<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>חלקה 10/4 בגוש 3942</u>

<u>רח' פלוטיצקי 10, א.ת. (מזרח), ראשון לציון</u>

<u>הצדדים :</u>

המבקשת : חב' סנספורט טרייד בע"מ
ע"י מר יעקב הלוי, שמאי מקרקעין.

המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון
ע"י הגב' אסתי כהן, שמאית מקרקעין.

1. **<u>מ ב ו א</u>** :

1.1 **<u>מטרת השומה</u>** :

בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, נתמניתי כשמאית מכריעה, לענין ההשבחה שחלה - ככל שחלה - בשווי המקרקעין המהווים אולם ויציע בקומת הקרקע של המבנה שבנדון (להלן "הנכס"), וזאת - עקב אישור תכנית רצ/1/1/י"ג, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5280 מיום 9.3.2004 .

עילת החיוב בתשלום היטל ההשבחה : מימוש ע"י מכר זכויות.

1.2 **<u>פעולות שננקטו</u>** :

- עיון בשומות הצדדים :

- שומת שמאיות המשיבה - הגב' אסתי כהן והגב' ליאת פרידמן עוקב, מיום 30.8.2009;
- שומת שמאי המבקשת - מר יעקב הלוי , מיום 1.9.2001 .

- קיום דיון במשרדי, ביום 22.9.2011, בהשתתפות הגב' ליאת פרידמן עוקב – שמאית המשיבה, מר יעקב הלוי – שמאי המבקשת והגב' רות אברגיל – נציגת המבקשת.

- סיור בנכס ובסביבתו, ביום 6.10.2011 .

- עיון במסמכים נוספים שהוגשו, לרבות :

- תגובת שמאיות המשיבה, מיום 19.9.2011, לשומת שמאי המבקשת ;
- מסמך, מיום 18.7.2011, הכולל ניתוח של הסכם מכר, מיום 12.11.2008 ;
- הערכת שווי זכויות, מיום 28.8.2008, לגבי הנכס שבנדון ;
- תשריט מיום 29.12.1985 , של החלקה שבנדון ;
- העתק נסח רישום, מיום 29.8.2011, לגבי תת החלקה שבנדון ;
- העתק נסח רישום היסטורי, מיום 22.8.2011, לגבי תת החלקה שבנדון ;
- תשריט בקשה להיתר מס' 1354 (חתום), לגבי החלקה שבנדון ;
- הסכם מכר (במסגרת הליך כינוס נכסים), מיום 12.11.2008, לגבי תת החלקה שבנדון ;
- החלטת ראש הוצאה לפועל, מיום 8.12.2008, לגבי תיק הוצל"פ מס' 0-07-08136-01 ;
- פלט נתוני עסקה ממס שבח (מערכת שע"מ), לגבי גו"ח 22-10-3942 ;
- חלק מתשריט הבית המשותף לנכס הידוע כגו"ח 22-10-3942 .
- העתק נסח רישום, מיום 22.8.2011, לגבי גו"ח 22-10-3942 .

2. **<u>פרטי הנכס</u>** :

2.1 להלן פרטי החלקה ותת החלקה שבנדון, מתוך העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, שהופק באמצעות האינטרנט, ביום 29.8.2011 ;

גוש	: 3942 ;
חלקה	: 10 ;
שטח רשום	: 8,992 מ"ר ;
הערות	: - ביום 19.9.1986 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים. - ביום 9.5.2004 נרשמה הערה לפי ס' 19, לטובת עיריית ראשון לציון, על הפקעת חלק מחלקה.
תת חלקה	: 4 ;
תאור	: אולם בקומה ראשונה ;
שטח רשום (תת חלקה)	: 198.95 מ"ר ;
חלקים ברכוש המשותף	: 10/588 ;
הצמדות	: - קרקע, בשטח 12.50 מ"ר (מסומנת בתשריט – מ"ד) ; - קרקע, בשטח 12.50 מ"ר (מסומנת בתשריט - מ"ה) ; - קרקע, בשטח 17.40 מ"ר (מסומנת בתשריט - מ"ט) ;
בעלות רשומה ע"ש	: גרנט מרכז האבטחה הישראלי למיגון חיצוני (2001) בע"מ - בשלמות ;
הערות	: רשומה הערה, מיום 7.5.2007, על כל הבעלים, לטובת עו"ד דרזנר אביחי, עקב רישום צו ניהול ע"י כונס נכסים וזאת, בהתאם לתיק הוצל"פ תל אביב 01-08136-07-0 ; בנוסף, רשומות עוד 2 הערות בגין חובות כספיים.

2.2 במסגרת תכנית רצ/114 (ר' סעיף 5.1 להלן) סומנו בחלקה רצועות המיועדות להפקעה, לטובת דרך. סך ההפקעה בפועל משטח החלקה מסתכם ב – 1,167 מ"ר. לפיכך שטח החלקה נטו – 7,825 מ"ר[1].

2.3 ממסמך, מיום 29.12.1985, שכותרתו (ציטוט) – " תשריט לטאבו", הכולל, בין היתר, את פרטי תת החלקה שבנדון, עולים הפרטים הבאים, לגבי תת החלקה שבנדון :

[1] השטחים הנ"ל מצויינים בטופס מידע תכנוני, מיום 19.10.2009, ובמסמכי בקשה להיתר, משנת 2011. שני המסמכים אותרו על ידי בתיק הבנין.

תאור האולם : אולם, יציע, שירותים ;
שטח רצפה במ"ר : אולם – 134.84 מ"ר ; היציע – 64.11 מ"ר ; סה"כ – 198.95 מ"ר.
הצמדות : כמפורט בסעיף 2.1 לעיל.

2.3 כתובת עירונית של הנכס : רח' פלוטיצקי 10, אזה"ת המזרחי (הישן), ראשון לציון.

3. **<u>מיקום ותאור הסביבה</u>** :

הבנין המכיל את הנכס נשוא השומה, ממוקם מעברו המערבי של רח' פלוטיצקי, באזור התעשייה המזרחי ("הישן") של ראשון לציון.

אזור התעשייה נמצא במבואותיה הצפוניים של העיר, מכיוון צומת בית דגן. אזור התעשיה מאופיין במבנים, בני 1-3 קומות, המשמשים לתעשייה , מלאכה ומסחר .

רח' פלוטיצקי הינו ציר תנועה מרכזי באזור, הנמשך בין רח' התעשיין – מצפון ובין רח' משה בקר, המהווה את המשכו של רח' פלוטיצקי לכיוון דרום. הרחוב מקביל - ממזרח - לדרך המכבים (כביש מס' 412).

בסמוך לנכס – מצפון – משתרע מתחם "טיב טעם" וממזרח, מעברו השני של הרחוב – מתחם "פאוור סנטר". בסביבת הנכס ניכר מחסור במקומות חניה.

הפיתוח הסביבתי והתשתיות העירוניות באזור התעשייה - מלאים.

4. **<u>תאור המבנה והנכס</u>** :

4.1 **<u>המבנה :</u>**

המבנה, הכולל את נשוא השומה, שהינו בן 3 קומות, נבנה בבניה קונבנציונלית – שלד בטון, קירות בלוקים וחיפוי חיצוני בטיח. רוחב המבנה כ- 50 מ' ואורכו כ- 120 מ'.

המבנה כולל עשרות תאים, המשמשים בעלי מלאכה שונים, לרבות : נגריות, מוסכים, מחסני צבע, מחסני הפצה, מחסני מזון וכיו"ב.

