אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

04 בדצמבר 2019
מספרנו: 30/290
מספר בקשה 1941-2019

לכבוד

המבקש:
מר שי הרוש ואח'
ע"י חנוך אופיר, שמאי מקרקעין
hanochofir@gmail.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה זמורה
ע"י מוטי כהן, שמאי מקרקעין
Cohen001@012.net.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – אולם אירועים "רגעים", קריית עקרון

גו"ח 3797 חלקה 228 מגרש 23

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובע משימוש חורג מתעשייה לגן אירועים בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 08/01/2019.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 24/1/2019 שנערכה ע"י השמאי מר מוטי כהן ובתגובתו לשומה האחרת מיום 24/10/2019.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 16/9/2019 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי מר חנוך אופיר.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב השימוש החורג הינו 6/2/2016.
2. סיור בסביבת הנכס נערך על ידי הח"מ ביום 24/11/2019.
3. ביום 18/11/2019 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים ונתנה להם זכות תגובה.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	3797
חלקה	:	228
מגרש	:	23 לפי תכנית זמ/בת/329
שטח חלקה (רשום)	:	2,881 מ״ר
כתובת הנכס	:	חסן מלך מרוקו השני 10, קריית עקרון
תיאור הנכס	:	גן אירועים

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות מיום 3/6/2019 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גו״ח: 3797/228

שטח: 2,881 מ״ר

בעלות: רשות הפיתוח בשלמות

חוכרים: בבאי ביז׳אן - 2/3

הרוש שי - 1/3

תקופת החכירה ל- 49 שנים עד ליום 13/1/2053

קיימת הגבלה בהעברה ובירושה, על כל הבעלים

קיימת הערה על משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים.

5.2. חוזה חכירה:

בהתאם לחוזה חכירה בין מנהל מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקק״ל לבין נייר וקרטון הדרום בע״מ מיום 14/1/2004 עולים הפרטים הבאים:

תקופת החכירה:	49 שנים החל מיום 14/1/2004 ועד 13/1/2053.
תקופת חכירה נוספת:	49 שנים מתום תקופת החכירה
קיבולת בניה:	2,881 מ״ר
יעוד:	תעשיה ומלאכה

5.3. <u>חוזה שכירות:</u>

בהתאם לחוזה שכירות מיום 2/2/2016 הושכר מבנה בשטח של כ- 1,200 מ״ר לרבות חצר וחניה למטרת עסק של אולם אירועים, לתקופה של שנתיים. המבנה טרם הושלם[1] וטרם נתקבל לגביו היתר בניה. דמי השכירות החודשיים הינם 52,000 ₪. בתום תקופת השכירות יעמדו לרשות השוכר 8 תקופות אופציה נוספות בנות שנה כל אחת.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון ידוע כגו״ח 3797/228 ומהווה את גן האירועים ׳רגעים׳ הממוקם באזור התעשיה ׳עקרון 2000׳, קריית עקרון.

אזור התעשייה ממוקם מזרחית לכביש 40 בסמוך ומדרום לצומת בילי״ו וממערב למתחם ״בילי״ו סנטר״. אזור התעשייה מאופיין במבנים חד ודו קומתיים המשמשים למסחר ותעשייה. רחוב המלך חסן מהווה עורק תנועה ראשי וממוקם בחלקו הדרומי של אזור התעשייה.

החלקה הנדונה 228 בצורת דמויי מלבן עם חזית באורך כ- 51 מ׳ לכביש גישה לכלי רכב מרחוב סנט ג׳ורג׳ ועומקה כ- 59 מ׳.

על הנכס הנדון בנוי מבנה המחולק לשני אולמות: אחד האולמות גדול מהשני במספר המשתתפים המותר (עפ״י השילוט במקום). האולמות ממוקמים משני צידי הבניין כאשר במרכזו אולם משותף הכולל חדרי שירותים לובי ומדרגות לקומה שניה המשמשת כקומת משרדים.

חצר הנכס משמשת כרחבת הכניסה בה ממוקמים 2 חופות וכן עמדות קבלת פנים. חלק מהחצר מקורה בסככת חורף הניתנת לקיפול וגלילה. השימוש בכל חלקי הנכס אינם מאפשרים פתרון חניה בתחומי המגרש הגם ובהתאם לבקשה להיתר הוצעה חניה מעל הגג הקיים.

בסביבת הנכס קיים פיתוח עירוני ברמה התואמת אזור תעשייה. בסביבה הקרובה שטחי מסחר רבים כאשר ממול לנכס מגרש חניה גדול ומגודר בחלקו המשמש את לקוחות ׳יוחננוף׳.

[1] טרם נתקבל היתר טופס 4 והיתר בניה למבנה.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. <u>תכנית זמ/בת/329:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4487 בתאריך 6/2/1997.

מטרת התכנית - שינוי יעוד חקלאי ויעוד שטחים לתעשייה ומלאכה למסחר, לשטחים ציבוריים פתוחים ולמתקנים הנדסיים. התכנית מחלקת את השטח למגרשי בנייה, מתווה רשת דרכים וקובעת הנחיות ומגבלות בניה.

הנכס הנדון (מגרש 23) מסווג ביעוד לתעשיה. הוראות הבניה כדלקמן:

שטח עיקרי עילי:	100%
שטח שירות עילי:	30%, יותר שימוש לאחסנה עד 10%
תכסית:	40%
מס' קומות:	3, בגובה עד 15 מ'
שטח שירות תחתי:	100%
קווי בניין:	קידמי, אחורי וצידי - 5 מ'.

- <u>במבנים לתעשייה יותרו שימושי מסחר עד 15% מהשטח העיקרי</u>.
- קומת מרתף בגבולות המגרש לשימושי חניה.

