום 13.5.2018 ותגובה לשומה האחרת מיום 4.10.2018.

ביום 25.10.2018 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים וב"כ הצדדים, כמפורט:
מטעם עירית רמת גן: עו"ד עדינה פיבלביץ ומר שלומי מרקוביץ שמאי מקרקעין.
מטעם המבקשים: מר דודי דורון, מר אלון גורן, מר ארז גורן, עו"ד ליה אנדל, עו"ד איתי גזית, מר רן וירניק שמאי מקרקעין, מר אבירן שקד שמאי מקרקעין.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון, להציג ראיות ולהגיב על טענות הצד שכנגד.
הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וקיבלו אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול .

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 26.12.2018 בנוכחות שוכרי הנכס.

דוא"ל office@yharon.co.il

2. הרקע לתביעת הפיצויים

רקע הדברים מתוך פס"ד מנהלי (עת"מ ת"א 1805-07-15) מיום 1.9.2016:

המקרקעין נמצאים בשכונת "רמת יצחק", בליבה של העיר רמת גן. בתחום החלקה קיים מאז שנות ה- 40 של המאה הקודמת, מבנה הכולל שתי יחידות דיור המשמשות למגורים, וכן מבנה נוסף אשר שימש למגורים בעבר, וכיום איננו נמצא בשימוש.

על המקרקעין חלה תוכנית המתאר של העיר (רג/340) משנת 1979. בתוכנית המתאר נקבע ייעודם של המקרקעין לצרכים ציבוריים, ולא למגורים.

המקרקעין צמודים לשטחי ציבור קיימים, ובמגרש הסמוך למקרקעין נמצא בית הספר "עליות", שלטענת המשיבות יהיה צורך להרחיבו בקרוב.

צמוד למקרקעין נשוא העתירה, נמצאת חלקה 516 ברח' האמוראים 9א' עליה בנוי מבנה מגורים ישן והוא בבעלות מספר יורשים.

כעולה מהמסמכים המצורפים לעתירה, במהלך שנים רבות סברו המשיבות 2 ו-3[1] כי ניתן לשנות את ייעוד המקרקעין שנקבע בתוכנית המתאר, מייעוד ציבורי למגורים. יחד עם זאת, החלטה זו הייתה ועודנה כפופה, כמובן, לאישור הוועדה המחוזית.

בסוף שנת 2013 הופקדה תכנית רג/1071/ד. תוכנית זו נדונה במחצית שנת 2014, הן ע"י המשיבות והן ע"י הועדה המחוזית. טרם הדיון בוועדה המחוזית וקבלת ההחלטה, פנתה הוועדה המחוזית וביקשה מהועדה המקומית מידע נוסף לגבי הצורך בשטחי ציבור.

ביום 15.12.14 לאחר מספר שנים של הליכים שונים בעניין התוכנית, החליטה הועדה המחוזית שיש לדחות את תכנית רג/1071/ד'.

ביהמ"ש המחוזי ת"א דחה את עתירת בעלי הזכויות נגד החלטת הועדה המחוזית לדחות את תכנית רג/1071/ד לשינוי יעוד ממב"צ למגורים וקבע כי כי מן הראוי שהגורמים הרלבנטיים יעשו כל מאמץ כדי לקדם את הפקעת המקרקעין ותשלום פיצויי ההפקעה בגינם, ביעילות ובמהירות ככל שיאפשרו הנסיבות.

ביום 6.12.2016 פורסמה ברשומות (י.פ. 7393) הודעה על כוונה לרכוש זכויות ולקנות חזקה בקרקע לפי ס' 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

[1] משיבה 2: הועדה המקומית לתו"ב רמת גן. משיבה 3: עיריית רמת גן.

office@yharon.co.il דוא"ל

3. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה: 6.2.2017,
60 יום לאחר פרסום הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה.

4. פרטי המקרקעין

גוש	:	6158
חלקה	:	511
שטח חלקה רשום	:	506 מ"ר
תאור הנכס	:	חלקה ביעוד מבנה ציבור בשטח נטו ש 449 מ"ר, בתחומה בית מגורים צמוד קרקע מבניה ותיקה.
כתובת:	:	האמוראים 10, רמת גן.

5. תמצית תאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון מהווה את חלקה 511 בגוש 6158 בשטח של 506 מ"ר, בתחומה בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע חד קומתי, מבניה ותיקה.

מיקום הנכס ברחוב האמוראים 10, בחלק המזרחי של העיר רמת גן, בסמוך לגבול המוניציפלי עם העיר בני ברק. החלקה פונה בחזית מזרחית לרחוב האמוראים. מצפון לחלקה מתחם בית ספר עליות ומדרום לחלקה בנויים בתים צמודי קרקע.

רחוב האמוראים חד סיטרי מקשר בין רחוב תמרי נחמיה בצפון לבין רחוב האגדה בדרום. הרחוב מאופיין בבניני מגורים מבניה רוויה בני 3-8 קומות וותיקים לצד חדשים ובתי מגורים צמודי קרקע. בסביבה פיתוח עירוני מלא לרבות כבישים, מדרכות, תאורה, ביוב וכיו"ב.

בתחום המגרש קיים מבנה מגורים מבניה ותיקה בשטח כולל של כ-100 מ"ר[2]
המבנה בנוי בניצול שיפוע טופוגרפי ומחולק ל-2 יחידות המשמשות בעיקר לאחסנה.
המבנה במצב בדק ותחזוקה ירוד.

[2] בהתאם למדידה גרפית באתר govmap.

דוא"ל office@yharon.co.il

6. מצב תכנוני ורישוי

6.1 <u>תכניות בנין עיר</u>

עיקרי הוראות התכניות החלות על הנכס ושנמצאו רלוונטיות למטרת השומה:

תכנית	עיקרי התכנית
רג/340 פורסמה למתן תוקף ב- 27.12.1979 (י.פ. 2591)	התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד בנייני ציבור. בחזית החלקה לכיוון מזרח מסומנת רצועה בשטח של כ-57 מ"ר להרחבת רחוב האמוראים. שטח המגרש (מחושב גרפית) כ- 449 מ"ר[3]. זכויות בניה: שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר, רוחב מגרש מינימלי 18 מ'. אחוזי בניה: 120% ב-4קומות, קווי בניין: צדדי 3 מ', אחורי 5 מ'. תכליות מותרות: בניינים ציבוריים, גינות ציבוריות, רחבות להולכי רגל, מתקנים לנופש, מרגוע, נוי וספורט. עפ"י ס' 17 לתקנון התכנית, בנין ציבורי מוגדר כבנין שהוא בבעלות עירית רמת גן, הממשלה או גוף ציבורי אחר שאושר לשמש להתקהלות ציבורית או לתכלית שהיא לשימוש הציבור או כל שימוש דומה שהועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תחליט עליו שהוא בנין ציבורי. עפ"י הוראות התכנית (ס' 170) ההפקעות לצרכי בנינים ציבוריים ושטחים פתוחים יבוצעו ב-3 שלבים. חלקה 511 בגוש 6158 שבנדון תופקע בשלב ג' תוך 4 שנים מיום אישור התכנית כחוק. ההפקעות לצורך הרחבת דרכים ציבוריות יבוצעו תוך 20 שנה מיום אישור התכנית כחוק. הועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך מועד זה.
רג/340/ג/52 פורסמה למתן תוקף ב- 31.12.2015 (י.פ. 7178)	תכנית להגדלת זכויות הבניה של המבנים ומוסדות הציבור במגרשים בבעלות או מקרקעי ישראל בחכירת עיריית רמת גן, קביעת תכליות ושימושים. זכויות בניה: הבניה תהיה נפחית, תחת מגבלות מס' קומות מותר וקווי בניין. מעל מפלס הכניסה הקובעת תכסית מקסימלית 60%, בהיתר בניה למוסד חינוך תכסית מקסימלית 50%. מתחת למפלס הכניסה הקובעת תכסית מקסימלית 85%. שטחי שירות עד 50% משטח הקומה. באם יפחתו מ- 50%, יגדלו בהתאמה השטחים העיקריים כך ששטחי הבניה הכוללים לא יפחתו. יותרו מרפסות בשטח של עד 10% מהשטח העיקרי. קומות: 4-6 קומות מעל הקרקע, 4 קומות מרתף. לא תותר הקמת בניינים בני קומה אחת אלא באישור מיוחד של הועדה המקומית. גובה קומת הקרקע עד 6.5 מ' ברוטו וגובה קומה טיפוסית עד 3.75 מ' ברוטו. שימושים: מבני חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדים לפעילות הרשות העירונית, שירותי מנהל וחירום, מתקני חשמל, בתי אבות וכל המותר לפי סעיף 188 לחוק התו"ב וכן עפ"י תכנית רג/340 על תיקוניה. בסמכות הועדה המקומית להתיר שימושים מסחריים נלווים בהיקף שטח עיקרי של עד 15% מהשטח העיקרי או עד 500 מ"ר, הנמוך מבין השניים.