המבנה כולל חדרי מדרגות חיצוניים. בקומות העליונות קיים מסדרון גישה לתאים. קומת הקרקע של המבנה בגובה של כ- 6.2 מ' עם תקרת קסטונים בעובי של כ- 50 ס"מ.

4.2 **<u>הנכס :</u>**

נשוא השומה הינו אולם, הממוקם בחלק המערבי (עורפי לרח' פלוטיצקי), בקומת הקרקע של הבנין. חזית הנכס מחופה אבן ירושלמית. הכניסה חסומה בדלת דקורטיבית. בכניסה - מבואה קטנה, מסוגננת, הכוללת "ויטרינה" עשוייה זכוכית. בהמשך - אולם, הכולל מתקני בישול והדרכה.

האולם כולל קירות דקורטיביים, חיפוי לבנים ותאורה דקורטיבית. גרם מדרגות עשוי עץ, הכולל מעקה מסוגנן, מוליך אל קומת הגלריה.

בהמשך לאולם הנ"ל – אזור המכיל מטבחים, מקררים ומקומות אחסנה. הגובה באזור זה – 2.5 מ' ומעליו, רצפת בטון המשמשת כרצפה לגלריה.

הגלריה, בשטח של כ- 140 מ"ר (= 6.8 מ' X 20.2 מ'), משמשת כמשרדים. גובה הגלריה נטו כ- 2.1 מ'. הגימור – ברמה טובה מאד, לרבות : משטח עם ריצוף קרמי, קירות גבס, דלתות עץ מיוחדות, תקרה עשויה טבלאות של סיבים מינרליים ותאורה פנימית שקועה. הגלריה כוללת מטבחון ושירותים.

5. **<u>מצב תכנוני</u>** :

להלן פירוט התכניות החלות על החלקה הכוללת את הנכס שבנדון, לפי סדר כרונולוגי :

5.1 <u>תכנית **רצ/114** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 364, מיום 5.8.1954) :</u>

התכנית, החלה על שטח של כ- 1,430 דונם, הינה תכנית מפורטת לאזור התעשיה בעיר.

מטרות התכנית הינן : התוויית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות, ביטול דרכים קיימות, קביעת אזורי תכנון וקביעת גודל מגרשים מינימלי ואחוזי בניה וקביעת שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים המיועדים לבנייני ציבור.

בתשריט התכנית, סומנה החלקה שבנדון באזור תעשיה. להלן הוראות התכנית לאזור זה :

שטח מגרש מינימלי : 1,500 מ"ר ;
שטח בניה מקסימלי : 50% ;
גובה מקסימלי : 3 קומות או 12 מ' ;
קווי בנין : צדדי – 3 מ' ; אחורי – 6 מ'.

לאורך הצלע המערבית, סומנה רצועה המיועדת להפקעה לטובת הרחבת דרך המכבים ורצועה נוספת, המיועדת לשצ"פ. לאורך הצלע המזרחית והדרומית סומנה דרך (חלקה הדרומי בוטלה בתכנית רצ/2/114 א').

5.2 תכנית **רצ/2/114 א'** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1375, מיום 6.7.1967) :

התכנית הינה תכנית מפורטת לאזור התעשיה.

בתשריט התכנית סומנה החלקה ביעוד אזור תעשיה. רצועת הדרך, לאורך הצלע הדרומית בחלקה, אשר סומנה בתכנית רצ/114 – בוטלה.

במסגרת הוראות התכנית נקבע, כי שיעור הבניה המקסימלי ביעוד זה – 40%. קו הבנין הצדדי - 5 מ'.

5.3 תכנית **רצ/1/1** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1646, מיום 30.7.1970) :

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית, אשר במסגרתה סווגה החלקה שבנדון ביעוד תעשיה.

להלן הוראות התכנית לאזור זה :

% בניה מרבי לקומה : 40% ;
גובה הבנין : עד 12.0 מ' ;
קווי בנין : צדדי – 5 מ' ; אחורי – 6 מ' ; קדמי - ע"פ התכנית .
שימושים מותרים : בתי מלאכה, תעשיה בלתי מזיקה ושימושים הכרוכים בתעשיה.

5.4 תכנית **רצ/1/1 ב'** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1991, מיום 21.2.1974) :

התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר ובמסגרתה נקבע תקן חניה לשימושים השונים.

לגבי מבנים למלאכה ותעשיה נקבע, כי תקן החניה יהיה מקום חניה אחד לכל 100 מ"ר ברוטו. התקן אינו חל על כלי רכב מיוחדים ואינו כולל סידורי פריקה וטעינה.

5.5 **תכנית רצ/1/1/י"א** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4303, מיום 11.5.1995) :

התכנית חלה על כל אזורי התעשיה והמלאכה, בתחום מרחב התכנון המקומי ראשון לציון. מטרות התכנית הינן כדלקמן :

א. קביעת הוראות לבניית רמפות ירידה לרכב למרתפי חניה.

ב. קביעת הוראות בניה למרתפים לחניה.

ג. קביעת גובה מתקנים הנדסיים על הגג.

ע"פ הוראות התכנית, תותר בניית מרתפים לחניה בגבולות המגרש (קווי בנין "0"), בתנאים. שטח מרתף החניה ייחשב כשטח שירות, בהתאם לתקנות חישוב שטחים. כמו כן, תותר בניית רמפות ירידה לרכב, לחניה תת קרקעית, בקו בנין "0" (צדדי ואחורי בלבד), בתנאים.

גובה תקרה אחרונה לבניינים באזורי תעשיה יהיה 12 מ'. יותר וחדרי מדרגות, חדרי מכונות או ארובות ומתקנים טכניים אחרים עד גובה 16 מ'.

5.6 **<u>תכנית רצ/15/1/ב/1</u>** <u>(פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4402, מיום 21.4.1996) :</u>

התכנית, החלה על שטח של כ- 628 דונם, מהווה שינוי, בין היתר, לתכנית המתאר רצ/1/1. במסגרת התכנית נכללה החלקה במבנן C וסווגה בייעוד תעשייה. להלן הוראות התכנית לייעוד זה :

מגרש מינימלי	: 1,000 מ"ר ;
סה"כ % בניה	: 120% ;
% בניה לקומה	: 40% ;
מס' קומות	: 3 (גובה מקסימלי – 14 מ') ;
קווי בנין	: צדדי – 4 מ' או "0" (*)[2] ; אחורי – 5 מ'.

נקבע, כי ב"אזור תעשייה", תותר הקמת מרתפים בנוסף לאחוזי הבניה המותרים לצרכי אחסנה הקשורה בשימוש המפעל בלבד .

לכל מבנה יובטחו סידורי חניה לכלי רכב וסידורי פריקה וטעינה על פי השימוש המותר שיאושר במבנה, ועל פי תקנות התכנון והבניה (מקומות חניה). הועדה המקומית רשאית לאשר מבנה חניה תת קרקעי, בגבולות המגרש, לצורך פתרון החניה.

בסעיף 6 לתקנון התכנית, נקבעו השימושים המותרים באזור תעשיה.

[2] ניתן בצד אחד שקו הבנין יהיה "0", בתנאי של הסכמת השכן ובתנאי של בינוי משותף ומתואם.

5.7 **תכנית רצ/מק/1/1/ט"ו** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4431, מיום 28.7.1996) :

התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר ומטרתה - קביעת הוראות בניה לרמפות עליה לרכב בתוך המגרשים באזור התעשיה.

