# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין  אשר שוהם, שמאי מקרקעין


11.11.2020
מספר מינוי: 2020-1177

**לכבוד**
**המבקש, מר שמואל כהן**
**באמצעות השמאי**
**מר שי בן עמי**
בדוא"ל benshai85@gmail.com

**לכבוד**
**המשיבה, ועדה מקומית בת ים**
**באמצעות השמאי**
**מר יורם ברק**
בדוא"ל barak-valuer@bezeqint.com

א.ג.נ.,

**הנדון: <u>שומה מכריעה להיטל השבחה</u>**
**<u>גוש 7149 חלקה 180, שד' העצמאות 60, בת ים</u>**

## 1. <u>מטרת השומה</u>:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור בקשה להיתר מס' 20180815 לשימוש חורג.

## 2. <u>פרטי הנכס</u>:

2.1 כתובת: קרן הרחובות העצמאות 50 ורוטשילד 38, בת ים.

2.2 גוש: 7149, חלקה: 180.

2.3 שטח החלקה (הרשום): 1,883 מ"ר.

2.4 מהות הנכס: מגרש ביעוד אזור מסחרי (מגורים מעל מסחר) בו אושר, בהתאם לבקשה להיתר הנדונה, שימוש חורג לחניון לא מקורה ומבנה שומר, לתקופה של 5 שנים.

2.5 הזכויות המוערכות: בעלות פרטית.

## 3. <u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים, אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מר יורם ברק, מתאריך 14.04.2020.

3.2 חוות דעת שמאית, מטעם המבקש, מר שמואל כהן, אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מר שי בן עמי, מתאריך 29.06.2020.

3.3 מסמך הוכחות נוספות לשומת הועדה ותגובה לשומת המבקש, אשר נערכה ע"י שמאי המשיבה, מיום 04.08.2020.

3.4 החלטת ועדת משנה מיום 10.07.2019 לאישור בקשה להיתר מס' 20180815 הנדונה.

3.5 העתק דרישת תשלום היטל השבחה מיום 26.04.2020 בגין שימוש חורג ע"ס 591,555.57 ₪.

3.6 עותק רך של תכנית הבקשה להיתר הנדונה.

3.7 העתקי רישום מפנקס הזכויות אשר מתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, לגוש 7149 חלקה 180, אשר הופק ביום 11.12.2016, ביום 20.07.2017 וביום 03.02.2020.

3.8 ריכוז שיעורי תשואה נכסים מניבים של משרד המשפטים – אגף שומת מקרקעין, לתקופה שבין 01/2007 ל- 01/2019.

3.9 מסמך אגף ההנדסה מיום 03.10.1992 בנדון: "זכויות בניה בגוש 7149 חלקה 180".

3.10 מסמך מטעם אוסאמה חטיב הנדסה בע"מ מיום 17.06.2019 בנדון: "נספח תנועה חניון בתשלום ברחוב רושטילד 35 בת ים".

3.11 מסמך אישור הועדה המקומית מיום 28.10.1977 לשימוש זמני בחלקה הנדונה לחניה.

3.12 היתר מיום 09.05.1988 לשימוש חורג בחלק הנדונה לחניון פרטי לשירות הציבור בתשלום, לתקופה של 5 שנים.

3.13 עותק רך של פרוטוקול ועדת משנה מיום 26.08.2015 בו נדונה תכנית מתאר מקומית 502-0211532.

3.14 העתק פרוטוקול הועדה המקומית משנת 2008 לאישור שימוש חורג לחניון במקרקעין גו"ח 7465/19, רחוב הילל הזקן 6 פינת אלשיך 22 ת"א, וחלק משומת ההשבחה (עד המצב התכנוני כולל – ש.י) שנערכה בהתאם לאישור זה.

3.15 העתק פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה משנת 2008 לאישור שימוש חורג לחניון במקרקעין גו"ח 6907/9, רחוב הרברט סמואל 80 ת"א, וחלק משומת ההשבחה (עד המצב התכנוני כולל – ש.י) שנערכה בהתאם לאישור זה.

3.16 העתק פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה משנת 2008 לאישור שימוש חורג לחניון במקרקעין גו"ח 6940/64, רחוב מקווה ישראל 16 ת"א, וחלק משומת ההשבחה (עד המצב התכנוני כולל – ש.י) שנערכה בהתאם לאישור זה.

3.17 פס"ד בית המשפט המחוזי בת"א-יפו, בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים בע"א 28793-07-12 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו נ' חניוני מאיה בע"מ**.

3.18 עותקים רכים, שומות מכריעות כדלקמן:

- ☒ דורית פריאל מיום 08.07.2014, גו"ח 6901/179, רחוב זלטופולסקי 18 ת"א.
- ☒ דורית פריאל מיום 08.07.2014, גו"ח 6638/286, רחוב הברזל 2 ת"א.
- ☒ שמואל רוזנברג מיום 29.04.2014, גו"ח 6907/160, רחוב הירקון 63 ת"א.
- ☒ דוד טיגרמן מיום 28.02.2018, גוש 8940 חלק מחלקה 2 וגוש 8938 חלק מחלקה 4, רחוב מנחם בגין 24-20 ורחוב השרון 7-1, ת"א.
- ☒ שמואל רוזנברג מיום 29.04.2014, גו"ח 6907/160, רחוב הירקון 63 ת"א.

3.19 דפי מידע נדל"ן: מכר חניה מיום 26.12.2010 ברחוב רוטשילד 29 בת ים ומכר חניה מיום 06.07.2016 ברחוב רוטשילד 29 בת ים.

3.20 חוזה שכירות מיום 07.12.2009 למשרדים וחניות במבנה משרדים בגו"ח 7147/164 רחוב רוטשילד 23 בת ים.

3.21 חלק מחוברת "סיכום פעילות מינהל התכנון ומוסדות התכנון בשנת 2019".

3.22 עותק רך הסכם השכירות שנחתם ביום 02.12.2018 לנכס הנדון.

3.23 מייל שמאי המבקש מיום 18.08.2020 בו צרף את הסכם השכירות בנכס הנדון ומייל תגובת שמאי המשיבה מיום 19.08.2020 להסכם שכירות זה.

3.24 עותק רך החלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה תא/85009/15 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אשל מ.י.ג בע"מ, קרסו נדל"ן בע"מ ואוריו חניונים ירוקים**, מיום 27.05.2018.

3.25 שומת המשיבה מיום 19.06.2018 שנערכה בגין שימוש חורג לחניון למקרקעין גו"ח 7466/55 רחוב רבן גמליאל 23, גדרה 14, כרם התימנים ת"א.

## 4. <u>המועד הקובע בחוות הדעת</u>:

10.07.2019 - יום אישור הבקשה לשימוש החורג ע"י ועדת המשנה.

## 5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון באמצעות היישום "זום" (עקב ה"קורונה") ביום 12.08.2020, בהשתתפות מר יורם ברק, שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה) ומר שי בן עמי, שמאי מקרקעין (מטעם המבקש).

שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.2 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 16.08.2020 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול. שמאי המבקש שלח לאחר הדיון, כפי שסוכם בדיון, את הסכם השכירות בנכס. שמאי המשיבה התייחס במייל ששלח ביום 19.08.2020 להסכם שכירות זה.

הערת הח"מ: ציינתי בפניי הצדדים כי המבקש שילם את חלקו בשכרי באמצעות המחאה מחשבון ששייך לכל בעלי הזכויות. לכן, יתכן וקיימת איזו התארגנות של המבקשים. לכן, אבקש משמאי המבקש לפנות לעו"ד שמואל כהן ולבקש מסמך המפרט את מה הוא מייצג, מהם גבולות היצוג שלו, מהן ההסכמות הקיימות בין הבעלים וכו', זאת ע"מ שנוכל לבחון אם יש בממצאים לשפוך אור על סוגיית המושעא

ו/או הדחיה בענייננו. נכון למועד עריכת השומה המכריעה לא הומצאו מסמכים רלבנטיים כלשהם.

5.3 במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי נערך על ידי ביקור בנכס. הצדדים לא הביעו רצונם כי יערך ביקור נוסף בנוכחותם.

5.4 הביקור בנכס נערך בתאריך 10.07.2020, ללא נוכחות מי מהצדדים.

## 6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

6.1 הנכס שבנדון מהווה את חלקה 180 בגוש 7149, בשטח רשום של 1,883 מ"ר, בקרן הרחובות העצמאות 60 ורוטשילד 38 בעיר בת ים.

6.2 החלקה בצורה דמוית טרפז (עם מגרעת בפינה הצפון מזרחית) ולה חזית מערבית רחבה הגובלת בשד' העצמאות, וחזית צפונית לרחוב רוטשילד.

6.3 סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה מעל קע"מ/קומת מסחר.

6.4 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורה ותשתיות.

6.5 בהחלטת ועדת משנה מיום 10.07.2019 אשר דנה בבקשה מס' 20180815 הוחלט לאשר במגרש שימוש חורג לחניון לא מקורה ומבנה שומר לתקופה של 5 שנים.

## 7. <u>מצב משפטי</u>:

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון אשר הופק בתאריך 03.02.2020, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים לגוש 7149 חלקה 180:

- שטח: 1,883 מ"ר.
- המספרים הישנים של החלקה: 7147/52
- בעלויות: מספר רב של בעלים, בחלקים שונים בנכס.

## 8. <u>המצב התכנוני</u>[1]:

**<u>תכנית בי/47א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ביום 08.02.1968</u>:**

- יעוד: אזור מסחרי בו ניתן להקים מגורים מעל חזית חנויות.
- שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.
- מס' קומות: 3 מעל קומת חנויות.
- ז"ב: מגורים: 35% X 3 =105%, מסחר: לא נקבע.