[3] שטח החלקה נטו עפ"י מידע תכנוני באתר הועדה המקומית.

דוא"ל office@yharon.co.il

תכנית	עיקרי התכנית
	תנאי לאכלוס השטחים המסחריים הינו הקמת המבנה הציבורי באופן בו היחסים האמורים ישמרו בפועל. קווי בניין: קדמי בהתאם לתכניות מאושרות, ניתן לבלוט 1.4 מ' מעל מפלס הכניסה. צדדי 3 מ' עד 4 קומות, 3.5 מ' עד 6 קומות. אחורי 5 מ'.

6.2 <u>רישוי:</u>

לא אותר היתר הבניה למבנה הקיים בנכס.

אותרה תכנית בקשה להיתר (לא חתומה) מיום 16.1.1945 להקמת דירה בת שני חדרים עם נוחיות בשטח של 58.76 מ"ר.

7. המצב המשפטי

7.1 <u>פרטי הרישום והבעלות</u>

עפ"י העתק רישום מיום 26.12.2017, רשום הנכס הנדון כחלקה 511 בגוש 6158, בשטח של 506 מ"ר, ע"ש גורן אביבה – 1/2 חלקים וגורן בלהה – 1/2 חלקים.

7.2 <u>הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות</u>

בילקוט פרסומים מס' 7393 מיום 6.12.2016 פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) על כוונה לרכוש זכויות בחלקה שבנדון ולקנות חזקה בקרקע.

נוסח ההודעה:
בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו–190 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 ובהתאם לתכנית מס' רג/340 ,שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 2591 , התש"ם עמ' 659, מוסרת בזה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן, בהתאם לסעיפים 5 ו–7 לפקודה כי הקרקע המזוהה כגוש 6158 חלקה 511 בשלמותה דרושה לצורך ציבורי כמשמעותו בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה.

8. שומות הצדדים

	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקש
פיצויי הפקעה	6.2.2017	₪ 2,370,000	₪ 13,575,000

דוא"ל office@yharon.co.il

9. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים כמפורט:

9.1 המועד הקובע לשומה 6.2.2017.

9.2 מיקום הנכס ברחוב האמוראים 10 בעיר רמת גן.

9.3 מהות הנכס: חלקה בשטח רשום של 506 מ"ר ביעוד מבנה ציבור ודרך ובתחומה מבנה מגורים צמוד קרקע חד קומתי מבניה ותיקה וזכויות בניה לא מנוצלות.

9.4 מטרת השומה חישוב פיצויי הפקעה.

9.5 המסגרת הנורמטיבית בהתאם להוראות סעיפים 188,190 לחוק התכנון והבניה.

9.6 חלקה 6158/511 שבנדון מופקעת בשלמות.
בהתאם להלכת הולצמן (ע"א 5546/97 הוועדה המקומית לתו"ב קרית אתא נ' הולצמן) הפיצוי יחושב עבור מלא שטח החלקה (מהמ"ר הראשון).

9.7 העקרונות הקבועים בפרק ב' של "קווים מנחים" המפורסמים ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, "עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור" (ספטמבר 2009), כמפורט:

מבני ציבור הם נכסים הבנויים על קרקע שיעודה בתכנית בניין עיר למטרה זו וקיימים לגביהם מאפיינים ייחודיים המבדילים אותם מהשימושים במקרקעין העסקיים הפרטיים כדלקמן:

- שוק הנכסים המיועדים למבני ציבור מצומצם.
- רמת הסחירות וגמישות השימוש של מבני הציבור נמוכה.
- חלק מהשימושים במבני ציבור מתאפיינים ברמת אינטנסיביות שימוש נמוכה.
- חלק מהשימושים במבני ציבור "מוציאים זה את זה".
- בחלק משימושי הקרקע לא נצמחת הכנסה משמעותית לארגון המפעיל אותם.

ככלל, גישת השומה העדיפה לשומת זכויות מקרקעין היא גישת ההשוואה הישירה לנכסים דומים. יחד עם זאת, גישת ההשוואה למחירי השוואה במבני ציבור כמעט ואינה ישימה לנוכח מיעוט עסקאות בנכסים אלה ולנוכח השונות הרבה שבסוגי השימושים, במאפיינים הפיזיים והתכנוניים בנכסים אלה. לפיכך יש לנקוט בגישות שומה אחרות כדלקמן:

דוא"ל office@yharon.co.il

א. גישת ההשואה העקיפה: בגישה זו יש לנקוט בשומה לקרקע המיועדת למבני ציבור.
שומת הקרקע למבני ציבור תיגזר משווי מ"ר קרקע מבונה ביעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר (שאינו בהכרח השכיח בסביבה) שעליו יופעלו מקדמי התאמה הבאים:

סוג ההתאמה	שיעור ההפחתה		הערות
סחירות וגמישות מועטה של שימושים	5%	30%	יחושב בכל סוגי מבני ציבור
אינטנסיביות שימוש	0%	30%	מקדם זה יבטא את רמת הפעילות בנכס בהשוואה לייעוד הסחיר שנבחר להשוואה ויתווסף למקדם הראשון (במכפלה)
זכויות בניה בלתי מנוצלות	0%	50%	יחושב רק לזכויות בניה עודפות שאינן מנוצלות ויתווסף למקדם הראשון והשני אם חל (במכפלה).

בקביעת מקדם ההפחתה לכל רכיב יביא בחשבון השמאי את רמת הביקוש הכללית למקרקעין בסביבה ואת צפיפות הבניה השכיחה בה (ככל שהאזור מבוקש יותר ובעל מרקם עירוני צפוף יותר כך יקטנו שלושת מקדמי ההפחתה). בתחשיב תובא גם התועלת המופקת מהחצר. בשומות למגרשים שאינם בנויים וטרם נקבע בהם השימוש המותר או העתידי, יחשב השמאי הפחתה ממוצעת לסחירות וגמישות, לאינטנסיביות השימוש ובנוסף הפחתה לאפשרות ניצול לשימושים נוספים לשטחים השוליים.

ב. גישת העלויות: בגישה זו יש לנקוט בשומת מבני ציבור בנויים.

ג. גישת היוון ההכנסות: גישה זו מתאימה רק למבני ציבור בנויים שהשימושים בהם נפוצים גם בנכסים שיעודם פרטי/עסקי. בגישה זו יוכל השמאי לבצע התאמות לדמי שכירות החולפים בנכס.

שומות למבני ציבור בדומה לשומות זכויות בנכסים עסקיים, לא תכלול מע"מ ובסמוך לערך הנקוב בשומה ירשם "לא כולל מע"מ".

10. תאור המחלוקות והכרעה

להלן עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות, בהתאם לשומות הצדדים, תגובות ודיון בהשתתפות הצדדים.

הנושאים שבמחלוקת:

- ✓ תחולת תכנית רג/340/ג/52
- ✓ שטח החלקה לחישוב פיצויי הפקעה
- ✓ אפשרויות הניצול
- ✓ שווי קרקע למ"ר מבונה
- ✓ פיצוי בגין מחוברים
- ✓ פיצוי בגין הוצאות נלוות (שכ"ט עו"ד ושמאי, מס רכישה לנכס חלופי).

דוא"ל office@yharon.co.il

10.1 תחולת תכנית רג/340/ג/52

10.1.1 עמדת המבקשות

תכנית רג/340/ג/52 קובעת כי תחול רק במגרשים שבבעלות עיריית רמת גן. קביעה זו נועדה להבטיח כי השימוש במקרקעין יעשה לתכליות הציבור, אולם אין בכך כדי לגרוע מזכות בעלי המקרקעין לקבל פיצוי בגין הזכויות הנוספות שהתכנית מקנה למקרקעין המופקעים.
הדבר אף מהווה מתן זכויות יתר לבעלים מסוימים של מקרקעין, באופן המהווה אפליה אסורה.
פיצויי הפקעה מחושבים לפי שווי שוק. תכנית רג/340/ג/52 יצרה מצב שיש 2 סוגי קונים. מכירה לעיריה היא לא שווי שוק. הכלל המקצועי הקרוב ביותר הוא חלקת השלמה. הכלל אומר שהשווי הוא באמצע. אין מקום להתעלם מתוספת הזכויות.

עפ"י פס"ד בעניין עזבון מוחמד חסן אבורייא נ' מדינת ישראל[4], על שומת פיצויי הפקעה להעמיד את בעלי הזכויות במצב בו היה עומד אילו הקרקע נמכרה ממוכר מרצון לקונה מרצון ובהתאם לערך המיטבי של הקרקע.
במקרה שלפנינו העירייה עתידה ליהנות מאותן זכויות נוספות שמקנה התכנית במקרקעין. אילו היה מדובר במכירה רצונית הרוכשת היתה משלמת לבעלי המקרקעין בגין הזכויות הנוספות.

בפס"ד של בימ"ש מחוזי חיפה בעניין אליאס ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל[5] נקבע כי יש להביא בחשבון בשומת פיצויי ההפקעה אפילו שווי פוטנציאלי אשר נוצר מציפיה לאישור תכניות עתידיות.

הבעלים זכאים לכך ששווי המקרקעין לצורך פיצויי הפקעה יביא בחשבון את כל השימושים וזכויות הבניה שהוקנו למקרקעין לפי התכניות המאושרות, בדיוק כפי שכל אפשרויות הבניה היו נלקחות בחשבון בעת מכירה רצונית.

10.1.2 עמדת המשיבה:

לעניין תחולת תכנית רג/340/ג/52, מאחר והבעלות בחלקה ערב ביצוע ההפקעה הייתה בבעלות פרטית, הרי בהתאם להוראות התכנית, היא לא הקנתה זכויות בניה נוספות מעבר לזכויות תכנית רג/340 המתירות 120% בניה.

הטענה לחלקה משלימה ונשלמת אינו דומה למקרה הנדון. יש לנכס כזה שוק ויש להתחקות אחר המחיר שמתקבל בשוק. הפיצוי נועד לקנות קרקע חלופית.

לטענה כי בהתאם לפסיקה ראוי להעריך את פיצויי ההפקעה בהתאם לערך המיטבי של הקרקע בעסקה ממוכר מרצון לקונה מרצון. השווי בשומת הבעלים אינו משקף את השווי בין קונה מרצון למוכר מרצון, אלא את המחיר והתמורה שכדאי לעיריה לשלם לבעלי הקרקע ע"פ תרומתה של הקרקע לעיריה.

---

4 ת"א 13451-03-15 מיום 21.1.2018.
5 19639-06-15 מיום 11.7.2018.

דוא"ל office@yharon.co.il

במקרה זה העיריה הינו קונה מיוחד שאינו מהווה את הקונה הרגיל והסביר שעל בסיסו ראוי לאמוד את פיצויי ההפקעה.

בהתאם לפסיקה, מטרת פיצויי ההפקעה הינה להשיב את הבעלים למצבו ערב ההפקעה. הפיצויים צריכים לאפשר לבעלים לרכוש מבעלים פרטי אחר קרקע ביעוד לבניני ציבור. זכויות הבניה בקרקע החלופית שהבעלים צריך לרכוש הינם ע"פ רג/ 340 , מאחר והקרקע אינה בבעלות העיריה, ולפיכך תוכנית רג/340/ג/52 אינה חלה עליה. יתרה מזאת, על עסקה כזאת שבה בעלי הקרקע ירכשו זכות חלופית, לא יחול על המוכר היטל השבחה בגין תוספת הזכויות שמוסיפה תוכנית רג/340/ג/52 מאחר והתוכנית לא חלה על המקרקעין.

הטענה שתכנית רג/340/ג/52 לא חוקתית היא טענה לבית משפט. יש ללכת לפי תכניות שחלות ולכן המצב הוא לפי תכנית רג/340.

הלכת מרקוביץ[6] קובעת כי אם במסגרת הליכי ההפקעה עולה שווי המקרקעין, פיצויי ההפקעה ייקבעו לפי השווי שהיה ערב אישור ההפקעה ולא שווי המקרקעין ע"פ היעוד בתוכנית המפקיעה.

10.1.3 <u>הכרעה לעינין תחולת תכנית רג/340/ג/52:</u>

בחנתי את טענות הצדדים לעינן תחולת תכנית רג/340/ג/52.

המבקשת טוענת כי על אף האמור בהוראות התכנית, יש לכלול בתחשיב פיצויי ההפקעה את שווי זכויות הבניה הנוספות שמקנה תכנית רג/340/ג/52.
בתחשיביה כוללת המבקשת את מלא שווי הזכויות מבלי שהופחת בגינן תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב.
עמדת שמאי המבקשת לעניין זה כפי שהוצגה בדיון, שמדובר בהליך נפרד. על המשיבה לשלם למבקשת את הפיצוי ולחייבה בהיטל השבחה.

איני מקבלת עמדה זו. גם אם המבקשת סבורה כי זכותה להנות מההשבחה שנוצרה עם אישור תכנית רג/340/ג/52, הרי שלצורך תביעת פיצויי הפקעה היה ראוי להביא בחשבון את החבות הצפויה בהיטל השבחה.

מעבר לאמור, מקובלת עלי עמדת המשיבה כי יש להצמד לנוסח הוראות התכנית הקובעת במפורש בסעיף 2.1 לתקנון ("מטרת התכנית"):

1. הגדלת זכויות הבניה של המבנים ומוסדות הציבור, במגרשים שבבעלות העיריה או מקרקעי ישראל בחכירת עיריית רמת גן, בהתאם למספר הקומות המותר, קווי הבניין והתכסית המותרת במגרש .

2. קביעת תכליות ושימושים במבנים ומוסדות ציבור.

---

[6] ערעור אזרחי מס' 402/85 מיום 21.1.1987

דוא"ל office@yharon.co.il

להבנתי, בהתאם להוראה מפורשת בתכנית כי הגדלת זכויות בניה חלה במגרשים שבבעלות או בחכירת העיריה בלבד ולא ניתן לראות בזכויות הבניה הנוספות שנקבעו בתכנית רג/340/ג/52 כעין "פוטנציאל תכנוני של נכס מקרקעין" שניתן לייחס אותו גם לחלקת המבקשות.

בחנתי את טענה כי הכלל המקצועי הקרוב ביותר הוא חלקת השלמה ובהתאם יש לקבוע כי השווי הוא באמצע. לא מצאתי כי כלל זה רלוונטי לעניין, מה גם שתחשיב שומת המבקשות לא נערכה בהתאם לגישה זו.

טענת המבקשות כי התעלמות מזכויות הבניה שמקנה תכנית רג/340/ג/52 מהווה מתן זכויות יתר לבעלים מסוימים של מקרקעין, באופן המהווה אפליה אסורה, חורגת מפרשנות הוראות התכנית וראוי שתידון בפני ערכאה שיפוטית.

בהתאם לאמור קבעתי כי זכויות הבניה בנכס יחושבו בהתאם להוראות תכנית רג/340 ובהתעלם מתכנית רג/340/ג/52.

10.2 <u>שטח חלקה לחישוב פיצויי הפקעה</u>

10.2.1 <u>עמדת המבקשות</u>

יש לפצות בגין הפקעת החלקה בשלמות לטובת שטח לבניני ציבור כמפורט בהודעה לפי ס' 5 ו-7 ללא ניכוי שטח של 57 מ"ר המיועד לדרך לפי תכנית רג/340.

10.2.2 <u>עמדת המשיבה</u>

פיצויי הפקעה מחושבים משטח חלקה נטו (449 מ"ר) ביעוד לבניני ציבור.
לא חושבו פיצויי הפקעה בגין שטח של 57 מ"ר ביעוד דרך.

10.2.3 <u>הכרעה</u>

היות והחלקה מופקעת בשלמות, בהתאם להלכת הולצמן[7] קבעתי כי יש לחשב את פיצויי ההפקעה עבור החלקה בשלמות (מהמ"ר הראשון).
פיצויי ההפקעה יחושבו עבור שטח המגרש 449 מ"ר ביעוד מב"צ ועבור שטח של 57 מ"ר ביעוד דרך.

[7] ע"א 5546/97 הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא נ' הולצמן

דוא"ל office@yharon.co.il

10.3 מתודולוגיה / גישות השומה

10.3.1 עמדת המבקשות

- ✓ תחשיב שומת המבקשות נערך בגישת ההשוואה העקיפה בהתאם להוראות פרק ב' לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין: עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבנה ציבור.
- ✓ שווי קרקע למ"ר מבונה חושב בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי חדש למגורים, בהפחתה של 20%, ובסה"כ 6,800 ₪/מר"מ.
- ✓ תחשיב השומה נערך בהנחה כי ניתן להקים במגרש בנין בן 6 קומות בשטח כולל של 1,460 מ"ר לדיור מוגן (בית אבות). בתכנית רג/340/ג/52 הותר בין היתר השימוש לבית אבות, שימוש זה הינו השימוש הסחיר הדומה ביותר לקרקעות בסביבה.
- ✓ הובאו בחשבון שימושים מסחריים בקומת הקרקע בהתאם להוראות תכנית רג/340/ג/52 המתירה שימוש מסחרי בשיעור בניה עיקרי של 15% מתוך סך השטחים העיקריים.
- ✓ בהתאם לסביבה המיידית, נתוני השווי התבססו על עסקאות מכר של דירות מגורים חדשות בבניה רוויה.

תחשיב המבקשות:

קומה	שטח בניה במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
קרקע - עיקרי למסחר	168	2[1]	336
קרקע - שירות	42	0.5	21
1 - 5 - עיקרי[2]	962	1	962
1 - 5 - שירות	288	0.5	144
סה"כ שטח אקו' בנכס			**1,463**

שטח בניה אקו' (ר' לעיל)	1,463 מ"ר
שווי למ"ר אקו' (ר' לעיל)	6,800 ₪
סך שווי הנכס במעוגל	**10 מיליון ₪**

דוא"ל office@yharon.co.il

10.3.2 <u>עמדת המשיבה</u>

- ✓ תחשיב שומת המשיבה נערך בגישת ההשוואה העקיפה בהתאם להוראות פרק ב' לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין: עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבנה ציבור.
- ✓ שווי קרקע למ"ר מבונה חושב בגישת ההשוואה משווי מ"רמ למגורים בהפחתה של 50%, ובסה"כ <u>4,000 ₪/מ"רמ.</u>
- ✓ מקדם של כ- 50% מתבסס על הקווים המנחים ועל השומה המכרעת שערך מר שחר מדינה שמאי מקרקעין, מומחה מטעם בימ"ש בתביעה ת"א 37552-02-10 האגודה למוסדות ציבור ליוצאי נשלסק בישראל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אונו ועירית קרית אונו.
לאור השימושים המותרים בתב"ע, הובא בחשבון מקדם הפחתה של 30% בגין סחירות וגמישות מועטה של שימושים והפחתה של 30% בגין אינטנסיביות שימוש.
סה"כ הובא בחשבון מקדם הפחתה משוקלל של 50%.
- ✓ תחשיב השומה נערך בהנחה כי ניתן להקים במגרש בנין 3 קומות בשטח כולל של 646.5 מ"ר.
- ✓ עמדת המשיבה כי לאור השימושים המותרים בתוכנית רג/340 ביעוד לבניני ציבור, השימוש שנקבע ע"י שמאי הבעלים לבית אבות בבעלות פרטית אינו אפשרי.
לאור זכויות הבניה המותרות ביעוד בניני ציבור עפ"י תכנית רג/340 בסך של 120% עיקרי המסתכמות בכ- 539 מ"ר עיקרי, לא קיימת כדאיות בהקמת בית אבות.
השימוש לבית אבות כלכלי, רק כאשר הוא כולל אלפי מ"ר.

<u>תחשיב המשיבה:</u>

<u>תחשיב</u>

שטח מגרש נטו לבניני ציבור	449 מ"ר
שטח עיקרי	120% X 449 מ"ר = 538.8
תוספת שטחי שירות (20% מהשטח העיקרי)	20% X 538.8 מ"ר = 107.8
סה"כ שטח אקוולנטי	592.7 מ"ר = 538.8 + 0.5 X 107.8 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למגורים	₪ 8,000
שווי 1 מ"ר אקוולנטי לציבורי (60% ממגורים)	₪ 4,000 = 0.5 X ₪ 8,000
סה"כ פיצוי הפקעה עבור הקרקע	₪ 2,370,800 = 592.7 X ₪ 4,000
ובמעוגל	₪ 2,370,000

office@yharon.co.il דוא"ל

10.3.3 הכרעה

תחשיב לאומדן שווי הנכס למטרת פיצויי הפקעה יערך בהתאם לפרק ב' בקווים המנחים מחודש 9/2009, ובין היתר הוראות ס' 4א בו נקבע:

"שומת הקרקע למבני ציבור תיגזר משווי מ"ר קרקע מבונה ביעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר (שאינו בהכרח השכיח בסביבה) שעליו יופעלו מקדמי התאמה"

סעיף 188 לחוק התו"ב קובע:
(א) מותר לועדה המקומית להפקיע על פי חוק זה מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור.
(ב) "צרכי ציבור", בסעיף זה – כל אחד מאלה: דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שמורות טבע, עתיקות, שטחי חניה, שדות תעופה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחיים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבורים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מיתקני ביוב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר האוצר לענין סעיף זה .

להלן פירוט המטרות הציבוריות שהתווספו לרשימה זו[8]:
דיור בהישג יד להשכרה, מתקנים לטיפול בפסולת, מתקנית לתחזוקה וניהול רכבת קלה, מעון למגורי אנשים עם מוגבלות, מעונות סטודנטים, מגרשים להשתלמויות נהיגה, בתי משפט ומשרדים ראשיים של רשויות מקומיות, מתקני תקשורת של בזק, שכונות מגורים לצורך קליטת עליה, בתי אבות, מוסדות הכוללים יחידות סיעודיות לקשישים, מעונות דיור מוגן לקשישים, תחנות מוניות, מחסן חירום של רשות מקומית.

בהתאם לאמור בהוראות ס' 188 לחוק התו"ב אפשרויות השימוש במבני ציבור הן למטרות המהוות שימוש אלטרנטיבי למגורים והן למטרות המהוות שימוש אלטרנטיבי למשרדים.

מליאת הועדה המחוזית ת"א החליטה בישיבה מס' 817 שנערכה ביום 15.12.2014 לדחות את תכנית רג/1071/ד שעיקרה שינוי יעוד בחלקה שבנדון משב"צ למגורים בנימוק ש"בנסיבות הקיימות של התחדשות עירונית וציפוף המרקם הוותיק על ידי תוספת ניכרת של יח"ד יש צורך ברור בשטחי ציבור ובפרט לבתי ספר ספציפית".

חלקה 6158/511 שבנדון ממוקמת בפינה הדרומית מזרחית של מתחם ביעוד למבני ציבור. שטח המתחם כולו כ-6 דונם ובתחומו פועלים בין היתר בי"ס יסודי "עליות" ובית כנסת. חלקה 516 הגובלת בנכס ממערב, מסווגת גם היא ביעוד למבנה ציבור (זכויות הבעלות רשומות בבעלות פרטית[9]).

בהתאם להוראות בקווים המנחים כי ערכי השווי בשומה ייגזרו משווי מ"ר קרקע מבונה ביעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר (שאינו בהכרח השכיח בסביבה) שעליו יופעלו מקדמי התאמה, ערכתי את תחשיב השומה בהתאם לערכי שווי בשימוש משרדים.

[8] מדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור, מנהל התכנון, אוגוסט 2018, עמ' 163.
[9] חלקה 6158/516 רשומה בבעלות טטרקו ויצחקי עפ"י נסח רישום מיום 18.4.2019.

דוא"ל office@yharon.co.il

העיר רמת גן מאופיינת במיעוט שטחים למבני ציבור בלב במרקם העירוני (בשולי העיר קיימים שטחים ציבוריים כגון בי"ח תל-השומר ואוניברסיטת בר-אילן) ויש לצפות שתפיסה חדשנית של עירוב שימושים במרחב הציבורי תאפשר אינטנסיביות שימוש גבוהה וניצול מלא זכויות הבניה.
דוגמא לאינטנסיביות שימוש גבוהה ניתן לראות במבנה ציבור המוקם ברחוב החיל 16 ר"ג[10], והמתוכנן להכיל 4 קומות של אשכול גני ילדים ותחנת טיפת חלב.
מבנה מסוג זה דומה באנטנסיביות השימוש לזו הנעשית בשטחי משרדים המשמשים כבסיס ההשוואה. כמו כן קיים פוטנציאל לניצול שטח החצר.

בהתאם נקבעו מקדמי התאמה כמפורט:

סוג ההתאמה	שיעור ההפחתה
סחירות וגמישות של שימושים	10%
אינטנסיביות שימוש	0%
זכויות בניה בלתי מנוצלות	0%

10.4 <u>פיצוי בגין מחוברים</u>

10.4.1 <u>עמדת המבקשות</u>

בתחשיב שומת המבקשות נקבע כי יש לכלול רכיב פיצוי בגין מחוברים בסך של:
70 מ"ר x 2,500 ₪ = 175,000 ₪.

בשורה ארוכה של פסקי דין כמו גם שומות מכריעות נקבע כי יש לפצות את בעלי הקרקע גם בגין שווי המחוברים אשר הינם חלק אינטגרלי מהמקרקעין. היטיב לבטא את העקרון המשפטי הנ"ל פרופ' אהרון נמדר[11]:

"הכלל המשפטי קובע כי כל המחובר על הקרקע הריהו כקרקע ולפיכך תשלום פיצויים על הפקעת מקרקעין צריך לכול גם פיצוי על מחוברים למקרקעין. מבנים ומטיעות המחוברים לקרקע מגדילים את שוויה והם נחשבים לקרקע ולכן במקרה של הפקעת הקרקע יש לפצות את הבעלים בגינם".

באי כח המבקשות מפנים לשומות מכריעות בהן נקבע כי במסגרת פיצויי הפקעה יש לפצות בגין מחוברים, כמפורט:
- שומה של א.יצחקי מיום 2.12.2014 ברח' המלך ג'ורג' 51, ת"א (גו"ח 7092/147/2)
- שומה של ג.בלטר מיום 4.7.2017, בגוש 3816, מרכז רפואי קפלן, רחובות
- שומה של א.יצחקי מיום 23.6.2013 גוש 3530 חלקות 34,38, יבנה.

[10] אתר עיריית רמת גן https://www.ramat-gan.muni.il/?catid=%7B744D8EFA-32EF-4798-AC6F-1D75D4A44FCF%7D
[11] פרופ' אהרון נמדר, הפקעת מקרקעין תשע"א 2011 עמ' 409.

דוא"ל office@yharon.co.il

10.4.2 עמדת המשיבה:

ערב מועד ההפקעה השימוש המיטבי הינו כמגרש ריק ופנוי לפי שטח המגרש נטו, לפיכך לא הובא בחשבון שווי המבנה הבנוי על המגרש.
שווי המחוברים: המבנה לא תורם לשווי . לא ניתן לקבל פיצויים גם על הקרקע וגם על המחוברים שהורסים אותם.

10.4.3 הכרעה: פיצוי בגין מחוברים

אני מקבלת את עמדת המבקשות כי יש לפצות בגין מחוברים עם זאת בהתחשב במצב המבנה במועד הקובע הרי תרומתו לנכס הינה לתקופת שימוש מוגבלת.

בהתאמה קבעתי את תרומת השטח הבנוי לפי בסיס של 1,500 ₪/מ"ר.

10.5 פיצויים על הוצאות נלוות ומס רכישה:

10.5.1 עמדת המבקשות:

בהתאם לתחשיב שומת המבקשות יש לכלול בפיצויי ההפקעה, בנוסף לפיצוי הנגזר משווי הנכס המופקע, רכיבי פיצוי כמפורט:

- שכ"ט עו"ד ויועצים (15% מסך הפיצוי)	:	1,500,000 ₪
- מס רכישה לנכס חלופי בשווי זהה	:	+ 900,000 ₪
- פיצוי על אי נוחות ומעבר (10%)	:	+ 1,000,000 ₪
סה"כ פיצוי בגין הוצאות נלוות	:	3,400,000 ₪

דוא"ל office@yharon.co.il

<u>הוצאות מעבר, עו"ד ויועצים:</u>

המבקשות טוענות שיש לפצות גם בגין נזקים והוצאות העשויים להגרם לנפקע כתוצאה מההפקעה. הנפקע זכאי לשיפוי בגין הוצאות אשר הוצאו או תוצאנה בפועל, כולל: הוצאות העברה, שמאי, תיווך ושכ"ט עו"ד.
לטענתן, במקרים הנדירים שלא פסקו, זה היה כי לא הציגו את ההוצאות.
המשיבות צרפו אסמכתאות לעלות שכ"ט עו"ד.