נקבע, כי תותר בניית רמפות עליה לבניינים באזורי תעשיה ומלאכה בקו בנין "0" - צדדי ואחורי, בתנאים.

5.8 תכנית **רצ/מק/1/1/י"ד** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4454, מיום 5.11.1996) :

התכנית, החלה על כל תחום מרחב התכנון ראשון לציון, הינה שינוי לתכנית המתאר. במסגרתה , נקבעו הוראות פיתוח למגרשים באזורי התעשיה והמלאכה, לרבות הוראות בדבר שטח גינון נדרש, מיקומו וכיוצ"ב.

5.9 **תכנית רצ/1/1/י"ג** (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5280 מיום 9.3.2004) :

התכנית הינה תכנית מתאר, החלה על כל תחום מרחב התכנון המקומי ראשון לציון, ומהווה שינוי לתכנית המתאר רצ/1/1. מטרת התכנית – קביעת שטחי שירות מירביים ליעודי הקרקע השונים בעיר.

להלן הוראות התכנית לגבי יעוד תעשיה (מגרשים בשטח נטו גדול מ- 2,000 מ"ר) :

זכויות בניה עיקריות באחוזים (ע"פ תכניות תקפות) -

סה"כ זכויות בניה : 120% ;

זכויות בניה לקומה : 40% ;

מספר קומות : 3 ;

שטחי שירות עיליים (לפי שטח מגרש נטו) -

שטחי שירות ב-% : 30% שירות, 20% אחסנה, 20% גלריות ;

שימושים מותרים : ממ"ק, מדרגות חוץ, מדרגות פנימיות, ח. מעליות, מעברים, מקום לסילוק אשפה, מחסנים, מתקנים טכניים.

שטחי שירות תת קרקעיים (לפי שטח מגרש נטו) –

שטחי שירות ב-% : ע"פ תכנית רצ/1/1/יא ;

שימושים מותרים : חניה .

סעיף 11 (7) קובע, כי תכנון חניה תת קרקעית ייעשה בשטח של עד 80% משטח המגרש נטו ובתנאי שיובטח, כי לפחות 20% משטח המגרש ישארו חוליים לצורך ניקוז נגר עילי והבטחת חלחול מים לאקוויפר. לצורך קבלת פתרון לחניה, ניתן יהיה להוסיף קומות תת קרקעיות נוספות, באישור הועדה המקומית ובתנאים המפורטים בסעיף.

סעיף 11 (10) קובע, כי גלריות באזורי תעשיה ומסחר ייחשבו כשטח עיקרי - אם גובהן מעל 2.20 מ', או כשטח שירות - אם גובהן מתחת ל- 2.20 מ', בהתאם לגובה המפלסים ושטח מירבי כקבוע בתקנות.

סעיף 11 (11) קובע, לגבי שטחי השירות העל קרקעיים, כי תותר העברת שטחים מקומה לקומה עד 5% משטח המגרש נטו, באישור הועדה המקומית.

סעיף 11 (14) קובע, כי באזור תעשיה, במגרש בשטח הגדול מ- 2 דונם, שטחי השירות יהיו 30% מעל פני הקרקע בתוספת עד 20% לאחסנה. גובה שטח האחסנה כגובה הקומה. שטחי השירות יהיו בקווי הבנין המותרים.

לגלריות מתחת לגובה 2.20 מ', תינתן תוספת של 10% שטח שירות לקומה ולא יותר מ- 20% לבנין. לא תותר המרת שטחי שירות כלליים לאחסנה. לא תותר המרת שטחי שירות לגלריות למטרות שירות אחרות.

5.10 **<u>תכנית רצ/מק/1/1/י"א/1 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5715, מיום 10.9.2007) :</u>**

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית, המהווה שינוי לתכנית רצ/1/1/י"א, וחלה על כל אזורי התעסוקה, התעשיה והמלאכה בתחום מרחב התכנון המקומי ראשון לציון.

במסגרת התכנית נקבעו הנחיות בינוי למרתפי חניה.

6. **<u>ר י ש ו י</u>** :

6.1 אותר על ידי, היתר בניה מס' רש/77/1354, מיום 1.7.1977, ל (ציטוט) – " מבנה תעשיה בן 3 קומות, גלריות, 2 מקלטים, חניה – לשלב א' בלבד ".

ההיתר ניתן על פי אישור ועדת המשנה לועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון, בישיבה מש/44, מיום 25.1.1977.

6.2 הוצג בפני היתר בניה מס' רש/1354, מיום 1.7.1977, להקמת (ציטוט) – " מבנה תעשיה – תוספת 2 חדרי מדרגות לפי דרישת כיבוי אש ". להלן טבלת השטחים, כמפורט בהיתר הבניה :

קומת קרקע (גובה – 5.20 מ')	: 3,441.48 מ"ר (43.77%)
קומה א' (גובה – 3.00 מ')	: 3,032.40 מ"ר (38.57%)
קומה ב' (גובה – 3.00 מ')	: 3,032.40 מ"ר (38.57%)
סה"כ	: 9,506.68 מ"ר (120.91%)

בנוסף, כוללת הבקשה את השטחים הבאים :

חדרי שירות (בגובה – 3.00 מ')	: 33.75 מ"ר
בנייני עזר (בגובה – 2.50 מ')	: 229.02 מ"ר
חדרי מדרגות (בגובה – 12.00 מ')	: 94.90 מ"ר
מקלטים	: 275.68 מ"ר
מחסנים	: 77.08 מ"ר

6.3 הוצג בפני תרשים, מחודש 6/2004, שנערך עבור עיריית ראשון לציון, במסגרתו, בין היתר, נמדדו השטחים ונערך מיפוי של השימושים בנכס שבנדון, כמפורט להלן :

ק"ק : עסק, בשטח 75.4 מ"ר ובנוסף – מחסן, בשטח 82.8 מ"ר (סה"כ – 158.2 מ"ר) ;
ק"א : מחסן, בשטח 27.4 מ"ר ובנוסף – משרד, בשטח 84.2 מ"ר (סה"כ – 111.6 מ"ר).

7. **מצב קנייני :**

הוצג בפני הסכם מכר, מיום 12.11.2008, שנערך בין עו"ד אביחי דרזנר – כונס נכסים על זכויותיה של החברה גרנט מרכז האבטחה הישראלי למיגון חיצוני (2001) בע"מ (להלן "המוכר") ובין סנספורט טרייד בע"מ (להלן "הקונה"), לגבי נכס מקרקעין המהווה (ציטוט) – " אולם ויציע בקומת הקרקע של הבית ברח' פלוטיצקי 10, אזור התעשיה הישן בראשון לציון, הידוע כחלקה 10/4 בגוש 3942, בשטח רשום של 198.95 מ"ר, בתוספת שטח הצמדה מבונה של 17.40 מ"ר ובתוספת 2 שטחי חניה שצמודים לנכס (להלן "הנכס") ".

התמורה – 780,000 ₪.

כמו כן, הוצגה בפני החלטת ראש ההוצאה לפועל, מיום 8.12.2008, לפיה אושר המכר – כמפורט לעיל.