7.2. <u>תכנית 453-0212399 (זמ/350)</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 8041 בתאריך 17/12/2018.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה ביעוד מסחר ותעסוקה, תא שטח 149.

מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית להסדרה ולפיתוח השטחים שבתחום התכנית המיועדים בעיקר לתעשייה, ע"י שינוי ייעודם לשטחי תעסוקה ומסחר קביעת שימושים ראשיים של מסחר, משרדים, תעסוקה עתירת ידע, אולמי שמחות ומסחר, ספורט ונופש.

להלן זכויות הבניה בתא שטח 149 הנדון –

שטח מגרש:	2,875 מ"ר
עיקרי עילי מסחר:	780 מ"ר
עיקרי עילי תעסוקה:	2,100 מ"ר

שטח שירות עילי:	730 מ״ר
שטח שירות תחתי:	6,900 מ״ר
תכסית:	45%
מס׳ קומות עילי:	3, עד 15 מ׳
מס׳ קומות תחתי:	3
קווי בניין:	5 מ׳- צידי, קידמי ואחורי.

רחוב אחוזה 96, רעננה טל׳ 09-7483777 פקס׳ 09-7487999

דוא״ל: celi1@012.net.il

7.3. <u>רישוי:</u>

7.3.1. <u>היתר בניה מס' 20130161 מתאריך 24/06/2013:</u>

בהתאם לישיבת רשות הרישוי מס' 20120032מיום 6/12/2012 הדנה בבקשה מס' 20120216 הותרה:

הקמת מבנה תעשייה בן קומה אחת הכולל אזור מסחרי.

שטח עיקרי תעשיה – 900.12 מ"ר,

שטח עיקרי מסחר מוצע- 157.05 מ"ר,

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 1,057.17 מ"ר,

שטח שירות מוצע: 119.21+ 91.8 = 211.01 מ"ר, גדר 115 מ"א.

7.3.2. <u>היתר בניה 20150064 מיום 16/11/2015:</u>

הותר הקמת מבנה תעשייה הכולל אזור מסחרי מאושר בהיתר מס' 20130161 מבוקש שינוי מיקום שטח המסחר המאושר, שינויים בפיתוח ובתכנית התנועה, שינויים בגובה 0.0 - ללא שינוי בשטחים.

7.3.3. <u>בקשה להיתר מס' 20150338- לא אושרה:</u>

מהות הבקשה: שימוש חורג מאולם תעשיה לאולם אירועים בשטח 900.12 מ"ר לתקופה של 5 שנים.

הקלה חדשה/תיקון מהות ההקלה:

שימוש חורג מאולם תעשיה לאולם אירועים בשטח של 991 מ"ר לתקופה של 5 שנים.

- בישיבת המליאה מיום 10/11/2015 הוחלט כדלקמן:

"מבדיקת הבקשה עולה כי קיימת אי התאמה ביחס להיקפי השטחים המבוקשים ומשכך יש לפרסם הקלה נוספת התואמת את המוצע וקבלת דו"ח פיקוח ביחס לבניה ולפיתוח, יחד עם זאת טרם ביצוע פרסום ההקלה יש להציג בפני הועדה המקומית את פתרונות החניה לשימוש המבוקש בתחומי המגרש ע"ג נספח תנועה שחתום על ידי מהנדס תנועה."

- הועדה המקומית בישיבה מס' 20170008 מיום 2/4/2017.

מהות הבקשה – שימוש חורג מאולם תעשיה לאולם אירועים בשטח 991 מ"ר לתקופה של 5 שנים.

החלטה – לשוב ולדון במליאה.

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

8.1.1 מהות ההשבחה:

בשומת המשיבה הובאה בחשבון השבחה בגין שימוש חורג מתעשייה לגן אירועים בשטח של 717 מ"ר לתקופה של 47 חודשים מיום 6/2/2016 ועד ליום 8/1/2020 וזאת בהתאם להחלטת בית משפט מיום 08/01/2019.

8.1.2 שיעור ההיוון:

בשומת המשיבה הוצגו שיעורי תשואה למחצית הראשונה של 2016 ולמועד קובע 6/2/2016 בהתאם לאגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים כדלקמן:

בנכסי משרדים:	7.8%
בנכסי מסחריים:	7.6%
בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה:	8.0%

לטענת שמאי המשיבה, הואיל והמימוש הנדון מהווה שימוש חורג מתעשייה למסחר, הובאה בחשבון בשומתו תוספת סיכון בשימוש למסחר של 2% מעבר לשיעור ההיוון למסחר של 7.6%. לפיכך, הובא בחשבון בשומתו היוון בשיעור כולל של 9.6%.

8.1.3 עלויות התאמה:

בשומת המשיבה נקבע כי אין להביא בחשבון עלויות התאמה הואיל ומדובר לטענתו בהמשך שימוש חורג קיים וסביר להניח כי במועד הקובע לא נדרש ביצוע התאמות כלשהן.

בדיון המקצועי נטען על ידו כי אמנם הייעוד הינו לתעשייה וכך ניתן ההיתר, אך המבנה נבנה מלכתחילה עם אוריינטציה מסחרית.

<u>עלות החניות</u> – בהתייחסות שמאי המשיבה לטענת המבקש לעניין התאמה נדרשת לחניות, נטען כי יתרת שטח החצר של 60% מאפשרת חניה לכ- 75 רכבים, דהיינו לשיטתו, קיים עודף של מקומות חניה. לטענת שמאי המשיבה, תחשיב ההשבחה בשומתו אינו כולל שווי בגין רכיב החצר של גן האירועים. לפיכך, נקבע על ידו כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין עלות חניה.

8.1.4. <u>תקופת השימוש החורג:</u>

בשומת המשיבה נטען כי בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 8/1/2019 מועד כניסת צו איסור השימוש יכנס לתוקף ביום 8/1/2020 ותקופת שימוש החורג הינה מיום 6/2/2016 ועד ליום 8/1/2020.

כ"כ, נטען כי לאור העובדה כי על הנכס חלה בין היתר תכנית 453-0212399 מיום 17/12/2018 המתירה את השימוש המבוקש, הרי שבעתיד - בעת אישור השימוש לצמיתות - יש לקזז את היטל ההשבחה בגין התקופה החופפת (מיום 1/1/2019-8/1/2020).

8.1.5. <u>השטח המוסב לשימושי מסחר:</u>

בתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח של 717 מ"ר המוסב משטח לתעשייה לשימוש חורג של מסחר כדלקמן:

חישוב שטח לשימוש למסחר	
שטח החלקה	2,881
שימוש מסחרי מותר 2,881*15%	432.15
שטח מסחרי בהיתר	157.05
יתרת שטח לניצול למסחר	275.1
שטח מבוקש להסבה מתעשייה למסחר	991.2
שטח לשימוש מסחרי	716.1

8.1.6. <u>ערכי שווי:</u>

בשומת המשיבה הוצג תחשיב ההשבחה בהתבסס על נתוני דמי שכירות חודשיים של 65 ₪/מ"ר למסחר. כ"כ, הובאו בחשבון דמי שכירות חודשיים לתעשייה של 35 ₪/מ"ר. כ"כ, צויין על ידו כי ניכרת עליה בדמי השכירות למסחר במתחם 'בילי"ו סנטר'.

להלן נתוני דמה"ש המבוקשים למסחר כדלקמן:

שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים בש"ח/מ"ר	דמ"ש למסחר בש"ח
489	85	
900	84	
280	75	
מחיר ממוצע	83	
התאמה למו"מ	7.5%	77
הפחתה לגודל	15%	**65**

לאור זאת, הובא בחשבון בשומת המשיבה דמ"ש של 35 ₪/מ"ר במצב קודם, ושווי של 65 ₪/מ"ר במצב חדש והכל נכון למועד הקובע דהיינו 06/02/2016.

8.1.7. להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מצב קודם					
תיאור	שטח מבנה	דמי שכירות בש"ח/מ"ר	שיעור הוון	תקופת השימוש	סה"כ בש"ח
תעשיה	717	35	8%	47	1,009,444
מצב חדש					
מסחר	717	65	9.6%	47	1,819,292
השבחה					**809,848**

8.2. עמדת שמאי המבקש:

8.2.1. מהות ההשבחה:

לטענת שמאי המבקש, שומתו נערכה בהתאם לפס"ד מנחה בית משפט העליון **ע"א 7210/01 עריית נתניה נגד עזבון המנוחה רחל גלמבוצקי** שניתן ביום 5/5/2004.

בפסה"ד נקבע כי לא ניתן לחייב בעלים של נכס בתשלום היטל השבחה בגין שימוש חורג למבנה שנבנה ללא היתר. לטענתו, בקשה 20150338 לא אושרה.

לחילופין, נטען בשומתו כי תכנית זמ/350 אשר אושרה ביום 17/12/2018, מתירה את השימוש המבוקש. לפיכך, יש לשיטתו, לקזז את היטל ההשבחה בגין התקופה החופפת בעת אישור שינוי השימוש לצמיתות דהיינו מיום 17/12/2019 ועד ליום 8/1/2018.

8.2.2. עלויות התאמה:

בשומת המבקש הונח כי בהתאם לבקשה להיתר (שלא אושרה) מוצעות חניות על גג המבנה הקיים. בשומת המבקש הובאו בחשבון דמי שכירות לחניה לפי 10 ₪/מ"ר לתקופת השימוש ולשטח המבוקש. לטענתו, עלות ההתאמה הינה בגבולות של 281,427 ₪ בגין חניות לשימוש החורג.

בהמשך לדיון המקצועי ובהתאם לבקשתי, הוגשו חשבוניות עבור עלויות התאמה של מערכות כיבוי האש ומערכת הכריזה, וכן חשבוניות ליעוץ ותכנון אדריכלי. בנוסף, הוצגה הצעת מחיר לביצוע עבודות פיתוח וסלילת כביש בשטח 1,375 מ"ר בגובה של 1.5 מלש"ח.

8.2.3. שיעור ההיוון:

בשומת שמאי המבקש הובא בחשבון היוון בשיעורים כפי שנקבע בשומת המשיבה דהיינו:

למסחר – 9.6% ולתעשייה – 8%. צויין על ידו כי מדובר בעסק פעיל עם סיכונים רבים ואפשרות פינוי.

8.2.4. <u>תקופת השימוש החורג:</u>

בשומת המבקש חושבה ההשבחה בגין שימוש חורג לתקופה של 47.6 חודשים המהווים 3.97 שנים. לטענת שמאי המבקש, תכנית זמ/350 אשר אושרה ביום 17/12/2018, מתירה את השימוש המבוקש. לפיכך, יש לקזז את היטל ההשבחה שישולם בגין התקופה החופפת.

8.2.5. <u>השטח המוסב לשימושי מסחר:</u>

בשומת המבקש הוצג תחשיב לתוספת שטח מסחרי של 625 מ״ר לאולם האירועים.

<u>להלן השטח המוסב למסחר/גן אירועים:</u>

שטח החלקה	2,881
שימוש מסחרי מותר 15%*2,881	432.15
שטח עיקרי בנוי	1,057.2
יתרת שטח לניצול למסחר	157.1
שטח מבוקש להסבה מתעשייה למסחר	900.12
שטח לשימוש מסחרי	625.02

8.2.6. <u>ערכי שווי:</u>

- בשומת המבקש צויינה שומת השמאי גיל הרצברג מיום 2/1/2019 לנכס בגו״ח 3979/227 ברח׳ חסן מלך מרוקו השני 5, שם נקבעו דמ״ש לתעשייה בקומת קרקע של– 35 ₪/מ״ר וכן דמ״ש למסחר בקומת הקרקע לפי 55 ₪ /מ״ר (הכל נכון למועד קובע 13/3/2018).
- בשומתו צויינה שומת השמאי אייל יצחקי מיום 22/8/2018 לנכס בגו״ח 3797/259 ברח׳ חסן מלך מרוקו השני 1, שם נקבעו דמ״ש לתעשייה בקומת קרקע לפי 39 ₪/מ״ר, דמ״ש למסחר בקומת הקרקע לפי 57 ₪ /מ״ר לשטחים עד 400 מ״ר והכל למועד קובע 1/2/2014.

בשומה המכרעת צויינו נתוני דמ״ש כדלקמן:

שם העסק	שטח	תחילת שימוש	סוף שימוש	דמ״ש תעשיה בש״ח	דמ״ש מסחר בש״ח
בדגאר	66	01/02/2014	31/08/2017	39	57
רהיטי דורון	330	01/02/2014	31/08/2017	39	57
קל גב	240	01/02/2014	31/08/2017	39	57
שמחה ותהילה	400	01/02/2014	30/04/2016	39	57
נטלי סלון כלות	54	01/02/2014	31/08/2017	29	35
שאי נכסים	130	01/02/2014	30/04/2016	29	35
מסילתי	122	01/02/2014	30/04/2016	29	35

בשומת השמאי אייל יצחקי מיום 6/11/2018 בגו״ח 3797/257 ברח׳ חסן מלך מרוקו השני 5, נקבע דמ״ש לתעשייה בקומת קרקע לפי 34 ₪/מ״ר, דמ״ש למסחר בקומת הקרקע לפי 48.5 ₪ והכל נכון ליום 21/10/2010.

8.2.7. <u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש:</u>

בשומת המבקש נטען כי לא חלה השבחה בגין השימוש החורג וזאת בהתאם לפסה"ד מנחה שנפסק בבית משפט העליון **ע"א 7210/01 עריית נתניה נגד 'עזבון המנוחה רחל גלמבוצקי'** שניתן ביום 5/5/2004. לשיטתו, בפסה"ד נפסק כי לא ניתן לחייב בעלים של נכס בהיטל השבחה בגין שימוש חורג שנעשה ללא היתר. צויין על ידו כי בקשה 20150338 לא אושרה.

לחילופין, הוצג תחשיב השבחה חלופי בהתאם לשטחי הבניה בבקשה 20150338 שלא אושרה כדלקמן:

תיאור	שטח מבנה	דמי שכירות בש"ח/מ"ר	שיעור הוון	תקופת השימוש	סה"כ בש"ח
מצב קודם					
תעשיה בקומת קרקע	625.02	39	8%	47.6	991,431
מצב חדש					
מסחר	625.02	55	9.6%	47.6	1,357,168
השבחה גולמית					365,737
עלויות התאמה					281,427
ההשבחה					84,310

8.3. <u>סיכום עמדות הצדדים להשבחה:</u>

מהות	שמאי הועדה	שמאי הבעלים
שימוש חורג	809,848 ₪	אין השבחה. לחילופין 84,310 ₪

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1 כללי:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו שימוש חורג מתעשייה למסחר ובהתאם לפסק דין.
4. מיקום הנכס ברחוב חסן מלך מרוקו השני ,10 קריית עקרון.
5. המועד הקובע להשבחה בגין השימוש החורג הינו 6/2/2016 בהתאם להחלטת בית משפט.

9.2 נקודות שבהסכמה:

המועד הקובע.
פרטי הנכס.
המצב התכנוני והמשפטי.
שיעורי התשואה.
תקופת השימוש החורג.

10. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

10.1. <u>מהות ההשבחה/סוג המימוש:</u>

אין מחלוקת בין עמדות הצדדים בנוגע לעובדה כי במצב הקודם הותר בנכס הנדון שימוש לתעשייה בהתאם לתב"ע הרלוונטית זמ/בת/329 וכי השימוש בפועל בחלק מתקופת השימוש, חורג מהמותר עפ"י תכנית תקיפה.

יצויין כי, המימוש המוצע אינו מהווה מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה או בקשה להעברת זכויות אלא כחלק מהליך משפטי.

למרות העובדה כי הנושא לא הועלה ע"י הצדדים מצאתי לנכון להתייחס לסוגיה זו.

יצויין כי סוגייה זו נדונה בין היתר בפסיקת בית המשפט העליון **בע"א 7210/01 עיריית נתניה נ' עזבון המנוחה רחל גלמבוצקי (מיום 5/5/2004),** ובה נקבע בין היתר כי:

"בהתאם לתכליתו של חוק התכנון והבניה, תשכ"ח 1965, רק עליית שווי של מקרקעין, היא תוצאת פעולות של הרשויות שגרמו להשבחת המקרקעין, מקימה חובה בהיטל השבחה. לכן אפילו היתה עליית שווי כתוצאה משימוש חורג שנעשה בלי היתר, אין היא באה בגדר השבחה כהגדרתה בחוק. ס' 218 לחוק מקנה לביהמ"ש סמכות לחייב את העבריין באגרות ובתשלומי חובה אחרים שהיו מגיעים ממנו אילו ניתן ההיתר, וגם היטל השבחה במשמע. דרך גבייה זו הינה 'דרך המלך' ואין לעוקפה".

הלכה מחייבת זו הוטמעה בהחלטות רבות של ועדות ערר. כך למשל נקבע בהחלטות הבאות:

בערר (מרכז) 302/16 פרק מישור בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה מיום 16/5/2017 (הוגש כנגד שומה מכרעת בה נקבעה השבחה בגין שימוש בפועל החורג מהוראות התכנית, מיעוד תעשיה למסחר, לתקופה של 3 שנים) נקבע בין היתר כי:

"כפי שהראינו לעיל, תנאי יסודי ובסיסי לחיוב בהיטל השבחה על פי הוראות <u>התוספת השלישית</u> הוא עליית ערך המקרקעין כתוצאה מפעולה תכנונית שאישרה הרשות. פעולה תכנונית זו היא אשר יוצרת את "אירוע המס", המקים את עצם החבות בהיטל השבחה. ללא קיומו של "אירוע מס" אין חבות במס וזאת אף אם ערך המקרקעין עלה.

העובדה כי בעל המקרקעין פעל בניגוד לדין ללא היתר לשימוש חורג, מצדיקה בהחלט נקיטת הליכים כנגדו בהתאם להוראת סעיף 204 לחוק וחיובו באגרות ותשלומי חובה המגיעים ממנו בהתאם להוראת סעיף 218[2] לחוק (ובכלל זה גם היטל השבחה), ואולם אין בה כדי ליצור אירוע מס על פי התוספת השלישית, המקים את החבות בהיטל השבחה....

העובדה שהעוררת לא העלתה כל טענה בעניין חוקיות הדרישה איננה הופכת דרישה זו לחוקית והסכמתה לשלם את הסכום שנדרש ממנה איננו מקנה למשיבה את הסכמות לדרוש ולא כן שכן לקבל סכומים אלו בניגוד לחוק".

[2] סעיף 254י לפי תיקון 116

בערר (חי) 8005/01-18 איזנברג שלמה ואסתר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה מיום 27/6/2019 נקבע בין היתר כי:

" לא ניתן לחייב את העוררים בהיטל השבחה בגין התקופה הראשונה החל ממועד פקיעת האישור לשימוש חורג ביוני 2015 ועד מועד אישור הבקשה האחרונה של העוררים ביולי 2017 ,הואיל ולא התקיימו במקרה דנא התנאים שקבע המחוקק להטלת היטל השבחה. מכאן, שבמקרה זה כלל לא ארע אירוע מס.

שימוש חורג המבוצע במקרקעין שלא בהיתר ושלא מכוחה של החלטת ועדה מקומית אינו מהווה עילה לחיוב בהיטל השבחה. הטלת היטל השבחה במקרה דנא תוביל למצב בלתי מתקבל על הדעת שמימוש התכנית המשביחה ,שהתרחש לשיטת הועדה המקומית עם פקיעת האישור הקודם לשימוש חורג ביוני 2015 התבצע לכאורה במקרה זה לפני אישור התכנית ביום החלטת הועדה".

בנוסף, **בהתאם לפרק י' לחוק התכנון והבניה (פיקוח אכיפה ועונשין),** סימן ט', בסעיף 54 י. נקבע בין היתר כדלקמן:

(א) בית המשפט רשאי לצוות על מורשע בעבירות לפי סעיפים 243, 244 או 246 לשלם כל אגרה או תשלום חובה אחר, לרבות היטל השבחה, שהיה חייב בתשלומם לפי חוק זה אילו היה ניתן היתר לבנייה או לשימוש שבשלהם הורשע, ככל שלא שילם אותם קודם לכן; תשלומי חובה כאמור, למעט אגרות, יחושבו בהתחשב בתקופה שבה לא נהרסה העבודה האסורה או שבה נעשה השימוש האסור.

(ב) הגיש מורשע בקשה למתן היתר לבנייה או לשימוש שבשלהם הורשע כאמור בסעיף קטן (א) ושילם את התשלומים שהוטלו עליו כאמור באותו סעיף קטן, לא יידרש לשלמם שוב לגבי ההיתר נושא הבקשה שהגיש.

(ג) בית המשפט רשאי לבקש מיושב ראש מועצת שמאי המקרקעין שימנה שמאי מכריע מרשימת השמאים המכריעים לפי סעיף 202ג, שייתן את חוות דעתו בדבר שיעור היטל ההשבחה לעניין סעיף זה; הצדדים יישאו בעלויות שכר טרחתו של השמאי המכריע בחלקים שווים; על פעולתו ושכר טרחתו של שמאי מכריע לפי סעיף זה יחולו ההוראות החלות על פעולתו ושכר טרחתו של שמאי מכריע לפי סעיף 202יג, בשינויים המחויבים".

ולענייננו,

במקרה הנדון קיים הליך שיפוטי כאשר תקופת השימוש החורג נקבעה בהסכמה וחושבה בהתאם בשומות הצדדים. לפיכך ולאור האמור לעיל, בשומה זו יבחן גובה היטל ההשבחה לאור השימוש החורג בתקופה כפי שהוסכם בין הצדדים.

ככל ויקבע כי השימוש החדש מותר לשימוש גם עפ"י תכנית משביחה הרי שיחול קיזוז בגין התקופה החופפת באופן היחסי.

10.2. <u>שיעור ההיוון:</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון היוון בשיעור של 9.6% למסחר ו- 8% לתעשייה נכון למועד הקובע.

<u>הכרעה:</u>

נכון למועד הקובע פורסמה סקירת שיעורי תשואה ע"י השמאי הממשלתי בגין התקופה של המחצית הראשונה לשנת 2016 ובה נקבעו שיעורי התשואה הבאים:

בנכסים למשרדים: 7.8%

נכסים מסחריים: 7.6%

נכסי תעשיה ולוגיסטיקה: 8%

לעניין שיעור היוון מצב חדש/גן אירועים - שמאי הצדדים סבורים כי בשל המימוש המוצע יש להגדיל את שיעור ההיוון במצב חדש כך שמתקבל שיעור היוון לאולם אירועים של 9.6%.

קיבלתי את עמדת הצדדים.

אני סבור כי הואיל ומדובר בשימוש שאינו מסחרי מובהק אלא בשימוש של פעילות מיוחדת וספציפית של גן אירועים, נדרשים שיעורי היוון גבוהים יותר.

לפיכך, בשומה זו קיבלתי את עמדת הצדדים לעניין שיעור היוון שווי במצב החדש.

יצויין כי עמדה זו הינה בגבולות שיעורי היוון כפי שנתקבלו במספר הכרעות לאולמות אירועים כדלקמן:

- בשומת השמאית המכריעה בלטר לנכס בגו"ח 30129/32, האומן 5 ירושלים נקבע שיעור היוון של 9%.
- בשומת השמאי המכריע ניזרי לנכס בגו"ח 1909/30, נתיבות, נקבע שיעור היוון של 10%.
- בשומת השמאי המכריע רוזנברג לנכס בגו"ח 8389/134, עמק חפר, נקבע שיעור היוון של 10%.

לעניין שיעור היוון מצב קודם / תעשיה – לאור סקירת שיעורי ההיוון הנ"ל, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיכך, בשומה זו הובא בחשבון במצב קודם שיעור היוון של 8%.

10.3. <u>תקופת השימוש החורג:</u>

בשומות הצדדים חושבה ההשבחה בגין שימוש חורג לתקופה של 06/02/2016 ועד ליום 08/01/2020.

יחד עם זאת, נקבע ע"י הצדדים כי הואיל ואושרה תכנית המאשרת את השימוש המוצע הרי שיש לקזז את היטל ההשבחה שישולם בגין התקופה החופפת של השימוש החורג והתקופה בה אושרה התכנית.

<u>הכרעה:</u>

כאמור לעיל, בחינת ההשבחה במקרה הנדון מהווה חלק מהליך שיפוטי.

ביום 08/01/2019 נפסק בבית משפט השלום בתיק תו"ב 40021-05-16 ועדה מקומית לתכנון ובניה זמורה נ' הרוש ואח' כי השימוש החורג הינו לתקופה החל מיום 06/02/2016 ועד למועד כניסת צו איסור שימוש שהינו 08/01/2020.

לאור זאת, במקרה הנדון קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיכך, תיבחן ההשבחה בגין השימוש החורג לתקופה שבין 06/02/2016 ועד ליום 08/01/2020.

10.4. <u>עלויות התאמה:</u>

לטענת שמאי המבקש, קיימות עלויות התאמה רבות. כתימוכין הוצגו על ידו קבלות ואומדנים לעלויות התאמת המבנה מתעשייה למימוש המוצע.

בשומתו הובאה בחשבון עלות התאמה של 281,427 ₪.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי מדובר בשימוש קיים ולפיכך לא הובאה בחשבון עלות התאמה.

לאור הצגת מסמכי המבקשת נטען ע"י שמאי המשיבה כי מדובר בהוצאות שאינן רלוונטיות למועד הקובע ולמימוש המוצע. כ"כ נטען על ידו כי לעניין אומדן עלות הסלילה מדובר בפיתוח שטחי ציבור שאינם רלוונטיים לסוגיית היטל השבחה ולמימוש המוצע.

<u>הכרעה:</u>

מביקורי בנכס הנדון עולה כי החצר שאפשרה במצב הקודם מענה לפתרון לחניית כלי רכב לשימושי התעשייה, משמשת כיום כחצר וכמבואת כניסה לגן האירועים ובו ממוקמות בין היתר חופות ועמדות קבלת פנים. אין ספק כי מתן מענה לחניה בתחום החלקה על חשבון החצר מצמצם באופן ניכר את השימוש היעיל והטוב לטובת אולמות האירועים. החצר כיום הינה בשימוש אינטנסיבי לטובת קבלת פנים ועריכת חופות כך ששטח האולמות מאפשר הכלת אורחים במספר גדול יותר.

לטענת שמאי המשיבה כאמור אין להביא כלל עלויות התאמה בעוד שלשיטת שמאי המבקש מדובר בעלויות התאמה גבוהות מעבר לנקוב בשומתו.

לא קיבלתי את עמדות הצדדים.

מעיון במסמכי המבקשת עולה כי מדובר בהתאמות שאינן בהכרח נובעות מהמימוש המוצע וחלקן מהוות חלק מעלויות בניה. חלק נכבד מהעלויות שהוצגו הינן עבור תשלומים בגין כיבוי אש/אדריכלות ויעוץ תכנוני אחר שאינו בהכרח מהווה עלות עודפת המתאימה לשימוש החדש בלבד. עלויות תכנון וכיבוי אש נדרשות בכל מבנה תעשיה/מסחר ותצוגה.

יחד עם זאת, לאור העובדה כי חצר הכניסה אינה יכלה לשמש עוד כמקום חניה הרי שנדרש פתרון חניה מחוץ לגבולות החלקה.

מהביקור בנכס ובסביבתו עולה כי קיימים בסמוך לנכס מפרצי חניה רבים כאשר ניכר כי בשעות פעילות גן האירועים מתפנים חלק משטחי החניה של עובדי ולקוחות שטחי התעסוקה/תעשיה לטובת אורחים ולקוחות של מסעדות/אולמות שמחה וכו'. בנוסף ממול לנכס קיים מגרש חניה בתשלום כך שאורחי האולם יוכלו ליהנות בחניה תמורת תשלום.

התשלום אינו בהכרח ע"ח המבקש. בסביבת אולמות שמחה וגני אירועים קיים במקרים רבים פתרון חניה בתשלום ע"ח אורחי האולם.

למרות האמור לעיל, מצאתי לנכון במקרה הנדון ועל הצד הזהיר לבחון עלות הכשרת מקומות חניה כנדרש. בביקור נמסר כי קיימת כוונה להכשיר קרקע ציבורית לחניה נוספת מעבר לקיים וזאת בצידו המערבי של הכביש לכיוון כביש 40.

לשם מתן מענה לחניה, נדרשים בהתאם לתקני החניה עוד כ- 21[3] מקומות חניה מעבר לנדרש במצב קודם. לפיכך בשומה זו מצאתי לנכון לבחון הכשרת 21 מקומות חניה. סביר להניח כי מדובר בעלות הכשרה ללא תשלום דמי חניה או לחילופין תשלום חניה ללא עלות הכשרה. במקרה הנדון וכאמור בהתאם לתגובת המבקש קיימת כוונה עירונית להכשרת מקומות חניה נוספים.

בהתאם למחירון 'דקל' מיום 3/2016, עלות פיתוח למ"ר חצר הינה בגבולות של 290 ₪/מ"ר. בהתאם למחירון מע"צ ליום 9/2016 עלות הכשרת קרקע לשימוש של חניה הינה כ- 100 ₪/מ"ר[4]. לאור זאת הובאה בחשבון בשומה זו עלות הכשרת חניה בגבולות של 300 ₪/מ"ר התואמת אומדן שנבחן ע"י.

<u>להלן תחשיב עלות הכשרת 21 מקומות חניה:</u>

לאור האמור לעיל הובאה בחשבון בשומה זו עלות התאמה של 126,000 ₪.

תאור	מ"ר/ש"ח
מספר מקומות חניה	**21**
שטח מקום חניה במ"ר	20
עלות פיתוח למ"ר חניה	300
סה"כ עלות הכשרת החניות	**126,000** ₪

[3] במצב הקודם נדרש מקום חניה לכל 120 מ"ר ובסה"כ 8.8 מ"ח. במצב החדש נדרש מ"ח לכל 35 מ"ר בממוצע ובסה"כ כי 30.2 מ"ח. לפיכך, נדרשת תוספת של 21 מ"ח.

[4] הידוק קרקע יסוד- 2.5 ₪/מ"ר, מצע סוג א'- 98 ₪/מ"ק, ריסוס ציפוי מאחה- 1.6 ₪/מ"ר, סלילת אספלט- 33 ₪/מ"ר.

10.5. <u>השטח המותר למסחר במצב קודם:</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון כי במצב הקודם הותר שימוש מסחרי של 15% ולפיכך, לשיטתם יש לבחון את השימוש החורג בגין יתרת השטח המוצע מעבר למותר במצב קודם.

<u>הכרעה:</u>

לא קיבלתי את עמדת הצדדים.

בהתאם להוראות תכנית זמ/בת/329 הרלוונטית למועד הקובע, השטח העיקרי המותר לתעשייה הינו 100%. עוד צויין כי במבנים לתעשייה יותרו שימושים לשירותי מסחר בשטח של עד 15% מהשטח העיקרי.

עניין זה נדון בהרחבה **בערר (מרכז) 137/17 'אלדן תחבורה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה זמורה',** מיום 25/4/2018, בחלקה 238 שבמתחם הנדון ובו נקבע בין היתר כי:

"אף טענתה הנוספת של העוררת, ולפיה יש לראות ב-15% מהשטח כשימוש תואם תכנית, דינה להידחות. תכנית זמ/בת/329 אמנם התירה שימושים לצרכי מסחר בשטח של עד 15% מהשטח העיקרי, אולם לטעמנו מדובר בשימושים שהותרו כשימושים נלווים לשימושי התעשייה והמלאכה המותרים במקום ולא כשימוש עצמאי הנלווה לשימוש חורג למסחר".

לאור החלטה זו אשר נקבעה לנכס במתחם הנדון, הרי שבשומה זו יובא בחשבון השטח החורג בהתאם לקיים וללא התחשבות בשטח מסחרי מותר במצב קודם מעבר להיתר הבניה.

10.6. <u>השטח המוסב לשימושי מסחר:</u>

משומות הצדדים עולה כי הצדדים חלוקים בדבר היקף השטח המוסב מתעשייה לאולם אירועים.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח של 991.2 מ״ר בהתאם לבקשה להיתר שלא אושרה.

בשומת המבקש הובא בחשבון שטח של 900.12 מ״ר לאור היתר הבניה.

<u>הכרעה:</u>

בנכס הנדון קיים מבנה אשר בפועל משמש לשימוש גן אירועים. המבנה נבנה לאור היתר בניה מס׳ 20130161 מיום 24/6/2013 ולפיו אושרו שטחי הבניה כדלקמן:

- שטח עיקרי לתעשייה: 900.12 מ״ר.
- שטח עיקרי למסחר: 157 מ״ר .
- ש״ש: מקלט - 44.37 מ״ר, אחסנה- 33.37 מ״ר, חדר אשפה- 14.06 מ״ר, פרגולה- 119.21 מ״ר.

מעיון בבקשה להיתר, עולה כי השטח המוצע לשימוש חורג של 900.12 מ״ר אינו כולל את שטחי השירות: ממ״ד, אחסנה וחדר הטכני המהווים למעשה חלק בלתי נפרד מאולם האירועים. סה״כ היקף שטח השירות הינו 91.8 מ״ר המבטא את הפער בין שטחי הבניה בשומות הצדדים.

אני סבור כי אמנם מדובר בשטחים המהווים חלק אינטגרלי מהשימוש המסחרי אולם הם מהווים שטח שירות כגון חדר אשפה וכן שטחי ממ״ד המגולמים בשטח העיקרי.

לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שטח של 900.12 מ״ר המוסב מתעשייה לגן אירועים.

10.7. <u>ערכי שווי:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון דמ"ש של 35 ₪/מ"ר תעשיה במצב קודם, ודמ"ש של 65 ₪/מ"ר לחודש לגן אירועים.

בשומת המבקש הובא בחשבון דמ"ש של 39 ₪/מ"ר תעשיה לעומת 55 ₪/מ"ר גן אירועים.

<u>הכרעה:</u>

<u>לעניין מצב קודם – דמ"ש תעשייה:</u>

<u>שומות מכריעות:</u>

- בשומת השמאי המכריע מר גיל הרצברג בגו"ח 3797/227 נקבע למועד קובע של 13/3/2018 דמ"ש של 35 ₪/מ"ר לתעשייה בקומת הקרקע.
- בשומת השמאית המכריע הגב' רינת ווייס בגו"ח 3797/238 נקבע למועד קובע של 2/7/2017 דמ"ש של 40 ₪/מ"ר לתעשייה בקומת הקרקע.
- בשומת השמאי המכריע מר אייל יצחקי בגו"ח 3797/259 נקבע למועד קובע של 1/2/2014 דמ"ש של 39 ₪/מ"ר לתעשייה בקומת הקרקע לשטחים עד 400 מ"ר.

בקביעת השווי לתעשייה התבסס השמאי המכריע על חוזי שכירות שהוצגו ע"י שמאי המבקש שם למבנה ברח' חסן מלך מרוקו השני 1. להלן נתוני השכירות הרלוונטיים שהוצגו בשומה המכרעת:

שם העסק	שטח	תחילת שימוש	סוף שימוש	דמ"ש תעשיה בש"ח
בדגאר	66	01/02/2014	31/08/2017	39
רהיטי דורון	330	01/02/2014	31/08/2017	39
קל גב	240	01/02/2014	31/08/2017	39
שמחה ותהילה	400	01/02/2014	30/04/2016	39

<u>בהתאם לסקר 'מדד מאן' למחצית 1/2016 עולים הנתונים הבאים:</u>

שימוש	ישוב	דמ"ש/מ"ר
לוגיסטיקה ואחסנה	רחובות	35
תעשיה	רחובות	32
לוגיסטיקה ואחסנה	לוד	35
תעשיה	לוד	40

לאור האמור לעיל הובא בחשבון בשומה זו דמ"ש של 40 ₪/מ"ר תעשיה.

<u>לעניין מצב חדש – שווי למסחר:</u>

- בשומת השמאי המכריע מר גיל הרצברג בגו"ח 3797/227 נקבע למועד קובע של 13/3/2018 דמ"ש של 55 ₪/מ"ר לתעשייה בקומת הקרקע.
- בשומת השמאי המכריע מר אייל יצחקי בגו"ח 3797/259 נקבע למועד קובע של 1/2/2014 דמ"ש של 57 ₪/מ"ר לתעשייה בקומת הקרקע לשטחים עד 400 מ"ר.

בקביעת השווי למסחר התבסס השמאי המכריע על חוזי שכירות שהוצגו ע"י שמאי המבקש בשומתו למבנה הנישום שברח' חסן מלך מרוקו השני 1. חוזי השכירות הרלוונטיים בקומת הקרקע הינם כדלקמן:

שם העסק	שטח	קומה	תחילת שימוש	סוף שימוש	דמ"ש מסחר בש"ח
בדגאר	66	קרקע	01/02/2014	31/08/2017	57
רהיטי דורון	330	קרקע	01/02/2014	31/08/2017	57
קל גב	240	קרקע	01/02/2014	31/08/2017	57
שמחה ותהילה	400	קרקע	01/02/2014	30/04/2016	57
				ממוצע	57

<u>בהתאם לסקר 'מדד מאן' למחצית 1/2016 אותרו על ידי הנתונים הבאים:</u>

שימוש	ישוב	דמ"ש/מ"ר
מסחר	רחובות	78
מסחר	לוד	65

- בהתאם לחוזה שכירות מיום 2/2/2016 הושכר הנכס הנדון בשטח של כ- 1,200 מ"ר למטרת אולם אירועים לתקופה של שנתיים בתמורה לדמי שכירות החודשיים של 52,000 ₪. מחיר זה משקף דמי שכירות חודשיים של כ- 43 ₪/מ"ר. יצויו כי במועד החוזה טרם נתקבל טופס 4 והיתר בניה. כ"כ עפ"י החוזה על השוכר חלות עלויות להתאמת הנכס למטרת השכרתו.

בהתחשב במועד הקובע ולאור המוצג לעיל, הובא בחשבון בשומה זו דמ"ש ראויים של 60 ₪/מ"ר.

11. תחשיב ההשבחה:

תיאור	שטח במ"ר	דמי שכירות בש"ח/מ"ר	שיעור הוון	תקופת השימוש בשנים	סה"כ בש"ח
שווי מצב קודם/תעשיה	900.12	40	8%	3.923	1,407,524
שווי מצב חדש/מסחר	900.12	60	9.6%	3.923	2,039,246
השבחה בש"ח					631,722
עלות הכשרת החניה					126,000
השבחה בש"ח במעוגל					**505,700**

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בגין השימוש החורג מיום 6/2/2016 ועד ליום 8/1/2020[5] הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
שימוש חורג	6/2/2016	₪ 505,700	₪ 252,850

היטל ההשבחה הינו צמוד כקבוע בחוק.

בתקופה שבה התנהל ההליך בפני, לא יישא ההיטל בתשלום ריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

[5] תכנית זמ/350 אושרה ביום 17/12/2018 המתירה את השימוש המבוקש למסחר. לפיכך, יש לקזז את ההשבחה בגין התקופה החופפת (מיום 17/12/2018 ועד ליום 8/1/2020) בעת אישור השימוש לצמיתות.