**<u>תכנית 2 א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1738 ביום 15.07.1971</u>:**

- ז"ב בהתאם לתכנית בי/47 א ובנוסף שטח מרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג: אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית

**<u>תכנית 328 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 3248 ביום 15.09.1985</u>:**

- תכנית מתאר מקומית, המאפשרת בניה על גגות בתים.
- התכנית מתירה הקמת מבנים למגורים על גג בכפוף לתנאים הבאים:
  - גובה המבנה שעל הגג לא יעלה על 2.5 מ'.
  - שטחו הכולל לא יעלה על 23 מ"ר לדירה.
  - הגישה למבנה תהיה מתוך הדירה שעליה בנוי המבנה ולא דרך חדר המדרגות.
  - לא תותר לפי תכנית זו הקמתו של מבנה על גג קומה חלקית.
- הוראות תכנית 2 א' הינן בנוסף לתכנית זו.

**<u>תכנית 339 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 3528 ביום 01.03.1988</u>:**

- תכנית מתאר, שינוי לתכנית מתאר מס' 2 א'.
- מטרות התכנית שינוי הוראות תכנית מתאר 2 א' (ונוספות) לעניין קביעת שטח הבניה המקסימלי , כולל שטח מרפסות וקביעת מספר יחידות הדיור המירבי באזורים השונים.
- צפיפות: חלוקת אחוזי הבניה הכוללים ב-95 מ"ר היינו 21 יח"ד בנכס הנדון.

**<u>תכנית בי/377 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4540 ביום 03.07.1997</u>:**

- תכנית מתאר, בניית פרגולות על גגות וחצרות בתים באזורי המגורים.
- התכנית קובעת כי סך כל שטח הפרגולות בדירות הגג או בדירות עם חדר על הגג לא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד ליחידת דיור או 10 מ"ר לפי הגדול מבינהם.
- גובה הפרגולה לא יעלה על 2.3 מ'.

[1] יוצג בתמצות לאור מטרת השומה (שימוש חורג).

**<u>תכנית בי/430 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4947 ביום 31.12.2000</u>:**

- תכנית מתאר מקומית, בניה על גגות ומעליות חיצוניות לבניינים קיימים.
- התכנית קובעת כי שטח הבנוי המירבי של חדרי הגג לא יעלה על 40 מ"ר ובלבד שגרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 6 מ"ר מתוך השטח האמור.
- התכנית לא מתירה בניית חדרי גג בקומות חלקיות, דירות גג, בניינים חד קומתיים ודירות קוטג'.
- הגובה הפנימי של חדרי הגג לא יעלה על 2.6 מ'.
- מצללות: הועדה המקומית רשאית לאשר בשטח מרפסת הגג בניית מצללות ששטחן הבנוי לא יעלה על שליש משטח מרפסת הגג ובלבד ששטח המצללה לדירה לא יעלה על 15 מ"ר. לא תותר בניית קירות למצללה.
- התכנית מפרטת גם הוראות באשר להתקנת מעליות בבניינים קיימים.

**<u>תכנית בי/403 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4967 ביום 01.03.2001</u>:**

- תכנית מתאר מרתפים וקומות מפולשות, שינוי לתכנית מתאר בי/2 א'.
- התכנית מתירה בניית 2 קומות מרתף, בשטח שלא יעלה על 90% משטח המגרש נטו. (הועדה המקומית רשאית להיתר קומות מרתף נוספות ובלבד ששוכנעה כי הדבר חיוני על מנת לעמוד בתקן החניה הנדרש).
- קוי בניין למרתף: חזית- עפ"י התכנית התקפה (הועדה המקומית רשאית להקטין את קו הבניין לחזית אם שוכנעה שאין בכך בכדי לפגוע בצורך להנחת תשתיות או כל מטרה עירונית אחרת), לצד ולאחור- 0.
- גובה קומת המרתפים לא יעלה על 3 מ' נטו הנמדדים מפני רצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה (הועדה המקומית רשאית לאשר גובה של עד 3.5 מ' לקומת המרתף העליונה, לצורך פריקה וטעינה, פינוי אשפה ויתר שירותי הבניין).
- השימושים המותרים במרתף: שטחי שירות, מחסן נפרד צמוד יחידת מגורים, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר נטו, מועדון משותף לרווחת דיירי הבניין.
- קומה מפולשת: גובה הקומה המפולשת בבניינים פשוטים לא יעלה על 3.5 מ'. סך השטחים הסגורים בקומה המפולשת לא יעלה על היקף של 50% בבניין בו 4 דירות בקומה.

**תכנית בי/1/403 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5237 ביום 16.11.2003**[2]:

- תכנית מתאר, המהווה שינוי לתכניות מתאר בי/2 א' ו- בי/403.
- מטרת התכנית (בין השאר) תוספת להוראות תכנית מתאר בי/2 א' ותכנית מתאר בי/403 לעניין השימושים המותרים בקומת הקרקע המפולשת ומתן אפשרות להקצאת שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבניין.
- התכנית מתירה תוספת שטח לפנאי וספורט בקומה המפולשת וקובעת כי סך כל השטחים הסגורים בקומה המפולשת, במקרה בו מוקם שטח לפנאי וספורט, לא יעלה על 80% משטח הקומה שמעליה. כמו כן כי השטחים לפעילות פנאי וספורט יהוו שטח עיקרי נוסף לשטחים העיקריים המותרים בבניין, עפ"י התכנית החלה במקום.

**תכנית בי/430 א' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5391 ביום 05.02.2006:**

- תכנית מתאר, תיקון ושינוי הוראות בדבר בניה על גגות ובניית פרגולות על גגות.
- התכנית מבטלת את סעיף 10.1.3.2 בתכנית בי/430 וקובעת במקומו כי בבניינים שקיבלו היתר אכלוס עד 01.08.2004 תותר הקמת חדרי יציאה לגג לרבות על קומות חלקיות. לא יותרו חדרים על הגג מעל קומות חלקיות.

**תכנית בי/מק/497 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6193 ביום 26.01.2011:**

- שם התכנית: יחידות מגורים על הגג במקום חדרים על הגג.
- מטרת התכנית לעדכן את הוראות התכניות המאפשרות בניית חדרים על הגג בבת-ים, באופן שניתן לעשות שימוש בשטחים המיועדים לבניית חדרים על הגג, לצורך בניית דירות על הגג.
- שטחה הכולל של כל דירה לא יקטן מ- 40 מ"ר.
- התכנית משנה את תקנון תכנית בי/430 וקובעת שלאחר סעיף 10.1.1 יתווסף כי הועדה המקומית רשאית להתיר בניית דירות למגורים על הגג בכפוף לתנאים שגובה מבנה הדירה שעל הגג לא יעלה על 2.7 מ' נטו וכי שטח הבניה הכולל של הדירה לא יקטן מ-40 מ"ר ובלבד שהשטח הכולל של כלל הדירות על הגג, לרבות החדרים על הגג, וכן מבנים המשמשים למתקנים הבנויים על הגג, לא יעלו יחדיו על 40% משטחו הכולל של אותו גג.
- סעיף 6.3 בתקנון התכנית כולל תנאים למתן היתר בניה ולפיו תנאי למתן היתר בניה הינו חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ"א 38.

התכנית תחול רק על מבנים קיימים אשר הוצא היתר בניה לבנייתם קודם ל-01.01.1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

תנאי להפיכת החדרים על הגג לדירות הינו חיזוק המבנה לרעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ"א 38 ובהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים שפורסם בנושא תמ"א 38, שיפוץ המבנה, המגרש, תוספת מעלית ומיגון ומתן פתרון חניה ליחידות הנוספות.

[2] בעיתונות (הצופה) פורסמה לתוקף ביום 04.12.2003.

הגישה של דירת המגורים שעל הגג תהיה דרך חדר המדרגות. הדירה על הגג תהיה צמודה לחדר המדרגות הכללי של הבית.

**<u>תכנית בי/430/ב אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6233 ביום 08.05.2011</u>:**

- שם התכנית: מצללות.
- התכנית קובעת כי הוראות בדבר בניית מצללות המפורטות בתכניות הראשיות יחולו על בניית מצללה בשטחי גזוזטרא שאינה מקורה.
- כמו כן כי שטח המצללה על גג צמוד לא יעלה על 10 מ"ר לכל יח"ד או על שליש משטח הגג הצמוד, הכל לפי הגדול יותר.
- גובה המצללה לא יעלה על 2.4 מ'. לא תותר בניית קירות למצללה או כל סגירה ורטיקאלית שלה.

**<u>תכנית 502-0358069 (בי/מק/1/510) אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 7306 ביום 21.07.2016</u>:**

- תכנית מרפסות.
- מטרתה שיפור תכנון ויצירת גמישות לתכנון מרפסות.

## 9. <u>רישוי</u>[3]:

**<u>בקשה להיתר בניה מס' 20180815 אשר נדונה ואושרה בועדת משנה בתאריך 10.07.2019</u>**:

<u>מהות הבקשה</u>: שימוש חורג מתכנית, מאזור מסחרי לחניה לא מקורה ומבנה לשומר לתקופה של 5 שנים.

<u>מאזן חניה</u>: עפ"י טבלת מאזן החניה הבקשה להיתר כוללת 66 חניות במגרש.

<u>אישור הבקשה</u>: החלטת ועדת המשנה מיום 10.07.2019 לאשר את השימוש החורג ל- 5 שנים.

[3] מהווה את המצב החדש לצורך בחינת ההשבחה

## 10. עקרונות גורמים ושיקולים:

באומדן ההשבחה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה מאישור בקשה להיתר בניה מס' 20180815 לשימוש חורג.

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי, לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4 הובא בחשבון מיקום הנכס בעיר בת ים.

10.5 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני והמצב המשפטי.

10.6 הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התוכניות החלות וכי יתכן וקיימות תוכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התוכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

10.7 בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה חוות הדעת, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מחוות הדעת.

10.8 ההשבחה חושבה, כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם במועד הקובע.

10.9 מחירי המקרקעין בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

10.10 חוות הדעת התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפסקי דין, להכרעות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11 חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא חוות דעת שמאית בלבד.

## 11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והכרעה:

11.1 **השבחה והיטל השבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים**:

להלן ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שטוען שמאי המשיבה:

| מהות הבקשה | מועד קובע | השבחה ב-₪ | היטל השבחה ב-₪ |
|---|---|---|---|
| שימוש חורג | 10.07.2019 | 1,194,860 | 597,430 |

שמאי המבקש טוען כי לא חלה השבחה.