8. **שומות הצדדים** :

שומת המשיבה	**שומת המבקשת**
תכנית רצ/1/1/י"ג (מועד קובע – 24.3.2004)	
	השמאי הציג מספר חלופות שונות, כדלקמן :
	חלופה א' – ע"פ שטח במצב קיים :
	שטח קומת הקרקע : 152 מ"ר
	שיעור בניה לשטחי שירות : 70% X
	שטח גלריה מותר : 106.4 מ"ר
	מקדם לשטח[3] : 0.2
	סך שטח אקוו' : 21.28 מר"א
	בניכוי שטח מדרגות לגלריה : 2.00 מר"א (-)
	תוספת שטח אקוו' : 19.28 מר"א
	שווי מר"א מבונה : 1,600 ₪ X
	ההשבחה : 30,848 ₪
	חלופה ב' – ע"פ שטח המגרש נטו :
	שטח המגרש : 8,992 מ"ר
	חלק ברכוש המשותף : 10/558 X
	שטח יחסי לתת החלקה : 161.1 מ"ר
	שיעור בניה לשטחי שירות : 70% X
	סך שטחים עיקריים מותרים : 112.8 מ"ר
	מקדם לשטח הגלריה : 0.2 X
	סך שטח אקוו' : 22.56 מר"א
	בניכוי שטח מדרגות לגלריה : 2.00 מר"א (-)
	תוספת שטח אקוו' : 20.56 מר"א
	שווי מר"א מבונה : 1,600 ₪ X
	ההשבחה : 32,896 ₪
	חלופה ג' – ר' סעיף 9.1 להלן
	חלופה ד' – ר' סעיף 9.2 להלן
שטח הגלריה הקיימת : 111.6 מ"ר	
שווי קרקע למ"ר מבונה גלריה : 1,800 ₪ X	
סך השווי : 200,880 ₪ **(א)**	
הפחתה לשווי קומת הקרקע, בגין "הפסד" גובה מתחת לגלריה –	
שטח הגלריה הקיימת : 111.6 מ"ר	
גובה ה"הפסד" בק"ק : 360 ₪/מ"ר X	
סך ה"הפסד" : 40,176 ₪ **(ב)**	
יתרת ההשבחה : 160,704 ₪ (ב-א)	

[3] בהתחשב בגובהה הנמוך של הגלריה והקטנת גובה קומת הקרקע תחת הגלריה.

9. **<u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תאור, דיון והכרעה :</u>**

9.1 **<u>אי חבות בתשלום היטל השבחה עקב מימוש קודם (ע"י מכר זכויות) :</u>**

שמאי המבקשת טען, כי בוצעה העברת בעלות בנכס בתאריך 25.8.2005. השמאי ביסס את טענתו על העובדה, כי בנסח הרישום נרשם, כי בוצע בתאריך הנ"ל מכר, לפי צו בית משפט (בהתאם לשטר מס' 0295290010).

לדבריו, מהרישום הנ"ל, ניתן להסיק, כי לגבי הנכס הנדון נעשה מימוש בדרך של מכר זכויות – **לאחר** מועד אישור תכנית רצ/1/1/י"ג – ולכן (ציטוט) – " אין תוקף חוקי לעיריית ראשון לציון לגבות היטל השבחה עד לתאריך שהיה מימוש בדרך של מכירה העברת בעלות (25/8/2005) ".

עם זאת, בעת הדיון טען השמאי, כי (ציטוט) – " בנסח הרישום מצויין, שביום 25.8.2005, נרשם הנכס ע"ש גרנט מרכז האבטחה הישראלי. לא ידוע לי מתי היתה העסקה וייתכן שאין מקום לחייב בהיטל השבחה ".

שמאיות המשיבה טענו, במסגרת מסמך תגובה, מיום 19.9.2011, לשומת שמאי המבקשת, כי התאריך הרשום בנסח הרישום הינו יום הרישום בטאבו ולא יום חתימת החוזה, המהווה את יום המימוש לענין היטל השבחה.

<u>דיון והכרעה :</u>

בסוגייה זו, מקובלת עלי עמדת שמאיות המשיבה.

כפי שציינו השמאיות בתגובתן, התאריך המצויין בנסח הרישום הינו **מועד רישום הפעולה** ולא יום ביצוע העסקה בפועל. לפיכך, לא ניתן להסתמך על מועד הרישום בלשכת רישום המקרקעין, לענין החבות בהיטל השבחה.

כדי להסיר את הספק בענין זה, היה על שמאי המבקשת להציג אסמכתא, המוכיחה בוודאות כי פעולת המכר הנטענת בוצעה **לאחר** מועד אישור התכנית המשביחה או ששולם בגינה היטל השבחה ולכן, פעולת המכר המהווה את עילת המימוש דהיום - פטורה מתשלום היטל השבחה. משלא הרים השמאי את נטל ההוכחה, אינני יכולה לקבל את טענתו.

יצויין, כי מבדיקה שערכתי במסמכי מס שבח (מערכת שע"מ) עולה, כי מלבד העסקה המפורטת בפרק 7 לעיל, הרי שבוצעה עסקה נוספת בנכס ביום 2.9.2002. סביר להניח, כי רישום העסקה המוקדמת מבין השתיים, הסתיים רק כעבור כ-3 שנים – בתאריך 25.8.2005.

לאור האמור לעיל, על המבקשת חלה חבות בתשלום היטל השבחה, עקב אישור תכנית רצ/1/1/י"ג.

9.2 **<u>האפשרות להקים גלריות טרם אישור תכנית רצ/1/1/י"ג :</u>**

שמאי המבקשת הציג את תשריט הבית המשותף, שנערך ביום 29.12.1985, ממנו הסיק כדלקמן (ציטוט) – " בכל יחידה (תת חלקה) בקומת הקרקע בבנין, חלוקת השטחים כוללת אולם ויציע וכפועל יוצא מכך, הגעתי למסקנה שהוועדה אישרה גלריות החל משנת 1985 וכל זאת לפני אישור תב"ע רצ/1/1/יג משנת 2004 ".

בנוסף, טען השמאי, כי ע"פ היתרים שהוצאו במהלך השנים, אישרה הוועדה, לחלק מהיחידות בקומת הקרקע, להקים גלריות לצורכי תעשיה. לפיכך, לשיטתו, לא חלה השבחה עקב אישור תכנית רצ/1/1/י"ג.

לטענה זו הגיבו **שמאיות המשיבה** וטענו, כי (ציטוט) – " תשריט הבית המשותף אינו היתר בניה ועל כן, אינו מאושר ע"י הועדה. העובדה כי בתשריט הבית המשותף מסומנת גלריה, אינה מקנה לגלריה תוקף חוקי ".

<u>דיון והכרעה :</u>

בסוגיה זו, מקובלת עלי עמדת שמאיות המשיבה, כפי שיוסבר להלן.

מטרתו של רישום הבית המשותף היא להסדיר נושאים קנייניים בין בעלי הזכויות בחלקה, לרבות שיוך שטחים והצמדתם לתתי חלקה מסויימים. סימונם של שטחים בתשריט הבית המשותף אינו מהווה ראייה לחוקיותם.

לשם הוכחת חוקיותה של הגלריה, היה על שמאי המבקשת להציג היתרי בניה או לפחות - אסמכתא לכך, כי הועדה המקומית נהגה לאשר הקמת גלריות במבנה או בסביבה הקרובה. משלא עשה כן ואף לא הציג כל אסמכתא לביסוס טענתו, אינני יכולה לקבל את עמדתו.

מאחר שגם שמאיות המשיבה לא הציגו אסמכתאות הסותרות את טענת שמאי המבקשת, נאלצתי, לצורך קביעת חוקיותה של הגלריה הקיימת, לערוך בירור יסודי לגבי הסוגייה הנ"ל וזאת, בין היתר , באמצעות עיון מעמיק בתיק הבנין.