המבקשות מבססות טיעוניהן על פסקי דין, שומות מכריעות וספרות משפטית, כמפורט:

פרופ' נמדר קבע בספרו[12]:

> *"לפי עקרון החזרת המצב לקדמותו על הרשות המפקיעה לשאת בכל ההוצאות הנ"ל שנגרמו לבעלי הקרקע עקב ההפקעה. תרגומו המעשי של כלל זה הינו כי יש לפצות את הבעלים לא רק בגין שוויה של הקרקע שנלקחה מהם, אלא גם בגין הוצאות העברה למקום אחר והוצאות נלוות אחרות, כגון שכ"ט עו"ד, שמאי, מתווך וכדומה, שכן רק בצורה כזו ניתן יהיה לומר כי בעלי הקרקע יעמדו במצב כאילו ההפקעה לא התרחשה כלל".*

פסיקות שמאים מכריעים:
- שומה של רינת וייס רביב מיום 6.5.2018 רח' ש.בן ציון 9 ראשון לציון (גו"ח 3945/587),
- שומה של אייל יצחקי מיום 2.12.2014 ברח' המלך ג'ורג' 51, ת"א (גו"ח 7092/147/2)

פסקי דין:
- ע"א 3471/11 ניסים דוויק נגד מע"צ החברה הלאומית לדרכים בע"מ (27.1.2014).
- ה"פ 6574-07-08 עמיר מנדל ואח' נגד מע"צ החברה הלאומית לדרכים בע"מ.

<u>פיצוי בגין מס רכישה לנכס חלופי בשווי זהה:</u>

המבקשות מבססות טענתן כי יש להוסיף מרכיב פיצוי בגין תשלום מס רכישה לנכס חלופי על פסיקת ביהמ"ש העליון מחודש 1/2014 בענין ניסים דוויק נגד מע"צ החברה הלאומית לדרכים בע"מ (ע"א 3471/11) שם נקבע כי יש להותיר בידי הנפקע סכום שיאפשר לו רכישת נכס חלופי בשווי דומה.

ב"כ המבקשות דוחה את עמדת המשיבה כי אין לפצות בגין מס רכישה עתידי היות ומתקבלת הטבה בתשלום מס שבח בנימוק שההטבה במס שבח ניתנת ע"י המדינה עפ"י דין. לא הוועדה המקומית היא שנותנת את ההטבה ולפיכך היא אינה זכאית לקזז אותה מהפיצוי בגין הנזק שהיא גורמת בהפקעת המקרקעין.

[12] פרופ' אהרון נמדר, הפקעת מקרקעין תשע"א 2011 עמ' 421.

דוא"ל office@yharon.co.il

10.5.2 עמדת המשיבה:

כיוון והשווי מוערך עבור קרקע ריקה ופנויה אין מקום לפיצוי על אי נוחות. יש פסיקה של העליון (דוויק ע"א 3471/11, 3512/11) לגבי הוצ' נלוות להפקעה.
לדעתינו לא מגיע תשלום עבור הוצאות נילוות.
לפי פסיקת בימ"ש יש לבחון את הסבירות, לא התגוררו שם ולכן אין מרכיב של אי נוחות.
אין להביא בחשבון מס רכישה לנכס חלופי. תשלום מס רכישה הינו זניח ומקוזז במכירה. בנוסף בתשלום מס שבח ניתנת הנחה של 50%.

10.5.3 הכרעה : עלויות נילוות ומס רכישה

הכרעתי בנושא עלויות נילוות ומס רכישה הינה בהתאם לקביעת ביהמ"ש העליון בעניין דוויק נ' מע"צ (ע"א 3471/11, 3512/11) שם נפסק כי הפגיעה בזכות הקניינית של הנפקע, מחייבת, בנוסף לתשלום פיצויי הפקעה בגין הקרקע המופקעת, גם שיפוי בגין הוצאות נלוות שונות, הכרוכות בהפקעה וברכישת נכס חלופי, הניתנות לכימות, כמפורט בס' 27 לפסק הדין:

"הפסיקה הכירה בזכות הנפקע לשיפוי בגין הרכיבים הבאים: הוצאות העברה, שמאי, תיווך, ושכר טרחת עורך דין; לגבי עסק שהתנהל כחוק - הוצאות התאמה, אבדן מוניטין ואובדן רווחים; לגבי דירת מגורים בפועל - מס רכישה עבור רכישת דיור חלופי. הפסיקה לא הכירה בזכות הנפקע "לגילום" או לשיפוי בגין מס שבח או מס רווחי הון; הפסיקה לא הכירה בזכות הנפקע של קרקע/בית עסק לשיפוי בגין מס רכישה עבור רכישת קרקע/בית עסק חלופי; הפסיקה לא הכירה בהוצאות נלוות שנועדו לשפר את מצב הנפקע לעומת מצבו ערב ההפקעה.

עמדנו על כך שתכלית פיצויי ההפקעה היא להעמיד את הנפקע במצב בו היה אילולא ההפקעה, ועמדנו על ההצדקות להכרה בזכות הנפקע לשיפוי גם בגין ההוצאות הנלוות להפקעה ולרכישת נכס חלופי. מכאן, כי נורמטיבית, ראוי כי בנוסף לפיצויי ההפקעה תשפה הרשות המפקיעה את הנפקע בגין ההוצאות הנלוות והכרוכות בהפקעה. מובן כי על ההוצאות הנלוות בגינן נתבע שיפוי להיות סבירות, הן ביחס לנכס שהופקע ומהותו והן ביחס לנכס החלופי ומהותו, הן לגבי גובה ההוצאות והן לגבי משך התקופה מושא ההוצאות; על הנפקע להוכיח כדבעי את ההוצאות הנלוות; על הנפקע לפעול כאדם סביר להפחתת ההוצאות הנלוות".

דוא"ל office@yharon.co.il

<u>שכ"ט עו"ד ויועצים:</u>
בפס"ד דוויק נקבע כי אין מקום להתערב במסקנת בית משפט קמא שהעמיד את שכר הטרחה על 15% מתוך ההפרש בין הסכום שנפסק על ידי השמאי המוסכם בניכוי הסכום שלא היה שנוי במחלוקת.

ועדת ערר (מרכז) בהחלטה מס' 10/15[13] קבעה בהתאם לפסיקת בג"צ 891/05[14] כי הכלל הוא שכל בעל דין הזוכה בתביעתו זכאי לפסיקת הוצאות לטובתו בשיעור ריאלי ומקובל, כאשר ניתן לחרוג מכך בשל נסיבות מיוחדות הנעוצות בניהול ההליך או בחוסר תום לב של הצד הזוכה או בכל טעם רלוונטי אחר המצדיק אי פסיקת הוצאות.
דרישת העוררת להוצאות היתה כ-20% מהסכום הכולל שנפסק לה (15% מתוכם מהווים שכ"ט עו"ד), וועדת ערר החליטה כי העוררת תהיה זכאית להחזר הוצאות כללי בשיעור 10% מגובה הפיצוי הכולל שנפסק לטובתה ע"י השמאי המכריע. סכומי הפיצויים בהם זכתה העוררת בסופו של יום עומדים על כרבע מתביעתה.

בחנתי מספר החלטות של הועדה להשגות על שומות מקרקעין לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, כמפורט:
- החלטה בהשגה 52/216 מיום 31.1.2019: נקבע בס' 54 להחלטה כי בנושא הוצאות ההליך הכרוכות בשכ"ט עורכי הדין והשמאים, בנסיבותיו המיוחדות של מקרה זה, הוועדה מוצאת לנכון לקבוע כי כל צד יישא בהוצאותיו.
- החלטה בהשגה מס' 22/2014 מיום 31.3.2016: נקבע כי המשיג זכאי לתשלום הוצאות ההליך (לרבות שכ"ט השמאי מטעמו) בסך כולל של 75,000 ₪.
- החלטה בהשגות מס' 12/2013,14/2013 מיום 22.3.2015: נקבע כי המשיג זכאי לתשלום שכ"ט עו"ד בשיעור של 12% מסכום הפיצויים הנוספים וכן להוצאות משפט (הכוללות גם את שכר טרחת השמאי מטעם המשיג) בסך 5,000 ₪.
- החלטה בהשגה מס' 09/2013 מיום 28.4.2014 נקבע בס' 36: כמקובל בהכרעות בסכסוכים בנושא פיצויי הפקעה, לפי העיקרון אשר נקבע בפסיקה לפיו לא יצא נפקע בחיסרון כיס, ובהתחשב באופי ההליך בפני הוועדה ותוך שקילת התנהלות הצדדים ותוצאת ההליך, מצאנו לנכון לקבוע כי המשיגה זכאית גם לתשלום הוצאות ההליך (לרבות שכר טרחת השמאי מטעמה) בסך כולל של 50,000 ₪ בתוספת מע"מ.

לאחר שבחנתי ההחלטות לעיל, מצאתי לנכון בנסיבות העניין לאמץ את קביעת ועדת ערר (מרכז) בהחלטה מס' 10/15 ולקבוע את רכיב הפיצוי הראוי בגין שכ"ט עו"ד ויועצים בשיעור של 10% מגובה פיצויי ההפקעה בגין הקרקע והמחוברים.

קביעה זו תואמת הכרעתה של השמאית רינת וייס בחלקה 3945/587 רחוב ש.בן ציון 9, ראשון לציון.

---

[13] מטעי ש.ד בע"מ נ' נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ
[14] תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל נ' הרשות המוסמכת למתן רישיונות יבוא משרד המסחר והתעשייה [פורסם בנבו]

דוא"ל office@yharon.co.il

<u>מס רכישה לנכס חלופי בשווי זהה:</u>
פס"ד דוויק דן בהפקעת נכס *ששימש* בפועל למגורים ואימץ את הפסיקה *שהכירה* בזכות הנפקע לשיפוי בגין מס רכישה עבור דיור חלופי. כבוד השופט עמית מציין כי הפסיקה לא הכירה בזכות לשיפוי עבור מס רכישה *של* קרקע או בית עסק חלופי (עניין בכר), להבדיל ממס רכישה עבור דיור חלופי *של* בית *ששימש* בפועל למגורים ומביע דעתו שייתכן כי יש מקום להרהר בהלכה זו.
מסקנתו *של* השופט עמית בסיפא *של* סעיף 20 הינה "במקרה דנן בבית מגורים עסקינן, כך שאיני נדרש לסוגיה זו ואותיר את הדברים בצריך עיון".

היות והפסיקה עד כה הכירה בשיפוי בגין מס רכישה עבור רכישת דיור חלופי בלבד, וביהמ"ש עצמו נמנע מלקבוע מסמרות לעניין זה ובהתחשב בעובדה כי הנכס הנדון לא *שימש* במועד הקובע למגורי הנפקעות, ערכתי שומתי ללא קביעת פיצוי בגין מרכיב מס רכישה ברכישת נכס חלופי.

<u>פיצוי על אי נוחות ומעבר:</u>
בע"א 2991/06 מנשה נ' הועדה המקומית חולון (מיום 19.11.2009) נקבע כי זכות הנפקע להוצאות בגין דיור חלופי מוגבלת רק למקרקעין *ששמשו* פועל למגורים.
הנכס המופקע לא *שימש* במועד הקובע למגורי הנפקעות. בהתאם קבעתי כי אין לכלול בפיצויי ההפקעה פיצוי בגין אי נוחות ועלות מעבר.

דוא"ל office@yharon.co.il

10.6 ערכים שווי ומקדמי התאמה:

10.6.1 עמדת המבקשות:

שווי קרקע למבנה ציבור בסך של 6,800 ₪/מר"מ חושבה בהפחתה של 20% משווי קרקע למ"ר מבונה ביעוד למגורים בסביבה.

מקדם התאמה לבניני ציבור נקבע בהתאם לשומות מכריעות בהם נפסקה הפחתה של 20%. בדוגמא המופיעה בקווים המנחים נקבע מקדם 85% לשימוש בית רופאים ללא הפחתה בגין אינטנסיביות שימוש וזכויות בניה לא מנוצלות.

שווי מ"ר מבונה למגורים חושב בחילוץ משווו מ"ר בנוי (חדש) למגורים, כמפורט:

חילוץ שווי מ״ר מבונה למגורים	
שווי למ״ר בנוי חדש (ר׳ לעיל)	21,800 ₪
בניכוי מע״מ (17%)	18,600 ₪
בניכוי יזמות (20%)	15,500 ₪
עלות בניה למ״ר	(7,000 ₪)
שווי מ״ר מבונה למגורים	**8,500 ₪**

10.6.2 עמדת המשיבה:

שווי קרקע למבנה ציבור בסך של 4,000 ₪/מר"מ חושבה בהפחתה של 50% משווי קרקע למ"ר מבונה ביעוד למגורים בסביבה.

שווי קרקע למגורים, בהתאם לקביעת השמאית דורית פריאל בשומה מכרעת בנכס ברחוב אלוף נחמיה תמרי 13 ר"ג (גוש 6158 חלקה 486) בסך של 8,000 ₪/מר"מ.

מקדם התאמה לבנייני ציבור נקבע בהתבסס על חוו"ד מומחה שערך שחר מדינה שמאי מקרקעין בגוש 6494 חלקות 327-328 קרית אונו, עבור בימ"ש מחוזי מרכז (ת"א 37552-02-10).

המקדם שנקבע ע"י שמאי המבקשות (80%) תואם השוואה למשרדים ולא למגורים.
בשומה מכרעת של רן וירניק בקרניצי ר"ג גו"ח 6126/15, הוערך שווי הנכס ביעוד למבנה ציבור (מצב הקודם) בהתאם לשווי קרקע למשרדים בהפחתה של 20%.

דוא"ל office@yharon.co.il

10.6.3 הכרעה

שמאי הצדדים ערכו תחשביהם על בסיס ערכי קרקע למגורים בסביבה.

עפ"י עקרונות קווים מנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים (פרק ב': עריכת שומות למבני ציבור) בהערכת שווי קרקע למבנה ציבור, ניתן להתבסס על גישת ההשוואה העקיפה ולגזור שווי מ"ר מבונה למבני ציבור על פי היעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר (שאינו בהכרח השכיח בסביבה) שעליו יופעלו מקדמי התאמה.

בהתאם לכך אני סבורה שיש לבסס את תחשיב בשומה על ערכי שווי לשימוש משרדים, בכפוף להתאמות המתבקשות בהתאם למגבלות השימושים בנכס.

סקר שוק: שווי שטחי משרדים

בהעדר עסקאות בשטחי משרדים בסביבת הנכס, הובאו בחשבון נתוני עסקאות בשטחי משרדים באזור הבורסה, כמפורט:

- עפ"י דיווח לרני"ע מיום 19.6.2017 ודיווח באתר רשות המיסים, רכשה חב' סלע קפיטל נדל"ן בע"מ בחודש 6/2017 מבנק מזרחי טפחות שטחים במגדל משה אביב ברח' ז'בוטינסקי ר"ג, כמפורט: 148 מקומות חניה, 650 מ"ר שטחי מסחר ו-11,510 מ"ר שטחי משרדים. התמורה בעסקה: 278 מ' ₪.
מניתוח העסקה מתקבלת תמורה ממוצעת של כ-18,500 ₪/מ"ר משרד.
- בשומת מקרקעין מקיפה מיום 14.3.2017 שערכו עדינה גרינברג ורונן כץ שמאי מקרקעין, המצורפת לדו"חות הכספיים של חב' אמות השקעות בע"מ, נאמד שווי משרדים בבנין בית אמות אטריום ברח' ז'בוטינסקי רמת גן, בסך של 18,600 ₪/מ"ר.
- בהתאם לשומה מכרעת בחלקה 6207/972 רח' תובל 40 ר"ג, למועד קובע 22.5.2017, קבעו שמאי המשיבה שווי קרקע למר"מ עיקרי משרדים בסך של 6,250 ₪ (כ-4,735 ₪/מ"ר ברוטו).
השמאית המכריעה גב' דורית פריאל קבעה שווי מר"מ ברוטו בסך של 4,300 ₪.
- בהתאם לשומה מכרעת בחלקה 6109/283 רח' תובל 13 ר"ג, למועד קובע 19.1.2017, העריך שמאי המשיבה שווי מר"מ ברוטו משרדים בקומות נמוכות בגבולות של כ-5,300 ₪ .
השמאי המכריע מר דוד טיגרמן קבע שווי מר"מ אקוו' בסך של 4,100 ₪.
- בהתאם לנתונים לעיל, מתקבל כי הערכות שווי למר"מ משרדים במתחם הבורסה הינן בטווח של 6,250 ₪ - 4,100 ₪,
ומתקבל בממוצע שווי מר"מ למשרדים בגבולות של כ-5,200 ₪.

דוא"ל office@yharon.co.il

<u>קביעת שווי מר"מ למשרדים בנשוא השומה:</u>

שווי מר"מ אקוו' בבניני משרדים במתחם הבורסה	:	5,200 ₪.
מקדם התאמה למיקום במרכז ר"ג וגודל[15]	:	<u>1.15</u>
סה"כ שווי קרקע למ"ר מבונה משרדים בנכס הנדון	:	6,000 ₪

<u>אומדן שטח מופקע לדרך:</u>

בהתאם להוראות הקבועות בפרק ג' של "קווים מנחים" המפורסמים ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, "עריכת שומות לדרכים"[16] ערך מרכיב קרקע לדרך עירונית יחושב לפי 10% משווי קרקע ביעוד הנפוץ בסביבתה.
לגבי קרקע המיועדת לדרך המצויה בבעלות פרטית ושטרם הופקעה נקבע בס' 4ג כי שווים של מקרקעין אלה יוערך ע"י הוון פיצויי ההפקעה הראויים הצפויים לפרק הזמן הצפוי עד לתשלום הפיצויים והפחתת מרכיב היזמות שידרוש לעצמו הרוכש הסביר.

במקרה הנדון, היות ולא מדובר בפיצוי דו שלבי הנעשה בהליך אחד, אעמוד את שווי השטח המסווג ביעוד דרך בשיעור של 10% משווי קרקע בסביבה.

היעוד הנפוץ בסביבת הנכס הינו מגורים ג'.

עפ"י דיווח באתר רשות המיסים ונתונים משומה מכרעת[17] נמכרו ביום 23.10.2017 זכויות בעלות בחלקה 6158/798 ברח' מוצא 9 רמת גן, בסכום של 10.8 מ' ₪ + היטל השבחה בסכום של כ-250א' ₪
החלקה בשטח נטו של 479 מ"ר ביעוד מגורים ג' ובתחומה מבנה מגורים דו קומתי מבניה ותיקה.
בחלקה זכויות בניה לא מנוצלות. בהתאם לשימוש הטוב והיעיל יוחסה התמורה למרכיב הקרקע.
מתקבל שווי מ"ר קרקע ביעוד מגורים ג': 11 מ' ₪ / 479 מ"ר = <u>23,000 ₪/מ"ר</u>.

הנתון תואם ערכי קרקע בקביעות שמאים מכריעים ברח' סנהדרין 17 ר"ג וברח' האגדה 7 ר"ג.

---

[15] התאמה לשטח קטן, קרי, ביטול שוליות.
[16] מדינת ישראל – משרד המשפטים, אגף שומת מקרקעין, 5/2008, סעיף 4.
[17] נתוני הנכס והעיסקה בהתאם לשומה מכרעת שערך דוד טיגרמן בחלקה ביום 12.8.2018.

דוא"ל office@yharon.co.il

11. תחשיב השומה

בתחשיב השומה הובאו בחשבון ערכים ומקדמים כמפורט:

- ✓ שווי קרקע למ"ר מבונה משרדים: 6,000 ₪
- ✓ תרומת חצר באינטנסיביות שימוש גבוהה
- ✓ התאמה לסחירות וגמישות שימושים: -10%
- ✓ התאמה לאינטנסיביות שימוש: 0% -
- ✓ זכויות בניה בלתי מנוצלות: 0% -
- ✓ שווי שטח לדרך חושב במקדם 10% משווי קרקע בסביבה.
- ✓ תרומת מבנה קיים בשטח של 100 מ"ר
- ✓ הוצאות כולל שכ"ט עו"ד ושמאי: 10%

חישוב שטח מבונה אקוו' לניצול:

שטח מגרש נטו	449		
תאור	זכויות בניה	מקדם	סה"כ
זכויות בניה עיקרי	120%	100%	120.0%
תוספת ש"ש 20% מעיקרי	24%	50%	12.0%
חצר	60%	30%	18.0%
סה"כ ז.ב. אקוו			150.0%
שטח מבונה	449	150.0%	673.5

ומתקבל סכום הפיצוי בהתאם לשווי הנכס והוצאות:

תאור	שטח במ"ר	שווי למ"ר	מקדם	סה"כ
שווי מגרש למב"צ - שטח מבונה אקוו'	673.5	₪ 6,000	0.9	₪ 3,636,900
שטח מופקע לדרך - שטח קרקע	57	₪ 23,000	0.1	₪ 131,100
תרומת מבנה קיים	100	₪ 1,000	1	₪ 100,000
סה"כ				₪ 3,868,000
הוצאות	10%			₪ 386,800
סה"כ פיצוי כולל הוצאות				**₪ 4,254,800**

דוא"ל office@yharon.co.il

12. השומה

לאור האמור לעיל, הריני מעריכה את פיצויי ההפקעה הראויים בגין הפקעת חלקה 511 בגוש 6158, בשלמות, למועד קובע 6.2.2017,
בסך של: 4,254,800 ₪ (לא כולל מע"מ).

לסכום הנקוב יתווספו הפרשי הצמדה וריבית בהתאם להוראת סעיף 8(א) לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד - 1964 .

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ,
וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.



באתי על החתום
יעל הרון
שמאית מכריעה

דוא"ל office@yharon.co.il