**11.2 <u>ההשבחה הנובעת מאישור הבקשה לשימוש חורג</u>:**

**<u>טיעוני שמאי המבקש</u>:**

- שווי מצב קודם: שמאי המבקש טוען כי למגרש מוקנות זכויות זמינות לבניה למגורים 105% + מסחר, תחת מגבלות כגון: ריבוי בעלים, מיקום בקרבה לכיכר המגינים. לטענתו, שווי מ"ר מבונה אקו' הוא בגבולות 6,750 ₪ וזאת בהסתמך על עסקאות השוואה במגרשים ריקים ומבנייני מגורים חדישים.

להלן עסקאות השוואה עסקאות השוואה מבנייני מגורים חדישים בסביבה, כפי שהציג בחוות דעתו:

| כתובת | גוש חלקה | יום מכירה | שווי מכירה ב- ₪ | שנת בניה | שטח במ"ר | חדרים | שווי מ"ר ב- ₪ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ההגנה 28 | 7151-0236-000 | 08/03/2020 | 1,655,895 | 2020 | 82 | 4 | 20,194 |
| קלויזנר 13 | 7150-0350-015 | 16/02/2020 | 2,000,000 | 2021 | 100 | 4 | 20,000 |
| קלויזנר 1 | 7150-0346-025 | 03/02/2020 | 1,800,000 | 2016 | 91 | 4 | 19,780 |
| קלויזנר 1 | 7150-0346-010 | 09/01/2020 | 1,830,000 | 2016 | 85 | 4 | 21,529 |
| הגדוד העברי 19 | 7151-0173-000 | 04/11/2019 | 2,350,000 | 2019 | 178 | 5 | 13,202 |
| הגדוד העברי 19 | 7151-0173-000 | 27/10/2019 | 1,780,000 | 2019 | 104 | 4 | 17,115 |
| קלויזנר 1 | 7150-0346-022 | 24/10/2019 | 1,900,000 | 2016 | 90 | 4 | 21,111 |
| קלויזנר 1 | 7150-0346-019 | 25/09/2019 | 1,950,000 | 2016 | 91 | 4 | 21,429 |
| קלויזנר 1 | 7150-0346-028 | 12/09/2019 | 2,650,000 | 2016 | 131 | 5 | 20,229 |
| קלויזנר 1 | 7150-0346-016 | 02/09/2019 | 1,925,000 | 2016 | 91 | 4 | 21,154 |
| קלויזנר 1 | 7150-0346-013 | 02/09/2019 | 1,970,000 | 2016 | 91 | 4 | 21,648 |
| הגדוד העברי 19 | 7151-0173-012 | 25/06/2019 | 1,790,000 | 2019 | 104 | 4 | 17,212 |
| קדושי קהיר 14 | 7148-0046-047 | 24/06/2019 | 1,582,277 | 2020 | 90 | 4 | 17,581 |
| אנילביץ 33 | 7151-0245-014 | 16/06/2019 | 1,400,000 | 2019 | 105 | 4 | 13,333 |
| קלויזנר 1 | 7150-0346-026 | 26/05/2019 | 2,010,000 | 2016 | 95 | 4 | 21,158 |
| רוטשילד 46 | 7149-0196-005 | 08/05/2019 | 1,830,000 | 2011 | 89 | 3 | 20,562 |
| קלויזנר 13 | 7150-0350-010 | 08/04/2019 | 1,980,000 | 2021 | 90 | 4 | 22,000 |
| קלויזנר 13 | 7150-0350-019 | 02/04/2019 | 1,960,000 | 2021 | 90 | 4 | 21,778 |
| הרב הרצוג 32 | 7150-0321-041 | 02/04/2019 | 1,905,803 | 2019 | 103 | 3 | 18,503 |
| אנילביץ 33 | 7151-0245-015 | 03/03/2019 | 1,550,000 | 2019 | 99 | 4 | 15,657 |
| קלויזנר 1 | 7150-0346-023 | 18/02/2019 | 2,002,340 | 2016 | 95 | 4 | 21,077 |
| אנילביץ 33 | 7151-0245-015 | 23/12/2018 | 1,760,000 | 2019 | 98 | 4 | 17,959 |
| רוטשילד 59 | 7152-0066-000 | 20/12/2018 | 1,800,000 | 2020 | 100 | 4 | 18,000 |
| הרב הרצוג 32 | 7150-0321-000 | 16/08/2018 | 1,550,000 | 2019 | 94 | 3 | 16,489 |
| קדושי קהיר 14 | 7148-0046-034 | 06/08/2018 | 1,800,000 | 2018 | 77 | 3 | 23,377 |
| קדושי קהיר 14 | 7148-0046-038 | 02/07/2018 | 1,900,000 | 2018 | 85 | 3 | 22,353 |
| אנילביץ 33 | 7151-0245-015 | 10/05/2018 | 1,490,000 | 2019 | 69 | 3 | 21,594 |
| אנילביץ 33 | 7151-0245-000 | 10/05/2018 | 1,490,000 | 2019 | 66 | 3 | 22,576 |
| אנילביץ 33 | 7151-0245-020 | 10/05/2018 | 1,490,000 | 2019 | 66 | 3 | 22,576 |
| אנילביץ 33 | 7151-0245-013 | 10/05/2018 | 1,700,000 | 2019 | 97 | 4 | 17,526 |
| אנילביץ 33 | 7151-0245-017 | 10/05/2018 | 1,490,000 | 2019 | 69 | 3 | 21,594 |
| קדושי קהיר 14 | 7148-0046-018 | 26/03/2018 | 2,070,000 | 2018 | 111 | 4.5 | 18,649 |
| קדושי קהיר 14 | 7148-0046-025 | 19/03/2018 | 1,650,000 | 2018 | 85 | 3 | 19,412 |
| קלויזנר 1 | 7150-0346-017 | 15/03/2018 | 1,932,340 | 2016 | 95 | 4 | 20,340 |
| קדושי קהיר 14 | 7148-0046-048 | 05/03/2018 | 2,225,000 | 2018 | 120 | 5 | 18,542 |
| הרב הרצוג 32 | 7150-0321-041 | 12/02/2018 | 1,580,000 | 2018 | 94 | 3 | 16,809 |
| הרב הרצוג 32 | 7150-0321-042 | 11/02/2018 | 2,050,000 | 2018 | 104 | 3 | 19,712 |
| שווי מ"ר ממוצע | | | | | | | 19,561 |
| שווי בניכוי מע"מ ויזמות | | | | | | | 13,932 |
| ניכוי עלות בנייה (מגלם חניה) | | | | | | | 7,000 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | | | | 6,932 |

להלן עסקאות השוואה במגרשים ריקים כפי שהציג בחוות דעתו:

| תאריך | כתובת | גוש חלקה | שטח | זכויות בניה במ"ר בייעוד מגורים ג' מס' יח"ד | זכויות בניה | חדרי גג | ממ"ד | שטח במ"ר אקו' | מחיר מכירה ב- ₪ | שווי מ"ר אקו' ב- ₪ | שווי מתואם זמן ב- ₪ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11/01/2015 | אחד העם 9 | 7139/184 | 657 | 8 | 120% | 80 | 96 | 980.4 | 6,555,526 | 6,687 | 7,088 |
| 11/01/2015 | אחד העם 5 | 7139/182 | 658 | 8 | 120% | 80 | 96 | 981.6 | 6,555,526 | 6,678 | 7,079 |
| 22/06/2015 | השר שפירא 8 | 7140/204 | 658 | 8 | 120% | 80 | 96 | 981.6 | 7,560,000 | 7,702 | 8,087 |
| 13/09/2016 | אנילביץ 2 | 7135/137 | 571 | 9 | 158% | 80 | 108 | 1106.2 | 8,000,000 | 7,232 | 7,594 |
| 09/08/2016 | שלמה המלך 8 | 7138/362 | 659 | 8 | 120% | 80 | 96 | 982.8 | 7,900,000 | 8,038 | 8,440 |
| 20/03/2018 | בר יהודה 26 | 7137/114 | 518 | 9 | 158% | 80 | 108 | 1022.4 | 7,250,000 | 7,091 | 7,091 |
| **שווי מתואם זמן ממוצע ב-** ₪ | | | | | | | | | | | **7,563** |
| **שווי מתואם מיקום ובינוי מעל קומת מסחר ב-** ₪ | | | | | | | | | | | **6,429** |

שווי מצב חדש: שמאי המבקש טוען כי מבוקש שימוש חורג ל- 5 שנים לחניון לא מקורה ולכן שווי המגרש במצב חדש הוא שווי מגרש עם זכויות מוקנות זמינות לבניה למגורים (105% + מסחר), תחת מגבלות כגון: ריבוי בעלים, מיקום בקרבה לכיכר המגינים, דחוי לתקופת השימוש החורג, בתוספת היוון ההכנסות לתקופת השימוש החורג.

- בחינת ההשבה: שמאי המבקש טוען כי יש לערוך את בחינת השווי בין שני מצבי התכנון בהתאם להי"פ תל אביב 24998/89 **יצחק קונפינו נ' הועדה המקומית ת"א**, (להלן: **"פס"ד קונפינו"**) ובהתאם לערר תא/85009/15 **ועדה מקומית ת"א נ' אשל מ.י.ג בע"מ, קרסו נדל"ן בע"מ, ו-אוריו חניונים ירוקים**, לפיהם ככל שקיימת מניעה סובייקטיבית מצד בעל הנכס, במימוש הזכויות, היא לא רלבנטית לשווי הנכס ולהיטל ההשבחה. לטענתו, תקופת "האבטלה החיכוכית" אותה מגדיר שמאי המשיבה (גם בהנחה ותקופה זו קיימת), הרי שחלפו למעלה מ- 50 שנים מיום אישור תכנית בי/47/א, אשר התירה את זכויות הבניה וסיווגה של הקרקע. כך, שלמעשה חלפו חמשת השנים אותם מגדיר שמאי המשיבה כתקופת "אבטלה חיכוכית". לחיזוק טיעוניו, מפנה שמאי המבקש ומצטט מהחלטת ועדת ערר 11 / 098 - 81 **רון אלה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים** המתייחסת לעקרונות לחישוב ההשבחה בגין אישור שימוש חורג, כדלקמן:

*"ההלכה כי על מנת לקבוע את היטל ההשבחה יש להעריך את שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני עולה באופן מפורש מלשון החוק המגדירה את ההשבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב....." והן מהפסיקה הענפה בנושא.*

*לפיכך, גם במקרה שבפנינו על השמאי המייעץ לקבוע את ערך המקרקעין במצב קודם, כלומר ערך המקרקעין כשהם מיועדים למגורים וכן לקבוע את*

*ערך המקרקעין במצב החדש, קרי ערך המקרקעין כשהם מיועדים למסחר לעשר השנים הבאות.*

*הפער בין הערכים הללו, ולא הפער בין התשואות, מהווה את ההשבחה כתוצאה מאקט התכנון ואת ההשבחה כמובנה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה וממנה נגזר היטל ההשבחה".* שמאי המבקש טוען כי גם פס"ד קונפינו קבע כי חישוב ההשבחה עפ"י היוון הפרש ההכנסות מדמ"ש בשני מצבי התכנון אינו יכול לגבור על הערכת שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון ואינו משקף את כוחות השוק. בחינת ערך התועלת הכלכלית הנובעת מעליית התמורות בדמ"ש, כפי שנעשתה בחוות דעת שמאי המשיבה, יוצרת עיוות בהערכת ההשבחה. לטענתו, השיקול הראשון בתחשיב אומדן ההשבחה הוא אומדן שווי הנכס בשוק החופשי בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, בשני מצבי התכנון.

במצב הקודם יש לבחון את שווי הנכס בייעודו טרם הבקשה לשימוש חורג כזמין, במצב החדש יש להביא בחשבון שני רכיבים: הרכיב הראשון הוא היוון תקבולי השכירות מהנכס בייעדו החדש, הנובע מאישור הבקשה לשימוש חורג, תוך הפחתת העלויות הנדרשות לצורך הכשרת הנכס לשימוש חדש. הרכיב השני הוא שווי הנכס בייעודו הקודם כדחוי לתום תקופת השימוש החורג, תוך הפחתת עלויות ההכשרה בחזרה לשימוש זה. שמאי המבקש מפנה גם לפסקי דין , להחלטות ועדת ערר ושומות מכריעות הבאים:

- ע"א 28793-07-12 **הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' חניוני מאיה בע"מ** (להלן: **"פס"ד חניוני מאיה"**)
- החלטת וועדת ערר חל/85171/13 **ועדה מקומית חולון נ' קלדרון יצחק** מיום 14.8.2016
- החלטת ועדת ערר תא/85009/15 **ועדה מקומית ת"א נ' אשל מ.י.ג בע"מ, קרסו נדל"ן בע"מ, ו-אוריו חניונים ירוקים**,
- שומתו המכריעה של מר משה נדם בגו"ח 7101/1, ברחוב חומה ומגדל 21, ת"א.
- שומתו המכריעה של מר בועז קוט בגו"ח 7466/55, ברחוב רבן גמליאל 23, ת"א.
- שומתה המכריעה של גב' גבע בלטר בגו"ח 6910/חלקות שונות 71, 79, 80, 81, ברחוב אלנבי 25 ת"א.

- שומתו המכריעה של מר אבישי זיו בגו"ח 6526/91, ברחוב רש"י 10, הרצליה.
- שומתה המכריעה של גב' דנה שיחור בגו"ח 2775/33,34,91 באזור התעשייה באר טוביה.
- שומתה המכריעה של גב' דנה שיחור בגו"ח 16673/94 ברחוב הבנים, עפולה.
- שומתו המכריעה של מר אריה אריאל בגו"ח 692400/1 ברחוב דרך האחיות 13, ירושלים.
- שומתו המכריעה של מר משה נדם בגו"ח 6403/28, ברחוב יוסף קארו 14, פ"ת.
- שומתו המכריעה של עו"ד שלומי יפה בגו"ח 4342/9,13, במגרשים 117 ואח', רמלה.

– ערכי שווי: שמאי המבקש טוען כי אין מחלוקת בערכי השווי. לטענתו, בהתאם לחניונים בסביבה, מנוי דמ"ש חודשיים נע בגבולות 350 ₪ (כולל מע"מ), כמו גם המנויים בחניון שבנדון משלמים מנוי חודשי של 350 ₪. לטענתו, סכום זה כולל מע"מ ולכן בניכוי מע"מ 17%, מתקבל דמ"ש של 300 ₪.

– שיעור היוון לחניון: שמאי המבקש טוען כי בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, פרק י' עריכת שומה לחניונים שיעור ההיוון לחניון מתוך הדוגמא הוא 8.5% ובהתאם לשומה מכריעה של גבע בלטר בגוש 6190 חלקות שונות ברחוב אלנבי 25 פינת פינסקר, שיעור ההיוון שנקבע הינו 8%.

– להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו ולפיה ההשבחה שלילת:

**מצב קודם**: שווי המגרש על סמך זכויות בניה תקפות

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש | 1,883 מ"ר | | | |
| **זכויות בניה** | | | | |
| | **זכויות** | **שטח** | **מקדם** | **שטח אקו'** |
| מסחר | 25% | 461.34 מ"ר | 1.15 | 530.54 מ"ר |
| ראשונה | 35% | 659.05 מ"ר | 1 | 659.05 מ"ר |
| שניה | 35% | 659.05 מ"ר | 1 | 659.05 מ"ר |
| שלישית | 35% | 659.05 מ"ר | 1 | 659.05 מ"ר |
| צפיפות | 21 | | | |
| תוספת ממ"דים | 12 מ"ר | 252.00 מ"ר | 1 | 252.00 מ"ר |
| חדרי גג | 40 מ"ר | 160.00 מ"ר | 1.2 | 192.00 מ"ר |
| שטח בניה אקו' | | | | 2951.69 מר |
| שווי מ"ר מבונה | ₪6,750 | | | ₪19,923,875 |
| **שווי לאחר הפחתה בגין מושעא** | 85% | | | **₪16,935,294** |
| **שווי מתואם בקרבה לכיכר המגינים** | 90% | | | **₪15,241,765** |

| מצב חדש | | |
|---|---|---|
| **בהתאם לפס"ד יצחק קונפינו** | | |
| **שווי קרקע בייעודה הקודם כדחויה לתקופת שימוש חורג בתוספת ההכנסות המהוונות לתקופת השימוש החורג** | | |
| שווי מגורים זמין | ₪15,241,765 | |
| תקופת השימוש | 5 | N |
| שיעור היוון לקרקע | 6% | I |
| A | **₪11,389,533** | ע.נ.נ |
| **בתוספת שכירות של 5 שנים** | | |
| דמ"ש חודשיים למקום חניה ללא מע"מ | ₪300 | |
| דמ"ש שנתיים ל - 66 רכבים | ₪237,600 | PMT |
| תקופת השימוש | 5 | N |
| שיעור היוון לחניון | 8% | I |
| B | **₪948,668** | ע.נ.נ |
| סה"כ מצב חדש A + B | | **₪12,338,201** |

- שמאי המבקש טוען לחילופין, שגם אם נניח כי תקופת "האבטלה החיכוכית" קיימת, ונעריך אותה לפרק זמן של כשנתיים, בדומה לשומה שערך שמאי המשיבה ברחוב רבן גמליאל 23, בשכונת "כרם התימנים", בעיר ת"א (וזאת אף על פי שתקופת השימוש החורג אושרה ל- 55 חודשים), הרי שגם אם נדחה את השווי הקודם, המהווה את שווי זכויות הבניה למגורים ומסחר לתקופה של שנתיים, בעוד שבמצב החדש, נדחה את השווי לתקופת השימוש החורג (5 שנים), בתוספת היוון הכנסות במשך תקופת השימוש החורג (5 שנים), הרי שלא תיווצר השבחה.
- שמאי המבקש טוען לחילופי חילופין, שגם אם רק לרגע נחליט לאמץ את מתודולגיית תחשיב שמאי המשיבה, ונתעלם מהוראות החוק (השבחה מהי?), והפסיקה הנהוגה (החלטות וועדות ערר ופס"ד אשר פורטו לעיל), הרי שבמצב הקודם שמאי המשיבה התעלם מהעובדה שקיימת אפשרות לניצול מקומות חניה ביתרת שטח החצר, שתשמש את דיירי הבניין בהתאם לזכויות בניה מאושרות, ואותן ניתן להשכיר בשוק החופשי. לטענתו, במצב זה ההשבחה היא היוון דמ"ש נטו של מקום חניה בשני מצבי התכנון והפער הוא ההשבחה. במצב קודם דמ"ש לחניות לא מקורות בעיר בת ים, נעים בגבולות 250- 300 ₪ לחודש, שמהווים את ההכנסות נטו[4].

במצב חדש דמ"ש נטו הם כ- 200 ₪ למקום חניה (דמ"ש של 300 ₪ ללא מע"מ בניכוי ארנונה (60,000 ₪ /שנה והוצאות תפעול למקום חניה).

לטענתו, במצב הקודם דמ"ש נטו גבוהים מאלו שבמצב החדש, מס' החניות הניתנות לניצול קטן, בעוד שבמצב החדש דמ"ש נטו נמוכים ממצב קודם בעוד מס' החניות גדל. במצב זה סה"כ ההשבחה המתקבלת זניחה.

[4] מקור - "יד 2" דמ"ש לחניות בבנייני מגורים.

- להלן עיקר טיעוני שמאי המבקש בעת הדיון שנערך בהשתתפות הצדדים:

- במצב הקודם יש להביא בחשבון את שווי השימוש המיטבי כלומר את שווי ז"ב במגרש כזמינות[5]. במצב החדש יש להביא בחשבון את שווי זכויות הבניה כדחויות + שימוש ביניים לפי חוזה השכירות לחניה. שכ"ד בהתאם לחוזה השכירות הוא 20,000 ₪ לחודש המשקף 300 ₪ למ"ח.
- מושעא: טוען שאם הבעלים מסכימים להשכיר את המגרש לחניון (מגרש שלטענת שמאי המשיבה יש בו מושעא קשה), אז הם יכולים להגיע גם להסכמות למקסום זכויות הבניה שיש במגרש.
- דחיה: טוען שדחיה לשנתיים משקפות את סך הדחיה הכוללת וקיימת חפיפה בין מרכיבי הדחיה הנטענים ע"י שמאי המשיבה.
- מפנה לפס"ד חניוני מאיה, רשות ערעור מנהלי בעליון רעא 1529/14 **חניוני מאיה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו** ולפסה"ד במחוזי עא (ת"א) 28793-07-12 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' חניוני מאיה בע"מ** וטוען שגם גב' דנה שיחור הייתה חלק בתיק "בכובע" של מר יורם ברק כשמאי המשיבה. תוהה האם היא טעתה? מר משה נדם טעה? כולם טעו? שטח המגרש גם בשומתו המכריעה של מר משה נדם 1.8 ד'.
- טוען שועדת ערר העירה בהחלטתה בערר (ת"א) 85334/17 ערר (ת"א) 8041-01-19 **הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' כחול מטפחת בע"מ ו- 12 אח'**, על התנהלות המשיבה.

**<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:**

- שמאי המשיבה טוען כי מהות הנכס במצב התכנוני הקודם הוא מגרש בשטח 1,883 מ"ר, לו מוקנות זכויות בניה למגורים של 105% + מסחר ואילו מהות הנכס המצב החדש הוא מגרש בשטח 1,883 מ"ר לו מוקנות זכויות בניה למגורים של 105% + מסחר הכולל אישור לשימוש ביניים לעסק של חניון פתוח עד להוצאת היתר בניה לפרויקט מגורים ומסחר. לטענתו דחיה במימוש זכויות בניה במגרשים ריקים נובע ממספר גורמים אובייקטיביים עצמאיים חיצוניים או פנימיים, המצטברים בהשפעה כוללת על גורם הזמן ("**אבטלה חיכוכית**" כלשונו):

[5] במסמכים שהציג שמאי המשיבה יש אישור זכויות משנת 1992 המוכיח שהזכויות זמינות.

א. השהיה נורמלית עד לקבלת אישור מימון בנקאי.
ב. השהיה נורמלית עד לקבלת היתר בניה.
ג. חתימת הסכם ביצוע ותחילת עבודות.
ד. פתרון בעיית המושעא במצב של ריבוי בעלים במגרש.
ה. משך הזמן הנורמלי הצפוי עד לאישור תב"ע נקודתית להגדלה משמעותית של זכויות בניה עבור מגרש מסוג המגרש שבנדון.

שמאי המשיבה טוען כי בתקופת האבטלה החיכוכית התאפשר ניצול המגרש לשימוש ביניים של חניון פתוח, המניב לבעליו הכנסה, באופן שאלמלא השימוש החורג, לא הייתה קיימת הכנסה מהנכס בתקופת הביניים. לטענתו, תקופת האבטלה החיכוכית בנכס הנדון היא כ- 5 שנים.

- שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה היא הפרש שווי השימוש בנכס במצבו הנוכחי כמגרש ריק בתקופת השימוש החורג, בין השימוש המותר בשני מצבי התכנון. הפרש זה חושב על ידו בשיטת היוון ההכנסות לפי שיעור היוון של 6%.
- ערכי שווי ותחשיב ההשבחה: שמאי המשיבה טוען כי דמי השכירות הכלכליים ל- 1 מקום חניה בנכס שבנדון, ללא מע"מ עומדים על 350 ₪ לחודש. זאת, בהסתמך על הנתונים הבאים:
  - הסכם שכירות מיום 08.11.2011 ביחס למגרש ברחוב הפלדה 14- הקוממיות 68 בבת ים, לפיו דמי השכירות לחודש (ללא מע"מ) ל- 1 מקום חניה עילי עומדים על 286 ₪.
  - 2 עסקאות מכר חניה בפרויקט מסחר ומשרדים ברחוב רוטשילד 29 בבת ים: עסקה מיום 25.12.2010 בה התמורה 70,000 ₪ למקום חניה ועסקה מיום 06.07.2014 בה התמורה 65,000 למקום חניה. (ממוצע של 67,500 ₪ למקום חניה).

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לפי דמ"ש 350 ₪ לחודש למקום חניה, 66 מקומות חניה, לתקופה של 60 חודשים לפי שיעור היוון 6% וקיבל כי ההשבחה היא בסך של 1,194,860 ₪ והיטל השבחה 597,430 ₪.

- להלן עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש כפי שהציג במסמכי תגובתו ובעת הדיון:
  - המגרש משמש לאורך כ- 43 שנים כמגרש חניה בתשלום ובבעלותם של עשרות בעלי זכויות. למגרש זכויות בניה ל- 105% מגורים ו- 28% מסחר (עקב קולונדה מחויבת 80% X 35%). סה"כ 133%.

גורם המושעא בנכס עוצמתי ומסיבה זו כבר עשרות שנים לא נעשה בנכס השימוש המיטבי.

בהתייחס לבקשת ההבהרה של הח"מ מעו"ד שמואל כהן, טוען שהמסמכים הנ"ל שהתבקשו ע"י הח"מ משמאי המבקש נועדו לחתור לכיוון שאינו נכון. המגרש מנוהל ע"י עו"ד כהן ועובדה ששנים רבות לא בנו עליו. לכן, מסמך כזה או אחר שימציא, לא יכול להחליף את העובדות שהמגרש לא נבנה שנים כה רבות. המושעא הקשה מגובה בעובדות. יש הבדל גדול בין כסף שמנוהל ע"י עו"ד כהן לשימוש החורג כחניון לבין הדרישה מבעלי הזכויות להשקיע כסף שהם צריכים להוציא מכיסם לצורך הבניה.

- טוען כי זכויות הבניה המוקנות למגרש זמינות מבחינה תכנונית, אך מעולם לא הוגשה בקשה להיתר בניה למגורים. לטענתו, סך הזכויות נמוך יחסית לגודל המגרש ולכן ברור שזכויות הבניה המוקנות אינן מהוות את הניצול המיטבי ובכל תרחיש שהוא תוכן ותאושר תב"ע שתגדיל באופן משמעותי את הזכויות המותרות במגרש (כפי שניתן להתרשם ממגרשים גדולים אחרים בסביבת הנכס בהם אושרו זכויות בניה מוגדלות בהרבה ביחס לזכויות הבסיסיות).
- טוען שבתאריך 26.08.2015 התקבלה החלטת הועדה המקומית בדבר המלצה להפקדת תכנית ב/519 שזכויות הבניה לפיה 656%. התכנית לא התקדמה לאור סירוב של הבעלים של המגרש הנדון לחתום על כתב שיפוי ביחס לתכנית.
- גורם הזמן: טוען שיצירת זמינות מיידית לבניה מחייבת 3 תהליכים:

א. פיתרון בעיית המושעא: טוען שמקבל את ההפחתה בשיעור 15% שננקטה על ידי שמאי המבקש, אלא שהפחתה זו משקפת דחיה של שנתיים וחצי.

ב. תהליך רישוי להוצאת היתר בניה: טוען שתהליך הרישוי להוצאת היתר בניה הוא כשנה.

ג. התקיימות תנאים עיסקיים, שיאפשרו את הבניה בפועל: טוען שגם תהליך זה אורך באופן נורמלי כשנה.

לטענתו, סיכום התהליכים מצביע על פרק זמן של 4.5 שנים, כמעט זהה וחופף לחלוטין לפרק הזמן שאושר לשימוש החורג. טוען בנוסף, כי פרק הזמן במצב הכנת תב"ע חדשה בסמכות ועדה מחוזית להגדלת זכויות הבניה בנכס מוערכת ב- 3.2 שנים דהיינו בתרחיש זה פרק הזמן שיש

להביא הוא 7.7 שנים (תוספת 3.2 שנים על ה- 4.5 שנים הנ"ל). לכן, בכל תרחיש מתקיימת תקופת אבטלה חיכוכית של 5 שנים בחפיפה לתקופה המבוקשת והמאושרת לשימוש החורג. לטענתו, בשני מצבי התכנון הנכס אינו זמין לבניה מיידית והאבטלה הנורמלית אובייקטיבית לחלוטין.

- תקופת האבטלה הנורמלית נמדדת נכון למועד הקובע וכל היסטוריית השימוש בנכס אינה רלבנטית לקביעת תקופת האבטלה הנורמלית המוערכת נכון למועד הקובע.
- טוען שלא קיימת היתכנות כלכלית לניצול זכויות הבניה המאושרות 133% כאשר קיימת ודאות מלאה לאישור תב"ע חדשה בסמכות ועדה מחוזית עם זכויות בניה גבוהות פי 5 מהזכויות המאושרות כיום.
- טוען שבמצב החדש השימוש החורג מאפשר להפיק הכנסות מהנכס, כאשר במצב הקודם הנכס אינו יכול להפיק הכנסות. לטענתו, במקרה זה ההשבחה היא סך ההכנסות המהוונות מהנכס בתקופת האבטלה הנורמלית, זאת בהתאם לעקרונות שנקבעו בפס"ד חניוני מאיה בבימ"ש המחוזי ת"א.
- בהתייחס לערר 81-098/11 **רון אלה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** ולפס"ד קונפינו, טוען שאינם רלבנטיים לענייננו. בענייננו, הנכס מוכשר מזה שנים לשמש כחניון ולכן גם לא נדרשות עלויות התאמה/הכשרה כלשהן לצורך ישום השימוש החורג. לחיזוק טיעונו מפנה לפס"ד חניוני מאיה ומצטט: *"מדובר במצב מיוחד שעקב **מניעה זמנית** לניצול מקרקעין עפ"י יעודם המיטבי וזאת עקב הצורך לקבלת היתרים או גורמים אחרים כמו **ליווי פיננסי** וכו', מבוקש היתר לשימוש חורג בתקופת הביניים, כדי למקסם את ניצול המקרקעין ולהרוויח מהם בתקופת הביניים ע"י ההיתר לשימוש חורג, כמו במקרה של חניון, **במקום להמתין את אותה תקופה עד לקבלת היתר הבניה**, בזמן שהמגרשים ריקים ולא מפיקים מהם כל הכנסה"(ההדגשות כבמסמך שמאי המשיבה-ש.י.). לטענתו,* מקטע זה מתייחס במדויק למצב הקיים בנכס שבנדון. לכן, סבור שטענת שמאי המבקש לפיה פס"ד חניוני מאיה מתייחס למצב בו קיימת מניעה מלנצל את זכויות הבניה ואילו המצב בענייננו שונה, היא טענה שגויה. פסה"ד הנ"ל ניתן ביחס ל-3 מגרשים שכולם זמינים לבניה מבחינה תכנונית – תב"עית אך אינם זמינים לבניה מיידית, ולכן הם מצויים בתקופה של אבטלה נורמלית, מקרה הזהה למצב שבענייננו.

- בהתייחס להחלטת ועדת ערר חל/85171/13 **ומ"ק חולון נ' קלדרון**, טוען כי בהתאם להחלטה זו, במצב בו קיימת מניעה לביצוע השימוש המיטבי, יש לבחון את השימוש ביניים לעומת אי השימוש בתקופת הביניים, בדומה למקרה שבענייננו.
- בהתייחס להחלטת ועדת ערר תא/85009/15 **ומ"ק ת"א נ' אשל מ.י.ג. בע"מ, קרסו נדל"ן בע"מ ואוריו חניונים ירוקים** לפיה אם הזכויות זמינות תכנונית לא נוצרת השבחה בגין השימוש החורג, טוען כי החלטה זו עומדת בסתירה לפס"ד חניוני מאיה, אלא שפס"ד מאיה שניתן ע"י ביהמ"ש המחוזי גובר על החלטת ועדת ערר.

  בהתייחס להבהרות של מר משה נדם במקרה זה, לפיהן הזכויות זמינות מבחינה תכנונית, טוען כי נתון זה אינו רלבנטי, שכן כאמור זמינות תכנונית אינה מצביעה על זמינות מיידית לבניה ואילו ההשבחה מחושבת לפרק הזמן של האבטלה הנורמלית. לטענתו, מר משה נדם הסכים בשומתו המכריעה ובהבהרותיו, שנדרש פרק זמן עד לקבלת היתרי בניה אך התעלם מההכנסות בתקופה זו. עולה מהכרעתו כי הוא לא הבדיל בין זמינות תכנונית לבין זמינות מיידית לבניה. מדובר בשני סוגים שונים והתייחסות השמאי המכריע הייתה כאילו הם זהים במהותם ובשוויים. לכן, סבור שמדובר בשומה מכריעה שגויה.
- בהתייחס לסקירת השומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המבקש. להלן עיקרי התייחסותו:

☒ מר משה נדם ברחוב חומה ומגדל 21 ת"א – השומה שגויה מיסודה.

☒ מר בועז קוט ברחוב רבן גמליאל 23 ת"א – משך הזמן להוצאת היתר בשומה זו הוערך בשנתיים אולם בענייננו מרכיב המושעא גדול יותר. טוען כי הקביעה של השמאי המכריע כי האבטלה החיכוכית מהווה חלק מתכונות הקרקע, אינה נכונה שכן היא מתעלמת ממרכיב שווי ההכנסות המתקבל בתקופת האבטלה הנורמלית. טוען כי גם הקביעה של השמאי המכריע כי תקופת האבטלה החיכוכית חלפה, גם אינה נכונה שכן הבחינה היא נכון למועד הקובע, בהתעלם מהיסטוריית השימוש בנכס.

☒ גב' גבע בלטר ברחוב אלנבי 25 ת"א – טוען כי השומה המכריעה שגויה משום שאינה עושה אבחנה בין זמינות תכנונית לבין הזמינות המיידית לבניה.

- ☒ אבישי זיו ברחוב רש"י 10 הרצליה – כנ"ל. טוען כי השומה המכריעה מבדילה בין פס"ד חניוני מאיה, בה המגרשים אינם זמינים לבניה למקרקעין שבעניינו שקבע כי הזכויות בו זמינות מיידית לבניה.
- ☒ גב' דנה שיחור בבאר טוביה ורחוב הבנים בעפולה – כנ"ל.
- ☒ מר אריה אריאל ברחוב דרך האחיות ירושלים – טוען כי השומה אינה רלבנטית כלל, אך ניתן ללמוד ממנה. בשומה זו מדובר על מבנה קיים ציבורי) ומבוקש שימוש חורג לבית מלון. לכן, הזמינות במקרה זה מיידית ומשומה מכריעה זו ניתן ללמוד איך מיושם ההבדל בין זמינות תכנונית לזמינות לבניה.
- ☒ מר משה נדם ברחוב יוסף קארו 14 פ"ת – ראה התייחסות לשומה המכריעה של מר אבישי זיו לעיל.
- ☒ עו"ד שלומי יפה ברמלה – שומה מכריעה זו מיישמת את פס"ד חניוני מאיה ולכן יש ליישם את פסה"ד במקרה הנדון.

לטענתו, שמאי המבקש הציג שומות מכריעות המשמשות אינטרס והסתיר שומות מכריעות המנוגדות לאינטרס שבחוות דעתו. לחיזוק טיעונו מציג 4 שומות מכריעות שקבעו כי מתקיימת השבחה בהתאם לפס"ד חניוני מאיה (צרף השומות):

א. גב' דורית פריאל זלטופולסקי 18 ת"א, שיעור היוון לחניון 6%.
ב. גב' דורית פריאל הברזל 2 ת"א, שיעור היוון לחניון 6%.
ג. מר שמואל רוזנברג הירקון 63 ת"א, שיעור היוון לחניון 6%.
ד. מר דוד טיגרמן מנחם בגין 24-20 ת"א, שיעור היוון לחניון 6%.

- דמ"ש בנכס: מסכים שחוזה השכירות הוא ההוכחה הטובה ביותר לקביעת השווי בשימוש הביניים וטוען כי בחוזה זה מדובר בתשלומי דמ"ש שנתיים מראש (בשנתיים הראשונות אף לשנתיים מראש) ולכן לא מדובר בהכנסה של 20,000 ₪ לחודש בהיבט ההיוון, דהיינו הערך הנוכחי גבוה יותר. לטענתו, עפ"י תנאי החוזה, הבעלים מקבלים תמורה נוספת בתצורת חניה חינם לכל בני משפחותיהם בחניון (הטבה של למעלה מ-100 אנשים). בנוסף, טוען שעפ"י ס' 19 להסכם השוכר נושא בעלות היטל ההשבחה, ולכן יש לגלם זאת במחירי השכירות ולהוסיף את גילום זה לדמ"ש. לטענתו, בהתאם לסעיף זה פנה שמאי המבקש לח"מ בבקשה להוספת השוכר כצד להליך השמאות המכריעה. טוען כי מהאמור לעיל, דמה"ש עומדים על למעלה מ-30,000 ₪ לחודש + מע"מ. מכאן כי בהתייחס לערכי השווי ולטענתו של שמאי המבקש כי אין מחלוקת באשר

לערכי השווי, טוען שקיימת מחלוקת, בעוד שהוא טוען לדמ"ש של 350 ₪ + מע"מ, שמאי המבקש טוען לדמ"ש 300 ₪ + מע"מ.
שמאי המשיבה צירף גם חוזה שכירות מיום 07.12.2009 לחניות למשרדים ברחוב רוטשילד 29, מרחק של כ- 160 מ' מהנכס הנדון, לפיו הושכרו חניות ב- 400 ₪ + מע"מ לחודש. לכן, סבור שיש לעדכן את תחשיבו לפי דמ"ש אלו וזאת לפני התאמת זמן של כ- 10 שנים שיש להוסיף.
בהתייחס לטיעונו של שמאי המבקש ביחס לשינוי ערכים במסמכי תגובתו, טוען שאם ערך חוות דעת ולאחריה הומצא לעיונו חוזה שמראה שדמ"ש לחניה 400 ₪ ולא 350 ₪, אז האם נכון יותר להסתיר אותו? המסמכים לא נועדו לשנות את חוות הדעת שערך או את השומה ואינו מבקש זאת מהשמאי המכריע. תכלית הגשת המסמכים היא להסביר שיש הוכחות לערכים בהם נקב.

- בהתייחס לטענת שמאי המבקש באשר לשיעורי ההיוון לחניונים בהתאם לקווים המנחים (8.5%), טוען שהקווים המנחים הם לשנת 2009, דהיינו 10 שנים לפני המועד הקובע. בנוסף, עפ"י אותם קוים מנחים שיעור ההיוון לחניון יחושב עפ"י המקובל בנכסים מניבים אחרים. לטענתו, בהתאם לשיעורי התשואה למסחר ומשרדים באותה שנה (2009) שיעור ההיוון למסחר 8.5% ולמשרדים 8.3%, כך ששיעור התשואה לחניונים משקף למעשה שיעור תשואה של חניונים בנויים ולא של חניונים פתוחים. בהתאם לריכוז שיעורי התשואה, בינואר 2019 שיעור התשואה למסחר 7% ולמשרדים 7.1%. לכן, תשואה ראויה לחניון בנוי 7% ולחניון פתוח לכל היותר 6% (שכן שיעור התשואה בחניון בנוי כולל גם את מרכיב הפחת שאינו קיים בחניון פתוח).
- בהתייחס לשווי מצב קודם וחדש בחוות דעת שמאי המבקש, טוען כי הוא שולל את החישוב עקרונית ואת ערכי השווי שנקבעו במצב קודם. לטענתו, לא הובאה בחשבון תקופת האבטלה הנורמלית במצב קודם, לתקופה של 5 שנים. לו הייתה מובאת בחשבון בשווי מצב קודם אזי המרכיב הקשיח של זכויות הבניה זהה בשני מצבי התכנון וההשבחה נובעת מהיוון הדמ"ש בתקופה זו של 5 שנים, שהם עפ"י חוות דעת שמאי המבקש 948,668 ₪.