להלן מסמכים שאותרו על ידי מתוך תיק הבנין, ע"פ סדר כרונולוגי (ההדגשות לא במקור – ל.א.).

1. בקשה, משנת 1979, אשר הוגשה ע"י שמואל בראונשטיין, לבניית גלריה בגו"ח 3942-10, הדרושה (ציטוט) – " *לצורך התקנת מיכלים עם חומרי גלם אשר חייבים להיות בגובה* ".

ועדת המשנה החליטה בישיבה מס' מש/17, מיום 16.1.1980, <u>לסרב לתוספת גלריה</u> (ציטוט) – " *הואיל והבקשה נוגדת רצ/2/114 א'* ".

2. מכתב, מיום 17.12.1981, מאת י.ק. חברה לבנין בע"מ הממונן לועדת בנין ערים ראשון לציון. הנדון – מבנה תעשיה בגוש 3942 חלקה 10.

להלן תוכן המכתב (ציטוט)- " *לפי בקשתנו המקורית שהוגשה לועדה לתכנון ובנין ערים ראשון-לציון עמדנו להקים על השטח הנ"ל מבנה תעשיה שיכלול :*

1. קומת קרקע + מקלטים.

2. קומת ביניים – מחוץ ל-% בניה <u>שהם למעשה שטח מעל מקלטים ונוצרו לפי הנחיית שלטונות הג"א (כיסוי מעל מקלט קיים).</u>

3. קומה שניה + שלישית + מעברים חיצוניים ופנימיים.

כיום מצורפת למכתבנו תכניות מצב קיים על המבנה הנ"ל הכולל בתוכו את הפונקציות ... בתוספת שטח שנוצר ע"י :

א. הכללת מעברים פנימיים בתוך שטח בנוי.

ב. <u>בניה שבוצעה ע"י הדיירים לאחר קבלת המקום על ידם</u> (ראה העתק מכתבים מצורפים).

אי לכך אנו ממבקשים את כב' הועדה לאשר לנו תוספת % בניה עבור התקנת 3 מעליות בבנין כלומר 15%-3.5% <u>והקלה נוספת של 4% עבור השטח שנבנה ע"י הדיירים</u>.

אנו מוצאים לנכון לציין פעם נוספת שהתוספת החריגה הזו נוצרה ע"י זה שינויים שלא היו בשליטתנו ובשום אופן אנו מצידנו לא גרמנו באופן ישיר להגדלת שטח הבנוי בפועל.

להמחשת המצב רצ"ב טבלת שטחים ואחוזי הבניה :

	מצב מוצע		לפי תכנית מאושרת	
קומת קרקע	*3,512.01*	*44%*	*3,441.48*	*43.77%*
קומת ביניים	*953.60*	*12%*	*342.16*	*38 מחולק ל-3*
קומה ראשונה	*3,513.83*	*44%*	*3,032.40*	*35.57%*
קומה שניה	*3,566.18*	*45%*	*3,032.40*	*38.57%*
מעברים פנימיים	*כלולים ב-% בניה*		*לא כלולי ב-% בניה*	
מעברי המלטות חיצוניים	*לא כלולים ב-% בניה*		*לא כלולים ב-% בניה*	
מבני עזר	*לא כלולים ב-% בניה*		*כלולים ב-% בניה*	" (סוף ציטוט)

כמו כן, אותרה על ידי הבקשה להיתר הבניה נשוא המכתב, שכותרתה (ציטוט) – " *תכנית שינויים לפי מצב קיים בפועל בשטח לתאריך 10.81* ".

להלן חלק מטבלת השטחים המצורפת לבקשה, המתייחס לשטחי היציעים במבנה :

שימוש	שטח בהיתר קיים	מוצע	סך הכל	הערות
יציעים מעל המקלטים	(254.75)	(97.30)	(343.63)	**מתוך הנ"ל : יציעים בשטח 268.49 נבנו ע"י הדיירים ללא אישור הקבלן.**
יציעים	-	(601.68)		

3. מכתב, מיום 27.6.1982, מאת מנהל מחלקת התברואה והרישוי – ח. גפן, הממונן לברנר אריה וגנור יעקב. הנדון : רשיון לזגגות אלומיניום באזור תעשיה ישן גוש 3942 חלקה 10.

להלן תוכן המכתב (ציטוט) – " *הריני להודיעך כי יש התנגדות לבקשתך לרישיון מטעם מח' מהנדס העיר, <u>הואיל ונבנתה גלריה ללא היתר</u>...* ".

4. תשריט הבית המשותף, שנערך ביום 29.12.1985, לפיו , חלק ניכר מתתי החלקה בקומת הקרקע כולל גלריות (המסמך צויין עי שמאי המבקשת).

על גבי התשריט רשומות הערות לגבי הגלריות, כדלקמן :

לגבי תתי החלקה 25, 23, 22, 10, 9 ו- 2 נכתב על גבי התשריט (ציטוט) – " *יציע מעל מקלט* ". לגבי יתר תתי החלקה הכוללים יציע נכתב על גבי התשריט (ציטוט) – " *<u>יציע מחומר קל נבנה ע"י המשתכן</u>* " או " יציע ".

5. מכתב, מיום 10.1.1986, הממונן למהנדס העיר ראשון לציון – מר יוסף אלרואי. הנדון – תיקון תכנית בנין ערים רצ/114 (חלקה 10 גוש 3942).

להלן חלק מתוכן המכתב (ציטוט) – " *לועדה המקומית הוגשה תכנית בנין ערים הבאה לתקן את תב"ע רצ/114 לגבי חלקה 10 בגוש 3942. לגבי החלקה הנ"ל קבלה מרשתי, בעלת החלקה, היתרי בניה מעיריית ראשון לציון. הסתבר אח"כ שמרשתי סגרה חלק מהמעברים שלא נלקחו בחשבון אחוזי הבניה <u>ושרוכשי היחידות בבנין, שהיה מיועד לבנין לתעשיה, הוסיפו למבנה תוספות ללא היתר</u>. ...* ".

6. דו"ח נתוני בקשה מספר 880282 שהוגשה ביום 1.12.1987 ועניניה - "*תוספת גלריות מעל מקלטים בקומת הקרקע, תוספת סככה למדחסים בחצר. מבנה תעשיה קיים בן 3 קומות* ".

בהערות לבקשה נכתב (ציטוט) – " *אזור תעשיה, על בניה ללא היתר קיים משפט* ".
הערות מהנדס הועדה (ציטוט) – " *<u>אין התנגדות לגלריות הואיל והן ממוקמות מעל המקלטים הקיימים</u>, לסרב לסככה* ".

7. דו"ח נתוני בקשה מספר 870669, שעניינה רשיון עסק. תאור הבקשה (ציטוט) – " *רשיון עסק לתיקון תקרים בשטח של 214 מ"ר בקומת הקרקע של מבנה תעשיה (קוטנר) בתוספת <u>גלריה של 69 מ"ר ללא רשיון</u>* ".

8. מכתב, מאת מנהלת יחידת רישוי ופיקוח על הבניה – אינג' שולמית אולייר. הנדון : תוספת גלריה באולם המשמש למפעל "צוק אור" גוש 3942 חלקה 10 (סימוכין : מכתבך מיום 26.5.1991).

להלן תוכן המכתב (ציטוט) - " *בתשובה למכתבך שבנדון הנני להודיעך שע"פ בדיקת פקח במקום ובתיק הבנין, מתברר כי <u>לגלריה הקיימת במפעל אין היתר בניה</u>* ".

