אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
עידו כהן, כלכלן ושמאי מקרקעין
אלכס שנברגר, כלכלן ובוגר מינהל עסקים

תאריך: **21.08.2013**
מספר תיק: **16227**
מספרנו: **513606.3**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6952, חלקה 64, תת-חלקה 4
רחוב מלכי ישראל 9, תל אביב

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

תאריך: **21.08.2013**
מספר תיק: **16227**
מספרנו: **513606.3**

לכבוד:

מר משה זינגל
(המבקש)
ע"י מר אבי מנדלסון, שמאי מקרקעין

א.נ.,

הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
(המשיבה)
ע"י גב' צביה זעירא, שמאית מקרקעין

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6952, חלקה 64, תת-חלקה 4
רחוב מלכי ישראל 9, תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור שימוש חורג.

מימוש הזכויות הינו בדרך של קבלת היתר לשימוש חורג ממשרדים למגורים.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתתה של גב' צביה זעירא, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (המשיבה), מיום 23.11.2012.
חוות דעתו של מר אבי מנדלסון, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין (המבקש), מיום 13.03.2013.

בתאריך 14.04.2012 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

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

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו. כן נערך ביקור במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב.

וזאת חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור שימוש ממשרדים למגורים.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
ביקור במשרדי הועדה המקומית, בנכס ובסביבתו בוצע בתאריך 8.08.2013 ע"י מר אלכס שנברגר וע"י החת"מ.

3. **<u>המועד הקובע להערכה</u>**
מועד אישור השימוש החורג ע"י הועדה המקומית, 11.07.2012.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	שתי דירות מגורים בקומה א'.
גוש:	6952
חלקה:	64
שטח חלקה רשום[1]:	542 מ"ר
תת-חלקה:	4
שטח תת-חלקה רשום[1]:	150 מ"ר (שטח בנוי)
כתובת הנכס:	רחוב מלכי ישראל 9, תל אביב.

[1] עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 11.03.2013.

5. תאור הסביבה והנכס

5.1 הנכס נשוא ההערכה מהווה שתי דירות מגורים בבנין מגורים הממוקם בעברו המערבי של רחוב מלכי ישראל, ממערב לכיכר רבין, במרכז תל אביב.
רחוב מלכי ישראל מהווה ציר תנועה דו מסלולי, סלול אספלט עם מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות ותאורת רחוב.

5.2 סביבתו הקרובה של הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בני עד 6 קומות מעל קומת קרקע המשמשת למסחר.
צפונית-מזרחית לנכס, מעברו המזרחי של רחוב מלכי ישראל, בנין עיריית תל אביב-יפו.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.4 חלקה 64 בגוש 6952 הינה בעלת צורת מלבן עם חזית מזרחית הפונה לרחוב מלכי ישראל באורך של כ-16 מ', עומק של כ-34 מ' ושטח רשום של 542 מ"ר.

5.5 על החלקה בנין מגורים בן 5 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית, קומת ביניים ומרתף, בקירות משותפים לבניינים דומים מצפון ומדרום, בנוי שלד בטון, קירות חוץ מחופים טיח מותז וגג בטון שטוח.
הנכס שבנדון מהווה שתי דירות מגורים, בנות שלושה חדרים כל אחת, בחלק המזרחי של קומה א' בבנין.
הדירות עברו לאחרונה שיפוץ מקיף בסטנדרט גבוה.

5.6 במועד הביקור נמצאו הדירות ריקות ולא מאוכלסות.

6. מצב תכנוני

6.1 תכניות

להלן התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס שבנדון:

6.1.1 **תכנית מס' 58**, אשר פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי מס' 976 מיום 4.01.1940.

התכנית סיווגה את החלקה שבנדון באזור מסחרי 1.

להלן עיקרי זכויות הבניה באזור מסחרי 1:

אחוזי בניה:	40%
מספר קומות:	3

6.1.2 **תכנית מס' 164**, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות מיום 28.02.1946.

התכנית סיווגה את החלקה שבנדון באזור מסחרי 1.
הוראות הבניה בהתאם לתכנית מס' 58.

6.1.3 **תכנית מס' 200**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 108 מיום 6.09.1950.

התכנית משנה את מספר הקומות מ-5 קומות ל-6 קומות בכל המגרשים הפונים לרחוב מלכי ישראל.
בנוסף משנה התכנית את אחוזי הבניה באזור מסחרי מיוחד מ-50% ל-60% בקומת הקרקע.

אחוזי בניה מותרים:
באזור מסחרי מיוחד לא יעלה שטח הרצפות הכולל של כל הקומות מעל 250% משטח המגרש בתנאי שאחוז הבניה המקסימלי בקומת הקרקע לא יעלה על 60% וכולל את שטח הקולונדה, ואחוז הבניה המקסימלי בקומות העליונות לא יעלה על 40% משטח המגרש.

בנית קולונדה:
בכל הבניינים אשר פונים לכיכר מלכי ישראל תיבנה בחזית הבנין קולונדה ברוחב של 4 מ'.

בניה רצופה:
כל הבניינים הפונים לכיכר מלכי ישראל ייבנו בקירות משותפים.

6.2 רישוי

6.2.1 בתאריך 4.08.1960 ניתן רישיון מספר 217 להקמת בנין בן 6 קומות ומרתף המכיל:
במרתף: מקלט, מחסן ותא מעלית.
בקומה א': אולם בנק וח"ש, דירה בת 2.5 חדרי ח"ש ותא מעלית.
בקומות ב' - ו': בכל קומה 2 דירות בנות 3 חדרים וח"ש, דירה בת 2.5 חדרים וח"ש ותא מעלית.
על הגג: חדר כביסה וחדר מכונות.

6.2.2 בתאריך 27.03.1961 ניתן רישיון מספר 855 לביצוע שינויים פנימיים בכל הקומות, במרתף ושינוי מקום המקלט, המחסן וחדר המדרגות ובקומה א' שינוי מקום חדר המדרגות תא מעלית ואולם הבנק, שינוי בסידור הפנימי של הדירה האחורית, בקומות ב', ג', ד', ה', ו' - שינויים בסידור הפנימי של הדירה האחורית בכל הקומות.

6.2.3 בתאריך 27.03.1961 ניתן רישיון מספר 856 לחלוקת המרתף בגובה ולהקמת ארכיון לבנק בחלק העליון.

6.2.4 בתאריך 29.09.1961 ניתן רישיון מספר 745 לביצוע שינויים פנימיים במקלט ובמחסן במרתף.

6.2.5 בתאריך 25.07.1974 ניתן היתר בניה מספר 438 לביצוע שינויים פנימיים במרתף, בקומה א', בקומת הביניים (תוספת יציע) ובקומה ב' עבור בנק.

6.2.6 ועדת המשנה לתכנון ולבניה תל אביב אישרה בישיבתה מספר 20120014 מיום 11.07.2012, בקשה לשימוש חורג להיתר משטח הבנק ל-2 יח"ד בקומה א' בנות 3 חד' כ"א, בתנאים המפורטים בהחלטה.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום:

עפ"י מידע מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 11.03.2013, רשומה תת-חלקה 4 בחלקה 64 בגוש 6952 בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב.

שטח החלקה הרשום:	542 מ"ר
תאור:	משרד
קומה:	ראשונה
שטח במ"ר:	150 מ"ר
החלק ברכוש המשותף:	75/720
הבעלים:	זינגל משה, בשלמות
הערות:	רשומות הערות שונות לפי סעיף 126

7.2 הסכם מכר:

הוצג בפני הסכם מכר מתאריך 3.03.2011 בין משה זינגל (להלן: "המוכר") לבין תומר הופמן וגיתית טסה הופמן (להלן: "הקונה"), על-פיו מעביר המוכר לקונה נכס בקומה ראשונה בבנין המצוי ברחוב כיכר מלכי ישראל 9, ת"א הידוע גם כגוש 6952 חלקה 64 תת-חלקה 4 בשטח של 150 מ"ר אליו צמודים 75/720 חלקים ברכוש המשותף.

תמורת הנכס ישלם הקונה למוכר סך של 1,675,000 ₪.

8. **<u>שומות הצדדים</u>**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המקומית (המשיבה)</u>

גב' צביה זעירא, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערכה את חוות דעתה ביום 23.11.2012, העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס עקב אישור הבקשה לשימוש חורג, כדלקמן:

<u>מצב חדש (בשימוש למגורים):</u>	
שטח לחישוב ההשבחה:	193.91 מ"ר
שווי מ"ר מבונה:	20,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש:	**3,878,200** ₪
<u>מצב קודם (בשימוש דחוי למגורים):</u>	
שטח לחישוב ההשבחה:	193.91 מ"ר
שווי מ"ר מבונה:	20,000 ₪
מקדם זמינות:	0.88
סה"כ שווי מצב קודם:	**3,412,816** ₪
<u>השבחה:</u>	
השבחה גולמית לשימוש החורג:	465,384 ₪
הפחתת עלויות התאמה[2]:	(96,955 ₪)
ההשבחה לתקופת השימוש החורג:	**368,429** ₪

לתאריך הקובע 11.07.2012.

8.2 <u>שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקש)</u>

מר אבי מנדלסון, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, אשר ערך את חוות דעתו ביום 13.03.2013, העריך כי **לא חלה** השבחה בשווי הנכס עקב אישור השימוש החורג.

[2] 193.91 מ"ר x 500 ₪ למ"ר.

9. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>**

9.1 <u>הנושאים השנויים במחלוקת</u>:
בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- תרומת אישור השימוש החורג לשווי הנכס.
- עלויות התאמה.

9.2 <u>פירוט עיקרי טיעוני הצדדים בנושאים השנויים במחלוקת</u>:

9.2.1 <u>תרומת אישור השימוש החורג לשווי הנכס</u>

שמאי המבקש:
לטענת שמאי המבקש הבנין שבנדון הוקם עפ"י היתר בניה משנת 1960 כבנין מגורים מעל קומת קרקע מעורבת למסחר ולמגורים. הנכס שבנדון נבנה במקור כשתי דירות מגורים ולא כמשרדי בנק. להוכחת טענתו מסר שמאי המבקש העתק מתכנית היתר הבניה החתומה (היתר בניה מס' 217 מיום 4.08.1960), על-פיה הנכס שבנדון מסומן כשתי דירות מגורים.

עוד טוען שמאי המבקש כי הבנין בו ממוקם הנכס שבנדון, נבנה כחלק משדרת בניינים, אשר נבנו בקירות משותפים, ברחוב מלכי ישראל 1-13. הבנין ברחוב מלכי ישראל 5 נבנה בהתאם להיתר בניה מספר 872 מחודש ינואר 1952, והבנין ברחוב מלכי ישראל 7 נבנה בהתאם להיתר בניה מספר 352 מיום 15.09.1957. מכאן מסיק שמאי המבקש כי רצועת הבניינים אשר נבנתה במהלך שנות ה-50 מהווה בניה אחידה וכוללת בין היתר קומת מגורים בקומה א'.

שמאי המבקש טוען כי היתר בניה מספר 855 מתאריך 27.03.1961 ניתן למטרת ביצוע שינויים פנימיים עבור הבנק וסידור פנימי. מכאן מסיק שמאי המבקש כי עוד במצב הקודם הותר סיווג שונה ממגורים למטרת השימוש לבנק, והבקשה לשימוש החורג הנוכחית מהווה למעשה החזרת המצב לקדמותו, ממשרדי בנק לדירת מגורים.

שמאי המבקש טוען כי נטל ההוכחה של טענת המשיבה, על-פיה הבנין נבנה במקור כבנין הכולל שטחי משרד בקומה א', חל על המשיבה.
בהעדר מסמך המוכיח זאת סבור שמאי המבקש כי בשני מצבי התכנון הנכס מיועד למגורים וכי אין חבות בהיטל השבחה.

לחילופין טוען שמאי המבקש כי התרת השימוש החורג למשרדי הבנק אינו מהווה שינוי תכנוני אלא התרה לשימוש חורג ונוסף על השימושים המותרים, זאת בהתאם להגדרתו של השימוש החורג בחוק התכנון והבניה, כדלקמן:

> **"'שימוש חורג', בקרקע או בבנין - השימוש בהם למטרה שלא הותר להשתמש בהם, הן במיוחד והן מהיותם באזור או בשטח מיוחד, לפי כל תכנית או תקנה אחרת שלפי חוק זה החלות על הקרקע או הבנין או לפי היתר על-פי כל חוק הדן בתכנון ובניה."**

לחילופי חילופין טוען שמאי המבקש כי גם במצב של תכנית המאפשרת קומת מגורים אין חבות בהיטל השבחה בנכס שבנדון.
שמאי המבקש מבסס טענתו על שומה מוסכמת להיטל השבחה בגין שימוש חורג לחלקה 64 (חלק) בגוש 6952, שדרות מלכי ישראל 9, תל אביב (הבנין בו נמצא הנכס שבנדון; לא צויינה חלקת המשנה – א.נ.) שנערכה בתאריך 21.12.2006 ונחתמה ע"י שמאי מקרקעין מטעם הצדדים (הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב ובעלי הנכס).
בשומה המוסכמת, אשר נמסרה ע"י שמאי המבקש, נקבע כדלקמן:

> **"בהסכמת הצדדים, קיימנו דיונים בקשר להשבחה שחלה בשווי הנכס, בעקבות אישור לשימוש חורג מהיתר, לתקופה שבין 2.08.2006 עד 31.12.2011.**
>
> **במסגרת הדיונים עלתה דרישת הבעלים לייחס את כל עלויות ההשקעה וההתאמות בנכס לתקופה הנ"ל.**
>
> **לאחר קבלת הסכמת מחלקת שומה והשבחה בעיריית ת"א-יפו ובכפוף לחתימת הבעלים כי בעת בקשה לשימוש חורג נוסף לא תועלינה טענות בקשר לרכיב זה, הגענו לכלל הסכמה שניכוי ההשקעות מאיין את סך ההשבחה.**
>
> **לאור הנ"ל, היטל ההשבחה -אפס."**

בהתייחס לתחשיב שמאית המשיבה טוען שמאי המבקש כי המודל שאותו הציגה אינו נכון מאחר ומקדם 0.88 אינו מייצג את מקדם אי הזמינות הנכון בהיבט הפיזי של השמשת הדירה ממשרד.
עלות השיפוץ וההכשרה ממשרד לדירה בשטח של כ-200 מ"ר, הינו לפחות 500,000 ₪, המאיינת את ההשבחה ככל שקיימת כתוצאה מהזמינות.

שמאית המשיבה:
בחישוב היטל ההשבחה יש לבחון שני מצבים: "מצב חדש" ו"מצב קודם".
"**המצב החדש**": אישור השימוש החורג למגורים מיום 11.07.2012, הוא **המועד הקובע.**
"**המצב הקודם**": היתר מספר 855 מיום **27.03.1961 למשרדי בנק.**
לענין זה מדגישה שמאית המשיבה כי כי "**המצב הקודם**" **למועד הקובע הינו היתר הבניה שהיה ידוע והיה בתוקף משנת 1961** ולא ההיתר שקדם לו למגורים משנת 1960.

במענה לטיעוני שמאי המבקש כי עפ"י היתר בניה מספר 855 מתאריך 27.03.1961 המצב הקודם הינו מגורים, טוענת שמאית המשיבה כי עפ"י לשון ההיתר עולה כי הבנק היה קיים במצב הקודם והיתר 855 ניתן לביצוע שינויים פנימיים בלבד.
לטענת שמאית המשיבה לא ניתן ללמוד מנוסח היתר בניה מספר 885 כי אולם הבנק היה ביעוד אחר במצב הקודם.

שמאית המשיבה אינה מסכימה עם טיעוני שמאי המבקש כי בניית רצועת הבניינים כמקשה אחת מעידה על השימושים הפנימיים בכל בנין ובנין.
לענין זה טוענת שמאית המשיבה כי גם טענת שמאי המבקש בדבר יעוד הבניינים למגורים, אינה נכונה.
כהוכחה הציגה שמאית המשיבה את תקנוני הבתים הסמוכים, ברחוב מלכי ישראל 7 (גו"ח 6952/63) וברחוב מלכי ישראל 11 (גו"ח 6952/148) מהם עולה כי השימושים בבניינים שונים וכוללים שימושי מסחר, מגורים ומשרדים.

לטענת שמאית המשיבה ההנחה כי ההיתר המקורי הינו למגורים ומהווה את המצב הקודם לא הוכחה על ידי שמאי המבקש.

כחיזוק לטענתה הציגה שמאית המשיבה מכתב תשובה מתאריך 23.08.2011 שנשלח אל המבקש מר זינגל מאת מנהל מחלקה פקוח על הבניה בעיריית תל אביב, בו צויין כדלקמן:

> **"במענה לפנייתך, הריני להודיעך שנערך ביקור במקום ע"י מהנדסי המחלקה וגם נערכה בדיקה בתיק הבנין המתייחס לכתובת זאת ונמצא שעל פי היתר מספר 855 מתאריך 27.03.1961 והיתר מספר 438 מתאריך 25.10.1974 – השימוש המותר בנכס הינו למטרת משרדים של בנק.**
> **אציין שהסבת השימוש למגורים טעון בהוצאת היתר כחוק."**

בנוסף מפנה שמאית לצו רשום בית בפנקס הבתים המשותפים שהוצא בלשכת רישום המקרקעין שניתן בתאריך 23.07.1961, ממנו עולה כי תת חלקה 4 מהווה משרד בן 7 חדרים בשטח של 150 מ״ר.

שמאית המשיבה טוענת כי עליית שווי המקרקעין למגורים בשנים האחרונות אל מול שווי המקרקעין למשרדים הינה מוחלטת. מכאן קבעה שמאית המשיבה כי ההשבחה במקרה שבנדון הינה ודאית.

כחיזוק למסקנתה מפנה שמאית המשיבה לשומות המכרעות הבאות:

1. שומתה המכרעת של גב׳ לבנה אשד מתאריך 19.10.2009 לנכס ברחוב רמב״ם 24 בתל אביב, גוש 6918 חלקה 57.

2. שומתה המכרעת של גב׳ דורית פריאל מתאריך 19.08.2010 לנכס ברחוב אלנבי 140-138 בתל אביב, גוש 6925 חלקה 107.

מכל האמור לעיל טוענת שמאית המשיבה כי לנכס שבנדון היתר קודם לשימוש משרדים והיתר חדש לשימוש למגורים לצמיתות, עפ״י בקשת המבקש. השימוש המבוקש בהיתר החדש מהווה השבחה כלכלית אל מול המצב הקודם הכרוך בהליכים הקבועים בחוק.

הכרעה:
למרות שחלק ניכר מטענותיו של שמאי המבקש בענין זה עוסקות נוגעות לענין עצם החיוב ולא לענין גובה החיוב, החלטתי לדון ולהכריע בסוגיות אלה למען יעילות הדיון וברוח החלטות ועדות הערר בענייניים דומים.

דרישת היטל ההשבחה נובעת מאישור שימוש חורג **מהיתר**, ממשרדי בנק למגורים. יצויין כי שני השימושים הותרו בתכניות הבסיס במצב הקודם.

מבדיקה יסודית שערכתי בתיק הבנין במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, עולה כי היתרי הבניה הרלוונטיים לענייננו הינם כמפורט להלן:

1. **רישיון (היתר בניה) מספר 217 מתאריך 4.08.1960** להקמת בנין בן 6 קומות ומרתף.

   בטופס ההיתר צויין, בין היתר, כי הבנין מכיל:
   במרתף: מקלט, מחסן ותא מעלית.
   בקומה א': אולם בנק וח"ש, דירה בת 2.5 חדרי ח"ש ותא מעלית.
   בקומות ב' - ו': בכל קומה 2 דירות בנות 3 חדרים וח"ש, דירה בת 2.5 חדרים וח"ש ותא מעלית.
   על הגג: חדר כביסה וחדר מכונות.

   אין מחלוקת כי הבנין כולל 6 קומות, כולל קומת הקרקע (יודגש כי קומת הביניים נבנתה רק בשנת 1974 כמפורט להלן). הן מטופס ההיתר והן מתכנית היתר הבניה ניתן להסיק כי הכוונה במונח "קומה א'" בהיתר הבניה הינה למעשה **קומת הקרקע** (כהגדרתה כיום) והמונח "קומות ב'-ו'" בהיתר הבניה מתייחס למעשה **לקומות א'-ה'** (כהגדרתן כיום), בהתאמה.

   יודגש כי הגדרת קומת הקרקע כקומה ראשונה או כקומה א' היתה מקובלת באותן שנים ואינה בגדר טעות.

   בתכנית ההיתר סומן הנכס שבנדון **כשתי דירות מגורים בנות 3 חדרים כ"א.**

2. **רישיון (היתר בניה) מספר 855 מתאריך 27.03.1961** לביצוע שינויים פנימיים בכל הקומות, במרתף ושינוי מקום המקלט, המחסן וחדר המדרגות ובקומה א' שינוי מקום חדר המדרגות תא מעלית ואולם הבנק, שינוי בסידור הפנימי של הדירה האחורית, בקומות ב', ג', ד', ה', ו' - שינויים בסידור הפנימי של הדירה האחורית בכל הקומות.

יודגש כי בתיק הבנין נמצא טופס ההיתר בלבד ולא נמצאה תכנית היתר הבניה. עם זאת, הן מהגדרת הקומות בטופס ההיתר והן מעיון בתכניות היתר בניה מאוחרות יותר (כמפורט להלן), עולה כי גם בהיתר בניה זה נעשה שימוש במונחי הקומות שהיו מקובלים באותן שנים, כך שהמונח "קומה א'" בהיתר הבניה מתייחס למעשה **לקומת הקרקע** (כהגדרתה כיום) והמונח "קומות ב'-ו'" בהיתר הבניה מתייחס למעשה **לקומות א'-ה'** (כהגדרתן כיום), בהתאמה.

עפ"י המצויין בטופס היתר הבניה לא בוצעו שינויים בנכס שבנדון (בוצעו שינויים רק בדירה האחורית בכל הקומות בעוד שהנכס שבנדון ממוקם בחזית). כלומר, ניתן להסיק כי גם בהיתר בניה זה סומן הנכס שבנדון **כשתי דירות מגורים בנות 3 חדרים כ"א.**

3. **היתר בניה מספר 438 מתאריך 25.07.1974** לביצוע שינויים פנימיים במרתף, בקומה א', בקומת הביניים ובקומה ב' עבור בנק.

גם בהיתר בניה זה נעשה שימוש במונחי הקומות שהיו מקובלים באותן שנים, אלא שבהיתר בניה זה הותר **<u>לראשונה</u>** השימוש לבנק בנכס שבנדון (קומה ב' בהיתר).

מעיון בתכנית היתר הבניה ניתן ללמוד את הפרטים הבאים:

א. אושרה תוספת קומת ביניים (יציע) חלקית מעל חלל סניף הבנק בקומת הקרקע, ע"י חלוקת החלל של קומת הקרקע.

ב. בהתייחס לנכס שבנדון: אושרה הריסת מחיצות הפנים של שתי דירות המגורים המהוות את הנכס שבנדון, אושרה הריסת הקיר המשותף לשתי הדירות הנ"ל ואיחודן לאולם אחד, אושרה אטימת פתח דלת הכניסה של הדירה הדרומית ואושרה תוספת חדר מדרגות ומעלית לחיבור כל מפלסי הבנק, לרבות הנכס שבנדון.

מהאמור לעיל הגעתי לכלל מסקנה כי המשיבה נתפשה ככל הנראה לכלל טעות בכך שאיחבנה את הנכס שבנדון בהיתר בניה מס׳ 855 מיום 27.03.1961 כמיועד לשימוש בנק ולא לשימוש מגורים, ככל הנראה עקב ההבדל בהגדרת הקומות כמפורט לעיל.
ניתן לקבוע בוודאות כי עד לתאריך 25.07.1974, מועד נתינתו של היתר בניה מס׳ 438, היה הנכס שבנדון מיועד לשתי דירות מגורים עפ״י היתרי הבניה התקפים.
רק בהיתר בניה מס׳ 438 מיום 25.07.1974 הותר לראשונה השימוש למשרדי בנק בנכס שבנדון. כאמור, בתכנית ההיתר סומנו בצורה שאינה משתמעת לשתי פנים מחיצות וקירות הדירות הנ״ל (כפי שתוכננו ואושרו במקור, עפ״י היתר הבניה מיום 4.08.1960) להריסה ואיחודן לאולם אחד למטרת בנק.

למעשה, עפ״י הוראות חוק התכנון והבניה שינוי השימוש **בנכס בנוי** כפוף לאישור שימוש חורג, ובמקרה שבנדון שימוש חורג מהיתר. באף לא אחד מהמסמכים הקיימים בתיק הבנין לא נמצא כל תיעוד לגבי הליך הרישוי של היתר בניה מס׳ 438 מיום 25.07.1974, בכל הקשור לדרך אישור שינוי השימוש בנכס שבנדון. לא צויין על גבי היתר הבניה ולא במסמך אחר כי אושר שימוש חורג בנכס שבנדון (ממגורים למשרדי בנק). כך גם לגבי תקופת השימוש החורג שאושרה, ככל שאושרה כזו. עם זאת, בהסתמך על חוק התכנון והבניה ועל העובדה כי הנכס נבנה במקור כדירות מגורים, סביר להניח כי השימוש למשרדי בנק בנכס שבנדון הותר בדרך של אישור שימוש חורג, ממגורים למשרדי בנק.
בהעדר אסמכתאות לא ניתן לקבוע מהי תקופת השימוש החורג שאושרה בנכס שבנדון, ממגורים למשרדי בנק, אולם בהסתמך על השומה המוסכמת שהוצגה ע״י שמאי המבקש, כמצויין בסעיף 9.2.1 לעיל, ניתן להסיק כי הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב אישרה בבנין שבנדון **שימושים חורגים מהיתר לתקופה מוגבלת מראש**.

בהתחשב בעובדה כי הנכס שבנדון נבנה במקור כשתי דירות מגורים ובהעדר מובהקות לגבי דרך הרישוי של שינוי השימוש בנכס למשרדי בנק ובמיוחד לגבי תקופת השימוש למשרדי בנק, הגעתי לכלל מסקנה כי **אין לחייב את המבקש בהיטל השבחה**, ולו בשל הספק הקיים במקרה שבנדון.
הנני סבור כי על המשיבה, בבואה לגבות היטל השבחה, להציג תשתית ראייתית מספקת – דבר שלא נעשה במקרה שבנדון.

גם בעובדה כי בצו רישום הבית המשותף ובתשריט הבית המשותף משנת 1961 הוגדר הנכס שבנדון כמשרד ולא כדירות מגורים, אין בכדי לשנות ממסקנתי.
אי ההתאמה בין יעוד הנכס עפ"י היתר בניה לבין יעוד הנכס עפ"י הרישום בלשכת רישום המקרקעין אינה חריגה, במיוחד בהתייחס למועד הרישום בלשכת רישום המקרקעין, ואינה מעידה על השימוש החוקי בנכס, הנקבע בהתאם להיתר הבניה ולא עפ"י הרישום בלשכת רישום המקרקעין. ככל שבוצע שימוש בלתי חוקי בנכס עד לשנת 1974, הרי שאין להביאו בחשבון למטרת חישוב היטל ההשבחה.

על אף מסקנתי לעיל, שומה מכרעת זו כוללת גם התייחסות חלופית לגובה ההשבחה והיטל ההשבחה, גם כאן לשם יעול הליכי הדיון למקרה בו יוגש ערר על שומה מכרעת זו, במסגרתו תתקבל החלטת ועדת הערר כי היא אינה מקבלת את מסקנתי.

לענין זה אציין כי קיבלתי את תחשיב שמאית המשיבה, לרבות את ערכי השווי ואת מקדם הזמינות שקבעה, לאחר שמצאתיו סביר.

9.2.2 <u>עלויות התאמה</u>

שמאי המבקש:
שמאי המבקש טוען כי עלויות ההתאמה הנדרשות בנכס שבנדון הינן גבוהות מאחר ועברה תקופה ארוכה מהתרת השימוש החורג לבנק, והיות ונדרשת עבודה רבה בכדי להחזיר את הנכס לקדמותו, המהווה שימוש למגורים. עלויות התאמה אלה מוערכות על ידי שמאי המבקש בסך מינימלי של 500,000 ₪, המאיינות את ההשבחה ככל שקיימת.

שמאית המשיבה:
שמאית המשיבה טוענת כי במקרה שבנדון עלויות ההתאמה חלות על הרוכש.
לטענת שמאית המשיבה עלויות ההתאמה שהביאה בחשבון בשומתה הינם הוגנים וסבירים.

עוד טוענת שמאית המשיבה כי קיבלה פירוט עלויות מאדריכל התכנית, מר משה מרידור, בו הסתכמו העלויות בכ-116,000 ₪. לאחר הפחתת עלויות שאינן מהוות עלויות התאמה כגון תיווך, שכ"ט עו"ד במכר הדירות ויעוץ מס, מתקבל סכום של כ-33,000 ₪ בלבד.

הכרעה:
בהתעלם מהכרעתי בסעיף 9.2.1 לעיל, מצאתי כסבירה את קביעת שמאית המשיבה.
לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש, על-פיה עלויות ההתאמה מגיעות לכדי סך של 500,000 ₪. בחישוב עלויות ההתאמה אין לכלול עלויות בניה ושיפוץ, שהיו נדרשות בכל מקרה נוכח גילו של הנכס, אלא עלויות הנדרשות להתאמת הנכס לשימוש המבוקש בלבד.

10. **<u>חלופה תחשיבית</u>**

כאמור לעיל, הנני סבור כי בנסיבות המפורטות לעיל **אין לחייב את המבקש בהיטל השבחה** עקב אישור שימוש חורג מהיתר ממשרדי בנק למגורים.

עם זאת, ככל שיוגש ערר על שומה מכרעת זו וככל וועדת הערר תחליט כי היא אינה מקבלת את מסקנתי, הרי שההשבחה והיטל ההשבחה יהיו בהתאם לשומת המשיבה, לאחר שמצאתי את עקרונות התחשיב והשווי סבירים.
לפיכך, לא מצאתי צורך לחזור כאן על תחשיבי שומת המשיבה המפורטים לעיל.

11. **<u>סיכום</u>**

לאור כל האמור לעיל, <u>אין לחייב את המבקש בהיטל השבחה</u> עקב אישור שימוש חורג מהיתר ממשרדי בנק למגורים.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

אמנון נזרי
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

