תאריך: 15 ספטמבר, 2011
מס' תיק: 12763
מספרנו: הע/11/ 135

לכבוד
משכנות ראשונים בע"מ
ע"י מר ארז כהן, שמאי מקרקעין (להלן המבקש)

הוועדה המקומית לתכנון ובניה "נס ציונה"
ע"י מר שמואל פן, שמאי מקרקעין (להלן המשיבה)

א.נ.

הנדון:	**שומה מכרעת - היטל השבחה** **<u>גוש 3637, חלקות 479, 480, רח' הבנים 5, נס ציונה</u>**

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 ב' (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון, בגין אישור בקשה להיתר בניה הכוללת שימוש חורג מהיתר.

2. **<u>מסמכים</u>**

2.1 מטעם המשיבה הוגשו המסמכים הבאים:

- שומה מיום 18.11.10 שנערכה ע"י מר שמואל פן, שמאי מקרקעין.
- תגובת ב"כ הועדה המקומית, עו"ד מירב קנזי-נאמן מיום 17.4.11, לשומת המבקש. + אסמכתאות, פסקי דין ותכניות.

2.2 מטעם המבקש הוגשו המסמכים הבאים:

- "שומה אחרת" מיום 10.3.11 הכוללת נספחים, שנערכה ע"י מר ארז כהן, שמאי מקרקעין.

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

- חוברת מיום 26.6.11 הכוללת קובץ מסמכים שהוכנה ע"י עו"ד איל מאמו , ב"כ המבקש.
- פסקי דין, שמאויות מכריעות והחלטות ועדות ערר שנמסרו ע"י עו"ד איל מאמו ,ב"כ המבקש, בישיבה שקיימתי עם הצדדים ביום 19.7.11.

3. **<u>ישיבה</u>**

ביום 19.7.11 קיימתי ישיבה בה השתתפו:

מטעם המבקש: עו"ד ארנון חוטר- ישי, נציג חב' משכנות ראשונים – בעלי הזכויות בנכס הנדון.
עו"ד אייל מאמו.
מר ארז כהן, שמאי מקרקעין.
מר יגאל יוסף, שמאי מקרקעין

מטעם המשיבה: מר שמואל פן, שמאי מקרקעין
גב' מלכה דור, שמאית מקרקעין
עו"ד יצחק ברוש.
עו"ד אורטל חמצני.

4. **<u>התכנית והמועד הקובע</u>**

- בקשה להיתר מס' 2009326 הכוללת שימוש חורג מההיתר הקיים בקומת הקרקע בשטח של כ - 706 מ"ר למסחר ומסעדות. הבקשה אושרה ע"י ועדת המשנה לתכנון ולבניה ביום 21.7.2009. זה המועד הקובע לעניין ההשבחה.
- היתר בניה מס' 2011024 לבקשה הנ"ל. ההיתר אושר ע"י ועדת המשנה לתכנון ולבניה ביום 19.10.2010.

5. **<u>ביקור במקום</u>**

נערך ביקור בנכס ביום 31.8.11, ע"י הח"מ ואלי לוסטיג, שמאי מקרקעין ממשרדי.

6. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

6.1 הסביבה מאופיינת במבנים בני 1- 2 קומות בבניה צמודת קרקע ומבנים בבניה רוויה עם שימושים מעורבים למגורים, מסחר ומבני ציבור במרכז נס ציונה.

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

6.2 הנכס הנדון ממוקם בצידו הצפוני של רחוב הבנים, בסמוך לרחוב וייצמן, אשר הינו רחוב המסחר הראשי בעיר נס ציונה ומהווה ציר תנועה ראשי בין ראשון לציון לרחובות.

6.3 בקרבת הנכס מצוי בניין העירייה והקניון של העיר ה"קניותר".

6.4 הנכס הנדון הינו מבנה ישן בן 2 קומות מעל קומת מרתף, הבנויה בחלקה מעל פני הקרקע. המבנה שימש כבית ההסתדרות , מועצת פועלי נס ציונה, מועדון גמלאים, אולם "מופת" ולשכת המס.

6.5 המגרש בשטח 2,002 מ"ר, בעל צורה מלבנית. רוחב חזית המגרש הפונה לרחוב הבנים 48.6 מ' והעומק הממוצע כ - 41 מ'.

6.6 המבנה בנוי שלד בטון ובלוקים עם תקרה מבטון. כפי שנמסר, המבנה היה נטוש ומוזנח שנים רבות. כיום הנכס נמצא בהליכי שיפוץ יסודיים.

6.7 הנכס נשוא השומה מהווה את קומת הקרקע במבנה בשטח של כ - 706 מ"ר.

6.8 בסביבת הנכס פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

7. <u>פרטי הנכס והזכויות</u>

7.1 גוש: 3637
חלקות: 479 480
שטח: 1,000 מ"ר 1,002 מ"ר
בעלות: קרן קיימת לישראל – בשלמות

7.2 <u>הסכם פשרה מיום 8.3.2009</u>

בין - חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י בע"מ, קרן הרווחה של ההסתדרות החדשה בע"מ, (להלן: " המוכרות"), עו"ד גיל אלוני, ועו"ד דניאל רביץ.

לבין - משכנות ראשונים בע"מ, (להלן: " משכנות"), אלה אלייב, אמקן אינבסטמנט ובריאן בל.

הסכם זה נחתם הואיל וביום 2.7.00 חתמו המוכרות ומשכנות על שני הסכמים למכירת חלקות 479 ו - 480 בגוש 3637 ברחוב הבנים 5 בנס ציונה, וההסכמים לא הגיעו לידי ביצוע סופי בשל נסיבות שונות.

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

עפ"י הסכם הפשרה המוכרות מתחייבות למסור למשכנות את החזקה בנכס מיד עם חתימת הסכם זה ובכל מקרה לא יאוחר משבוע ימים ממועד זה.
משכנות לוקחת על עצמה באופן בלעדי את מלוא הטיפול בקבלת אישור מממ"י לעסקה ובהעברת הזכויות בנכס על שמה וכן את האחריות לתשלום מלוא התשלומים שידרשו, מכל מין וסוג שהוא, ע"י ממ"י לצורך אישור העסקה ו/או העברת הזכויות.
בסמוך לאחר חתימת הסכם זה ע"י כל הצדדים לו, מתחייבים הצדדים להגישו לבית המשפט המחוזי בת"א בבקשה למתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה זה וסילוק התובענות ההדדיות.
עם חתימת הסכם זה תהייה משכנות רשאית לבצע פעולות תכנוניות בקשר לנכס ולשם כך לפנות לרשות המקומית, לוועדה המקומית לתכנון ולבניה ולמינהל מקרקעי ישראל כדי לקדם פעולות תכנוניות אלה.
המוכרות תפעלנה מיד עם חתימת הסכם זה לשם היוון זכויות החכירה בנכס או יתנו לבא כוחה של משכנות ייפוי כוח מתאים לפעול להיוון הזכויות. משכנות תישא בתשלום דמי ההיוון.
כל הזכויות והחובות בקשר לנכס, לרבות, אך לא רק, תשלומי ארנונה, מיסים וכיו"ב עד למועד המסירה יחולו על המוכרות וממועד המסירה יחולו על משכנות.

7.3 <u>אישור העירייה להעברת זכויות</u>

אישור מיום 19.9.10 לרשם המקרקעין להעברת זכויות בחלקות 479 ו - 480 בגוש 3637 מקרן הרווחה של ההסתדרות החדשה בע"מ וחברת העובדים השיתופית הכללית בא"י, למשכנות ראשונים בע"מ.

7.4 <u>חוזה חכירה מהוון מיום 12.12.2010</u>

בין מינהל מקרקעי ישראל לבין משכנות ראשונים בע"מ.
המגרש בשטח 2,002 מ"ר בגוש 3637 חלקות 479 ו - 480 בשלמות.
לפי תכנית מס' נס/1/1 .
תקופת החכירה 49 שנים מ - 4.5.2010 ועד - 3.5.2059 .
מטרת החכירה: מרכז אזרחי.

8. <u>מצב תכנוני</u>

8.1 <u>תכניות בניין עיר</u>

8.1.1 **תכנית מפורטת נס/5** אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פי. 414 מיום 12.5.1955. בהתאם לתכנית זו סווגו החלקות שבנדון ביעוד מגורים ג'.

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

(מגרשים מס' 312,313 עפ"י התב"ע).

8.1.2 **תכנית מפורטת נס/2/5** אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פי. 618 מיום 28.8.1958 . בהתאם לתכנית זו סווגו החלקות שבנדון ביעוד לבניין ציבורי.
גודל מגרש מינימאלי 3,000 מ"ר.
זכויות בניה: באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.
על תכנית זו תחולנה כל התקנות שנכללו בת.ב.ע. המקורית מס' נס/5.

8.1.3 **תכנית מתאר מקומית נס/1/1** אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 1874 מיום 2.11.1972. בהתאם לתכנית זו סווגו החלקות שבנדון ביעוד מרכז אזרחי.
זכויות בניה: עפ"י תכנית מפורטת וכפי שיקבע ע"י הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית. הוראות התוכנית קובעות בין היתר כי תכניות מפורטות מאושרות יישארו בתוקף במידה ואינן סותרות הוראה מהוראות תכנית זו.
באזור מרכז אזרחי תותר בניה רק לפי תכנית מפורטת ותכנית בינוי ובהתאם לשימושים המפורטים ברשימת השימושים.
השימושים המותרים: כל השימושים המותרים באזור מגורים, באזור מסחרי ובשטחים לבניני ציבור.

8.2 <u>רישוי והיתרי בניה</u>

8.2.1 היתר בניה מס' 908 מיום 30.12.1964 להקמת בית ההסתדרות ולשכת המס.

8.2.2 היתר בניה מס' 1380 מיום 19.5.1969 לסגירת מרפסת קיימת ושינויים פנימיים.

8.2.3 היתר בניה מס' 44/89 מיום 28.9.1989 להרחבה ושיפוצים באולם "מופת" ובבית מועצת הפועלים.
להן פירוט שטחי הבניה:

קומה	קיים במ"ר	מוצע במ"ר	סה"כ במ"ר
מרתף	458.4	88.8	547.2
קרקע	580.1	88.8	668.9
א'	258.0		258.0
סה"כ	1,296.5	177.6	1,474.1

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

8.2.4 היתר בניה מס' 2011024 , אושר ע"י ועדת המשנה לתכנון ולבניה ביום 19.10.2010, נמסר ביום 30.1.2011. בהתאם להיתר הותר שינוי חזיתות הבניין ושינויים פנימיים, פיתוח שטח, שינוי יעוד המבנה בקומת קרקע מההיתר הקיים למשרדי מועצת הפועלים עם אולם מופת, למסחר מסעדות.

הבקשה כוללת שימוש חורג מההיתר הקיים בקומת הקרקע, למסחר ומסעדות.

להלן פירוט שטחי הבניה:

	שטחים עיקריים במ"ר					שטחי שירות במ"ר			
קומה	קיים	מוצע	מוצע מסחר	מוצע משרדים	סה"כ	מקלט	מבואות וחדר מדרגות	סה"כ	סה"כ למבנה
מרתף	547.2	-192.32			354.88	133.88	60.76	194.64	549.52
קרקע	668.9	-668.9	646.52		646.52		59.87	59.87	706.39
א'	258.0			256.01	256.01	1.40	51.65	53.05	309.06
סה"כ					1,257.41				1,564.97

9. <u>עמדת הצדדים</u>

להלן עיקרי עמדות הצדדים כפי שעולות מהשומות ומהמסמכים ומהדיון המשותף:

9.1 <u>סמכותו של השמאי המכריע להכריע בשאלות משפטיות.</u>

ב"כ המשיבה טען כי שמאי מכריע אינו מוסמך לדון ולהכריע במחלוקת העולה משומת ההשבחה לעיל, מכיוון שהמבקש חולק על עצם החיוב ולא על גובה החיוב. לכן, בהתאם לסעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, לא ניתן להעביר את המחלוקת אל שמאי מכריע.

ב"כ המבקש טען, כי משמונה שמאי מכריע, מוסמך הוא לדון בכל השאלות העומדות בפניו בין משפטיות ובין שמאיות.

9.2 <u>הזכויות הקנייניות</u>

ב"כ המשיבה טוען, כי לחברת משכנות ראשונים בע"מ זכויות חכירה מהוונות ממינהל מקרקעי ישראל.

ב"כ המבקש טוען, כי במועד הקובע לא היה בידי המוכרות הסכם חכירה, לפחות במגרש אחד מתוך השניים שבנדון. (מגרש 480) .

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

9.3 <u>חיוב בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר</u>

ב"כ המשיבה טוען, כי היתרי הבניה שניתנו בשנים 1964, 1969 ו – 1989, הם לבניה ושימוש במבנה ובנכס, כמבנה ציבורי ללא שימושים מסחריים. חדר קופה ומטבח, המסומנים בהיתר משנת 1989, הינם שימושים נלווים לשימוש העיקרי אשר הוא השימוש הציבורי. לפיכך, יש לחייב בהיטל השבחה בגין אישור השימוש החורג מההיתר גם אם השימוש איננו חורג מהתב"ע. לכל היותר יש לראות בשימוש המסחרי במצב קודם, כמימוש חלקי ובשימוש שניתן בהיתר האחרון כמימוש נוסף, המחויב בהיטל השבחה.

לחילופין, ההיתר האחרון שאושר ב - 21.7.09 , כמוהו כתכנית, אשר היו מחויבים להכין עפ"י הוראות תכנית נס/1/1, על מנת להתיר בניה בנכס. גם לאור טיעון זה יש לחייב בהיטל השבחה.

ב"כ המבקש טוען, כי אין כאן כל שימוש חורג מהיתר, לא הקלה ולא שימוש חורג מתכנית. ההיתר הראשון הינו משנת 1964-5 עדיין לפני תכנית 1/1, אשר קבעה את היעוד כמרכז אזרחי. בשנים 1988-9 ניתן היתר נוסף שכלל משרדים, קפטריה ואולם תרבות. אין חולק כי בעת מתן ההיתר השני, לא נדרש היטל השבחה.

ההיתר משנת 2009, בגינו הדרישה להיטל, הינו לשינויים ומסחר בקומת הקרקע.

לדעת המבקשים אין עילה להשבחה, בין היתר מהנימוקים הבאים:

1. במועד הקובע לא היה הסכם חכירה לחברת העובדים העבריים השיתופית בא"י בע"מ ולקרן הרווחה של ההסתדרות החדשה בע"מ, במגרש 480 .
2. העירייה הנפיקה אישור להעברת זכויות ללא היטל השבחה. זהו מימוש מלא ולא יכולה להיות דרישה להיטל השבחה מעבר לכך.
3. ההיתר ניתן לשימושים מסחריים. שינוי בטיב המסחר אינו עילה להיטל. כל השימושים הקודמים היו מסחריים. הבקשה להיתר הייתה לשפץ ולהשתמש באותם שימושים המותרים בהתאם לתכנית ולהיתר.

היטל השבחה מוטל על הליכי תכנון שמביאים לעליית שווי. תכנית נס/1/1 שקבעה את השימושים, הינה משנת 1972 ולא ניתן לגבות על פיה היטל השבחה.

גם אם קודם לא היה שימוש מיטיבי בנכס וכיום השימוש הוא מיטבי לא ניתן לגבות בגין כך היטל השבחה. לחילופין, יכולים היו להרוס את הבניין ולבנות בניין חדש עם כל השימושים המסחריים. קל וחומר, לשפץ את המבנה הקיים.

לפי הפסיקה שימוש חורג מהיתר איננו הליך תכנוני אלא רישוי. ב"כ המבקש מציג פסיקה של ועדת ערר - מחוז צפון "חיים ויקטור מימון נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל" . שימוש חורג מהיתר זו זכות מוקנית מהתכנית. שימוש חורג מהיתר הוא

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

רק שינוי לשימוש קודם ומימוש של חלק מזכויות שלא ניתנו קודם לכן. בנוסף, כאמור ניתן אישור להעברת זכויות וזהו מימוש מלא.

בכ' המבקש המציא פסיקות נוספות : ב. יאיר נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, כסיף חסידה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נהרייה,

הערת שוליים בעמוד 10 בשומה מכריעה של שמאית המקרקעין, גב' דורית פריאל מיום 19.8.10 בגוש 6925 חלקה 109 ת"ח 12-23,28 ברחוב אלנבי 138-140 בתל אביב, שומה מכרעת של שמאית המקרקעין גב' שושי שרביט מיום 1.11.10 בגוש 6126 חלקות 161-163 ברחוב הרא"ה 8 ברמת גן, אשר פסקה שם כי אין השבחה בגין מימוש בשימוש חורג מהיתר.

בנוסף בהגדרות של אזור מסחרי - מותר משרדים, בתי קולנוע, בנקים ועוד. ההיתר של שנת 1987 הוא מימוש לזכויות מסחר, לא מגורים ולא בניני ציבור. לכן הדרישה של הוועדה היא כפל מס, כי כבר היה מימוש של שטחי מסחר.

מסקנתו, שאין כל עילה להשבחה והדרישה להיטל השבחה היא בלתי חוקית .

לחילופין, למבקש אין זכויות חכירה בתאריך הקובע, לפחות לגבי אחת מהחלקות. החוק קובע כי רק בעלים וחוכר לדורות יכול לשלם היטל השבחה וכך גם נקבע בהחלטה של ועדת הערר בעניין ק.ג.ס. אינוסטמנט בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס ציונה.

בתשריט ההיתר מ- 1989 מסומנים קפטריה ומטבח. גם קודם לכן פעלו במקום מסעדות. הדיון הינו לגבי קומת קרקע בלבד. השטח בקומה זו- 706 מ"ר. שמאי המשיבה חישב השבחה לכל השטח 646 מ"ר עקרי + 60 מ"ר שרות, אך שטח השירות לא הושבח ולא חורג מההיתר הקודם. שטח זה משמש מבואה ומדרגות, המשמשים את המרתף וקומה א'. אולם מופעים וקולנוע, קפטריה ומטבח, הינם שימושים התואמים לאזור המסחרי. בקומת הקרקע היו משרדי אגף גביה של ההסתדרות וקרנות ביטוח, שימושים הדומים במהותם לבנק.

שמאי המבקש טוען כי השימוש הטוב והיעיל הוא מסחרי. במצב קודם היה קיים אותו שימוש. לכן, יש להביא בחשבון אותו שווי עם הפחתה בגין הליך לקבלת השימוש החורג מהיתר, בין היתר מרכיב הסיכון והדחייה לאור ההליך שלוקח זמן.

בשומות המכריעות של שמאיות המקרקעין גב' לבנה אשד וגב' שושי שרביט, קבעו 10-12% הפחתה לנושאים אלו. בענייננו אין סיכון , משום שהשימוש המבוקש תואם את התוכנית. גם לעניין הדחייה אין לחייב את המבקש, בשל ההליך הגוזל ממנו זמן. לכן, השווי במצב קודם אמור להיות נמוך באחוזים בודדים מהמצב החדש.

בכל מקרה יש להפחית עלויות התאמה, לאור תנאי הועדה המקומית למתן השימוש החורג. בנוסף, מציין כי חלק מהשטח המסחרי נחות כי הינו בגובה 2.5 מ' , נמוך

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

מהמקובל. החלק האחר שבו היה הקולנוע הוא גבוה. יחס חזית עורף, יוצרים נחיתות כאשר רוב השטח המסחרי הינו פנימי ומוסתר.

9.4 <u>עלויות התאמה</u>

שמאי המשיבה טוען כי אין להפחית עלויות התאמה כפי שעשה שמאי המבקש, הואיל ורוב הסעיפים, שלטענתו נדרשו ע"י הועדה המקומית (חיפוי קשיח, פתרון אקוסטי למזגנים, פיתוח חצר וחניה, החלפת מערכת ביוב, בניית גדר היקפית והקמת פילרים חדשים), הם למעשה ביוזמת היזם ולא דרישות של הועדה.
יתר הדרישות הינן סטנדרטיות ומקובלות, שהיו נדרשות בכל מקרה. הבניין היה הרוס לגמרי ואם היזם רצה לשפץ אותו בייעודו הקיים, הוא היה חייב לבצע אותן התאמות. כגון, הקמת מקלט, נגישות, דרישות כיבוי אש. ההפחתה רק בגין כופר החניה.

שמאי המבקש מפחית עלויות התאמה לאור הדרישות של הועדה המקומית וזאת עפ"י אומדן מיום 17.3.11 שערך מר דוד ישראלי ממשרד "ארביב קהת ראשה, ניהול יזום הנדסה ובנין בע"מ". לטענתו, שמאי המשיבה הביא בחשבון רק את הוצאות התאמה לאולם האירועים, במחיר למ"ר נמוך מדי ובשטח של 250 מ"ר, לעומת שטח של 350 מ"ר בשתי הקומות. עוד מציין כי במצב קודם שווי משרדים בקומת הקרקע גבוה יותר מאשר בקומות העליונות. יש שימוש של משרדים מיוחדים שלהם שווי גבוה יותר כגון: משרד תיווך, משרד נסיעות. עלויות התאמה שחישב לפי 3,000 ₪ למ"ר הם עלויות הכוללות עבודות בתוך הנכס + ויטרינות + חיפוי. בשומתו מפורטות דרישות של הועדה בהיתר לשימוש חורג למסחר לעומת שימושים קודמים + כופר חניה.
בנוסף, טוען כי יש להפחית בגין אובדן דמי שכירות בתקופת השיפוץ.

שמאי המשיבה מתנגד להפחתה בגין דמי שכירות בתקופת השיפוץ וטוען כי הבניין היה הרוס וכי גם ללא שינוי השימוש למסחר לא ניתן היה להשכיר ולגבות דמי שכירות ולכן, לא היה כל הפסד שכר דירה.

9.5 <u>השטח ואופן החישוב</u>

שמאי המשיבה מביא מספר נתונים לשווי:

1. עסקת השכרה של חנות בשטח 50 מ"ר ברחוב וייצמן 13, במחיר של 80 ₪ למ"ר.
2. מחירים מבוקשים לדמי שכירות לחנות בשטח 30 מ"ר ברחוב נורדאו פינת וייצמן - 73 ₪ למ"ר, לחנות בשטח 35 מ"ר ברחוב וייצמן 11 - 100 ₪ למ"ר, לחנות בשטח 25 מ"ר ברחוב וייצמן 17 - 92 ₪ למ"ר.

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

בשומתו קבע שווי למסחר ברמת מעטפת לפי 10,000 ₪ למ"ר (לפי דמי שכירות של 70 ₪ למ"ר בהיוון בשיעור 10.5%) ומצב קודם בסך 5,500 ₪ למ"ר לפי שווי למשרדים ומקדם 0.7 הפחתה למבנה ציבור. שטח קומת הקרקע 706 מ"ר. ההשבחה נקבעה להפרש בין שווי משרדים לשווי מסחר.

שמאי המבקש מביא מספר נתונים לשווי:

1. השכרה במרכז המסחרי "ישפרו סנטר" בנס ציונה לחנויות בגודל בינוני וקטן (עד שטח של 300 מ"ר) - דמי השכירות הינם - 53-76 ₪ למ"ר, לא כולל דמי ניהול.
2. בבניין משרדים הצמוד לקניון נס ציונה - ה"קניותר", הקרוב לנכס הנדון, מושכרים שטחי משרדים בדמי שכירות ממוצעים של כ- 60 ₪ למ"ר בגמר מלא.
3. מבנים בפארק המדע המושכרים לשוכרים שונים. מדו"ח הכנסות כספי לשנת 2008 של חברת אפריקה ישראל נכסים, דמי שכירות ממוצעים למ"ר כולל קומת מסחר לפי כ - 51 ₪ למ"ר.
4. בבניין "לב הניצן" נרכש שטח של 117 מ"ר עם 2 חניות עיליות תמורת 912,000 ₪ . העסקה משקפת לדעתו מחיר של 7,200 ₪ למ"ר משרדים.
5. בפרויקט משרדים ומסחר בתכנון הממוקם מדרום לרחוב המדע, בפארק ת.מ.ר. מבוקש מחיר של 8,500 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת.

לאור העסקאות הנ"ל, קבע כי השווי הראוי לנכס הנדון, כשטח מסחרי הינו כ - 10,000 ₪ למ"ר ברמת מעטפת. משווי זה מפחית 10%, מאחר וחלק משטחי המסחר נחותים בגלל גובה פנימי נמוך, העדר חשיפה ומצוקת חניה.
בהתאם לתחשיביו לאחר הפחתה של 3,000 ₪ למ"ר לעלויות התאמה התקבל שווי של 6,000 ₪ למ"ר. לאחר הפחתה של 10% לשווי במצב קודם עבור דחייה וסיכון בגין ההליך של אישור השימוש החורג ועלויות עודפות שנדרשו ע"י הועדה המקומית, קובע כי אין השבחה.
לחלופין, קובע שווי למ"ר מסחר ברמת מעטפת בסך 9,000 ₪ למ"ר. שווי במצב קודם למשרדים ברמת מעטפת בסך 7,700 ₪ למ"ר. לאחר הפחתה של עלויות עודפות שנדרשו ע"י הועדה המקומית ואינן חלק מעלויות ההקמה הגלומות במ"ר מסחר, מגיע למסקנה כי אין השבחה.
השטח המבוקש בקומת הקרקע הינו 706.39 מ"ר, אך משטח זה יש להפחית 59.87, מ"ר, אשר הינם שטחי שירות הקיימים בשני המצבים.

9.6 להלן סיכום עמדת הצדדים

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

הנושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
סמכותו של השמאי המכריע	יש סמכות להכריע בכל הנושאים בתיק שהובא לפניו להכרעה	יש סמכות להכריע רק במחלוקות שווי ולא בסוגיות הנוגעות לעצם החיוב.
הזכויות הקנייניות	בעת המימוש של הנכס במכר לא היה למוכר חוזה חכירה למגרש 480.	לרוכש יש חוזה חכירה מהוון ממינהל מקרקעי ישראל למגרשים 479 ו - 480 לתקופה שעד 30.5.2059 .
חיוב בגין שימוש חורג מהיתר כאשר אין שימוש חורג מתכנית	אין לחייב	יש לחייב
עלויות התאמה	יש להפחית עלויות התאמה ועלויות בגין דרישות הועדה המקומית כתנאי למתן היתר לשימוש חורג וכן להפחית אובדן דמי שכירות בתקופת השיפוץ.	עלויות התאמה קיימות בשני המצבים עקב מצבו של המבנה שאיננו ראוי לשימוש ודורש שיפוץ יסודי הן לשימוש הקודם והן לשימוש במצב החדש .לכן, אין להפחית עלויות התאמה, פרט לכופר חניה. אין להפחת אובדן דמי שכירות ,כי לא ניתן היה להשכיר גם במצב קודם, עקב היות הבניין הרוס ולא ראוי לשימוש.
חישוב השטח וההשבחה שווי במצב חדש הפחתה בגין עלויות התאמה יתרה הפחתה בגין דחייה וסיכון להליך אישור שימוש חורג שווי במצב קודם השבחה למ"ר הפחתה בגין דרישות הועדה שאינן חלק מעלויות ההקמה **השבחה**	 9,000 ₪ למ"ר (3,000 ₪) 6,000 ₪ למ"ר 10% 5,400 ₪ למ"ר 600 ₪ למ"ר (1,924,820 ₪) **אין השבחה**	

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

לחלופין, שווי מ"ר מסחר ברמת		
מעטפת	9,000 ₪ למ"ר	10,000 ₪ למ"ר
שווי למ"ר משרדים ברמת		
מעטפת	7,700 ₪ למ"ר	5,500 ₪ למ"ר
השבחה למ"ר	1,300 ₪ למ"ר	4,500 ₪ למ"ר
		X
שטח הקומה	646.52 מ"ר	706 מ"ר
הפחתה בגין דרישות הועדה		3,177,000 ₪
שאינן חלק מעלויות ההקמה	1,924,820 ₪	-1,000,000 ₪ עלויות התאמה (250 מ"ר X 2
		קומות X 2,000 ₪ למ"ר)
		2,177,000 ₪
		-175,000 ₪ כופר חניה (7 מקומות X
		25,000 ₪)
השבחה	**אין השבחה**	**2,000,000 ₪**

10. **עקרונות גורמים ושיקולים/ הכרעה**

לאחר שעיינתי בשומה ובמסמכים שהוגשו לי להלן הכרעתי:

10.1 כללי: הנכס הנדון הינו מבנה ישן בן 2 קומות מעל קומת מרתף הבנויה בחלקה מעל פני הקרקע, המצוי במרכז נס ציונה בסמוך לבנין העירייה (חלקות 479 ו - 480 בגוש 3637) . המבנה שימש כבית ההסתדרות - מועצת פועלי נס ציונה, מועדון גמלאים, אולם "מופת" ולשכת המס.

הנכס מצוי כיום בשיפוץ מקיף. הערכה זו מתייחסת לקומת הקרקע בלבד.

10.2 לעניין סמכותו של השמאי המכריע - איני מקבל את טענות בכ' המשיבה כי הבסיס למינוי שמאי מכריע הוא כאשר קיימת מחלוקת בקשר לשיעור ההשבחה והיקפה ולא לעצם החיוב. משהובא הנושא לדיון והכרעה בפני השמאי המכריע, הוא מוסמך החליט בכל ההיבטים , הן השמאיים והן המשפטיים הנוגעים לנכס הנדון.

בערר 86121/09 הועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע נ' ג.ש. ארז שירותים כלליים בע"מ נאמר: " *אנו סבורים מבלי לקבוע מסמרות בעניין, כי משהובא תיק היטל השבחה בפני השמאי המכריע , מוסמך זה להחליט בכל המחלוקות הנובעות מהתיק, שמאיות או משפטיות ועליו ליתן שומה כוללת המתייחסת לכל הטענות*".

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

10.3 <u>הזכויות הקנייניות</u> - לפי הלכת "קנית" (רע"א 88/85 קנית – ניהול השקעות ומימון בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן – פ"ד מ"ב (14 782), על מנת שניתן יהיה להטיל על אדם היטל השבחה, עליו להיות במועד תחילתה של התכנית בעל הזכויות בקרקע . כב' השופט ברק אומר שם בין היתר:" *כוחה וסמכותה של הועדה המקומית בעניין הנתבע , להטיל מס השבחה מותנה בכך, כי בעת הטלת המס יהא החייב חוכר לדורות*".

הואיל וחוזה החכירה בין מינהל מקרקעי ישראל לבין משכנות ראשונים בע"מ תחילתו ביום 4.5.10, הרי ביום אישור השימוש החורג מההיתר - 21.7.09, לא הייתה משכנות חוכרת לדורות ואין לכאורה להשית עליה חיוב היטל השבחה.

לא הוצגו בפנינו חוזי חכירה של המוכרות : חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י וקרן הרווחה של ההסתדרות החדשה בע"מ. לפי שומה לנכס הנדון שערך שמאי המקרקעין מר בצלאל קציר מיום 23.11.1994, מציין מר קציר חוזה חכירה מיום 1.9.1983 בין ממ"י לבין חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י לגבי מגרש 479 בגוש 3637 לתקופה שעד 18.5.2013. מטרת החכירה: הקמת בית תרבות. תשלום דמי חכירה שנתיים בשיעור 2%. העברת זכויות בנכס תהייה אך ורק בהסכמת המחכיר שיוכל להתנות את הסכמתו בתשלום דמי הסכמה. לגבי מגרש 480, מציין מר קציר בשומתו הסכם בין קרן קיימת לישראל לבין נל"ה – נכסי לשכת המס של ההסתדרות הכללית, לפיו הועמד המגרש לרשות נל"ה לצורך הקמת בניין למשרדי לשכת המס. ההסכם היה לתקופה של שנה אחת מיום 1.4.1960 ועד יום 31.3.1961. עפ"י הוראות ההסכם הייתה נל"ה חייבת לפנות לממ"י על מנת לחתום על חוזה חכירה. למועד השומה שנערכה על ידו ביום 23.11.1994, מציין מר קציר כי החוזה טרם נחתם.

כאמור, ביום אישור השימוש החורג מהיתר ביום 21.7.09,לא היו בידי הצדדים (חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י, קרן הרווחה של ההסתדרות החדשה בע"מ ומשכנות ראשונים בע"מ), חוזי חכירה מהוונים. קביעה זו לא נסתרה ע"י ב"כ הצדדים בשומותיהם ובדיון שקיימתי עמם.

בהסכם הפשרה שנחתם ביום 8.3.2009 בין חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י וקרן הרווחה של ההסתדרות החדשה בע"מ (להלן: "המוכרות") לבין משכנות ראשונים בע"מ (להלן: "משכנות"), משכנות לוקחת על עצמה באופן בלעדי את מלוא הטיפול בקבלת אישור ממ"י לעסקה ובהעברת הזכויות בנכס על שמה וכן את האחריות לתשלום מלוא התשלומים שידרשו, מכל מין וסוג שהוא, ע"י ממ"י לצורך אישור העסקה ו/או העברת הזכויות.

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

לא קבלתי פירוט מב"כ המבקש לגבי התשלומים וההסדר שנחתם בין משכנות לבין ממ"י, אשר הביאו לחתימת הסכם החכירה המהוון מיום 12.12.2010 לגבי המגרשים שבנדון. יתכן שההסדר כלל גם את נושא היטל ההשבחה והסכמה לגבי מי יישא בתשלומו אם יוטל.

בכל מקרה, החלטתי לא להתייחס יתר על המידה להשתלשלות העברת הזכויות, לאור הסכם הפשרה האמור, בו לקחה על עצמה חברת "משכנות" את מכלול החיובים ובכלל זה אני רואה גם את נושא היטל ההשבחה.
ראוי לציין, כי בעובדה, חברת משכנות היא גם זו המבקשת את השימוש החורג.

להלן הכרעתי ביתר הסוגיות שעמדו בפני לאור אישור השימוש החורג מהיתר.

10.4 <u>חיוב בגין שימוש חורג מהיתר כאשר אין שימוש חורג מתכנית</u> - מראש אציין כי אין עדיין, למיטב ידיעתי, הלכה מבית המשפט העליון באשר לחיוב בהיטל השבחה במקרה של שימוש חורג מהיתר וכל צד מסתמך על פסק דין של בית משפט שלום או על החלטת ועדת ערר התומכים בגרסתו.
סעיף 1 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 מגדיר " שימוש חורג" בקרקע או בבניין : "*השימוש בהם למטרה שלא הותר להשתמש בהם , הן במיוחד והן מהיותם באזור בשטח מיוחד, לפי כל תכנית או תקנה אחרת שלפי חוק זה החלות על הקרקע או הבניין או לפי היתר על פי כל חוק הדן בתכנון ובבניה*".

התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה אינה מבחינה בין שימוש החורג מתכנית לבין זה החורג מהיתר לצורך הטלת ההיטל. בסעיף 196 א', "*ההשבחה הינה - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית , מתן הקלה או התרת שימוש חורג*".

המלומדים ד"ר רוסטוביץ ופרופ' נמדר סוברים, כי כדי שההיטל יוטל על השבחה שגרמה התרת השימוש החורג ישנה חובה כי השימוש שניתן יהיה חורג מהקבוע "בתכנית" ולא שימוש שנקבע בהיתר הבניה. שינוי שנעשה בהיתר איננו מוסיף על ההשבחה הקיימת תכנית והוא מהווה מימוש השבחה קיימת ולא עילה ליצירתה. ככל שהשימוש מותר בתכנית, אזי ההשבחה לצורך השימוש המבוקש בבקשה לחריגה מהשימוש הקבוע בהיתר כבר נוצרה וזאת למן אישור התכנית.

הפסיקה כאמור, חלוקה בסוגיה זו.

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

בבג"צ 53/86 ירמיהו עייני בע"מ נ' ראש עיריית ק. מוצקין (פ"ד מ(4)45), השימוש החורג שם חרג גם מתכנית והדיון נסב בעיקר על עצם הצורך בהיתר לשימוש חורג ולא בהשבחה עצמה.

בעניין ב.יאיר חברה קבלנית לעבודות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (תא(י-ם)10/08). בית המשפט קבע כי בשל העובדה לפיה ההיתר לשימוש ניתן בהתאם לתכנית, "*הרי שאין בענייננו השבחה כהגדרתה בחוק*".

בה.פ (נה) 9/04 כסיף חסידה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה, נענתה המשיבה לבקשת המבקשת למתן היתר בניה להסבת שימוש באולמות שבמלון דירות ליחידות נופש. בית המשפט קבע כי תכלית החוק הינה להטיל היטל השבחה כל אימת שעלה ערך המקרקעין לעומת תכנית קודמת. בקשה לבניית יחידות נופש במקום אולמות, מהווה בקשה להתרת שימושים המותרים על פי תכנית תקפה ושלא הותרה על פי היתר קיים והיא איננה בגדר של בקשה לשימוש חורג מהיתר.

בע"ש (חי) יחזקאל קורן ובניו נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מחוז חיפה , בית משפט קבע כי מפרשנותו הלשונית של חוק התכנון עולה כי המחוקק ראה לצרכי חוק התכנון שני סוגי השימוש החורג (מתכנית ומהיתר) , כמושג אחד לצורך הגדרת השבחה מהי. גם תכלית החוק תומכת במקרה זה בהטלת ההיטל בגין השבחה הנוצרת לאור התרת חריגת השימוש מהיתר. לדעת בית המשפט, שימוש חורג מהיתר יכול להביא להשבחת התכנון ולהשפיע על שווים התכנוני של המקרקעין משמעותית. זאת , מאחר ויכול ויינתן לתקופה בלתי מוגבלת ולעובדה זו השלכות לעניין ההשבחה.

בע"ה(י-ם)107/01 עדי רהיטים מ.י.רהיטים בע"מ נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים שם נאמר כי " *כל טענה לקיומו של הבדל בין שימוש חורג מהיתר ושימוש חורג מתוכנית משוללת כל יסוד ודינה להידחות. לפיכך , כל שימוש שאינו מותר בהיתר הינו שימוש חורג..*"

ברע"א 10879/02 באולינג כפר סבא נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא, נקבע בין היתר כי :"*היטל השבחה כולל רק את "השבחת התכנון" , בחישוב השבחתם של מקרקעין לא תובא במניין אלא השבחה הקשורה בקשר סיבתי ישיר לתוכנית המשביחה..*"

בעת"מ (חי) 1324/65 הלנה קוטליאר נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה חיפה, נאמר בין היתר : "*ככלל , יש לזכור כי במהותו מהווה ההיתר לשימוש חורג היתר לעשות שימוש בנכס שלא בהתאם לתוכנית או להיתר המקורי, ולכן מהווה הוא בהכרח שינוי המצב התכנוני הקיים..*"

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

<u>השמאית המכריעה גב' לבנה אשד בשומתה בגוש 6918 חלקה 57 מיום 19.10.09</u>
מציינת בין היתר :" *הקושי הוא בהערכת השווי במצב הקודם בטרם מתן ההיתר לשימוש החורג. בהקשר זה נשאלת השאלה – האם קיים הפרש בין מחיר שקונה פוטנציאלי מוכן לשלם עבור שימוש המעוגן בתוכנית תקפה ותואם את ההיתר הקיים, לבין המחיר שיהא מוכן לשלם עבור שימוש המעוגן בתוכנית תקפה אך אינו תואם את ההיתר הקיים.*

המענה לשאלה זו נעוץ באחד מעקרונות היסוד של תורת השמאות שלפיו המונח "שווי מקרקעין" ככלל – מתבסס על השימוש המיטבי ביותר במקרקעין.

אין ספק שבהינתן, שהשווי בשימוש למגורים הינו השווי המיטבי ושימוש זה הינו בר השגה, הרי שכל קונה סביר יבסס את המחיר הראוי לאותו שווי אם כי בהפחתה הנובעת מה"מיכשולים" העומדים בדרכו למימוש אותו שימוש...

בסיטואציה שלפנינו מדובר בשימוש המיטבי עצמו , אלא ששימוש זה עדיין אינו זמין ואינו בשל למימוש.

היעדר הזמינות נובעת מהמטלה הקבועה בחוק – נקיטה בהליך לפי סעיף 149 – ולא משום מגבלה שרירותית כזו או אחרת.

... בקשה לשימוש חורג מהיתר , כפופה גם היא להליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ושהסמכות לאשרה נתונה בידיה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, ששיקול דעתה – לאשר או לסרב – נתון לביקורת שיפוטית, ככל החלטה מינהלית.

....מכאן שההפחתה בשווי הנכס " במצב קודם" מקורה בהיעדר זמינות לשימוש החורג מההיתר שמקורו בדין ואולי גם ברמה מסויימת של אי ודאות לגבי מישכו של ההליך , המותנה בין היתר, בהיעדר התנגדויות ובהתקיימן – בסיכול אותן התנגדויות.."

<u>בערר מס' 832/10 חיים (ויקטור) מימון נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל</u>.
ועדת הערר המחוזית החליטה כי ניתן להתיר שימוש חורג מהיתר לבנק במבנה של העורר. על סמך החלטה זו החליטה הועדה המקומית להטיל תשלום היטל השבחה על העורר עקב שינוי השימוש. על כך הערר הנ"ל.

בערר זה נאמר בין היתר:" *במקום בו קיים מבנה ישן המשמש לדוגמה לתעשייה ומבקשים לעשות בו שימוש למסחר , באזור בו שני השימושים הללו מותרים, יש צורך בהליך של שימוש חורג מהיתר.*

לבעל הקרקע קיימת חלופה נוספת והיא להרוס את המבנה ולאחר מכן לבקש להקים מבנה חדש אשר ייעודו מסחרי. במקרה כזה... לא יידרש הליך של שימוש חורג. בעל

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

הקרקע לא יזדקק להליכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק ולבעלי המגרשים הגובלים לא יינתן מעמד להתנגד להליכים אלו".

במקרה כזה לא יחויבו הבעלים בהיטל השבחה מכוח השימוש החורג שכן לא ננקט הליך שכזה, " *עם זאת , אין משמעות הדבר היא כי לא ניתן יהיה לגבות מהבעלים היטל השבחה מכוח התוכנית*". אם בעבר חויב בגין היטל השבחה למבנה תעשיה ואם יימצא כי נכס מסחרי עולה בשוויו על נכס לתעשייה, "*הרי שאז ניתן יהיה לקבוע, בנקל , כי היטל ההשבחה אשר הוטל על הבעלים בעבר, היווה למעשה מימוש חלקי של הזכויות הגלומות בתוכנית. כאשר מבקש הוא למצות את פוטנציאל השימוש בקרקע ולבנות נכס מסחרי, אזי יהיה מקום לגבות ממנו את ההשבחה השולית שנוצרה עקב זאת (דהיינו חיסור ההשבחה הקיימת לנכס מסחרי מההשבחה הקיימת לנכס לתעשייה)*".

במקרה כזה ההשבחה הנגדית אינה עקב שימוש חורג , אלא עקב העובדה כי הבניה המקורית נעשתה תוך מיצוי חלקי של ההשבחה הגלומה בתוכנית ועל כן גביית ההיטל נעשתה מכוח התוכנית ולא מכוח השימוש החורג.

"*כאשר מגיש הקונה בקשה לקבלת היתר לשימוש חורג, הוא למעשה מבקש לממש את מלוא הפוטנציאל אשר גלום בקרקע. במצב זה ההשבחה אינה ההפרש בין השימוש הקיים לבין השימוש המבוקש שכן בעבור הפרשי שווי אלו כבר שילם מוכר הקרקע את היטל ההשבחה בעת המכירה, ועל כן דרישת תשלום עבור השבחה שכזו תהווה כפל מיסוי. ההשבחה אשר נוצרה הינה אך ורק התועלת אותה יפיק הבעלים, כתוצאה מכך כי אין הוא חייב להקים מבנה חדש ,אלא יכול הוא לעשות שימוש במבנה הקיים (עליו כבר שילם) וזאת בניגוד למה שצפוי היה בעת המכירה".*

למסקנה זו הגיע כב' השופט מנהיים בפרשת חממי (עא 159/06) הדן במבנה ישן לתעשייה באזור בו הותרו שימושים מעורבים. בעת מכירת הקרקע נמסר למוכרת, כי לא יוטל עליה חיוב בהיטל השבחה, שכן על מנת להפיק תועלת מהקרקע לשימוש המיטבי שבה אין מנוס מהריסתם של המבנים הקיימים. אלא שלאחר רכישת הקרקע , החליטו המערערים כי ניתן בכל זאת לנצל את המבנה הקיים לצורך המיטבי והגישו בקשה לשימוש חורג. או אז נקבע, כי עליהם לשאת בהיטל השבחה בגין השבחתו של הנכס הנ"ל.

בית המשפט קבע, כי אכן יש להטיל על המערערים היטל השבחה. העובדה כי המוכרת לא חויבה בהיטל השבחה מלמדת על כך כי לא הייתה כוונה לעשות בנכס שימוש שונה מזה שנעשה בעת המכירה. בית המשפט אף מציין, כי אילו הייתה כוונה לבצע שימוש אחר בנכס, היה מקום להטיל את היטל ההשבחה על המוכרת.

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

"אם כתוצאה מהשימוש החורג נוצרת לבעל הקרקע תועלת תכנונית (כפי שהייתה בפרשת " חממי" כאשר מתאפשרת כתוצאה מכך שימוש שלא נצפה כאפשרי במבנים הקיימים בעת המכירה), הרי שתועלת זו יכולה להיחשב כהשבחה. בכל מקרה אחר, אין לומר כי קיימת השבחה שכזו.."

האפשרות לגבות היטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר קיימת רק כאשר נוצרת השבחה בשל העובדה, כי מדובר במבנה אשר אינו מתאים לשימוש המבוקש ובכל זאת זה מתאשר.

<u>ומכאן לענייננו במקרה הנדון</u>. הועדה המקומית היא זו שהחליטה על אישור הבקשה להיתר בהליך של אישור שימוש חורג מהיתר. דהינו, הועדה ראתה בשימושים המסחריים המבוקשים, כמותרים על פי התכנית התקפה. משעשתה כן, מקובלת עלי החלטתה, ולא היה מקום להעלות את הטעון כי בכך חסכה הועדה לבעלים את הצורך בהכנת תכנית מפורטת.

יתכן בהחלט כי השימוש הטוב והיעיל היה בהריסתו של המבנה הקיים עקב מצבו הפיזי והתחזוקתי הירוד והקמת מבנה חדש תחתיו למשרדים ולמסחר. יתכן אף כי כך חשבה גם הועדה המקומית, אשר הנפיקה אישור להעברת זכויות ולא חייבה בהיטל השבחה.

אולם הרוכשים החליטו, משיקוליהם הם, שלא להרוס ולנצל את המבנה הקיים לשימוש המיטבי למשרדים ולמסחר, בכפוף לשינויים הנדרשים בהיתר הבניה הקיים ולאישורים הנדרשים לכך, ביניהם אישור הועדה לשימוש חורג מהיתר.

מהשווי במצב הקודם, יש לבצע הפחתה לענין העדר הזמינות , לאור הצורך בנקיטת הליכים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, הימשכות ההליכים הכרוכים בכך ובגין סיכון שהועדה המקומית לתכנון ולבניה, שבידה הסמכות, עלולה שלא לאשר את ההיתר לשימוש חורג. גישה זו מפורטת גם בשומתו של שמאי המבקש, אשר בחן לחילופין, באם חלה השבחה בנכס הנדון כתוצאה מאישור השימוש החורג. (סעיף 3 ,בעמוד 15בשומתו).

בהתאם לאמור לעיל, אני קובע כי חלה השבחה בנכס הנדון כתוצאה מאישור השימוש החורג מהיתר הבניה לצמיתות. הדחייה בגין הליכי אישור השימוש החורג והסיכון שהועדה המקומית לא תאשר את ההיתר, נמוכים במקרה הנדון. הועדה אף מציינת בהחלטתה כי היא "רואה חשיבות גדולה להשמשת מבנה העומד נטוש מזה שנים". לפיכך אני קובע מקדם הפחתה בשיעור 10% בין המצב הקודם למצב החדש.

10.5 <u>עלויות התאמה</u> - בגלל מצבו הירוד של המבנה, היותו מוזנח ולא ראוי לשימוש הרי שעבור שיפוצו והבאתו לרמת גמר מעטפת למסחר נדרשות עלויות שיש לקחת אותן

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

בחשבון בשני המצבים. העלויות אותן מפרט שמאי המבקש, אשר לטענתו הינן עקב דרישות הועדה המקומית כתנאי למתן ההיתר, הינן עבודות שצריך היה לבצע אותן בשני המצבים. דרישות אלו נובעות מהתיקונים בחוק התכנון והבניה ומהתקנות שחודשו ונוספו מאז ההיתר הקודם משנת 1989, כגון תקנות הג"א למקלטים, תקנות כיבוי אש, נגישות וכו'. גם תכניות בניין עיר שאושרו בשנים האחרונות מציבות דרישות חדשות. לדוגמה, תכנית נס/מק/6/1, אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4957 מיום 4.2.01, מחייבת כי כל חזיתות המבנים יצופו בחומר קשיח כגון: אבן, שיש, פסיפס, אלומיניום, זכוכית , קרמיקה וכד'. תכנית נס/מק/7/1, אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 5123 מיום 31.10.02, מחייבת כי כל תשתיות החשמל, הבזק והכבלים בתחום השטחים הבנויים, תהיינה תת קרקעיות.

כופר החניה היה נדרש גם אילו שופץ הבניין לשימושיו הקודמים עקב תקני החניה הקיימים כיום לאולמות מופעים, למסחר ולמשרדים.

לפיכך, אני קובע כי עלויות ההתאמה נדרשות בשני מצבי התכנון ואין להביא אותן בחשבון בחישוב ההשבחה.

10.6 <u>הפסד שכר דירה בתקופת השיפוץ</u> - המבנה במצבו לא היה ראוי לשימוש וכעובדה, גם לא היה מושכר. לפיכך, אין להפחית בגין הפסד שכר דירה בתקופת השיפוץ. עקב הצורך בשיפוץ יסודי בשני המצבים , כמו כן, אין להפחית שכ"ד בעבור תקופת שיפוץ עודפת.

10.7 <u>נתוני שווי והשטח לחישוב</u> - שני הצדדים מגיעים למסקנה כי השווי למ"ר בנוי מסחר ברמת מעטפת בנכס הנדון הינו 10,000 ₪ למ"ר וזאת, לאור הנתונים והעסקאות שפירטו הצדדים בשומותיהם. אני מקבל קביעה זו. שווי זה הינו שווי ממוצע ואין לקבל את ההפחתה בשיעור 10% משווי זה כפי שחישב שמאי המבקש.

10.8 <u>השטח לחישוב</u> – שטח קומת הקרקע הינו בסך 706.39 מ"ר.

11. <u>תחשיבים</u>

11.1 חישוב השווי במצב חדש -

706.39 מ"ר X 10,000 ₪ = 7,063,900 ₪

חישוב השווי במצב קודם –

706.39 מ"ר X 10,000 ₪ X 0.9*= <u>6,357,510 ₪</u>

* 10% מקדם דחיה לזמינות וסיכון

ההשבחה **706,390 ₪**

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net

12. **<u>הערכה</u>**

לאור האמור לעיל הנני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון כדלקמן:

המהות	מועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
אישור שימוש חורג מהיתר	21.7.2009	₪ 706,390	₪ 353,195

הסכום צמוד בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

ולראיה באתי על החתום

שאול אשרת .M.A
שמאי מקרקעין, שמאי מכריע

שאול אשרת – שמאי מקרקעין בע"מ | שמאות מקרקעין ותכנון ערים
רח' אסתר המלכה 4 הרצליה 64853 טל': 09-9508911 פקס: 09-9508855 דוא"ל: soshrat@bezeqint.net