9. פרוטוקול ועדת משנה בישיבה מס' 200, מיום 30.5.1991, שעניינה בקשה מס' 910095 במסגרת רישוי עסקים. מהות הבקשה – רשיון עסק למבנה בשטח 160 מ"ר. המבקש – יורם מדר.

בהערות לבקשה נכתב (ציטוט) – " *האולם נמצא בבנין קוטנר ומשמש כמפעל בטחוני "צוק אור" בתוך האולם קיימת גלריה ללא רשיון ובגללה אין להוציא רשיון עסק. לבנין הנ"ל הוגש תיקון תכנית מתאר שטרם קבלה תוקף. במקרים דומים המליצו לאפשר רשיון עסק עד אישור התכנית המפורטת* ".

10. מכתב, מיום 30.8.1994, מאת אינג' ז'אנה ורשבסקי – מנהלת אגף, הממונן לה"ה שמאי שמואל ורוסו אברהם. הנדון : גוש 3942 חלקה 10 (רח' פלוטיצקי 10, ראשל"צ).

להלן תוכן המכתב (ציטוט) – " *הנני להודיעך בזה שלא נוכל לאשר את הבקשה לרשיון לעסק המבוקש היות וקיימת גלריה ללא היתר* ".

11. מכתב, מיום 23.2.1995, מאת חיים רוש – מפקח בניה, הממונן לפינטו מאיר ויצחקי יצחק. הנדון : גוש 3942 חלקה 10 רחוב פלוטיצקי 10.

להלן תוכן המכתב (ציטוט) - " *בביקור שערכתי במקום הנ"ל מצאתי : שבניתם בחזית המוסך שתי סככות מקונסטרוקציה ברזל וברזנט בגודל 2.5 X 5 מ' ו- 2.5 X 3 מ'. כמו כן, בניתם גלריה בתוך המוסך (משרד) בגודל 3 X 7 מ' ללא היתר.*

העבודה הנ"ל חייבת בהיתר מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון. העבודה הנ"ל בוצעה ללא היתר. הינכם מתבקשים להחזיר את המצב לקדמותו תוך 15 יום מקבלת מכתב זה או לטפל בקבלת היתר כחוק, אחרת יועבר הטיפול ליועצת המשפטית של העירייה ".

סיכום :

משלל המסמכים המפורטים לעיל עולות מספר מסקנות, כדלקמן :

- ע"פ היתר הבניה שניתן להקמת המבנה (ר' סעיף 6.1 לעיל), הותרה הקמת יציעים אך ורק בשטח שמעל המקלטים וזאת, לפי הנחיית שלטונות הג"א (ר' מסמך מס' 2 לעיל).
- כך למשל, בקשה להיתר להקמת גלריה (ככל הנראה שלא מעל מקלט קיים), סורבה מאחר שהיא סותרת את התכניות התקפות בחלקה (ר' מסמך מס' 1).
- לעומת זאת, אושרה בקשה לתוספת גלריות, משנת 1987, מאחר שבנייתן התבקשה בשטח שמעל מקלטים קיימים (ר' מסמך מס' 6).

- במהלך השנים נבנו, ע"י בעלי היחידות, גלריות ללא היתרי בניה (ר' מסמך מס' 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10 ו- 11).

- בהתאם לכך, לגבי גלריות שנבנו ע"פ היתר, מצויין על גבי תשריט הבית המשותף – " יציע מעל מקלט ", ואילו לגבי גלריות שנבנו שלא כחוק מצויין – " יציע מחומר קל נבנה ע"י משתכן " (ר' מסמך מס' 4).

- הבעלים של החלקה עשו מאמצים להכשיר את הבניה הלא חוקית (ר' מסמך 2, 5 ו- 9).

- האגפים הייעודיים בעיריית ראשון לציון לא נתנו "הסכמה שבשתיקה" ואף פעלו כנגד הבניה הלא חוקית (ר' מסמך מס' 8 ו- 11).

לאור המסקנות הנ"ל, הריני לדחות את טענתו של שמאי המבקשת, לפיה הועדה אישרה את הקמתן של גלריות במבנה שבנדון (שלא מעל מקלט קיים), בטרם אושרה תכנית רצ/1/1/י"ג. יתרה מכך, הועדה לא העלימה עין מהבניה הבלתי חוקית במבנה ונקטה בהליכים נגדה.

לפיכך, ובהיעדר ראייה סותרת , הריני לקבוע, כי הגלריה הקיימת כיום בנכס בנויה ללא היתר בניה ושלא ע"פ תכנית (טרם אישורה של תכנית רצ/1/1/י"ג) .

9.3 **<u>ההשבחה עקב אישור תכנית רצ/1/1/י"ג :</u>**

בין הצדדים קיימת מחלוקת לגבי פרשנות הוראות התכנית הנ"ל. המחלוקת מתבטאת בהיקף השטח לקומת גלריה, שהוקנה במסגרת התכנית ובמקדם הראוי לשטחה, על סמך מאפייניה הפיסיים (גובה) והשימוש בה.

שמאיות המשיבה חישבו את ההשבחה לגבי כל שטח הגלריה הקיים בפועל – 111.6 מ"ר (המהווים 70.55% משטח קומת הקרקע), ללא קשר להוראות התכנית או כפי שציינו בשומתן (סעיף 5.2 (ג)) – " *מאחר והנכס בנוי ובנויה גלריה, שומת ההשבחה תחושב בגין השטח המשמש בפועל לגלריה בלבד* ".

לגבי המקדם לשטח הגלריה, הרי שמתחשיב שהציגו, במסגרת מסמך מיום 17.8.2011, עולה, כי הובא על ידן בחשבון מקדם 0.67[4].

[4] שווי מ"ר מבונה בקומת הקרקע – 2,689 ₪ ; שווי מ"ר מבונה בגלריה – 1,800 ₪. מקדם לשטח הגלריה = 0.67 = (2,689 ₪ / 1,800 ₪).

בנושא זה, טענה **שמאית המשיבה**, בעת הדיון, כדלקמן (ציטוט) – " *הגלריה צריכה להיות 0.66 .... אין שום איסור להשתמש בגלריה כמשרד, גם אם היא נחשבת כשטח שירות. מהיכרותי עם אזור התעשיה, מאושרות גלריות כמעט בכל קומות הקרקע ולרוב זה משמש למשרד, למרות הגובה הנמוך. זו הסיבה שקבענו מקדם 0.66-0.67* ".

שמאי המבקשת הציג שתי חלופות לאופן חישוב הזכויות שהוקנו בתכנית. המשותף לשתיהן היא פרשנותו, לפיה ניתן לממש את סך זכויות הבניה שהוקנו בתכנית – 70% (= 30% שירות + 20% אחסנה + 20% גלריות) בקומת הגלריה. כלומר, ע"פ פרשנותו, ניתן להקים גלריה בשיעור 70% (משטח קומת הקרקע – בחלופה א', או מהשטח היחסי של תת החלקה מהחלקה כולה – בחלופה ב').

לגבי המקדם לשטח הגלריה, קבע השמאי מקדם 0.2 וזאת, בהתחשב בגובהה הנמוך של הגלריה והקטנת קומת הקרקע תחתה. לגבי השימושים, ציין השמאי בעת הדיון, כי (ציטוט) – " *אנו עוסקים בהיטל השבחה לפי קריטריונים אובייקטיביים ומה שקובע זה לא השימוש בפועל, אלא ע"פ התב"ע. ע"פ התב"ע, זה מוגדר כשטחי שרות ולכן השימוש בפועל למשרדים אינו רלבנטי* ".