- בהתייחס לטענת "חילופי חילופין" של שמאי המבקש, טוען שאינה מציאותית ולכן אינה רלבנטית. במועד הקובע לא קיים בניין במגרש ולכן אין כלל חניות עודפות.

**<u>הכרעה</u>:**

- המחלוקת שבעניינו היא בסוגיית קיומה של השבחה הנובעת מאישור בקשה לשימוש חורג לחניון פתוח לתקופה של 5 שנים במגרש ביעוד מגורים ומסחר, אם לאו. שמאי המשיבה מבצע הבחנה בחוות דעתו בין זמינות תכנונית לזמינות לבניה. לטענתו, אין מחלוקת כי הזמינות המלאה מהבחינה התכנונית מתקיימת, אך יחד עם זאת מהבחינה הפרקטית, נדרשים מס' תהליכים ופתרון בעיית המושעא בחלקה. זאת, כדי להגיע למצב של זמינות מיידית לבניה. במהלך פרק זמן זה, בו למעשה מדובר במגרש שאינו מניב הכנסה לבעליו, מבוקשת בקשה לשימוש חורג לחניון פתוח אשר יניב לבעליו הכנסה. לכן, מחשב שמאי המשיבה את ההשבחה בהתאם להכנסה המהוונת הצפויה מהמגרש כחניון פתוח ופעיל, לתקופת השימוש החורג (תחת הנחה בסיסית שהתהליכים הנדרשים ופתרון בעיית המושעא, עד להגעה למצב של זמינות מיידית לבניה, יארכו לפחות באופן החופף את פרק הזמן המבוקש לשימוש החורג). במתודולוגיה בה נקט, קיבל כי מדובר בהשבחה של כ- 1,200,000 ₪. שמאי המבקש טוען מאידך, כי קיימת זמינות מיידית למימוש זכויות הבניה המוקנות במגרש (למגורים ולמסחר), זמינות שקיימת הלכה למעשה כבר מזה עשרות שנים. כאמור, לטענתו הזמינות מיידית והשימוש המבוקש נחות בשוויו מהשימוש המיטבי במגרש, ולכן אין כל השבחה מהליך תכנוני זה. שמאי המבקש הביא בחשבון כי במצב קודם שווי המקרקעין הוא עם זכויות זמינות בהפחתת מרכיב המושעא (לגבי שיעורו לא חלוקים הצדדים) ומרכיב קרבה לכיכר המגינים ואילו במצב חדש שווי המקרקעין הוא כשווי המצב הקודם בדחיה לתקופה של 5 שנים + היוון ההכנסות מהחניון בתקופה זו (בהתאם לחוזה השכירות בנכס). במתודולוגיה בה נקט קיבל כי לא חלה השבחה במקרקעין כתוצאה מאישור הבקשה לשימוש החורג. זוהי בתמצית המחלוקת המרכזית והעקרונית בין הצדדים. מעבר לזאת, ברמה הפרטנית, חלוקים הצדדים גם בסוגיות דמ"ש למקום חניה ושיעורי היוון ההכנסות הראוי לחניון פתוח. לחיזוק טיעונם מפנים הצדדים לפסיקות בתי משפט, החלטות ועדות ערר והכרעות שמאים מכריעים. לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים, במכלול האסמכתאות אליהם הפנו ובכלל זה בפסיקות בתי המשפט

(כולל ביהמ"ש העליון בפס"ד חניוני מאיה), החלטות ועדות הערר ושומות מכריעות, אני סבור כי במקרה הנדון לא חלה השבחה במקרקעין.

- שימוש מבוקש מול שימוש אפשרי מבחינה תכנונית: לא קיימת מחלוקת בין הצדדים כי השימוש המבוקש במקרקעין (שימוש לחניון פתוח) "נחות" מהשימוש המיטבי המתאפשר מבחינה תכנונית במקרקעין (מגורים ומסחר). המחלוקת היא באשר לדרך חישוב ההשבחה. אמנם במקרה שבענייננו, השימוש המבוקש נחות יותר, אך ברור, שאין בכך מספיק (כפי שגם עולה באופן ברור מהפסיקה), כדי לקבוע כי לא חלה השבחה במקרקעין ויש לבחון פרמטרים נוספים, כפי שאבהיר בהמשך.
- אופן בחינת ההשבחה: שמאי המשיבה טוען להשבחה בהתאם להיוון ההכנסות מהשימוש לחניון בתקופת הביניים במצב החדש, אל מול אי הכנסה כלשהי במצב קודם. לשיטתו, ההשבחה מחושבת למעשה כהפרש התשואות בשני מצבי התכנון (בצד אחד של המשוואה, קיימת תשואה אפס ומצד שני של המשוואה תשואה חיובית). הפסיקה קבעה לא אחת, ובכלל זה גם פסיקת ביהמ"ש העליון ברעא 147/14 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ** (פורסם בנבו), בה נקבע מפי השופט ע' פוגלמן, בהסכמת השופטים א' רובינשטיין וא' שהם כי *"**היטל השבחה נגבה על ידי הרשות בעקבות השבחה תכנונית שמקורה בפעולת הרשות. שומתו תערך בהתייחס להשבחה תכנונית בלבד, ולא תובא בחשבון כל "השבחה" שאינה נובעת במישרין מאישור התכנית המשביחה. את ההשבחה יש לחשב "בהתאם למחיר שבו היו נמכרים המקרקעין בשוק החופשי, ממוכר מרצון לקונה מרצון, כפי שמחיר זה משתקף בתאריך הקובע, שהוא יום אירוע המס – יום תחילת התכנית או יום אישור ההקלה או השימוש החורג". שומת ההשבחה דורשת אם כן לשום את המקרקעין פעמיים: פעם אחת, לפי "המצב החדש", דהיינו לפי מצב הזכויות בהם לאחר הפעולה התכנונית המשביחה; ופעם שנייה, לפי "המצב הקודם", דהיינו לפי מצב הזכויות במקרקעין עובר לפעולה התכנונית האמורה. ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה שחלה בעקבות הפעולה התכנונית; סכום היטל ההשבחה יועמד על מחצית ממנו; כספים שנגבו כהיטלי השבחה נועדו לשמש את הרשות הרלוונטית לכיסוי הוצאות הפיתוח הכרוכות בפעילות התכנון הכוללת בתחומה, מבלי שהשימוש יהא מוגבל לתכנית הספציפית שבגינה שולם ההיטל. מועד גביית היטל ההשבחה איננו בהכרח עם אישור התכנית כי אם (לכל המאוחר) בעת מימוש הזכויות במקרקעין.***"

***נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין "במצב החדש" היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי (אף כי, כאמור, לצורך שומת ההשבחה תובא בחשבון עליית שווי שמקורה בפעולה התכנונית בלבד)..."***.

קביעת השבחה בשיטת הדלתא, מובילה בהכרח להשבחה ובוודאי בעת שמבוקש שימוש חורג, כאשר הטענה היא כי מנגד קיים שימוש ששוויו 0 כפי שמתקבל משיטת החישוב של שמאי המשיבה במקרה זה. ההחלטה בערר 85155/15 **אריה ורדי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב** (פורסם בנבו, 05.12.2017), היטיבה לבטא זו עת קבעה כי: *כפי שכבר קבענו בעבר, אנו סבורים שבחינת קיומה של השבחה, בהתאם ל**חוק התכנון והבניה**, התשכ"ה – 1965, והלכות רבות שנים של בית המשפט העליון בעניין היטל השבחה, אינה יכולה לצאת מנקודת מוצא זו, שתוספת זכויות משמעה בהכרח עליית ערך המקרקעין. בחינת קיומה של השבחה מחייבת, לעולם, בחינת השאלה: מהי, אם בכלל, תרומתה של תכנית לשווי נכס, כאשר הבחינה נעשית בשומת שווי הנכס לפני אישור התכנית ולאחריה".*

- זמינות תכנונית וזמינות לבניה: כאמור המחלוקת המרכזית בין הצדדים היא בסוגיה זו. בעוד ששמאי המשיבה מבדיל בין זמינות תכנונית לבין זמינות לבניה, שמאי המבקש טוען לזמינות מיידית (להוציא הפחתה למושעא), תוך שלטענתו יש להתייחס לשווי המקרקעין במצב קודם לעומת שווים במצב החדש המחושב לפי שווי מצב קודם בדחיה לתקופת השימוש החורג בתוספת ההכנסות הצפויות בתקופת השימוש החורג.

בהתייחס לסוגיית הזמינות: מעיון בפס"ד ביהמ"ש העליון ברע"א 1529/14 **חניוני מאיה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א** (בקשת רשות ערעור על פס"ד ביהמ"ש המחוזי) דחה ביהמ"ש את בקשת הערעור אך בהכרעתו ציין כי ***"אין מחלוקת שבתקופת הביניים חלה מניעה לעשות שימוש במקרקעין למטרות מגורים"*** (ההדגשה אינה במקור -ש.י).

גם ברע"א 147/14 הנ"ל[6] קבע ביהמ"ש כי ***"כאשר שימוש מיידי של הזכויות הלא מנוצלות הינו אפשרי, וערכו הכלכלי עולה על ערכם המצרפי של התשואה לתקופת הביניים מהשימוש החורג והערך הדחוי של ניצול הזכויות, הרי שהשימוש החורג אינו מעלה את ערכם האובייקטיבי של***

[6] פס"ד בית המשפט העליון שניתן לאחר פס"ד בהימ"ש העליון בעניין חניוני מאיה.

***המקרקעין בשוק החופשי....הקונה הסביר אשר יכול לממש באופן מיידי את הזכויות הבלתי מנוצלות, שערכן גבוה מהאלטרנטיבה של שימוש חורג למספר שנים, ומימוש הזכויות הבלתי מנוצלות בדחיה גם יחד – לא יהא נכון לשלם יותר עבור המקרקעין, רק בשל ההיתר לשימוש חורג. השימוש היעיל והטוב במקרה זה, למרות קבלתו של ההיתר לשימוש חורג, יהיה מימוש מיידי של הזכויות הבלתי מנוצלות (כאשר כמובן אין כל פגיעה על פי דין למימוש זכויות בלתי מנוצלות עפ"י תכנית תקפה, בהיתר כדין, גם בתקופה שלגביה הותר שימוש חורג ומבלי לממש למעשה היתר זה)".***

ביהמ"ש המשיך וקבע כי ***"אין המשמעות שכאשר קיימות זכויות בניה לא מנוצלות, כי אז לעולם לא תקום השבחה משימוש חורג לתקופת הביניים...כך למשל במצבים של אילוץ, אובייקטיבי, המונע או מעכב מימוש הזכויות הבלתי מנוצלות לתקופת הביניים. כך היה בעניין חניוני מאיה...ודוק קטגוריה זו כוללת מצבים בהם קיימת אכן מניעה אובייקטיבית כאמור, ולא כאשר קיימת מניעה סובייקטיבית או החלטה סובייקטיבית, שלא לממש את הזכויות הבלתי מנוצלות באופן מיידי. בהקשר זה נבקש להדגיש כי העובדה שנישום בחר לבקש שימוש חורג אינה משמיעה מיניה וביה כי השימוש החורג העלה את שווי הקרקע מבחינה אובייקטיבית. יכול שנפלה טעות בהערכתו של אותו נישום...יכול שלנישום שיקולים סובייקטיביים שלא לממש את המקרקעין (קושי מימוני סובייקטיבי, או טעמים סובייקטיביים אחרים). בחינת קיומה של השבחה נעשית ע"ב אובייקטיבי והיא אינה אמורה להביא בחשבון טעמים סובייקטיביים של נישום שלא לממש באופן מיידי זכויות, אף אם הן השימוש היעיל והטוב בקרקע. אכן ההנחה כי נישום רציונאלי יפעל למקסם את הרווחים שהוא יכול להפיק מהמקרקעין יש בה ממש, אולם היא אינה יכולה להחליף את הבחינה האובייקטיבית המתחייבת, של שאלת עליית ערך הקרקע. מה גם שחוסר רציונאליות של נישום ספציפי אינה עילה לחיוב בהיטל השבחה, כי אם רק עליית שווי מקרקעין באופן אובייקטיבי".***

מפסיקת ביהמ"ש העליון עולה כי ע"מ לקבוע שלא קיימת זמינות למימוש הזכויות, צריכה לחול מניעה למימוש הזכויות ולו זו בלבד, המניעה צריכה לנבוע מאילוץ אובייקטיבי ולא מאילוץ או החלטה סובייקטיבית. מניעה אובייקטיבית יכולה לנבוע למשל מהתניה כזו או אחרת של הועדה המקומית או מהתניה כזו או אחרת הקיימת בתקנון התכנית. במקרה לפנינו לא קיימת התניה תכנונית כלשהי, כפי שכאמור מוסכם על הצדדים. מאחר וברור

ומוסכם שהשימוש למגורים ומסחר עדיף על השימוש לחניון פתוח ומשלא מתקיימת מניעה אובייקטיבית, חזקה שמדובר בהחלטה/אילוץ סובייקטיבי של בעלי הקרקע.

בהתייחס לתקופת האבטלה הנורמלית הנטענת ע"י שמאי המשיבה: מצד אחד אני מקבל את טיעונו של שמאי המשיבה שהזמינות לבניה אינה מיידית גם במקרקעין ריקים מבניה. אולם בשונה מטיעונו של שמאי המשיבה, מדובר באי זמינות "נורמלית" ומובנית בכל מקרה של בקשה למימוש זכויות בניה בדרך של הוצאת היתר בניה. מאחר ומדובר במרכיב מובנה כאמור לעיל, הרי שהוא מגולם בערכי הקרקע. לראיה, לא מקובל מבחינה שמאית להפעיל על ערכי הקרקע המתקבלים למועד הקובע (הן בגישת החילוץ, קל וחומר בגישת ההשוואה הישירה) מקדם הפחתה/דחיה נוסף, בגין מרכיב אי הזמינות, אלא אם אכן מדובר באי זמינות למימוש בגין מרכיבים אובייקטיביים מקובלים, כגון, מפגע שצריך לסלק ו/או פיתוח וכד'. לא זו בלבד ולמעלה מן הצורך אציין כי המשיבה בעצמה לא מפעילה מקדם אי זמינות זה, על ערכי הקרקע הנקבעים על ידה, כאשר למשל, היא עורכת שומות השבחה במקרים של תוספת זכויות מתכנית/הקלה. לכן, בהתייחס לפרק זמן זה שנטען ע"י שמאי המשיבה, אני סבור כי הוא מגולם בערכי הקרקע.

בהתייחס לפרקי הזמן של האבטלה הנורמלית כלשון שמאי המשיבה, אני מקבל את החלוקה שהציג, אולם פרק הזמן הנדרש לתהליך הרישוי ופרק הזמן הנדרש להתקיימות תנאים עסקיים אינם חייבים להיות מצטברים ויכולים בחלקם להתבצע בחפיפה, אך בכל מקרה כאמור לעיל פרקי הזמן הללו מגולמים בערכי הקרקע. מן האמור לעיל עולה כי פרק הזמן שיש להביא בחשבון בעת חישוב ההשבחה הוא פרק הזמן הדרוש לפתרון המושעא, בהיותו פרק הזמן הראשון וההכרחי לצורך התקדמות עם הליך הרישוי וההליכים העסקיים. שמאי הצדדים מסכימים שפרק הזמן הראוי לפתרון המושעא הוא כשנתיים וחצי וכי אין מחלוקת שמדובר בעשרות בעלים במקרקעין. מאידך, לא ניתן להתעלם מכך שהבעלים ככל הנראה מאוגדים (כפי שציינתי בעת הדיון בין הצדדים) ומכך שעובדתית קיימת הסכמה בין בעלי הזכויות כבר עשרות שנים על השכרת הקרקע לשימוש חניון והגשת בקשה לשימוש חורג שכאמור וכמוסכם אינו מהווה את השימוש המיטבי למקרקעין. לאור האמור לעיל הסכמת שמאי הצדדים באשר למקדם המושעא - 15%, היא סבירה.

- דמ"ש לחניה: מעיון בחוזה השכירות בנכס שבעניינו, אשר נחתם ביום 02.12.2018, עולה כי דמה"ש הם בגובה של כ- 350 ₪[7] + מע"מ למקום חניה כטיעונו של שמאי המשיבה.
- שיעור היוון: אני מקבל את טיעונו שמאי המשיבה באשר לשיעור ההיוון לחניון פתוח. המועד הקובע בעניינו 10.07.2019 ושיעור התשואה בנכסים מניבים עפ"י סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים (מדובר בנכסים בנויים) של אגף שומת מקרקעין, למחצית השניה של 2019 היה: מסחר 6.9%, משרדים 7%. מאחר ומדובר בשיעור היוון לנכסים בנויים אני מקבל את טיעונו של שמאי המשיבה לפיו שיעור ההיוון הראוי לחניון פתוח צריך להיות נמוך יותר (6%).

ערכי קרקע: שמאי המבקש הציג ערכי קרקע ממגרשים ריקים ומחילוץ מבנייני מגורים חדישים בסביבה. נתונים אלו לא נסתרו ע"י שמאי המשיבה ובהיותם סבירים אני מאמץ את השווי למ"ר מבונה בו נקט שמאי המבקש.

תחשיב שווי מצב קודם: כאמור וכמפורט לעיל, יש לבחון את עליית השווי של המקרקעין. הזכויות במצב הקודם זמינות לבניה מבחינה תכנונית וערכי השווי לקרקע מגלמים את מרכיב אי הזמינות המובנה (פרק הזמן הדרוש להוצאת היתר בניה והשלמת תהליכים נוספים כליווי פיננסי, איתור קבלן וכו'). בנוסף, אני מסכים עם ההפחתה למיקום הנכס, בהיותו סמוך לכיכר המגינים. מאחר ולא חלה מניעה אובייקטיבית כלשהי למימוש הזכויות, פרק הזמן שיש להביא בחשבון כהפחתה ביחס לזכויות זמינות הוא פרק הזמן הדרוש לפתרון מרכיב המושעא. לכן, יובא בחשבון פרק הזמן הסביר והמוסכם על הצדדים – שנתיים וחצי, הפחתה של 15%. מכאן כי, שווי מצב קודם הוא כמצוין בחוות דעת שמאי המבקש, בשים לב לכך שהביא בחשבון ז"ב למסחר לפי 25% בלבד ובמקדם 1.15 תוך ששמאי המשיבה סבור שז"ב למסחר גבוהות יותר ועומדות על 28% (נתון שיש בו בכדי להשפיע ולהוסיף לשווי מצב קודם).

תחשיב שווי מצב חדש: כאמור לעיל שווי מצב חדש הוא שווי מצב קודם בדחיה ל- 5 שנים בתוספת ההכנסות המהוונות מהחניון לתקופה של 5 שנים לפי דמ"ש 350 ₪ ובשיעור היוון 6%.

[7] דמה"ש כוללים תשלומים שנתיים מראש, חניה חינם, תשלום מיסים בגין ניהול ואחזקת החניון ע"י מקבל הרשות.

- להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם: כבשומת המבקש: 15,241,765 ₪.

מצב חדש: שווי מצב קודם בדחיה ל- 5 שנים = 11,389,533 ₪ ובתוספת היוון הכנסות מהחניון לתקופה של 5 שנים לפי 350 ₪ לחודש למקום חניה בשיעור היוון 6% (בחישוב תשלום שנתי מראש לתחילת תקופה) = 1,237,727 ₪.

סה"כ שווי מצב חדש: 12,627,260 ₪.

**מכאן כי לא חלה השבחה בגין אישור שימוש חורג במקרה זה.**

## 12. השומה:

לאור האמור לעיל לא חלה השבחה בגין אישור בקשה להיתר מס' 20180815 לשימוש חורג במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965.

**אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.**

**בברכה,**

**עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין**
**שמאי מכריע לפי חוק התו"ב**