<u>דיון והכרעה :</u>

לצורך בהירות ההכרעה, אני מוצאת לנכון להתייחס לכל אחד מהנושאים בנפרד :

<u>היקף השטח לקומת גלריה :</u>

בטבלת זכויות הבניה, המהווה חלק מתקנון תכנית רצ/1/1/י"ג, נקבע במפורש, כי שיעור זכויות הבניה לקומת גלריה - 20%, הינו **משטח המגרש נטו**.

כמו כן, הוראות התכנית קובעות, לגלריות מתחת לגובה 2.20 מ' - תוספת שטחי שירות, בשיעור 10% לקומה ועד 20% לבנין. כלומר, סך זכויות הבניה לגלריות, בחלקה שבנדון, מסתכם ב – 3,130 מ"ר (= 7,825 מ"ר X 40%)[5].

ראוי לציין, כי זכויות הבניה הנ"ל שייכות לכל אחד מתתי החלקה – ע"פ חלקו היחסי ברכוש המשותף. מימוש זכויות בניה במפלס הגלריה, בשיעור העולה על החלק היחסי,

[5] יוער, כי סעיף 11 (14) אינו בהיר וחד משמעי דיו. הקביעה הנ"ל הינה ע"פ הבנתי ופרשנותי להוראותיה.

מחייב את רכישת הזכויות מבעלי זכויות אחרים בחלקה. מכל מקום, כיום לא ניתן לחייב את המבקשת בהיטל השבחה לגבי זכויות בניה שאינן שייכות לה.

במקרה הנדון, חלקה היחסי של תת החלקה ברכוש המשותף מסתכם ב- 10/588 חלקים. כלומר, זכויות הבניה היחסיות של תת החלקה שבנדון במפלס הגלריה מתמצות ב- 53.2 מ"ר (כ- 34% משטח קומת הקרקע).

יוער, כי ההיקף הנ"ל של שטח קומת הגלריה, עומד בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב - 1992. מאידך, טענתו של שמאי המבקשת, לפיה מותרת בניית גלריה בשיעור של 70% - סותרת את האמור בסעיף 5 (רבתי) לתקנות הנ"ל.

<u>השימושים המותרים במפלס הגלריה :</u>

בסוגייה זו מקובלת עלי עמדת שמאי המבקשת, לפיה יש לקבוע את המקדם הראוי לשטח הגלריה על סמך הוראות התב"ע ולא ע"פ הנעשה בה בפועל. יוער - בניגוד לטענת שמאית המשיבה - ששימוש במפלס הגלריה למשרד אינו מותר, ע"פ ההוראות התקפות בחלקה.

גובה מפלס הגלריה הינו כ- 2.1 מ' והיא מסווגת, על סמך הוראות התכנית, כשטח שירות.

טבלת הזכויות בתקנון תכנית רצ/1/1/י"ג, קובעת, כי השימושים המותרים בשטחי השירות העל קרקעיים הינם : ממ"ק, מדרגות חוץ, מדרגות פנימיות, ח. מעליות, מעברים, מקום לסילוק אשפה, מחסנים ומתקנים טכניים.

יצויין, כי המידע הנ"ל אומת , באופן חד משמעי , עם הגורמים הרלבנטיים בעיריית ראשון לציון.

לאור האמור לעיל, הריני לקבוע מקדם 0.35 לשטח הגלריה.

<u>הערה :</u> בהתאם לחלקה היחסי של תת החלקה ברכוש המשותף, מתקבל, כי ההשבחה עקב תוספת שטחי שירות ואחסנה (30% ו- 20% בהתאמה), בניכוי עלויות הבניה וההתאמה הנדרשות לצורך מימושן – זניחה.

9.4 **<u>ערכי השווי :</u>**

שמאיות המשיבה קבעו שווי של 1,800 ₪/מ"ר מבונה בגלריה.

הקביעה מבוססת על ניתוח של עסקת מכר, מיום 12.11.2008, לגבי הנכס הנדון (ר' פרק 7 לעיל), כמפורט להלן :

מפלס	שטח	מקדם לשטח	סך שטח אקוו'
גלריה	111.6 מ"ר	0.27[6]	30.13 מר"א
קומת קרקע	158.2 מ"ר	1.00	158.20 מר"א
סה"כ			188.33 מר"א

התמורה בעסקה – 780,000 ₪ - לאחר הפחתת רווח יזמי (10%) ועלויות בניה (1,500 ₪/מ"ר) מותירה יתרה לקרקע של 426,596 ₪. הנ"ל בתוספת היטל השבחה החל על הקונה (80,000 ₪), מביא לכדי שווי של 506,596 ₪. בהתאם לכך, התקבל, כי שווי מר"א מבונה הינו <u>2,689 ₪</u> (= 183.33 מר"א / 506,596 ₪).

בהתחשב במקדם הראוי, לדעתן כ- <u>0.66</u>, מתקבל שווי של כ- 1,800 ₪/מ"ר מבונה במפלס הגלריה.

השמאיות ציינו, כי (ציטוט) – " יום מכירת הנכס היה בתקופת השפל / מיתון ובנוסף, נמכר ע"י כונס נכסים. לדעתנו, אלמנטים אלה מביאים לכך ששווי קרקע למ"ר תעשיה בשנת 2008 תאם את שווי הקרקע למ"ר תעשיה בשנת 2004 בנכס הנדון ".

שמאי המבקשת קבע שווי של 1,600 ₪/מר"א מבונה.

בהתחשב במקדם הראוי לשטח הגלריה שקבע - 0.2, מתקבל שווי של 320 ₪/מ"ר מבונה במפלס הגלריה. השמאי ביסס את קביעתו על העסקאות הבאות (הוצגו אסמכתאות) :

- עסקת מכר, מיום 12.8.2004, לגבי מגרש בשטח של כ- 2,606 מ"ר, שכתובתו - רח' פלוטיצקי 1. לדבריו, זכויות הבניה זהות לחלקה שבנדון. התמורה - 3,468,510 ₪.

[6] השמאיות ציינו, כי (ציטוט) – " הובא בחשבון כי הגלריה אינה חוקית ויש לשלם עליה היטל השבחה ".

להלן ניתוח העסקה – כפי שהוצג על ידו :

מפלס	שטח	מקדם לשטח	סך שטח אקוו'
עיקרי קרקע	1,042 מ"ר	1.00	1,042.0 מר"א
עיקרי קומה א'	1,042 מ"ר	0.50	521.0 מר"א
עיקרי קומה ב'	1,042 מ"ר	0.30	312.6 מר"א
שרות בכל הקומות	1,564 מ"ר	0.30	469.2 מר"א
סה"כ			2,344.8 מר"א
שווי למר"א מבונה (= 2,344.8 מר"א / 3,468,510 ₪)			1,480 ₪

השמאי ציין, בעת הדיון, כי בניתוח העסקה הנ"ל, לא הובא על ידו בחשבון מרכיב החצר ולפיכך, קיבל שווי גבוה יותר.

- עסקת מכר, מיום 7.5.2004, לגבי מחצית מהזכויות בנכס, תת חלקה 22 בחלקה שבנדון, וכתובתו – רח' פלוטיצקי 10 (השמאי ציין, כי מדובר בנכס הממוקם באותו בנין ובאותה קומה כמו הנכס הנדון). הנכס כולל אולם (בשטח 220.57 מ"ר) ויציע (בשטח 43.47 מ"ר). התמורה – 504,570 ₪.

להלן ניתוח העסקה :

מפלס	שטח	מקדם לשטח	סך שטח אקוו'
קומת קרקע	220.57 מ"ר	1.00	220.57 מר"א
גלריה	43.47 מ"ר	0.25	10.87 מר"א
חצר (חלק חנייה)	54.25 מ"ר	0.3	16.27 מר"א
סה"כ			247.70 מר"א
מחצית מהזכויות בנכס			123.85 מר"א

התמורה בעסקה – 504,570 ₪ - לאחר הפחתת מושע[7] (10%), יזמות (10%) ועלויות בניה (2,000 ₪/מ"ר), מותירה יתרה לקרקע של 169,300 ₪. בהתאם לכך, שווי מר"א מבונה הינו 1,367 ₪ (= 123.85 מר"א / 169,300 ₪).

בנוסף, השמאי הציג 2 עסקאות מכר, מתוך שומה מכרעת[8] (לרבות ניתוח העסקאות), כדלקמן :

[7] השמאי מציין, כי (ציטוט) – " הרוכש הינו הבעלים של המחצית השנייה של הנכס ולכן היה מוכן לשלם יותר על מנת שכל הנכס יהיה שלו ולא יקנה זאת מישהו זר ".

- עסקת מכר, מיום 12.1.2005, לגבי נכס הידוע כגו"ח 3942-142 (חלקה מקורית – 69), בשטח 399 מ"ר נטו, וכתובתו – רח' פלוטיצקי פינת רח' בן דוד. התמורה – 190,000 $ (משקף תמורה של 475,000 $/דונם).

סך השטח האקוו' – 919 מר"א. בהתאם לכך, שווי מר"א מבונה הינו – 516 $. בהתאמה לגודל ולמיקום, יש לבצע הפחתה של כ- 20% ולכן, השווי המתואם הינו 413 $/מר"א מבונה (משקף תמורה של 380,000 $/דונם).

- עסקת מכר, מיום 30.12.2007, לגבי נכס הידוע כגו"ח 3942-11, בשטח 6,208 מ"ר, וכתובתו – רח' פלוטיצקי 9. התמורה – 2,616,000 $ (משקף תמורה של 420,000 $/דונם).

בהתאמה למועד העסקה ולמיקום, השווי למועד הקובע – 336,000 $/דונם (365 $/מר"א מבונה).

<u>דיון והכרעה :</u>

ראשית ייאמר לגבי עסקת המכר בחלקה שבנדון – אשר הוצגה ע"י שמאיות המשיבה : מבלי להיכנס לתוצאה שהתקבלה ולהנחות העומדות בבסיסה, נראה כי בניתוח העסקה נפלה, ככל הנראה, שגגה - עלויות הבניה (1,500 ₪/מ"ר) הוכפלו בשטח האקוויוולנטי ולא בשטח הבנוי.

בהתאם לכך, התקבל כי עלויות הבניה המיוחסות לקומת הגלריה, מסתכמות בכ- 45,000 ₪ בלבד. יצויין, כי לאור מצב מפלס הגלריה בעת הסיור – ר' פרק 3 לעיל (ובהנחה שכך היה במועד הקובע, שכן לא נטען אחרת ע"י מי מהצדדים), הרי שערך זה הינו בלתי סביר לחלוטין (מגלם עלויות בניה של כ- 400 ₪/מ"ר משרדים, ברמת גימור טובה).

לפיכך, אינני יכולה לקבל את ניתוח העסקה כפי שהוצג.

להלן התייחסותי לעסקאות המכר שהציג שמאי המבקשת. יצויין, ככלל, כי העסקאות שהציג מקובלות עלי, למעט שינויים במקדמי השטח שקבע והערות – כמפורט להלן :

[8] שומה מכרעת, מיום 29.6.2010, שנערכה ע"י השמאי המכריע ש. רוזנברג, לגבי נכס הידוע כחלקות 60 ו- 118 בגוש 3942 (רח' בן דוד 5).

עסקת המכר, מיום 12.8.2004, נותחה גם במסגרת השומה המכרעת שצויינה לעיל. מהשומה עולה, כי הניתוח נעשה לפי שטח מגרש של 2,115 מ"ר (לעומת 2,606 מ"ר שהביא בחשבון שמאי המבקשת וכפי שמופיע בפלט עסקה ממערכת שע"מ). מכל מקום, השמאי המכריע חישב ומצא, כי השווי הינו 394 $/מר"א מבונה (ש"ע לכ- 1,777 ₪/מר"א מבונה).

עסקת המכר, מיום 7.5.2004, כוללת, בין היתר, גלריה בשטח של 43.47 מ"ר. הממצאים שעלו מבדיקה שערכתי, לגבי חוקיות הגלריות במבנה שבנדון (ר' סעיף 9.2 לעיל), מצביעים על כך שהגלריה הנ"ל בנוייה, ככל הנראה, ללא היתר. לפיכך, המשקל שניתן על ידי לנתון זה – נמוך.

עסקת המכר, מיום 12.1.2005, מתייחסת לחלקה ביעוד מלאכה. לפיכך, היה על השמאי להביא בחשבון התאמה בגין השוני בשימושם המותרים. ראוי לציין, כי השומה המכרעת, אשר במסגרתה נותחה העסקה הנ"ל, התייחסה לשתי חלקות ביעוד מלאכה.

עסקת המכר, מיום 30.12.2007, מתייחסת לחלקה ריקה הסמוכה לחלקה שבנדון (מעברו המזרחי של רח' פלוטיצקי). מאחר שהשומה המכרעת, אשר במסגרתה נותחה העסקה הנ"ל, התייחסה לשתי חלקות ביעוד מלאכה אשר ממוקמות לאורך רחוב בן דוד, הרי שיש להביא בחשבון מקדמי התאמה פחותים מאלו שהובאו בחשבון בשומה המכרעת, לענין המיקום והשימושים המותרים.

לאור האמור לעיל, הריני לקבוע, לגבי הנכס הנדון , שווי של 1,800 ₪/מר"א מבונה (כ- 400 $/מר"א מבונה), למועד הקובע לתכנית רצ/1/1/י"ג.

9. **<u>תחשיב ההשבחה :</u>**

להלן תחשיב ההשבחה, שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור תכנית רצ/1/1/י"ג (מועד קובע – 24.3.2004) :

שטח בניה **מותר** במפלס הגלריה (ר' סעיף 9.3)	: 53.2 מ"ר
מקדם לשטח הגלריה (ר' סעיף 9.3)	: <u>X 0.35</u>
סך תוספת שטח אקוו'	: 18.62 מר"א
שווי למר"א מבונה	: <u>X ₪ 1,800</u>
ההשבחה	: 33,516 ₪
היטל ההשבחה	: **<u>16,758 ₪, ליום 24.3.2004.</u>**

<u>הערה :</u> מודגש בזאת כי תחשיב ההשבחה מתייחס אך ורק לשטחים מותרים ע"פ תב"ע ולא ע"פ הקיים בפועל .

אין בשומה או בקביעת החבות בהיטל ההשבחה, כדי לתת הכשר לשטח הבנוי במפלס הגלריה או לשימושים הנעשים בה .

לענין זה, צויין בשומה, כי הגלריה הנ"ל נבנתה ללא היתר (ר' סעיף 9.2 לעיל) וכי השימושים הנעשים בה הינם בניגוד להוראות התכניות החלות על החלקה (ר' סעיף 9.3 לעיל).

ולראיה באתי על החתום,

שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה