מתן גולדמן, שמאי מקרקעין .B.Sc במדעי המחשב | אילן דנין, כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך עברי: ב' סיון תשפ"ג
תאריך לועזי: 22 מאי 2023
מספר מינוי: 1193-2022

לכבוד,

המבקשים:
ה"ה דרויש אלון וסולי
באמצעות גלעד פאר, שמאי מקרקעין

המשיבה:
ועדה מקומית לתו"ב נתניה
באמצעות גדי דגני ושיר בני, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה
תת חלקה 2, חלק מחלקה 111 בגוש 8259
רחוב בן יהודה 48 א' / ירמיהו הלפרין 7, נתניה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית, החלה על המקרקעין שבנדון עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר).

- מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה"ה גדי דגני ושיר בני, שמאי מקרקעין, מיום 27.02.2022.
- מטעם המבקשים הוגשה שומתו של ה"ה גלעד פאר, שמאי מקרקעין, מיום 12.06.2022.
- בתאריך 02.08.2022 הוגשה תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשים.
- בתאריך 25.08.2022 נערך בפני[1] דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים[2]. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

1 בהסכמת הצדדים ובהתחשב בהמלצות משרד הבריאות לעניין "משבר הקורונה", הדיון נערך באמצעות ועידת ווידאו (Video Conference).
2 גב' שיר בני מטעם המשיבה ומר גלעד פאר מטעם המבקשים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

1. מטרת ההחלטה:

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תוכניות ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר).

2. המועד הקובע:

שם התכנית	המועד הקובע 15 יום מפרסום אחרון למתן תוקף	פרסום אחרון למתן תוקף
נת/מק/34/548/ה 408-0597468	27.07.2018	12.07.2018, ברשומות, י.פ 7874
נת/מק/34/548/ג 408-0473892	17.01.2019	02.01.2019, ברשומות, י.פ 8061

3. מועד ביקור בנכס:

בתאריך 19.05.2023 ערכתי ביקור חיצוני ופנימי בנכס וסביבתו, ללא נוכחות שמאי הצדדים.
הביקור נערך בנוכחות מר אלון יוסי דרויש (אחד המבקשים בעניינו) ובני הזוג רביד ואורן לוי (רוכשי הנכס הנדון).

4. פרטי זיהוי המקרקעין:

כתובת עירונית	:	רחוב בן יהודה 48 א' / ירמיהו הלפרין 7, נתניה.
גוש	:	8259
חלקה	:	111 (בשלמות)
תת חלקה	:	2
שטח החלקה	:	1,011 מ"ר רשום.
תיאור הנכס	:	דירת מגורים הממוקמת בקומת הקרקע[3], בבניין מגורים וותיק בן 2 קומות הכולל 2 כניסות ו- 8 יח"ד סה"כ.
שטח היחידה	:	40.02 מ"ר רשום.
חלק ברכוש המשותף	:	1/8
זיהוי הנכס	:	עפ"י נסח רישום ומסמכי תיק בית משותף.
הזכויות בנכס	:	בעלות, ע"ש דרויש אלון יוסי (½) ולוי דרויש סולי (½).

3 קומה א' במסמכי תיק הבית המשותף.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>:

מושא ההשבחה מהווה דירת מגורים הממוקמת בכתובת העירונית בן יהודה 48 א' / הלפרין ירמיהו 7, שכונת "מרכז העיר דרום", גבעת שמואל.

שכונת "מרכז העיר דרום" ממוקמת במערב העיר נתניה, משתרעת מרח' הרצל בצפון לשדרות בן אב"י בדרום ומרח' פתח תקווה במזרח לים במערב. הנכס שבנדון ממוקם בקצה הדרומי של השכונה, ממערב ודרום לקרן הרחבות בנן יהודה וירימיהו הלפרין. הנכס ממוקם במרחק של כ- 400 מ' בקו אווירי מהטיילת של העיר נתניה ומחוך הים. סביבת הנכס מאופיינת במבנים וותיקים בגובה 8 קומות מעל קומת עמודים.

הנכס שבנדון ממוקם **בתחום "מתחם הלפרין",** ומיועד לפינוי בינוי. המתחם מהווה שטח של כ־11.550 דונם מדרום לרחוב ירמיהו הלפרין, המיועד להתחדשות עירונית. במצב הקיים עיקר הבינוי במתחם כולל 8 בנייני מגורים וותיקים הכוללים 2 קומות, 2 כניסות ו- 8 יח"ד כ"א. מיום הביקור עולה כי חלק מהמבנים הישנים במתחם פונו ו/או עתידים להתפנות בקרוב, וכי ע"ג חלק מהחלקות הנכללות במתחם מתבצעת בנייה חדשה בשלבים מתקדמים.

רחוב בן יהודה מהווה ציר תנועה, דו סטרי, צורתו ישרה, מקשר בין שד' בן-אב"י בדרום לשד' ירושלים בצפון. **רחוב ירמיהו הלפרין** הנו רחוב פנימי שקט, דו סטרי, קצהו המזרחי במפגש עם רח' בן יהודה וקצהו המערבי בעיקול צפונה, מתמזג לרח' סמילנסקי.

5.2 <u>תיאור החלקה</u>:

שטחה הרשום של חלקה 111 בגוש 8259, הנו 1,011 מ"ר. צורתה רגולרית כשל מלבן בקירוב. החלקה מוקפת בחלקות מבונות מכל עבריה, והיא כוללת שביל גישה לצפון לרח' ירמיהו הלפרין. ממדי החלקה כ- 25 מ' לכיוון צפון/דרום ועומק ממוצע של כ- 62 מ'. לחלקה טופוגרפיה מישורית ונוחה. ע"ג החלקה בנוי מבנה מגורים יחיד בבנייה רוויה.

<u>גבולות החלקה</u>:

- צפון - חלקה 46 ע"ג בנוי מבנה מגורים וותיק בבניה רוויה, עם חזית לרח' ירמיהו הלפרין 18.
- מזרח - חלקה 112 ע"ג בנוי מבנה מגורים וותיק בבניה רוויה, עם חזית לרח' בן יהודה 46.
- דרום - חלקות 130,131 ע"ג כ"א מהם בנוי מבנה מגורים וותיק בבניה רוויה, עם חזית לרח' שדרות בן-אב"י 17,19 בהתאמה.
- מערב - חלקות 109,110 ע"ג כ"א מהם בנוי מבנה מגורים וותיק בבניה רוויה, לחלקה 109 חזית לרח' ירמיהו הלפרין 14-16, חלקה 110 הינה חלקה פנימית בדומה לחלקה בה ממוקם הנכס שבנדון.

5.3 <u>תיאור הבניין</u>:

על החלקה בנוי בניין מגורים יחיד, בן 2 קומות טיפוסיות הכולל 2 כניסות. בהתאם למסמכי תיק הבית המשותף במבנה סה"כ 8 יח"ד, 4 דירות בכל קומה, 4 דירות בכל כניסה.

הגישה לחלקה ולבניין הנה רגלית בלבד, ללא גישה מוטורית. סוג הבנייה קונבנציונאלית - בטון ובלוק, גג רעפים, חיפוי חיצוני טיח/שפריץ, רמת גמר התואמת את גיל המבנה, רמת התחזוקה סבירה, ללא מעלית.

ביום הביקור נמצא כי חלק מחדר המדרגות של הכניסה המערבית לבניין שופץ לאחרונה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5.4 <u>תיאור תת חלקה 2 / הנכס שבנדון</u>:

דירת מגורים הממוקמת בקומת הקרקע של המבנה (קומה א' לפי מסמכי תיק הבית המשותף), הדירה אמצעית (כלואה) עם 2 כיווני אוויר למזרח ומערב. ממוקמת בכניסה הדרומית מבין 2 הכניסות. שטחה הרשום של הדירה 40.02 מ"ר (שטח רצפה). בהתאם להיתר מיום **22.11.2016**, אושרה בקשה לשינויים פנימיים וחיצונים, תוספת שטח עיקרי, ממ"ד בסה"כ שטח הדירה המוצעת הינו 95.18 מ"ר (כולל ממ"ד בשטח של 12 מ"ר).

כפי העולה מיום הביקור וכפי שנמסר לח"מ ע"י הרוכש/המבקש, במועד המכר היתר השינויים מומש באופן חלקי (באמצעות תוספת בנייה בחזית המזרחית של הנכס), כך ששטח הדירה במועד זה עמד על כ – 75 מ"ר. בנוסף מצאתי כי השלמת הבנייה לפי היתר השינויים (בחזית המערבית של הנכס) בוצעה על ידי הרוכשים, וכי בפועל הדירה הנידונה חוברה לתת חלקה 1 (הפינתית), הנמצאת גם היא בבעלות הרוכשים, ועברה שיפוץ כללי ומקיף כחלק משיפוץ נרחב שערכו הרוכשים גם לדירתם המקורית.

6. <u>המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין</u>:

6.1 <u>העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים</u>:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים (נסח טאבו), אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 15.05.2022[4], המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, התבררו העובדות כדלקמן:

תיאור הנכס

רשויות	גוש	חלקה	שטח חלקה	סוג מקרקעין	
עיריית נתניה	8259	111	1,011 מ"ר	מירי	
תיאור דירה	**תיאור קומה**	**תת חלקה**	**שטח תת חלקה**	**תקנון**	**החלק ברכוש המשותף**
דירה	ראשונה	2	40.02 מ"ר	מצוי, 9 תתי חלקות	2/16

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
6289/2018/15	15/03/2018	מכר	דרויש אלון יוסי	1/2
6289/2018/15	15/03/2018	מכר	לוי דרויש סולי	1/2

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	על הבעלות של
36257/2021/1	14/10/2021	הערת אזהרה סעיף 126	2 פרטיים	על כל הבעלים
27409/2016/1	13/12/2016	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	עיריית נתניה	
		הערות: תוספת שטח לבית קיים בק.ק		

4 הועבר לידי ע"י שמאי המבקשים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6.2 מסמכי תיק הבית המשותף:

עפ"י צו רישום בית משותף מיום 02.04.1962, הבית מורכב ממבנה אחד בן 2 קומות, קומה א' מכילה 4 דירות וקומה ב' מכילה 4 דירות, בסה"כ 8 דירות:

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	תיאור הדירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף
1	40.02	דירה	א'	2/16
2	40.02	דירה	א'	2/16
3	40.02	דירה	א'	2/16
4	40.02	דירה	א'	2/16

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	תיאור הדירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף
5	40.88	דירה	ב'	2/16
6	40.88	דירה	ב'	2/16
7	40.88	דירה	ב'	2/16
8	40.88	דירה	ב'	2/16

סה"כ שטח הרצפה בדירות בבניין הנו **כ- 323.6 מ"ר**.

6.3 הסכם מכר (גורם המימוש בעניינו):

- הוצג בפני העתק הסכם מכר שנערך בתאריך 06.10.2021, לפיו נמכרו זכויות המבקשים (אלון יוסי דרויש וסולי דרויש) בנכס הנדון תמורת סך של 1,420,000 ₪.
- היטל השבחה ישולם כחוק.
- יוער כי הרוכשים במקרה דנן, הנם אחותו וגיסו של מר אלון יוסי דרויש (אחד המבקשים בעניינו).

7. תכנון ורישוי בניה:

7.1 רצף תכנון ורישוי (פירוט רלוונטי):

מס' תכנית / היתר	פרסום למתן תוקף	מהות	שומה אחרת	שומת ועדה
מצב קודם				
נת/402	23.05.1957 (י.פ 538)	**הקמת שיכון עולים,** שטח התכנית 11.784 ד'. בתחום התכנית 8 מגרשים בייעוד מגורים ומגרש אחד בייעוד לבניין ציבורי. החלקה שבנדון מהווה את מגרש מס' 7 בייעוד "אזור מגורים". מטרת התכנית: - הקמת 8 מגרשי מגורים בשטח כולל של 7,886 מ"ר. על כל אחד מהם יוקם בית בן 2 קומות הכולל 8 יחידות דיור בנות 2 חדרים. - הקמת מגרש לבניין ציבורי בשטח כולל של 2,609 מ"ר. - דרכים ושבילים בשטח כולל של 1,289 מ"ר. עיקרי הוראות התכנית באזור מגורים: שטח מגרש מינימאלי : 1,000 מ"ר מס' בתים על מגרש : 1 ז.ב עיקרי : 25% (מקסימום 360 מ"ר). קווי בניין : כמסומן בתשריט, מרחק בין בניינים לא פחות מ- 17 מ'.	✗	✗

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

נת/7/400	26.08.1982 (י.פ 2844)	**תכנית מתאר מקומית,** התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים, מתחם מ' 3. בהתאם לסעיף 29, התכנית מתירה באזור מגורים, הקמת מרתף שיכלול מחסן לצרכי הדיירים בשטח רצפה שלא יעלה על 1 מ"ר ליח"ד, בתנאי שירשם ברכוש משותף לפי חוק בתים משותפים. חדר הסקה מרכזית ו/או חדר מיזוג אויר ששטחם לא יעלה על 10 מ"ר חדר גנרטור בבתים שמספר הקומות בם עולה על ארבע, חניה למכוניות דיירי הבניין, חדר מכונות כביסה לשימוש דיירי הבית בלבד ששטחו לא יעלה על 12 מ"ר מתקנים טכניים אחרים לשימוש הבניין.	✓	✓
נת/100/ש/1[5]	14.06.1987 (י.פ 3459)	**תכנית מתאר,** החלקה שבנדון כלול בתשריט בייעוד "אזור מגורים ד": <u>עיקרי הוראות התכנית באזור מגורים ד'</u>: שטח מגרש מינימאלי : 1,000 מ"ר ז.ב לקומה : 30% (מירבי). ז.ב עיקרי : סה"כ 135% + 2.5% להקמת דירת גג או יציאות לגג מדירות בקומה עליונה. תינתן תוספת להריסת מבנים בשיעור של 6% משטח המגרש בסמכות הוועדה המקומית. גובה : 8 קומות מעל קומת עמודים. צפיפות : 12 יח"ד לדונם. קווי בניין : קדמי 5.00, צדדי 7.40 מ', אחורי 7.60 מ'. מרתף : • מותרת הקמת מרתף לחניה, מקלט, חדרי הסקה, מחסנים פרטיי ם לדיירים או חדרי משחק לדיירים. • שטח המרתף המקסימלי - 3 מ" ר ליח"ד, לא כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה. • ככל שלכל הנ"ל לא יספיק שטח קומת מרתף אחת תותר הקמת קומת מרתף נוספת לצורך זה . • קו בניין למרתף: קדמי 5 מ' אחורי וצידי 0 מ'.	✓	✓
מצב חדש				
נת/34/548	26.12.2007 (י.פ 5753)	**תכנית התחדשות עירונית – "מתחם הלפרין",** הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ב' סימן ז' לחוק התו"ב. שטח התכנית: 11.550 דונם. חלקות כלולות: 82, 103-99, 105, 106, 112-108. בין יתר מטרות התכנית - שינוי מס' יח"ד מ- 96 ל- 200, שינוי מס' הקומות מ- 8 על עמודים ל- 14 על עמודים כפולה, קביעת ז.ב, קביעת קווי בניין והוראות בניה למרתפים. בהתאם לתכנית לחלקה 111 שבנדון הוקצו ½ חלקים במגרש מספר 4	✓	✓

5 יוער כי החלקה הנדונה סווגה כבר בתשריט תכנית נת/100, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 31.05.1973, בתחום אזור מגורים ד'.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

		בשטח 1,936 מ"ר המסווג בייעוד "**אזור מגורים מיוחד + שפ"פ**". עיקרי הוראות התכנית במגרש מס' 4: שטח המגרש : 1,936 מ"ר. תכסית : 572 מ"ר. ז.ב עיקרי : 5,720 מ"ר (312%) ז.ב שירות : 4,860 מ"ר עילי + 2,400 מ"ר תת"ק. קומות : 14 קומות + קומת גג מעל ק.ע כפולה ומרתפים. מס' יח"ד : 50 יח"ד. קווי בניין : קדמי 5.00, צדדי 7.00 מ', אחורי 7.00 מ'. עפ"י סעיף 26 לתקנון התכנית: "היה ותוך 5 שנים לא מומשו הזכויות במתחם, לא הוחל בבניה בפועל עפ"י היתרי בניה, **תוקף הזכויות במתחם יפוג והזכויות במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית זו.**		
נת/34/548 א'	09.06.2014 (י.פ 5280)	**פינוי בינוי הלפרין – הארכת תוקף,** - הארכת התוקף לתכנית פינוי בינוי נת/34/548 המצויה בתחום מתחם פינוי בינוי מוכרז ב- 3 שנים נוספות מיום מתן תוקף לתכנית זו (נת/34/548/א). - היה ועד תאריך זה לא מומשו הזכויות במתחם, תוקף הזכויות בתחום התכנית יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית נת/34/548.	✓	✓
נת/מק/34/548/ה 408-0597468	12.07.2018 (י.פ 7874)	**פינוי בינוי הלפרין – הארכת תוקף,** - הארכת התוקף לתכנית פינוי בינוי נת/34/548 המצויה בתחום מתחם פינוי בינוי מוכרז ב- 10 שנים נוספות עד ליום 09.06.2027. - היה ועד תאריך זה לא מומשו הזכויות במתחם, תוקף הזכויות בתחום התכנית יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית נת/34/548.	✓	✓
נת/מק/34/548/ג 408-0473892	02.01.2019 (י.פ 8061)	**תוספת זכויות פינוי בינוי הלפרין,** שינוי בינוי, תוספת זכויות בניה ויח"ד. שטח התכנית: 11.550 דונם. הנכס שבנדון מהווה במצב המוצע חלק ממחצית מתאי שטח 4A ו – 4B. חלקות כלולות: 82, 99-103, 105, 106, 108-112. בין יתר עיקרי הוראות התכנית: - תוספת שטח של סה"כ 15,576 מ"ר למגורים, המהווים 30% מסה"כ השטחים המותרים (בכל תא שטח). - תוספת שטח של סה"כ 1,516 מ"ר למגורים, המהווים 20% משטח המגרש (בכל תא שטח). - הגדלת מספר יח"ד, מ - 200 יח"ד ל- 264 יח"ד. - תוספת קומת מרתף ותוספת של 4 קומות עליונות.	✓	✓

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

		• שינוי של קו בניין למרתפים בתא שטח 4 מ- 3 ל- 2.5 מ'. <u>עיקרי הוראות התכנית במגרש / תא שטח מס' 4</u>: שטח המגרש / תא שטח : 1,933 מ"ר (1,900 מ"ר בייעוד מגורים ד' + 33 מ"ר בייעוד שפ"פ). ז.ב עיקרי : 7,436 מ"ר [6] ז.ב שירות : 4,474 מ"ר עילי + 5,350 מ"ר תת"ק. קומות : 18 קומות מגורים (כולל דירות גג) + קומת גג טכנית מעל ק.ע כפולה ו- 3 קומות מרתפים. מס' יח"ד : 66 יח"ד. מחסנים : יותרו מחסנים פרטיים בקומות המגורים. קווי בניין[7] : • במרתף: קדמי 5 מ' אחורי וצידי 0 מ'. • בקומת הקרקע: קדמי 5 מ', אחורי 0 מ', צידי 7 מ'. • בקומות[8]: קדמי 5 מ', צדדי ואחורי 7 מ'.		
מס' היתר	תאריך	רישוי (תיק בניין 3628)		
4391	12.03.1956	בהתאם להחלטת רשות הרישוי בישיבתה מס' **148** מיום **18.11.1954**, אושרה בקשה להקמת שיכון עמידר הכולל 64 יח"ד. החלקה שבנדון מסומנת כמגרש מספר 7.		
2017103	22.11.2016	בהתאם להחלטת רשות הרישוי בישיבתה מס' **40** מיום **22.11.2016**, אושרה בקשה לשינויים פנימיים וחיצונים, תוספת שטח עיקרי, ממ"ד וגדרות ביח"ד שבנדון הממוקמת בקומת הקרקע. סה"כ תוספת שטח מגורים ב- 32.37 מ"ר + ממ"ד בשטח 12 מ"ר. בסה"כ שטח הדירה מוצעת הינו 83.18 מ"ר + ממ"ד בשטח של 12 מ"ר, סה"כ 95.18 מ"ר.	✓	✓

6 תותר תוספת שטחי מרפסות עפ"י התקנות.

7 החזית הקדמית במגרש מס' 4 היא לכיוון מזרח - רח' בן יהודה.

8 תותר הבלטת מרפסות – עד 2 מ' בקו בניין קדמי ואחורי.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8. עיקרי טענות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת[9]:

8.1 ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

		שמאי המבקש		שמאי המשיבה	
תכנית	מועד קובע	השבחה לחלק הנישום [1/8]	היטל השבחה לחלק הנישום [1/8]	השבחה לחלק הנישום [1/8]	היטל השבחה לחלק הנישום [1/8]
נת/מק/34/548/ה 408-0597468	27.07.2018	₪ 0	₪ 0	₪ 0	₪ 0
נת/מק/34/548/ג 408-0473892	17.01.2019	₪ 0	₪ 0	₪ 279,000	₪ 139,500

8.2 לעניין ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 408-0597468:

- שמאי הצדדים אינם חלוקים כי במקרה דנן תכנית 408-0597468 (המהווה את מדרגת ההשבחה הראשונה בענייננו) אינה משביחה את שווי הנכס שבנדון, אם כי לא בדיוק מאותן סיבות.
- לטענת שמאי המשיבה:

בהתייחס לכך כי הדירה הנידונה הורחבה בשנת 2016 (לפני אישורה של התכנית), במקרה דנן תכנית זו אינה משביחה את שוויה.

האמור להבדיל ממקרים אחרים, בהם נידונו תתי חלקות שלא הורחבו, בהם נקבע כי התכנית משביחה.

- לטענת שמאי המבקשים:

תכנית 408-0597468 רק מאריכה את משך הזמן של תוקף תכנית נת/מק/34/548 והואיל ונקבע ע"י שמאים מכריעים כי תכנית זו איננה משביחה אז גם כאן לטענתו אין שינוי במסקנה זו, כלומר תכנית 408-0597468 איננה משביחה.

אין כדאיות כלכלית לביצוע הפרוייקט וזו בדיוק הסיבה מדוע אושרה תכנית 408-0473892 (א.ח - המהווה את מדרגת ההשבחה השנייה בענייננו), המאפשרת תוספת יחידות דיור בפרויקט אך עדיין מאלצת את היזם בבנייה לצרכי ציבור, מרתפים ועוד, המקטינים את האטרקטיביות והכדאיות הכלכלית גם למימוש תכנית 408-0473892 כפי שיפורט להלן.

- לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים כאמור, ואת הוראות התכניות הרלוונטיות (כפי שפורטו בפרק התכנון ורישוי הבנייה לעיל), הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן ניתן לקבל את הסכמת הצדדים כאמור (גם אם לא מאותן סיבות אליהן הפנו שמאי הצדדים בדיוק).

9 פרק זה כולל את העקרונות הגורמים והשיקולים העומדים בבסיס ההכרעה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.3 **<u>עמדת המשיבה (בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית נת/מק/34/548/ג):</u>**

8.3.1 <u>רקע כללי / עובדתי</u>:

א. במתחם הנדון נערכו מס' שומות השבחה בהן גם שומות מכריעות הדנות בהשבחה הנובעת מאישורן של התכניות הנידונות בענייננו, בעת מימוש של מכר דירה יחידה.

ב. ראשית, טוענים כי על שומת השבחה נוספת בגו"ח 8259/110, אשר נערכה לצורך בחינת ההשבחה שנוצרה עם אישור תוכנית נת/מק/34/548ה' ותוכנית נת/מק/34/548/ג', הנידונות בענייננו, כאשר חלק מטענות שמאי המבקשים בענייננו לעניין אופן ועצם החיוב נטענו במסגרת כתב הערר שם.
נציין כי העוררים דאז הינם הנישומים בהליך הנדון, וכי התיק הועבר ע"י ועדת הערר לשמאית המייעצת הגב' גבע בלטר, כאשר עוד טרם הדיון בפניה בחרו העוררים למשוך את הערר, ההליך בוטל ושומת החי"מ הפכה לחלוטה.

ג. שנית, טוענים כי במתחם שבנדון קיימת פסיקה של השמאי המכריע משה נדם בגו"ח 8259/103, אשר ניתנה לפני פס"ד אשדר.
שומת הועדה באותו הליך נערכה ע"י שמאי המשיבה דכאן באותו אופן ותחת אותם עקרונות שנערכה שומה זו.
שמאי המבקשים באותו הליך היה שמאי המבקשים בהליך זה, כאשר שמאי המבקשים טען בפני השמאי נדם את אותן טענות שהוא טוען בהליך זה.
על הכרעתו של השמאי נדם, הוגש ערר ע"י הועדה המקומית, כאשר במסגרת ההליך קבעה ועדת הערר כי הועדה המקומית צודקת בטענותיה, ובהסכם פשרה הוחזר ההיטל לסכום הנקבע בשומת הועדה המקורית.

ד. שלישית, טוענים כי לאור החלטה זו של ועדת הערר ולאור פס"ד אשדר, מחובתה של הועדה המקומית לצדק שילטוני, נערכה שומת ההשבחה של המשיבה במקרה דנן בהתאם לאותם עקרונות לפיהם נערכה שומת ההשבחה שנערכה בנכס מושא הערר, למעט לעניין החבות בהיטל ההשבחה בגין תכנית נת/מק/34/548/ה (408-0597468), אשר לאור המאפיינים המיוחדים של תת החלקה נשוא חוות דעת זו (כפי שפורט לעיל), נקבע כי אין היטל השבחה בגינה.

8.3.2 <u>עקרונות השומה, גורמים ושיקולים בבחינת ההשבחה</u>:

א. בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 408-0473892, אשר אושרה בשנת 2019, שווי המצב הקודם נבחן בהתייחס לחלקו היחסי של בעל הזכויות לפי הוראות תכנית 408-0597468 שאושרה בשנת 2018 (ולא שווי הדירה הבנויה שלו), ושווי המצב החדש הנו בהתייחס לשווי חלקו היחסי של בעל הזכויות בתכנית 408-0473892, שאושרה בשנת 2019.

ב. לטענתם, בעצם נוצר כאן מצב נכפה על בעל הזכויות במקרקעין עפ"י החוק והכללים הנהוגים במתחמי פינוי בינוי, כאשר זה שאדם ספציפי כזה או אחר, הרחיב את דירתו בעבר ומבקש להישאר להתגורר בה, לא יימנע את מימוש הזכויות לפי התכנית שאושרה.

ג. תחשיב ההשבחה נערך בהתייחס ל - 1/8 חלקים (לפי העולה ממסמכי תיק הבית המשותף), <u>במחצית</u> מהזכויות המוקנות למגרש זכויות.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ד. דחייה למימוש / מורכבות פרוייקט (בשני מצבי התכנון בעניינו) : 0.62 (7 שנים בריבית של 7%)[10].

8.3.3 <u>מסד נתונים רלוונטי לבחינת ההשבחה</u>:

א. <u>שווי יח"ד קיימות</u>:

1. עפ"י נתוני מערכת מידע נדל"ן, להלן מס' עסקאות השוואה שנערכו בדירות מגורים במתחם שבנדון, ובמתחם "אבו שדיד" (בהתחשב בשטח הדירות, במצבן, ובהתחשב בתכנית נת/11/548 המאפשרת הרחבת הבינוי הקיים (המחיר מגלם את הפוטנציאל להרחבה)) הסמוך אשר הינו בעל מאפיינים דומים מבחינת צפיפות, שטח דירות בנויות וזכויות להרחבת הדירות, בסמוך למועד הקובע עסקאות 1-4 <u>במתחם שבנדון</u>, עסקאות 5-8 <u>במתחם סמוך</u>:

מס'	מועד עסקה	גו"ח	קומה	שטח	מחיר	הערות
1	17.04.2019	8259/103/4	1	45 מ"ר	₪ 1,230,000	שטח ע"פ נתוני מידע נדל""ן
2	01.06.2018	8259/100/8	2	159 מ"ר	₪ 1,155,000	שטח ע"פ נתוני מידע נדלן, העסקה נערכה ל- 0.5625 חלקים מהדירה לפי שווי מכירה של 650,000 ₪.
3	03.07.2017	8259/111/5	1	51 מ"ר	₪ 1,270,000	שטח ע"פ נתוני מידע נדל""ן
4	15.06.2016	8259/103/3	1	100 מ"ר	₪ 1,300,000	עפ"י נתוני מידע נדל"ן הדירה הורחבה ל- 100 מ"ר, לא נמצאו תימוכין לכך בתיק הבניין.
5	16.09.2018	8260/431/1	1	41.8 מ"ר	₪ 700,000	שטח דירה בהתאם לבינוי מקור
6	28.06.2018	8260/432/4	1	41.8 מ"ר	₪ 800,000	
7	27.08.2018	8260/426/5	2	73 מ"ר	₪ 1,120,000	עפ"י נתוני מידע נדל"ן הדירה בשטח 73- מ"ר, לא נמצאו תימוכין לכך בתיק הבניין
8	14.06.2018	8260/432/6	2	65 מ"ר	₪ 900,000	

2. בניתוח העסקאות במתחם "אבו שדיד" הסמוך, בהתעלם מפוטנציאל פינוי בינוי הקיים במתחם הנדון בהתאם לפס"ד לוסטרניק, מתקבל שווי מ"ר בנוי בגבולות 16,250 ₪ למ"ר
3. בשומה מכרעת שערך השמאי המכריע מר משה נדם ביום 25.03.2020 לחלקה 103 הסמוכה, ברחוב הלפרין 10 א', המהווה חלק מן המתחם לפינוי בינוי הנדון, נקבע שווי יח"ד בנויה בשטח של 50 מ"ר (יח"ד בקומת הקרקע) בסך של 897,250 ₪, בהתחשב בהפחתת מע"מ מתקבל שווי ליח"ד בנויה בגבולות 767,000 ₪.
4. לאור האמור לעיל, בהתחשב באי וודאות, באופי בינוי (קומות קרקע וראשונה), דחייה, בהתעלם מהפוטנציאל הקיים בתכנית פינוי בינוי <u>ובהפחתת מע"מ צפוי</u>, שווי דירה בנויה מוערך על ידנו בגבולות של 800,000 ₪.
5. במסגרת ניהול ההליך הנדון בפני החו"מ (א.ח), הובהר ע"י שמאי המשיבה כי שווי דירה בנויה שנקבעה לסך של כ - 800,000 ₪ כאמור, הנו בהתייחס לשטח דירה מקובל בבניין בו ממוקם הנכס הנדון <u>לפני</u> הרחבה (45-50 מ"ר x 16,500 ₪ למ"ר), נכון למועד הקובע לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 408-0597468, בשנת 2018, ולא בהתייחס לשטח הדירה הנידונה

10 בהתייחס למקדם הדחייה שנקבע בשומתו המכריעה של השמאי גד נתן בקשר לחלקה 757 הכלולה ב"מתחם פינוי בינוי הרב קוק".

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

אשר הורחבה כאמור במהלך שנת 2016.

6. יוער (א.ח), כי לאור המתודולוגיה לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית נת/מק/34/548/ג (הנידונה במדרגת השבחה זו), לא נעשה שימוש בנתונים אלה לבחינת ההשבחה הנוגעת לתכנית זו.

ב. <u>שווי קרקע ליח"ד במצב התכנוני החדש</u>:

1. בשומה מכרעת שערך השמאי המכריע מר משה נדם לחלקה 129 בגוש 8259, הממוקמת על שד' איתמר בן אב"י, נקבע נכון למועד קובע ה- 06.02.2014 , שווי קרקע למ"ר מבונה של 3,878 ₪.
2. בשומה מכרעת שערך השמאי המכריע מר יצחק ברמן בחלקה 103 בגוש 8259 הסמוכה, נקבע נכון למועד הקובע ה- 10.01.2008 , שווי קרקע ליח"ד של 325,000 ₪.
3. להלן מס' עסקאות מכר ליחידות קרקע במגרשים חדשים בתחום תכנית נת/ 556 /א/ 1 , הממוקמים מעברו הדרומי של רח' איתמר בן אב"י:

מס'	מגרש	יח"ד נמכרות	מועד עסקה	שווי מכירה	שווי קרקע ליח"ד
1	1003	8.55	17.05.2018	₪ 4,100,000	₪ 479,352
2	1003	3.88	03.07.2018	₪ 1,500,000	₪ 386,598
3	1003	2	07.05.2019	₪ 1,180,000	₪ 590,000
4	1000	1.76	04.06.2019	₪ 976,000	₪ 555,000
5	1000	11.55238	06.03.2019	₪ 6,931,428	₪ 600,000
שווי קרקע ליח"ד בממוצע					**₪ 522,226**

4. משקלול כלל הנתונים, תוך התאמות למועד ולמיקום, שווי קרקע ליח"ד מוערך על ידנו בגבולות של **450,000** ₪.
5. יוער (א.ח), כי לאור המתודולוגיה לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית נת/מק/34/548/ג (הנידונה במדרגת השבחה זו), נעשה שימוש אך ורק בנתונים אלה לבחינת ההשבחה מתכנית זו.

8.3.4 <u>תחשיב ההשבחה (שומת המשיבה)</u>:

א. הובא בחשבון כי היחידות הנוספות הן בקומות 13-18.

ב. הובא בחשבון כי שווי קרקע ליח"ד כולל חניה תת קרקעית, עלויות לבניין רב קומות, דחייה ומושע גדולה.

ג. <u>להלן תחשיב ההשבחה</u>:

מהות			סה"כ
תוספת יחידות דיור המשייכות לחלקה שבנדון (מחצית מ – 16 יח"ד שנוספו למגרש)			8 יח"ד
שווי קרקע ליח"ד			₪ 450,000
סה"כ השבחה לפני הפחתות			₪ 3,600,000
דחיה למימוש / מושעא / מורכבות (7 שנים במקדם היוון של 7%)	0.62		₪ 2,232,000
סה"כ השבחה לחלק הנישום	1/8		**₪ 279,000**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.3.5 <u>טענות משלימות / מענה לטענות שמאי המבקשים</u>:

לעניין המתודולוגיה בתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

- לעניין טענתו של שמאי המבקש כי אישורה של התכנית משנת 2019 לא הביא להשבחה בשווי הנכס הנדון, טוענת כי טענה זו לא הוכחה ולא הוצג כל מסד נתונים תומך לטענה זו. לכן קשה להתייחס לטענה באופן כללי, ללא הסתמכות על נתונים או עסקאות.
- בשומה האחרת עלו טענות כאלה ואחרות לעניין התנגדויות, חוסר ודאות וכו', אך לא הוכחה טענתו להיעדר השבחה כפי שטען במסגרת הדיון המקצועי.
- מבקשים להפנות שוב לתגובתם לעניין החלטת ועדת ערר במסגרת תיקים קודמים הקשורים במתחם שבנדון. ערעור הועדה המקומית על שומתו המכריעה של השמאי משה נדם לגבי אופן חישוב ההשבחה במקרים דוגמת זה שבנדון (לפי שווי דירה במצב קודם אל מול שווי זכויות כפי שטוענת המשיבה), התקבל, ובסופו של יום במסגרת הסדר פשרה, הוחלט לחזור ולאמץ את ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה.
- על כן הם ממשיכים לערוך את שומות ההשבחה במתחם הנדון כפי שערכו אותן מלכתחילה, וכפי שאומץ גם על ידי ועדת הערר (במסגרת הסכם הפשרה). האמור תואם גם את העולה מפסק הדין של בית המחוזי בעניין אשדר.
- בנוסף טוענים כי בסופו של יום שמאי המבקשים אימץ את שיטת החישוב כפי שחושבה בשומת המשיבה, ולכן מעבר לאמור, לא מצאו מקום להתייחס לטענתו לגבי אופן חישוב ההשבחה.

לעניין אטרקטיביות והכדאיות הכלכלית במימוש הזכויות במתחם:

- במתחם בו ממוקם נשוא השומה:
  במגרש מס' 1, ניתן היתר בניה.
  במגרש מס' 2, אושרה בקשה להיתר מס' 20210180/2, במסגרתה אושרה הריסת 2 בניינים קיימים הכוללים 16 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 18 קומות הכולל 66 יח"ד.
- נתון עובדתי זה מצביע על כך כי קיימת כדאיות כלכלית למימוש הזכויות, כי הדחיה שהובאה בחשבון בשומת המשיבה הינה ראויה, נכונה ועל הצד הזהיר, וכי מקדם הדחייה שהביא בחשבון שמאי המבקשים, 15 שנים בריבית בשיעור של 10%, הנו מקדם מופרז שאינו תואם את המציאות בה כבר ניתנו והחלו בבניה של 2 בניינים במתחם מתוך 4 הבניינים המותרים (כ- 3 שנים בלבד לאחר המועד הקובע).
- בניסיון לאיין את ההשבחה טוען שמאי המבקשים כי *"דירות שמפורסמות למכירה כלל אינן מציינות את נושא הפינוי בינוי במודעות המכר"*. למותר לציין, כי טענה זו, גם לו היתה נכונה, אין לה כל רלוונטיות. לעניין זה מפנים שמאי המשיבה למודעת מכירה של דירה במתחם מושא השומה, אשר אותרה, מאתר "יד 2, בה נרשם בתיאור הנכס:
  "פרוייקט פינוי בינוי ליד הים! תבע מאושרת! חתום 75%. (למהירי החלטה, הערך עולה עם חתימת 80%). ערך דירת התמורה 2.5-2.2 מיליון ₪. תשואה מובטחת של 2,300 ₪ עד קבלת מפתח."
- למותר לציין כי היתרי הבניה שניתנו ובקשות להיתר בניה שאושרו במתחם סותמת את הגולל על טענות שמאי המבקשים, לעניין כלכליות ואטרקטיביות המתחם.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

לעניין ה"סאגה המשפטית" אליה הפנה שמאי המבקשים:

- ראשית, מציינים כי טענה זו נטענה גם בהליך קודם.
- שנית, מציינים כי שמאי המבקשים מציג חלקים מעתירה למתן צו על תנאי במתחם נשוא השומה, אולם לא צירף את העתירה עצמה, לא ציין מתי הוגשה ומה סטטוס הטיפול בה.
- לאור האמור ומאחר ולמיטב ידיעתנו, לא ניתנה החלטה בעתירה זו, אין לה כל רלוונטיות לתאריכים הקובעים.
- כמו כן, מציינים שוב כי ניתנו היתר בניה במתחם שבנדון ואף החלה בניה ושיווק הדירות במתחם.

לעניין התנגדות הדיירים לתכנית המשביחה:

- ראשית, טוענים כי טענה זו נטענה גם בהליך קודם.
- שנית, טוענים כי חישוב היטל ההשבחה עבור תכנית פינוי בינוי הינה כחישוב כל תכנית משביחה בהתאם להוראות החוק, כאשר הערכת השווי נערכת עפ"י הערך האובייקטיבי של הנכס בשוק החופשי ולא עפ"י העדפה סובייקטיבית כפי שתיאר שמאי המבקשים בשומתו.

לעניין טענת שמאי המבקשים בדבר "חיובי היטל השבחה כניסיון עוקץ לגביית היטלי השבחה":

- ראשית, טוענים כי טענה זו נטענה גם בהליך קודם.
- שנית, טוענים כי טענה זו ראוי היה לו לא הייתה נאמרת כלל, ובכל מקרה אין קשר בין גבייה בגין פוטנציאל עתידי לבין גביה בגין זכויות מוקנות.
- לעניין קביעות השמאית המכריעה דורית פריאל, אשר צוטטה כותרת בהקשר לשומתה:

שומת פריאל נערכה בגין ההשבחה שנוצרה לדעתנו המקצועית עם אישור תוכנית נת/ 32/552 – פינוי בינוי הרב קוק, אשר בדומה לתוכנית נת/ 34/548 בענייננו, הייתה התוכנית הראשונה במתחם ואשר גם בה נקבע סעיף התכלות, "פג תוקף" של 5 שנים בלבד.

כפי שניתן לראות בתחשיב ההשבחה בסעיף 10.5 לשומתה, בניגוד לדעתנו המקצועית, השמאית המכריעה פריאל קבעה מקדם דחייה וסיכון המשקף דחייה ל- 5 שנים בשיעור היוון של 10% "המשקף הסיכון בפקיעת התוכנית", בדומה לקביעת השמאי המכריע ברמן.

לעניין השתת הוצאות שכר טרחתה על המשיבה, לדעתנו לא הייתה לכך הצדקה אולם המשיבה בחרה שלא לערער על קביעתה זו.

בכל מקרה, אין כל קשר בין קביעות השמאית המכריעה שם לבין אותה קביעה שצוטטה לעניין חשיפת העירייה לתביעות, ולא למותר לציין כי אף לא הוגשו כאלה.

לעניין שומת השמאי המכריע יצחק ברמן במתחם שבנדון:

- שמאי המבקשים מציין בסעיף 11 ט' לשומתו שומה מכרעת שנערכה במתחם מושא השומה ע"י השמאי המכריע מר יצחק ברמן, בטענה כי זו מוכיחה כי אין השבחה בגין אישור תכנית נת/מק/34/548/ה.
- תחילה, מדגישים כי לאור המאפיינים הייחודים של תת החלקה הנידונה, במקרה דנן לא חושבה השבחה בגין תכנית זו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- <u>מעבר לכך, טוענים כי טענה זו נטענה כבר בהליכים קודמים, למעלה מן הצורך התייחסו כדלקמן</u>:
ראשית ברצונם לחדד, כי שומה מכרעת זו נערכה עבור ההשבחה שנוצרה עם אישור תוכנית נת/34/548 אשר פורסמה למתן תוקף בשנת 2007 ואשר קבעה לראשונה את זכויות הבניה במסגרת תוכנית לפינוי בינוי, תוך קביעת סעיף "פג תוקף" לתוכנית של 5 שנים.
בכך אין כל רלוונטיות בין קביעת השמאי המכריע לתוכנית משנת 2007 לתוכנית מושא השומה בענייננו, אשר פורסמה למתן תוקף כ - 11 שנים מאוחר יותר, ואשר קובעת "פג תוקף" לעוד 10 שנים נוספות מיום אישורה.
- שנית, טוענים כי אחד הנתונים העיקריים אשר הביאו את השמאי המכריע ברמן לקביעתו, היה עצם העובדה, כי חמש שנים הינן זמן מינימלי וגבולי ביותר לביצוע התנאים הנדרשים בפרוייקט פינוי בינוי. השמאי המכריע ברמן בעמ' 12 לשומתו אף מציין, כי ייתכן ולא ניתן יהיה להגיע להסכמת כלל הדיירים במתחם בתוך פרק זמן של 5 שנים. לאור זאת, קבע השמאי המכריע דחייה של 5 שנים, בשיעור היוון של 10%, המשקף סיכון באי עמידה בתנאים ופקיעת תוקף התוכנית.
- שיעור היוון מעין זה, הינו גבוה בכל קנה מידה וייתכן כי היה נכון בשומה שם, אולם אין לו כל רלוונטיות במקרה שבפנינו, כאשר אנחנו לאחר כ- 11 שנים מאישור התוכנית לראשונה ו"פג התוקף" של התוכנית החדשה הינו כאמור לעוד 10 שנים נוספות.
- במקרה זה סביר להניח, כי השמאי המכריע היה נוקט בשיעור היוון נמוך משמעותית, אשר אף היה משנה מהותית את גובה ההשבחה.
- על כן, אין אנו מסכימים עם טענת שמאי המבקשים כי אין כל שינוי בין התוכניות, הארכת משך הזמן למימוש התוכנית משפיעה בצורה מהותית על גובה ההשבחה.

לעניין הטענה לזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם:

- ראשית נציין כי טענה זו לא הובאה בחשבון בתחשיב שומת המבקשים.
- מעבר לכך, טענה זו שגויה בהתאם לפסיקה. גם בערר במתחם שבנדון שצוין לעיל נקבע כי אין להביא בחשבון זכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם:

> " בכתב הערר מטעמה התמקדה הוועדה המקומית בשני ראשי טיעון עיקריים: האחד – הפחתה בשיעור מס ערך מוסף (17%) אותה ביצע כבוד השמאי המכריע ממחיר עסקת המכר שנערכה במקרקעין עצמם, לצורך אומדן שווים בשוק החופשי במצב התכנוני החדש (סעיף 13.4.2 לשומה המכרעת); השנייה – אי הפחתת פרמיית שוק משווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, בגין פוטנציאל שיצרה כביכול תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38) (סעיף 13.3.3 סיפא לשומה המכרעת). בהכרעותיו בשני נושאים אלו סברה הוועדה המקומית, כי נקלע השמאי המכריע לכלל טעות .
>
> לאחר שמיעת טענות באי כוח הצדדים, באה ועדת הערר למסקנה כי השגות הוועדה המקומית בשני הנושאים משכנעות בהחלט וחופפות את הדין החל, ומשכך הוסכם בהמלצתנו כי סך היטל ההשבחה יתוקן באופן הבא (בלבד):

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

א. היטל ההשבחה בגין תכנית 408-0597468 יהא בסכום של 35,938 ש"ח למועד הקובע.

ב . היטל ההשבחה בגין תכנית 408-0473892 יהא ב סכום של 95,875 ש"ח למועד הקובע.

- בנוסף, עפ"י פס"ד עמ"נ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא ואחרים נ' הוועדה המקומית חיפה נקבה כי:

" צפייה כללית אינה מספקת לצורך קביעת שווי במצב קודם, שהרי אם תתקבל הטענה, המשמעות היא העלאת שווי כל המקרקעין ברחבי ישראל שבהם נבנו מבנים שלא על פי הוראות תקן 413. יתרה מזו, הלכה היא כי צפייה כללית שאינה קונקרטית אינה מספקת כדי להצדיק העלאת שווי מקרקעין לצורכי היטל השבחה או לפיצוי בגין פגיעה.

בערכת שווי הזכויות בחלקה יש לחשב את השווי בהתאם לזכויות עפ"י התכנית המפורטת ואין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תכנית החיזוק מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכוח תכנית החיזוק."

הפחתה בגין אובדן הכנסות שכירות בתחשיב שמאי המבקשים:

- שמאי המבקשים מביא בחשבון בתחשיביו את "אובדן הכנסות השכירות" בעת תקופת הבניה.
- בפרוייקט "פינוי בינוי" קיימים שני תהליכים שמאיים, האחד, (בדר"כ עוד קודם לאישור התוכנית), הינו בדיקה כלכלית, בהתאם להוראות תקן 21, אשר בה בוחנים את ההכנסות העתידיות מדירות היזם (בניכוי דירות המפונים), למול כלל ההוצאות בפרוייקט, הכוללות כמובן גם בין היתר, הריסת המבנים הקיימים ועלויות שכ"ד לדיור חלוף בתקופת הבניה. אולם בדיקה כלכלית זו נערכת לצורך בחינת הרווח היזמי בפרוייקט וכלכליות ואף ישימות וייתכנות הפרויקט, עד כדי קבלת החלטה האם לאשר את התוכנית אם לאו.
- התהליך השני, הינו היטל השבחה, אשר בוחן את ההשבחה, באם נוצרה, לבעל הזכויות בקרקע. כאשר במצב הקודם לבעל הזכויות קיימת דירה בנויה ישנה ואילו במצב החדש הוא יקבל דירה בנויה חדשה וגדולה יותר.
- בעל הקרקע, לא משלם שכ"ד לתקופת הבנייה, נהפוך הוא, משלמים עבורו. ההפחתה היחידה שצריכה לבוא בחשבון בחישוב ההשבחה הינה הדחייה עד לקבלת אותה דירה חדשה ותו לא.
- מבלי לסתור טענותינו לעיל, גם אם היה נכון להביא בחשבון עלות דיור חלוף/אובדן הכנסות שכירות, הרי שכנגד, יש להביא בחשבון הנאה בשימוש ביניים בדירת המגורים בתקופת הדחייה.
- במקרה זה יפים דבריו של השמאי המכריע בעניינו בשומה מכרעת שערך לנכס בגוש 6110 חלקה 22 תת חלקה 5 להלן חלקים רלוונטיים משומה זו, לעניין הפחתת עלויות דיור חלוף לתקופת הבנייה. בשומתו התייחס השמאי המכריע להחלטת ועדה ערר 8199-07-18 מיום 6.9.2020 (בעניין קיכל) והגיע למסקנה כדקלמן:

" בהתייחס להחלטת כבוד ועדת ערר כאמור, בבחינת שווי המצב החדש "בגישת שווי כל התכנית", לא הבאתי בחשבון הפחתה בגין עלויות פינוי הדיירים ו/או מתן דיור חלוף לתקופת הבניה"

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

לעניין תחולת פטור לשטח של עד 140 מ"ר (ס' 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה):

- טענה זו הינה כללית וצריכה להבחן לאחר עריכת השומה ועם המצאת המסמכים הרלוונטיים לוועדה המקומית.

לעניין דרישת שמאי המבקש, לפיה יש להחיל את מלוא שכר טרחת השמאי המכריע על המשיבה:

- שמאי המשיבה מתנגדים לכך בכל תוקף.
- שומות המשיבה נערכות לפי עקרונות שומה מקובלים, שאף קיבלו את אישורו של בית המשפט המחוזי (במסגרת פס"ד בעניין אשדר), ושל ועדת הערר במסגרת דיון בתיקים קודמים הקשורים בנכסים הממוקמים במתחם בו ממוקם הנכס הנדון.
- לאור האמור יש לדחות לטענתם את בקשתו של שמאי המבקשים בעניין זה, ובכך לחלק את שכר טרחת השמאי המכריע באופן שווה בין הצדדים.

8.4 **<u>עמדת המבקשים (בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית נת/מק/548/34/ג):</u>**

8.4.1 <u>רקע כללי / עובדתי</u>:

א. הנכס הנדון – תת-חלקה 111/2 בגוש 8259 המהווה דירת מגורים משופצת ומורחבת, עם חצר צמודה, בבניין שכתובתו העירונית הינה רחוב בן יהודה 48 א', נתניה

ב. המצוי בפועל במתחם – דירות שהורחבו במתחם ונהנות מחצר צמודה, שקט במרכז העיר וסמוך לטיילת נתניה, ופרטיות כמו בנכס הנדון, במרוצת השנים הוצאו היתרי בניה נקודתיים בבניינים סמוכים, ולכן הסיכוי שהדיירים ירצו בפרויקט פינוי בינוי הוא נמוך עד כמעט אפסי.

8.4.2 <u>עקרונות השומה, גורמים ושיקולים בבחינת ההשבחה</u>:

א. בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 408-0473892, אשר אושרה בשנת 2019, יש להביא בחשבון, בין היתר, משתנים רלוונטיים כדלקמן:

1. המצב המשפטי המורכב הנידון בימים אלה בהליך משפטי מורכב בבית הדין הגבוה לצדק בבקשה לביטול ההכרזה על מתחם הלפרין כפרויקט פינוי בינוי .
2. ההשלכות של פרויקט פינוי בינוי, הפסד הכנסות שכ"ד או דיור חלוף בגין כל התהליך מרגע ההריסה ועד לרגע האכלוס בפרויקט החדש, דרישה לבניית מרתפים)עלויות גבוהות), אין ערבויות, בטחונות לדיירים כי מרגע שהורסים תוך כמה זמן מתחייבים לבנות ומי מפצה אותם עבור הנזק שנגרם להם. במבחן התוצאה בתי המשפט עמוסים בתביעות בין יזמים לדיירים ראה איחור מסירת הדירה, ליקויי בנייה ועוד.
3. הדיירים מעדיפים דירה עם חצר לגדל חיות מחמד, מה שלא יתאפשר בדירת התמורה.
4. הדיירים רובם אוכלוסייה מבוגרת שלא מחפשת הרפתקאות, חוסר הוודאות גדול – רמת סיכון גבוהה לדיירים, שינוי אורך חיים מאוירת קיבוץ כפרי שקט למעבר לבנייה רוויה צפופה ועלויות אחזקה גבוהות יותר ממה שרגילים כיום . חוסר הוודאות יכול להיות גם בצורה של דירות תמורה עם ליקוי בניה כפי שנתקלים מידי יום בפרויקטים חדשים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5. תכנית תמ"א 38 חיזוק מפני רעידות אדמה עדיין בתוקף וכי ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה כפי שבוצעו לא מעט פרויקטים ברחבי נתניה. דהיינו שיש להתייחס להשבחה (ככל שקיימת), בין הזכויות שהוענקו ע"י תמ"א 38, הפטורות מהיטל השבחה, לזכויות המוקנות לראשונה בתכנית 408-0597468, בתחשיב ההשבחה.
6. השימוש היעיל והטוב לדיירים הינו חיזוק ועיבוי המבנה הקיים, הוספת ממ"ד מכח תקנות הג"א תוך תוספת זכויות אשר הותרה בהתאם לתמ"א 38 ביחס לקונטור המבנה הקיים.
7. בפועל הדיירים בבניין הנדון הוסיפו ממ"דים והדירות מצויות בהליכי שיפוץ מאסיבי.

ב. <u>מעבר לכך יש להביא בחשבון גם כי</u>:

1. במקרה דומה בדיוק בו חויב דייר בהיטל השבחה בגין תכנית נת/34/548, הוחלט ע"י כב' השמאי המכריע כי התכנית איננה משביחה ראה מקרה זהה לחלוטין בכתובת ירמיהו הלפרין 16 א' חלקה 110 תת-חלקה 6 בגוש 8259.
2. ההשבחה בנכס הנדון (ככל שקיימת) מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית נת/מק/34/548/ג, לדעת החת"מ הייתה גם עליית שווי כללית בכל אזור גוש דן ולא כל עליית המחיר נבעה בהכרח מתכנית זו.
3. לא ברור כיצד שמאי הוועדה המקומית מבודד את עליית המחירים אשר קיימת בכל הארץ? מכאן לטענתו עליית השווי במקרקעין איננה נובעת מאישורה של התכנית הנידונה בעניינו, המוסיפה 16 יחידות דיור בבנייה רוויה.

ג. תחשיב ההשבחה נערך בהתייחס ל - 1/8 חלקים (לפי העולה ממסמכי תיק הבית המשותף), <u>במחצית</u>[11] מהזכויות המוקנות למגרש זכויות.

ד. דחייה למימוש / מורכבות פרוייקט (בשני מצבי התכנון בעניינו) : 0.23 (15 שנים בריבית של 10%).

ה. <u>פטור עד לשטח של 140 מ"ר – לפי ס' 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה</u>:

1. הפטור נועד לאפשר לבעלי הדירות להרחיב את דירתם מבלי שיאלצו לשלם היטל השבחה בגין הפעולה או לחלופין למכור את דירתם בפטור מהיטל השבחה.
2. לאור האמור, מבקש כי סעיף 19 (ג) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, יובא בחשבון בתחשיב היטל השבחה גם במקרה הנדון.

8.4.3 <u>מסד נתונים רלוונטי לבחינת ההשבחה</u>:

א. <u>כללי</u>:

1. השווי הממוצע של הדירות הקיימות נקבע בהסתמך על חוזה המכר בנכס הנדון - 1,450,000 ₪ לדירת 2.5 חדרים. מכאן נקבע על הצד הזהיר כי מחיר דירה ממוצעת בסביבה נע בגבולות 1,250,000 ₪, במועד הקובע, הואיל וקיימת לאחרונה עליית מחירים כללית בכל אזור גוש דן.
2. מציין כי דירות שמפורסמות למכירה כלל אינן מציינות את נושא הפינוי בינוי במודעות המכר.
3. לטענתו היטל השבחה מחושב כמחצית ההפרש בין מצב קודם לבין המצב החדש. שמאי

11 לעניין זה ראו הערת הח"מ בסעיף 8.4.4 להלן.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

המבקשים לא מצא בתחשיב שומת הוועדה התייחסות למצב קודם כדירת מגורים משופצת עם ממ"ד וחצר במפלס קומת הקרקע.

4. השאלה העיקרית אותה אנו נדרשים לשאול היא האם יש ודאות כי התכנית הנידונה משביחה. לצורך העניין אם היה עורך לנכס הנדון שומה מטעם בנק אשר מגיע לבחון את שווי הדירה הנידונה, לא הייתי מתייחס לתכנית המשביחה כלל, המשעבד לא ייתן תוספת שווי עבור התכנית.
5. השאלה האם שמאי מייעץ/מכריע חושב כי יש לתת ערך מוסף לתכנית הזו, כאשר אני טוען כי אם הייתי מבקש למכור את הדירה הנדונה לפני ואחרי אישורה של התכנית, שווייה היה זהה, ולא היינו מוצאים כל שינוי.
6. במצב קודם יש לקבוע את שווי המצב הקודם בהתייחס לשווי דירה בנויה משופצת עם חצר וממ"ד, בבניין שדייריו מתנגדים בהליך משפטי לשינוי המבוקש.
7. לטענתו במצב דברים זה התכנית לא משפיעה על שווי הדירה הנדונה, במיוחד במצב הדברים הנוכחי בו הדיירים מתנגדים למימוש התכנית, ולא ברור מתי יתקבל היתר בנייה אם בכלל, האם עוד 5 שנים או עוד 10 שנים.
8. על כן אין זה הוגן שהדייר ישלם היטל השבחה, עבור השבחה שאינה קיימת ולא ברור מתי תתממש, אם בכלל.
9. בפועל, הבעלים של הדירה (המבקשים בענייננו) ראו כי לא חל כל שינוי כבר שנים במצב הדברים, ובחרו שלא לחכות יותר ומכר את דירתו כי לא זז כל דבר בקידום הבנייה.
10. על אף האמור, ובשל מורכבות חישוב שווי המצב הקודם בענייננו, אימץ שמאי המבקשים במקרה הנדון את שיטת חישוב ההשבחה כפי שעשה שמאי הוועדה, וכן אימץ את שווי הבסיס שנקבע בשומת המשיבה, בסך של כ – 450,000 ₪ לקרקע ליח"ד.

8.4.4 <u>תחשיב ההשבחה (שומת המבקשים)</u>:

- 16 יחידות דיור × 450,000 ₪ × 0.23 = 1,656,000 ₪ השבחה לכל בעלי הזכויות בחלקה .
- היטל השבחה (מחצית) = 828,000 ₪
- היטל השבחה לחלק היחסי (1/8) = 103,500 ₪
- יצוין בעלי הדירות לא יכולים להוציא לפועל פרויקט כזה לבד חובה יזם עם גב כלכלי חזק ולכן הדיירים לא "מתעשרים" בכל ההשבחה שחושבה.
- כאשר מצרפים לתחשיב אובדן הכנסת דמי שכירות ראליים של 3,000 ₪ בחודש (במקרה הזהיר) למשך כל תקופת הבניה מגיעים למסקנה כי ההשבחה שלילית.
  - אומדן היטל יחסי לנישום = 103,500 ₪
  - אובדן הכנסות שכירות = 108,000 ₪ (3,000 ₪ × 36 חודשים)
  - סה"כ השבחה שלילית = 4,500 ₪ (-)
- יוער (א.ח) כי למיטב הבנתי היטל ההשבחה לשיטת שמאי המבקשים, אמור להיות 51,750 ₪ ולא כפי שנקבע לסך של כ – 103,500 ₪, שכן יש להביא בחשבון במקרה דנן רק מחצית מתוספת יח"ד (8 יח"ד), כפי שקבעה שמאית המשיבה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4.5 <u>טענות משלימות / מענה לטענות שמאי המשיבה</u>:

לעניין מבחן ההשבחה בענייננו:

- מדגיש שוב כי כל השכנים במגרש הנדון חתמו על בקשה לדחות את מימוש הפרוייקט, כאשר בחלקה הספציפית הזו כל הדיירים התנגדו, וכי הוא אינו יודע אם התקבלו החלטות משפטיות בנושא.
- לטענתו עדיף היה אילו דרישת היטל ההשבחה היתה יוצאת בעת הוצאת היתר בנייה ולא בעת מכר דירה, על אף שהוא יודע כי זה לא עפ"י החוק והפסיקה הנהוגה כיום.
- עוד מסביר כי הוא מכיר מקרוב חיובים שהוצאו בגין היטל השבחה משנת 1998 בתל אביב (בכיכר המדינה), כאשר עד היום אין בנייה באופק. לכן עולה השאלה האם נכון היה להוציא דרישות תשלום היטל השבחה שעה שלא נוצרה השבחה בכלל.
- האם האזרח הקטן מתעשר כאשר הוא מוכר את דירתו, לא תמיד, יש לבחון כל מקרה לגופו. כאשר במקרה שלנו אין ודאות מתי ייצא היתר ומתי יוכלו להנות מאותה תכנית משביחה ולא רק העירייה תרוויח מזה, זה יותר הוגן, זה מה שאני מצפה מהשמאי המכריע לקבוע.
- בכל מקרה, לטענתו, דירה שהיתה נמכרת במועד הקובע בסביבת הנכס, עם או בלי תחולת התכנית המשביחה הנידונה בענייננו, היתה נמכרת באותו המחיר, מכאן כי בעל הזכויות לא התעשר כתוצאה מאישורה של התכנית הנידונה, ומכאן כי גם אין לגבות ממנו היטל השבחה.

לעניין שכר טרחת השמאי המכריע:

- שמאי המבקשים טוען כי לאור קיומן של הכרעות קודמות במקרים דומים, בהן נקבע כי אין השבחה, שהוועדה המקומית אינה נוהגת על פיהן, יש להשית את תשלום שכר טרחת השמאי המכריע במלואו (או לפחות את רובו) על הועדה המקומית, זאת לפי הסמכות הנתונה בידי השמאי המכריע בתקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ, תשס"ט – 2009.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4.6 **<u>הכרעתי</u>:**

א. <u>המתודולוגיה לבחינת ההשבחה</u>:

1. עיקר המחלוקת בין שמאי הצדדים, הנה בנוגע למתודולוגיה לפיה יש לבחון את ההשבחה בעת מימוש מכר דירה המצויה במתחם המיועד להתחדשות עירונית, <u>במסגרת "פרוייקט פינוי בינוי"</u>.

2. בעוד שמאי המשיבה בדעה כי יש לבחון את שווי שני מצבי התכנון הנידונים בעניינו, ב"גישת שווי כל התכנית", וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת עפ"י חלקו היחסי ברכוש המשותף, עמדת שמאי המבקשים <u>העקרונית</u> היא כי הגישה העדיפה לבחינת ההשבחה / מבחן ההתעשרות בפועל במקרה דנן, הנה גישת ההשוואה הישירה, בהתייחס למסקנה העולה מניתוח עסקות השוואה לפני ואחרי אישורה של התכנית.

3. כבר כאן אציין כי על אף עמדתו העקרונית של שמאי המבקשים כאמור:

- עמדה זו אינה נתמכת כנדרש באמצעות מסד נתונים רלוונטי.
- בשל מורכבות חישוב שווי המצב הקודם בעניינו, אימץ שמאי המבקשים במקרה הנדון את מתודולוגיית חישוב ההשבחה כפי שנקבעה בשומת המשיבה (לפי "גישת שווי כל התכנית" בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו).

4. כפי שפורט לעיל, כל צד טוען ליתרונותיה וחסרונותיה של הגישה לבחינת ההשבחה, וכן מפנה לחיזוק עמדתו, לשומות מכריעות, פסקי דין והחלטות ועדת ערר שניתנו בנוגע למתחמי פינוי בינוי בכלל, וכן לשומות מכריעות והחלטות ועדת ערר קודמות שניתנו במתחם "הלפרין", בו ממוקם הנכס הנדון בפרט.

5. פס"ד שניתן ע"י כבוד בית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בעמ"נ (ת"א) 52383-10-20, ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ, דן בעתירה מנהלית שהוגשה כנגד החלטת ועדת ערר, בה נקבעה הגישה הידועה כ"גישת אשדר" (אליה הפנו שמאי המשיבה גם במקרה דנן).

6. עניינו העיקרי של פסק הדין הנו בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרוייקטים של פינוי – בינוי, והוא ניתן ביום 26.08.2021, והוא עמד בפני שמאי הצדדים בעת עריכת שומתם ו/או טרם הדיון המקצועי במסגרתו העלו הצדדים בפני הח"מ את טענותיהם.

7. <u>לעניין אופן חישוב ההשבחה בפרוייקטים של פינוי בינוי, נקבע בפס"ד זה כדלקמן</u>:

"....."

סעיף 4 (7) לתוספת השלישית קובע כי: "**השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי הענין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי**".

כפי שחזר ונשנה בהלכה "**לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ("המצב הקודם") ולאחריה**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה" (**בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין**, [פורסם בנבו] פס' 13 (22.3.2021) (להלן: "עניין **בורשטיין**")).

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי.

.....

החלטתה של ועדת הערר מבוססת אפוא על שני אדנים עיקריים: **הראשון**, עובדתי – כי ישנו שיווי משקל תמידי בין התמורה שמשולמת ליזם (שווי זכויות הבנייה העודפות) לבין ההוצאות שהיזם נושא בהן בתוספת רווח יזמי סביר. **השני**, משפטי – כי כלל ההוצאות שהיזם נושא בהן בתוספת הרווח היזמי הסביר, מותרות בניכוי בחישוב המצב החדש.

מדובר אפוא בשתי הנחות יסוד, שלו היו נכונות באופן מוחלט, לא הייתה כל מניעה לקבל את שיטתה של ועדת הערר. **אולם, בכל הכבוד, לא זה מצב העניינים הנוכחי**.

לא אכחד, שיטתה של ועדת הערר שובת לב היא ויתרונותיה בצידה, **אולם לצערי, לא ניתן לקבל אותה, הן מן הבחינה העובדתית והן מן הבחינה המשפטית**.

.....

בענייננו, אין כל מחלוקת בין הצדדים כי היטל ההשבחה מוטל על הדיירים – הבעלים של הקרקע במועד אישור התוכנית – ואילו המשיבה מחויבת בתשלום רק מתוקף התחייבות חוזית מול הדיירים. **בהתאם, לא יכולה להיות מחלוקת כי יש ליחס את מלוא ההשבחה במועד אישור התוכנית לדיירים, שבתורם מוכרים את הזכויות העודפות למשיבה, כתשלום עבור שירותי הבנייה שמוענקים להם.**

.....

לשיטת המערערת יש לשום את ערך הקרקע על פי ערכה בשוק החופשי לאחר אישור התכנית המשביחה, וכי הדוגמא הממחישה ערך זה בקירוב, היא המחיר שיקבל היזם לערך זכויותיו, אם ימכור אותן לפני ביצוע הבנייה בפועל. שיטה זו מקובלת עלי כעקרון בכך שהיא מביאה לידי ביטוי את כלל ההוצאות ההכרחיות, דוגמת תשלום שכר דירה לדיירים בתקופת הבנייה, אולם גם היא יכולה להיתפס כשרירותית לעיתים בהבחנה בין סוגי ההוצאות השונים. כך למשל, גובה ההיטל יכול שישתנה אם פעולות מסוימות שהכרחיות למימוש התוכנית נעשו עובר לאישורה של התוכנית או לאחריו, למרות שמבחינה מהותית, אין כל הבדל בין המצבים מבחינת השבחת המקרקעין. לפיכך,

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

לדעתי, כאמור לעיל, יש מקום לנכות רווח יזמי סביר בשיעור נמוך בגין כל אותן פעולות שהן הכרחיות למימוש התוכנית, בין אם הן נעשו עובר לאישור התוכנית ובין אם לאחריה, על מנת להימנע מאותו קו גבול שרירותי.

ראוי כי המערערת תגבש לעצמה אמות מידה רוחביות, שיביאו בחשבון את המורכבויות השונות בפרויקט פינוי-בינוי.

אעיר, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי (וראו למשל ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' קיכל, [פורסם בנבו] פס' 23 (6.9.2020)) לעניין המתודות השונות בחישוב השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו מוצגת גם המתודה שהתקבלה על ידי ועדת הערר). אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי-בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה. **ברם, כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו.** משעה שההחלטה נוגדת את הלכת **אברמוביץ, דין הערעור להתקבל.**

יתרה מזו, גם **מן הבחינה העובדתית**, החלטתה של ועדת הערר איננה משקפת בהכרח את המציאות נכונה.

ועדת הערר יוצאת מתוך נקודת הנחה שהבעלים של המקרקעין מתנהג בצורה רציונאלית ולפיכך הוא "**לא יאפשר ליזם להרוויח מעבר לרווח יזמי סביר**" (פס' 39 להחלטה).

.....

בהתאם לשיטת ועדת הערר, במקרים בהם אין שיווי משקל בין התמורה שמקבל היזם לבין התמורה שמקבלים הדיירים, גם לא יהיה קשר בין ההשבחה הכוללת שנעשית בפועל, לבין ההיטל שמשולם. כך למשל, במקרה שבו הפרויקט אינו כלכלי, למצער מבחינה השבחתית ובהתעלם מעליית שווי שאינה קשורה לתוכנית, עדיין היזם יחויב בתשלום ההיטל מכיוון שדירות הדיירים ישתבחו. **כך גם במקרה הפוך, בו הוענקו זכויות בנייה נרחבות וישנו רווח כלכלי גבוה ליזם. במקרה שכזה הציבור לא ייהנה מכלל ההשבחה, אלא רק מהחלק שמיוחס לדירות הדיירים.**

בניגוד לאשר נקבע על ידי ועדת הערר, **המתודה השמאית המוצגת בהחלטתה היא דווקא זו שמתבססת על כוח המיקוח של הדיירים** – ההיטל נקבע אך על בסיס "הרווח" של הדיירים, שיכול להיות גבוה או נמוך באופן יחסי, בהתאם למידת הצלחתם במשא ומתן מול היזם. **זאת בניגוד להיטל שמחושב על בסיס ההשבחה הכוללת של המקרקעין, שאיננה מביאה בחשבון את חלוקת הזכויות הפנימית בין הדיירים ליזם.**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

.....

דרך הילוכה של ועדת הערר בניסיון לפשט את חישוב ההיטל ובכך להגביר את הוודאות והיציבות בשוק אכן שובה לב (על אף שכאמור לעיל, במצבים מסוימים שיטת ועדת הערר יכולה דווקא להגביר את חוסר-הודאות בשוק). עם זאת, קו דק עובר בין מתן תמריץ ליזם להתחדשות עירונית לבין פתיחת פתח לגריפת רווחים ניכרים של היזם על חשבון הציבור ולפגיעה במרקם החיים העירוני. זהו עניין למחוקק לקבוע היכן וכיצד יש למתוח את אותו קו (וראו למשל טיוטת הצעות החלטה לממשלה בדבר שינויים מבניים שיעלו לדיון במסגרת הדיונים על התכנית הכלכלית לשנים 2021 ו-2022 (22.7.2021), בעמ' 89, שם מוצע לתקן ולהתאים את חוק התכנון והבניה באופן ספציפי לתוכניות פינוי-בינוי (להלן: "**תזכיר החוק**")); **כל עוד המחוקק נמנע מלקבוע הוראות ספציפיות לעניין זה, אל לאותם גורמים שיפוטיים להתערב ולקבוע איזון משל עצמם על ידי חישוב והפחתת היטל ההשבחה שלא בהתאם להוראות החוק.**

.....

לפיכך, ועד שייקבע אחרת, יש להמשיך ולחשב את ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי בהתאם לעקרונות המקובלים והידועים.

.....

על הועדות המקומיות, האמונות על האינטרס הציבורי, לשוות לנגד עיניהן את טובת הציבור בכללותו – מחד גיסא לשאוף לחדש ולפתח את המקרקעין שבתחומן על ידי תמרוץ היזמים ומתן הקלות משמעותיות, ומאידך גיסא לדאוג לכך שהרווחים הגלומים במשאבים הציבוריים לא יזלגו באופן לא סביר לכיסי אותם יזמים.

לסיכום חלק זה, אני סבורה כי שיטתה של ועדת הערר איננה יכולה לעמוד במצב העניינים הנוכחי, ולפיכך יש להשיב את הסוגיה לשמאי המכריע, על מנת שיחשב את ההשבחה לפי מתודה שמאית מקובלת, באופן התואם את הוראות הדין.

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

8. להשלמת התמונה, בכל הנוגע למתודות השמאיות לבחינת ההשבחה בכלל, ולמקרים בהם המימוש הנו במכר דירה יחידה בפרט, אפנה ל - :

- החלטת ועדת ערר (ת"א) 8199-07-18 בעניין קיכל (אליה התייחסו שמאי הצדדים במסגרת ניהול ההליך הנדון בפני, וכן אליה הפנה כדוגמה כבוד בית המשפט המחוזי) בה נקבע, בין היתר, כדלקמן :

"....."

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

את שווי המקרקעין במצב החדש עבור בעליהם, **כאשר מדובר במימוש במכר**, ניתן להעריך למועד הקובע ביחס לאישורה של תכנית פינוי ובינוי במספר גישות, אשר כל אחת מבטאת בחינה בנקודת זמן שונה:

שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.

שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 **בעניין אשדר**). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.

שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

אמנם בתיק שבפנינו לא הועלו כל טענות לעניין המתודה השמאית שנבחרה (להבדיל מאופן יישומה), ועל כן זו אינו במחלוקת בתיק שבפנינו, ואולם על רקע קביעות ועדת הערר **בעניין אשדר, נציין כי לטעמנו שלוש הגישות הללו, הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות. נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר.** זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב."

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

- החלטת ועדת ערר (י-ם) 8012/20[12] מיום 09.06.2021, בעניין הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אמבה אייהלו ואח' (אליה התייחסו גם שמאי הצדדים במסגרת ניהול ההליך הנדון בפני) בה נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"....."

נתאר את עובדות המקרה בפשטות. ענייננו במקרקעין המצויים ברחוב הנורית בשכונת עיר גנים בירושלים. על המקרקעין בנויים שלושה מבני שיכון בשלושה בניינים. על המקרקעין אושרה תכנית 101-0109876 (להלן: "**התכנית**" או "**תכנית פינוי-בינוי**") שפורסמה למתן תוקף ביום 8.11.2016. תכנית זו הינה תכנית לבינוי פינוי של 100 יחידות דיור בשלושה בניינים ברחוב הנורית ובמקומם הקמת 428 יחידות דיור:

בפנינו ארבעה עררים שעניינים דומה. **מדובר בבעלי דירות במקרקעין שמכרו את דירתם בסמוך ועד כשלוש שנים לאחר אישורה של תכנית הפינוי-בינוי.**

.....

על המקרקעין במצב החדש ניתן לבנות 400 יחידות דיור בשטח של 75 מ"ר כל אחת. דהיינו על המקרקעין במצב החדש ניתן לבנות 30,000 מ"ר. כאמור המקרקעין נמצאים בבעלות 100 איש שלכל אחד מהם יש 1/100 ברכוש המשותף ולכן, ברמה התאורטית, לכל אחד מבעלי הזכויות ישנם 300 מ"ר.

במצב הקודם ישנה דירה בנויה ולכן 50 המ"ר מחושבים לפי שווי בנוי. לשם ההמחשה, שווי מ"ר בנוי הינו 20,000 ₪ ולכן שווי הדירה במצב הקודם הינו 1,000,000 ₪. במצב החדש, על מנת שיוכל בעל המקרקעין לממש את 300 המ"ר ששייכים לו מכוח התכנית המשביחה, הוא נדרש לפעולות שונות, מעבר לעובדה כי

12 ניתנה במאוחד עם תיקים נוספים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

יש להרוס את דירתו, ולהסכמות שונות שבסופן הוא יצטרך להשקיע כסף בבנייה. במצב כזה, שווי הזכויות מחושב לפי שווי מבונה, שווי מ״ר מבונה משקף את השווי בניכוי עלויות ההקמה. לשם המחשה שווי מ״ר מבונה הינו 10,000 ₪, ובמקרה כזה שווי המצב החדש הינו 3,000,000 ₪, אלא שמסכום זה יש להביא בחשבון הפחתות למושע, צפיפות, בנייה של חדש על ישן ותנאים על פי התכנית.

כך פעלה העוררת במקרה שבפנינו והגיעה לאבסורד, שכן בכל אחד מהעררים שבפנינו נמצא כי מחיר המכירה של הדירה בשוק החופשי היה נמוך במאות אלפי שקלים ביחס לשווי החדש שקבע שמאי הועדה, כשהוא מחושב על פי החלק היחס של המוכר בזכויות הבניה במצב חדש. **כלומר לטענת העוררת בעלי הדירות בשטח התכנית ולאחר אישורה מכרו את דירתם במאות אלפי שקלים פחות משוויה בהתאם לתכנית המשביחה.**

.....

עיון בטבלאות מצביע על האבסורד במתודה השמאית של העוררת. בסופו של יום באה העוררת, כרשות ציבורית, למי שמכר את דירתו (ערר 8012/20) ואמרת לו שדירתו עבורה יכל לקבל, לפני אישורה של התכנית, 1,024,100 ₪ הוא יקבל עבורה, לאחר אישורה של התכנית ולאחר שישלם היטל השבחה, 1,032,306 ₪. רוצה לומר, התכנית כלל לא השפיעה על ערך המקרקעין או בלשון אחרת, היטל ההשבחה איננו מחצית מעליית שווים של המקרקעין כי אם כל עליית שווים של המקרקעין. וזה במקרה בו המקרקעין נמכרו כשלוש שנים לאחר אישורה של התכנית, דהיינו ללא שיקלול עליית מחירי הדיור הכללית בין השנים 2016-2019.

בסופו של דבר, הכסף שיוותר בידי המוכר לאחר המכירה לא יאפשר לו לרכוש דירה הדומה לדירה שמכר. העוררת, אפוא, במקום לצלם את השוק ביקשה ליצור שוק יש מאין.

.....

מנגד השמאית המכריעה קבעה שמחיר המכירה משקף את המצב החדש כאשר הנחת היסוד היא שקונה סביר ראה את כלל הזכויות והיתרונות העולים מהתכנית החדשה, לרבות הדחיות. לא זו אף זו, העובדה שבאותה חלקה וביחס לאותה תכנית, בוצעו מספר עסקאות במחירים דומים זה לזה, **מצביעה שלא מדובר באירוע חריג אלא בהתנהלות שוק ממנה יש לגזור את השווי במצב חדש.**

במצב דברים זה, ידה של העוררת צריכה הייתה לרעוד בטרם שלחה את חשבון החיוב לנישומים. **אלא שהעוררת טענה טענה, שאף היא על דרך הרוב אולי נכונה והיא שאין לקבוע שווי שוק לפי מקרה בודד, שכן יכול להיות שהמקרה הבודד לא משקף את התוצאה האופטימלית במונחי היצע וביקוש.** אלא שכאמור ביחס

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

למקרקעין נשוא ערר זה אין זה המדובר במקרה בודד כי אם בארבעה מקרים שונים. קל לראות, אפוא, את האבסורד ואת אי הצדק אליו מובילה שומת הוועדה המקומית.

תקן מס׳ 2.0 בדבר ״יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר״ שאושר ע״י מועצת שמאי המקרקעין ביום 7.3.2007 **קובע כי גישת ההשוואה הינה הגישה בעלת התוקף הגובה ביותר וכי מדגם ההשוואה יכלול שלושה מחירי השוואה תקפים כאשר עסקאות ההשוואה יהיו ככל האפשר בנכסים מסביבת הנכס הדומים לנכס הנישום. מכאן שהעסקאות במקרה שבפנינו אין טובות מהן.**

לא זו בלבד, כפי שקבענו ב**עניין אשדר, יש לתת משקל מוחלט לעסקאות השוואה במתחם הפינוי בינוי, ככל שישנן, וודאי כאשר עסקאות ההשוואה במתחם סמוכות למועד הקובע.** זאת קבענו משום שפרויקט פינוי בינוי ״הינו פרויקט רווי סיכונים, הן ליזם אך גם לבעלי המקרקעין. לא מדובר בשוק משוכלל, אלא מדובר בשוק בעל מאפיינים ייחודיים, כאשר כל מקרה צריך להיבחן לגופו״.

לסיכום, נחזור על דברים שאמרנו ב**עניין אשדר** (פסקאות 64-70):

.....

במאמר מוסגר נציין כי גם אם במועד הקובע, התכנית אינה כלכלית, יכול ששנים אחר כך היא תהפוך לכלכלית, אך אין בכך ולא כלום. משום כך, מדובר לשיטתנו, בשוק ייחודי שיש לבחון אותו, בהתאם לעסקת המכירה. כלומר, לא מדובר במתחם קרקעי שהדיירים התאחדו למכירתו בשוק החופשי כפנוי וריק, אלא ב- ״שיקום״ דירות הדיירים, בגינו הוקנו ליזם תוספת זכויות בניה בהיקף נרחב על מנת שהפרויקט יהא כלכלי וניתן ליישום.

אין לדעתנו מקום ללמוד גזרה שווה לעניין עסקאות השוואה בין פרויקט פינוי בינוי למקרים אחרים, בהם לא נדרשה התערבות מתמרצת של המחוקק. שווי שוק של דירה במתחם פינוי בינוי מגלם מאפיינים ייחודים גם ביחס שבין שוק פינוי בינוי לשוק משוכלל וגם בין פרויקט פינוי בינוי אחד למשנהו ולכן כאמור יש לתת משקל רב לעסקאות לדירות בתחום הפרויקט הנשום עצמו כמו גם לעסקה נשוא השומה. משום כך, במרבית המקרים מחיר המכירה משקף ומגלם באופן מיטבי את כלל המרכיבים לרבות אי הודאות, הדחיה בקבלת דירת התמורה, ההסתברות לקיומו של דייר סרבן וההוצאות השונות. במרבית המקרים ולא בכולם, שכן מצאנו לעיתים שהיזם עצמו רוכש דירות בפרויקט מעבר לשווים בשוק מסיבות ספקולטיביות כאלה ואחרות. ״

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

9. <u>מהמקובץ אני למד כי</u>:

- בית המשפט המחוזי דחה את "גישת אשדר", ובכך בעצם ביטל את החלטת ועדת הערר בנוגע למתודולוגיה לפיה יש לבחון את ההשבחה בפרוייקטים של פינוי - בינוי.
- לשם חישוב ההשבחה יש להעריך את <u>מלוא</u> שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ("מצב קודם") ולאחריה ("מצב חדש").
- היטל ההשבחה יחושב על בסיס ההשבחה הכוללת של המקרקעין, שאיננה מביאה בחשבון את חלוקת הזכויות הפנימית בין הדיירים ליזם.
- ככלל את השווי האובייקטיבי של המקרקעין במצב החדש, יש להעריך בגישות המתייחסות לשווי הזכות לבנות על הקרקע (להבדיל מהשווי הבנוי כפי שנקבע ע"י ועדת ערר), תוך התחשבות במכלול העלויות כדי לממש זכות זו.
- בית המשפט קבע כי אין בהחלטתו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת ("גישת שווי כל התכנית") היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרוייקטים של פינוי – בינוי, ואף הפנה בעניין זה להחלטת ועדת ערר 8199-07-18 בעניין קיכל.
- כל עוד לא ייקבעו כללים אחרים, בין אם בחקיקה סדורה בנושא ובין אם בפסיקה של ערכאה גבוהה יותר, ההשבחה בתוכניות פינוי-בינוי תיקבע בהתאם למתווה שנקבע בפסיקת בית המשפט המחוזי.

- <u>בהתייחס לכל האמור, הגעתי לכלל דעה כי ניתן וראוי לבחון את ההשבחה בעניינו בשתי גישות</u>:

- גישת "שווי כל התכנית" – הגישה בה נקטו בסופו של יום שמאי שני הצדדים במקרה דנן, וכן שמאים מכריעים שונים במסגרת הכרעות קודמות שניתנו בנוגע להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 408-0473892. גישה זו אומצה במקרה דנן גם ע"י כבוד ועדת ערר בהחלטתה מיום 13.07.2021, בנוגע לערר 8030/0720, שהוגש על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה כנגד שומתו המכריעה של השמאי משה נדם אשר דנה בהשבחה הנובעת מאישורה של התכנית הנידונה בעניינו.
- גישת ההשוואה הישירה – באמצעות ניתוח עסקות מכר של דירות מגורים, <u>לפני ואחרי</u> אישורה של תכנית 408-0473892.
- גישות אלה, אמורות לשקף לכאורה מכר של מלוא חלקו של המבקש ברכוש המשותף, ובכך עומדות במתווה שנקבע בפסק הדין של כבוד בית המשפט המחוזי, לבחינת שווי הזכויות במקרקעין לפני ואחרי אישורה של התכנית המשביחה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב. <u>גישת "שווי כל התכנית"</u>:

1. מעיון <u>בתחשיבי</u> שומות הצדדים עולה כי הצדדים אינם חלוקים בנוגע לשווי <u>זמין</u> של מלוא <u>תוספת</u> הזכויות המוקנות בתכנית 408-0473892, כ – 7,200,000 ₪[13], וכנגזרת גם בבחינת ההשבחה בגישה זו, אינם חלוקים לגבי שווי <u>זמין</u> של מלוא הזכויות במקרקעין <u>לפני ואחרי</u> אישורה של תכנית, וכן לעניין השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון (הריסת המבנים הקיימים והקמת פרוייקט מגורים חדש ומודרני תחתם).
2. המחלוקת העיקרית בין הצדדים הנה בנוגע למהות וגובה ההפחתות אותן יש להביא בחשבון.
3. לאחר שבחנתי בצורה יסודית את מסד הנתונים אליו הפנו שמאי הצדדים וכן את זה המופיע בשומות מכריעות שנערכו בתחום "מתחם הלפרין" בכלל, וכאלה שנערכו בתחום מגרש 111 (הנדון) בפרט, הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן ניתן לאמץ על הצד הזהיר את ערכי השווי שנקבע בשומת המשיבה ואומצו כאמור גם על ידי שמאי המבקשים.
4. יוער כי בכך, שעה שכבר נערכו שומות השבחה קודמות ב"מתחם הלפרין" בו ממוקם הנכס הנדון על בסיס ערכי שווי אלה וכן ההשבחה כפי שנקבעה בשומת המשיבה אומצה ע"י כבוד ועדת ערר במסגרת הליך קודם, גם נשמר עיקרון השוויון בין נישומים שונים באותו המתחם.
5. <u>לעניין המחלוקות בין הצדדים - מהות וגובה הפחתות נדרשות</u>:

- <u>דחייה למימוש</u>:

- כפי שפורט לעיל, המחלוקת בין שמאי הצדדים בעניין זה הנה מהותית, שכן בעוד שמאי המשיבה טוענים כי במקרה דנן יש להביא בחשבון דחייה של 7 שנים בריבית של 7% (המבטאת מקדם דחייה של כ – 0.62 ביחס לשווי זמין), טוען שמאי המבקשים כי בנסיבות המקרה דנן יש להביא בחשבון דחייה למימוש של 15 שנים בריבית של 10% (המבטאת מקדם דחייה של כ – 0.23 ביחס לשווי זמין).
- לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, וכן מסד נתונים רלוונטי נוסף כפי שיפורט להלן, הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן ניתן לאמץ את מקדם הדחייה כפי שנקבע בשומת המשיבה, ואסביר.
- ראשית, אציין כי אני מקבל את עמדתם העקרונית של שמאי הצדדים, לפיה ככלל במקרים בהם מוקנות זכויות הנכללות בתכנית בניין עיר להתחדשות עירונית, אלה אינן זמינות לבנייה מיידית במועד מתן התוקף של התכנית כבכל קרקע ריקה אחרת הנמצאת בבעלותו של גורם יחיד, זאת בין היתר לאור הצורך האובייקטיבי, בהגעה להסכמות בין כלל בעלי הזכויות בקשר "לאם ואיד" להוציא את הפרויקט אל הפועל, בפינוי מבנים קיימים, בטיפול בדיירים המתנגדים למימוש הזכויות / דיירים סרבנים וכיוצא באלה.
- שנית, אציין כי יש לבחון כל מקרה לגופו, בין היתר בהתייחס לגודל ומורכבות הפרויקט, למספר החלקות הנכללות בתחום התכנית, להרכב הבעלים בחלקות,

13 7,200,000 ₪ = 450,000 ₪ (שווי קרקע ליח"ד) x 16 יח"ד (תוספת יח"ד במצב חדש).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

למספר ומצבם הפיזי של המבנים הנכללים בתחום התכנית, למסד הנתונים אשר היווה בסיס לקביעת השווי וכיוצא באלה. כלומר, הדחייה הנדרשת כפי שהיה רואה אותה יזם / קונה / דייר סביר, משתנה בין מקרה למקרה ואינה אחידה.

- שלישית, אציין כי בבחינת שנות הדחייה הנדרשות יש להתייחס לחפיפה אשר לעיתים קיימת בין מרכיבי הדחייה השונים, המאפשרת טיפול במספר גורמי דחייה במקביל, כך שלא ניתן להחיל את כלל המשתנים להם השפעה על מרכיב הדחייה באופן מלא ומצטבר.
- מהכלל אל הפרט – **<u>הנכס הנדון</u>**:

(1) לעניין שיעור הריבית:

המועד הקובע לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 408-0473892 הוא 17.01.2019. נכון למועד קובע זה, שיעור ריבית בנק ישראל עמד על 0.25% ובעצם שאף לאפס. מכאן, כי בהתייחס למיקומו של הנכס בליבה של העיר נתניה, שיעור ההיוון שהווה בחשבון בשומת המשיבה (כ – 7%), הנו סביר ואף נוטה לצד הגבוה, כאשר ניתן היה גם להביא בחשבון שיעור ריבית (הכולל בתוכו גם רכיב סיכון ואי וודאות) הנע בגבולות של 6%-5% במקרה דנן.

לאור האמור אני דוחה את שיעור הריבית שהובא בחשבון בשומת המבקשים (כ – 10%) בכלל, ובהתייחס לכך כי הובא בחשבון מס' שנות דחייה של 15 שנים בפרט.

בכך כבר כאן, אם בוחנים את ההפחתה שניתנה בשומות הצדדים במכנה משותף, בהתייחס לשיעור ריבית של 7% (כפי שנקבע בשומת המשיבה וכאמור מקובל על הח"מ ביחס למועד הקובע), המחלוקת בין הצדדים מצטמצמת למקדם דחייה של 0.62 (לשיטת שמאי המשיבה) אל מול מקדם דחייה של 0.36 לשיטת שמאי המבקשים.

(2) לעניין מס' שנות הדחייה:

<u>ראשית</u>, אציין כי במקרה דנן תכנית 408-0473892 הנה תכנית נקודתית, אשר קודמה על ידי הרשות המקומית "כתוספת /השלמה" לתכנית פינוי בינוי שאושרה בעבר באותו המתחם, המשתרעת על שטח של 11.55 דונם, המתפרשים על פני 13 חלקות שונות בגוש 8259, ונחלקים ל – 4 תאי שטח ביעוד למגורים ד', שמימוש הבנייה בכל אחד מהם אינו קשור האחד בשני (כפי שגם קרה בפועל כפי שיפורט להלן). מכאן שאין מדובר בתכנית של "מתחם פינוי – בינוי" גדול אחד.

<u>שנית</u>, אציין כי מעיון במסמכים שונים הקשורים להליך אישור תכנית 408-0473892 מצאתי כי בישיבת ועדת משנה מס' 63 מיום 11.06.2018, דנה הוועדה המקומית בהתנגדויות שהוגשו כנגד התכנית. בהחלטתה שניתנה בנושא נרשם, בין היתר, כדלקמן:

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

"החלטה:

לדחות את ההתנגדות ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לנימוקים הבאים לרבות התיקונים הנדרשים כמפורט:

1. *תכנית נת/34/548/א שקבלה תוקף ב-9.6.2014 האריכה את תוקף תכנית נת/34/548. תוקף התכנית פג ב-9.6.2017.*
2. *תכנית נת//34/548/ג שהינה מופקדת, **מטרתה להוסיף זכויות בניה לתכנית נת/34/548 בכדי לאפשר כדאיות כלכלית לפינוי בינוי**.*
3. *ב-9.5.2017 אושרה נת/34/548/ד שמטרתה להאריך את תוקף תכנית נת/34/548 ב-10 שנים נוספות עד לתאריך 9.6.2027.*
4. ***במידה והיו הרבה סרבנים אזי היו צריכים להתקבל הרבה התנגדויות. אך התקבלו 2 התנגדויות בלבד. הדיירת בעלת דירת הנכה לא הגישה התנגדות.***
5. *פרוייקטים של פינוי בינוי חלים באזורים דלילים **באוכלוסיה וכאשר המבנים ירודים מבחינה פיזית**. מטרת התכנית היא לגרום להחייאת המקום על ידי מבנים חדשים ומודרנים הכוללים תמהיל דירות מגוון ובכך ליצור מרקם עירוני חדש בעל אופי אוכלוסיה מגוון תוך ניצול מירבי של התשתיות.*
6. ***הת.ב.ע המופקדת משביחה ותעלה את ערך המקרקעין ומכאן שלא תחול פגיעה במתנגד.***
7. *היזם הוא הרשות המקומית ולכן אין צורך בחתימת בעלי הקרקע בשלב הת.ב.ע. בשלב הבקשות להיתר יידרשו בעלי הקרקע לחתום כנדרש בחוק.*
8. *עם חקיקת החוק להתחדשות העירונית והקמת מנהלת התחדשות עירונית בשיתוף עם משרד השיכון והבינוי **גדלו הסיכויים להוציא לפועל תוכניות פינוי בינוי ברחבי המדינה**. ההתחדשות העירונית הינה מטרה לאומית שנועדה לתת מענה למצוקת הדיור במדינה ובמקביל לחדש את השכונות הותיקות הנמצאות במצב פיזי ירוד במרכזי הערים.*

*החלופה של הוצאת היתרים מזדמנת על ידי בעלי דירות על דרך הרחבת הדירות לא תיתן מענה למטרות ציבוריות אלו. **יצויין כי כבר לגבי אחד המגרשים במתחם קיימת נכונות להתחיל בתהליך מימוש התכנית**.*

הוועדה המקומית אינה מתערבת בבחירת זהות היזם שנעשת בדרך של מכרז של משרד השיכון ו/או על ידי התארגנות הדיירים.

באבו שדיד טרם נעשתה תכנית לפינוי בינוי בשל הצפיפות הגבוהה הקיימת במתחם, כדי לממש תכנית פינוי בינוי יש צורך בקרקע משלימה.

*....." **(ההדגשות אינן במקור א.ח)***

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מהאמור אני למד כי הוגשו כנגד התכנית 2 התנגדויות בלבד מצד כלל בעלי החלקות הנכללות בתחום התכנית. במצב דברים זה סביר להניח כי התנגדות, ככל שתגיע מצד דייר כזה או אחר לאחר אישורה של תכנית 408-0473892 (החלה במצב החדש הנדון במדרגת השבחה זו), תיסוב בשאלת זהות היזם ו/או התמורות הניתנות לדיירים, ולא בשאלה הנוגעת לעצם הרצון בביצוע הפרוייקט בכלל. האמור נכון לדעתי ביתר שאת במצב החדש, שכן עם אישורה של התכנית, זכויות הבנייה הנן נרחבות יותר, וכנגזרת הכדאיות הכלכלית למימוש הבנייה גבוהה יותר. בכך פרק הזמן הצפוי למימוש הפרוייקט סביר כי יהיה קצר יותר במצב החדש.

שלישית, אציין כי כפי שטוענים שמאי המשיבה, זמן קצר מאוד לאחר אישור התכנית (ובחלק מהמקרים אף טרם אישורה הסופי), החלו במרבית החלקות הנכללות בתחום התכנית בהליכי תכנון ורישוי בנייה, שחלקם הסתיימו במתן היתר בנייה שנתיים עד 3 לאחר המועד הקובע (בשנים 2021-2022). דהיינו שבחלקות אלו מימוש הבנייה היה כמעט מיידי, כבכל קרקע אחרת גם בה נדרשים לפרק זמן דומה לצורך הליכי תכנון ואישור היתרי בנייה. האמור מעיד גם על הכדאיות הכלכלית למימוש הפרוייקט נכון למועד הקובע.
יוער כי לא נסתר מעיני הח"מ כי בתחום החלקה הנידונה לא קודמו עד כה הליכי תכנון ורישוי בנייה הקשורים בפרוייקט פינוי בינוי, זאת ככל הנראה כתוצאה משיקולים סובייקטיביים של דיירי הבית המשותף בחלקה הנידונה ובחלקה הסמוכה לה, ולא משיקולים אובייקטיביים המתקיימים בכל פרוייקט פינוי בינוי.
לעניין זה אפנה גם להחלטת כבוד ועדת ערר בתיק מס' נת/9005/0722, נירית ויעל מולכו נ' הוועדה המקומית נתניה, אשר ניתנה ביום 07.11.2022.
ההחלטה ניתנה בקשר לערר שהוגש מכוח סעיף 198 (ד) לחוק התכנון והבנייה על החלטת הוועדה המקומית לדחות תביעת פיצויים מטעם העוררות לנוכח פגיעה תכנונית אותה הסבה תכנית 408-0473892 (הנידונה במדרגת השבחה זו), למקרקעין המצויים בתחום התכנית והידועים כרחוב הלפרין 48א' נתניה, תתי חלקות 4,7 ו – 8, חלקה 111 בגוש 8259 (בה ממוקם הנכס הנדון). ועדת ערר דחתה את הערר ובין היתר הפנתה גם לשומתו המכריעה של השמאי משה נדם בה נקבע כי מדובר בתכנית משביחה ולא פוגעת, ולהחלטה הקודמת של ועדת הערר בתיק 8030/0720 מיום 13.07.2021, בה אומצה על ידי ועדת הערר המסקנה לפיה מדובר בתכנית משביחה ולא פוגעת.
יוער כי אותרו על ידי הח"מ הליכים משפטיים נוספים שהתנהלו לאחרונה בין ה"ה מולכו לבין עיריית נתניה (כגון תא (נת') 25457-09-22)), גם בהם נדחו טענותיהן, אך לא מצאתי להרחיב בנושא במסגרת החלטתי מעבר לאמור.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

רביעית, אציין כי היתר הבנייה המקורי להקמת המבנה הנדון ניתן באמצע שנות ה- 50 של המאה הקודמת, כ- 65 שנים עובר למועד הקובע הנדון בעניינו (בשנת 2019). נתון המהווה לדעת הח"מ גורם מזרז לביצוע הפרויקט בעניינו.

חמישית, אציין כי ככלל ככל שתוספת הזכויות מכח התכנית הנה גדולה יותר, כך יגבר רצון דייר / קונה סביר להוציא אל הפועל את הפרויקט. במקרה דנן סל הזכויות מכח התכניות המאושרות בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו, הנו משמעותי ביחס לבינוי הקיים, ומהווה תמריץ וגורם מזרז לביצוע הפרויקט בעיני דייר סביר.

(3) לסיכום:

כאמור שמאי המשיבה הביאו בחשבון הפחתה בגין דחייה למימוש תוך מתן מקדם הפחתה של 0.62, המשקף דחייה ממוצעת של כ – 7 שנים בריבית של 7%.
אני בדעה כי בהתייחס למכלול המשתנים כפי שפורטו לעיל, שנות הדחייה ושיעור הריבית שהובאו בחשבון בשומת המשיבה הנם בגבולות הסביר ואף נוטים לצד הזהיר, ואני מאמץ אותם. האמור מקבל במקרה דנן משנה תוקף שכן:
ביחס למצב הדברים ביתר החלקות המצויות בתחום התכנית (קידום הליכי רישוי ובנייה סמוך מאוד לאישורה של התכנית), מקדם ההפחתה שניתן בגין דחייה למימוש מגלם את משך הזמן הצפוי הנדרש כדי להתגבר על המחלוקות האובייקטיביות והסובייקטיביות (החלות באופן ייחודי במקרה דנן), כפי שהיה רואה אותם קונה סביר במועד הקובע.
אם נבחן את מקדם הדחייה שהובא בחשבון בשומת המשיבה (0.62), ביחס לשיעור ריבית הנע בגבולות 5%-6%, שגם אותו מצאתי סביר ביחס למועד הקובע הנדון בעניינו, אזי הוא ישקף 8.5-9.5 שנות דחייה.
במקרה דנן הובא בחשבון מקדם דחייה זהה לשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו, בעוד שלדעתי כל אותם גורמים "מעכבי בינוי" חלים ביתר שאת במצב הקודם (בו התמריצים לביצוע הפרוייקט נמוכים יותר).

- לעניין יתר המשתנים אותם יש לבחון בעת בחינת ההשבחה "בגישת שווי כל התכנית" (כגון עלות פינוי דיירים, ומתן דיור חלוף לתקופת הבנייה, תוספת בגין שימוש ביניים בתקופת הדחייה, עלות הריסת המבנים הקיימים וכיוצא באלה), מאחר ובמקרה דנן אלה לדעת הח"מ חלים בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו ובשל כך מתקזזים, לא מצאתי צורך לדון ולהכריע בנושאים אלה במסגרת התיק שבנדון.
יוער כי הח"מ מודע לכך שלאחרונה ניתנה פסיקה חדשה בקשר לחלק מהנושאים הנ"ל, בין היתר בפסק דינו[14] של כבוד בית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו בשבתו כבית משפט

14 עמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל מיום 18.01.2023.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

לעניינים מנהליים, ובהחלטת כבוד ועדת ערר[15]. לאור מאפייני המקרה דנן לא מצאתי לנכון להאריך לעניין פסיקה זו בהכרעתי זו.

- **לאור האמור במקרה דנן לא מצאתי לשנות את ההשבחה שנקבעה בגישה זו ע"י שמאי המשיבה, בסך של 279,000 ₪, ואני מאמץ אותה במלואה.**

ג. <u>גישת ההשוואה הישירה</u>:

1. ככלל, אני בדעה (וכפי שנקבע גם בפסיקה) כי בשעה שקיים מסד הנתונים הנדרש, הדרך העדיפה, במקרה של מכר דירה יחידה, הנה קביעת השווי בגישת ההשוואה הישירה.
2. קביעת השווי על בסיס עסקות אלה מייתר את הצורך במתן התאמות מלאכותיות רבות אשר ייתכן ויביאו לעיוות במסקנת השווי, שכן מחיר העסקה מגלם בתוכו הן את כל ההתאמות הנדרשות (דחייה, מרכיב סיכון וכו'), והן את תרומתה של התכניות <u>לשווי דירה יחידה בפרוייקט</u>, כפי שראה אותה קונה/מוכר סביר במועד ביצוע העסקה.
3. על אף האמור, ובהתייחס, לשונות המתקבלת מניתוח עסקות ההשוואה המצויות בתחום "מתחם פינוי – בינוי הלפרין" בו ממוקם הנכס הנדון, ולכך כי במקרה דנן חלות על הקרקע בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו תכנית פינוי בינוי מאושרת, אני בדעה כי:

- בכדי לבחון את השווי בגישת ההשוואה הישירה, יש להביא בחשבון עסקות השוואה לגביהן קיים מרבית המידע הרלוונטי לצורך ניתוח מהימן, ובנטרול עסקות קיצון.
- יש להביא בחשבון עסקות מכר של דירה בשלמות בלבד.
- יש להביא בחשבון עסקות מכר לנכסים בעלי מאפיינים דומים ככל שאפשר לאלה של הנכס הנדון.
- ככל ויאותרו עסקות השוואה ישירות כאמור, ניתן לדעת החי"מ לבחון את שווי המצב החדש גם על בסיס גישה זו.
- יש לתת את הדעת לעניין השאלה, האם המחיר כפי שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון, <u>בעת מכר דירה יחידה</u>, משקף את מלוא התמורה עבור חלקו של מעביר הזכויות בשווי התכנית כולה (לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף).
- את הבחינה כאמור, יש לערוך, בין היתר, בהתייחס למסקנה המתקבלת בבחינת ההשבחה ב"גישת שווי כל התכנית" (כפי שפורטה לעיל).

4. מצב קודם - **<u>לפני</u>** אישור תכנית 408-0473892 (הנידונה במדרגת השבחה זו):

- תכנית 408-0597468, החלה בעניינו <u>במצב הקודם</u>, פורסמה למתן תוקף ביום 12.07.2018.
- תכנית 408-0473892, החלה בעניינו <u>במצב החדש</u>, פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 06.04.2017. דהיינו שדבר הפקדתה של התכנית החלה במצב החדש היה ידוע מעל שנה טרם לאישורה של התכנית החלה בעניינו במצב הקודם.

15 עררים הר/82360/1220 ו – הר/82359/1220, הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה נ' רינובו בע"מ וקבוצת הירדן – חביבה 14 על הנהר בע"מ מיום 26.10.2022.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- מהאמור עולה כי עסקות המכר אשר נערכו בחטיבת הקרקע בה ממוקם הנכס שבנדון בסמוך ולפני מועד אישור תכנית 408-0473892 (החלה במצב החדש), מגלמות את הפוטנציאל התכנוני הקיים בתכנית עצמה, שהיא התכנית המשביחה במקרה דנן (זאת על אף ביצוע העסקות במועד הקודם לאישורה של התכנית החלה על המקרקעין במצב הקודם). פוטנציאל לגביו נקבע בפסיקה שאין להביאו בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם.
- בהתייחס למקרה הייחודי החל במקרה דנן מחד (הפקדת התכנית המשביחה בעניינו טרם אישורה של התכנית החלה על המקרקעין במצב הקודם), ולכך כי מטרת תכנית 408/0597468 (החלה במצב הקודם) הנה הארכת תוקף לתכנית פינוי בינוי קודמת (שהראשונה שבהן אושרה עוד בשנת 2007 והוארכה מפעם לפעם) מאידך, בחינת שווי מצב קודם תיערך על בסיס ניתוח עסקות השוואה ישירות שנערכו ב"מתחם הלפרין", בו ממוקם הנכס הנדון, בין השנים 2012-2017 (לפני פרסום הפקדתה של תכנית 408-0473892), בהתאמות הנדרשות.
- עסקות אלה, בהתאמות הנדרשות, משקפות לדעת החו"מ בדרך הטובה ביותר שניתן, את הציפייה לביצוע פרוייקט התחדשות עירונית בהתאם להוראות תכנית "468" החלה במצב הקודם בעניינו, אותה אנו יכולים ואף נדרשים להביא בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5. להלן ניתוח עסקות מכר רלוונטיות כפי שאותרו ונותחו ע"י החת"מ:

עסקות מכר מהמתחם בו מצוי הנכס הנדון - מצב קודם						
תאריך העסקה	גו"ח	שטח רשום	מס' חדרים	ק'	תמורה	הערה
15/06/2016	8259-103-3	40.02 מ"ר	4	1	₪ 1,300,000	בהתייחס לכך כי לא אותר מידע רלוונטי לניתוח מהימן של העסקה, ולכך כי שטח הדירה המדווח הנו 100 מ"ר מצאתי כי מדובר בעסקת קיצון נמוכה שאין להביאה בחשבון
21/02/2013	8259-103-6	40.88 מ"ר	2	2	₪ 775,000	דירת "סנדוויץ'"
07/11/2012	8259-110-6	40.88 מ"ר	3	2	₪ 759,500	דירת "סנדוויץ'"
01/05/2013	8259-112-3	40.02 מ"ר	3	1	₪ 1,050,000	בהתייחס לכך כי לא אותר מידע רלוונטי לניתוח מהימן של העסקה ולכך כי שטח הדירה המדווח הנו 120 מ"ר מצאתי כי מדובר בעסקת קיצון נמוכה שאין להביאה בחשבון

עסקות מכר מהמתחם בו מצוי הנכס הנדון - מצב חדש						
תאריך העסקה	גו"ח	שטח רשום	מס' חדרים	ק'	מחיר	הערות
03/07/2017	8259-111-5	40.88 מ"ר	2.5	2	₪ 1,270,000	במבנה בו ממוקם הנכס הנדון, דירה פינתית
17/04/2019	8259-103-4	40.02 מ"ר	2	1	₪ 1,230,000	במבנה הבנוי בתחום חלקה סמוכה, נידונה בהכרעתו של השמאי משה נדם, פינתית
07/05/2019	8259-110-6	40.88 מ"ר	3	2	₪ 1,465,000	במבנה הבנוי בתחום חלקה סמוכה, המבקשים בענייננו הנם המוכרים של דירה זו, דירת "סנדוויץ'"
21/05/2020	8259-110-3	40.02 מ"ר	2	1	₪ 1,340,000	מכר דירה ע"י גורם ממשלתי, מחיר העסקה המדווח עומד על סך של כ - 769,297 ₪. מחיר בטבלה בהתאם לשווי שנקבע בשומה לצורך ביצוע העסקה בין הצדדים. דירת "סנדוויץ'"

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6. <u>סיכום - ערכי שווי בגישת ההשוואה הישירה</u>:

- המחיר הממוצע של דירה כפי העולה מניתוח עסקות המכר במצב החדש הנו <u>בסך של כ – 1,300,000 ₪</u> (ללא העסקה שבוצעה מול רשות ממשלתית שהמחיר הנקוב בטבלה הנו לפי שומה). בהתייחס לכך כי שתיים מתוך 3 עסקות המכר נערכו סמוך מאוד למועד הקובע, לא מצאתי למקום לבצע התאמה למועד הקובע.
- המחיר הממוצע של דירה כפי העולה מניתוח עסקות המכר במצב הקודם הנו בסך של כ – 800,000 ₪ (בנטרול עסקות קיצון שאינן עומדות במרביתם ככולם של הקריטריונים שנקבעו ופורטו לעיל, לצורך ניתוח מהימן). לאור מועד ביצוע העסקות, יש להביא בחשבון התאמה למועד הקובע ולשיפור ההיתכנות לביצוע פרוייקט התחדשות עירונית במתחם (לאור עליית מחירי הנדל"ן, גדלה גם ההיתכנות הכלכלית לביצוע הפרוייקט בין המועד הקובע (2019), לבין מועד ביצוע העסקות (2012-2013).

הניסיון ופרסומים רבים בנושא, מצביעים על מגמה של עליית מחירים בין המועד הקובע לבין מועד ביצוע העסקות. לבחינת עצם ושיעור עליית המחירים, אפנה לדוגמה ל - :

- **סקירת השתנות מחירי הדירות – "אגף שומת מקרקעין – הנהלת האגף" / "דנוס להט שמאי מקרקעין"[16]:**

הסקירה מתייחסת למגמת השתנות המחירים בדירות בנות 4 חדרים בבנייה רוויה, המהוות מוצר שכיח בשוק הדירות העירוני הכללי.

מעיון בתוצאות הסקירה, עולה כי רמת המחירים של דירות 4 חדרים בעיר נתניה, עלתה בשיעור של כ- 30%[17] (במועדים הרלוונטיים, בין הרבעון הראשון של שנת 2013, לרבעון הראשון של שנת 2019).

בהתייחס לאמור, ולאחר תוספת בגין שיפור ההיתכנות הכלכלית לביצוע הפרוייקט (כ – 10%), מתקבל שווי דירה מתואם במצב הקודם, <u>בסך של כ – 1,150,000 ₪.</u>

7. **<u>תחשיב ההשבחה[18] – גישת ההשוואה הישירה (שמאי מכריע)</u>:**

- שווי מצב חדש **1,300,000** ₪
- שווי מצב קודם **1,150,000** ₪
- **סה"כ השבחה (במעוגל)** **150,000** ₪

16 סקירת "דנוס להט" מבוססת על שיטת העבודה שהיתה נהוגה באגף שומה במשרד המשפטים.

17 31.51% = 1,323,000 ₪ (שווי ממוצע רבעון ראשון 2013) / 1,740,000 ₪ (שווי ממוצע רבעון ראשון 2019)

18 יוער כי תרומה, ככל שקיימת בעיני קונה סביר, בגין הרחבת הדירה הנידונה במועד הקובע, חלה בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ד. מהאמור עולה כי ההשבחה המתקבלת בשתי הגישות שנבחנו הנה כדלקמן:

1. גישת "שווי כל התכנית": כ – 279,000 ₪ (כפי שנקבע בשומת המשיבה).
2. גישת ההשוואה הישירה: כ – 150,000 ₪

ה. במקרה דנן קיים פער משמעותי בגובה ההשבחה המתקבלת בשתי הגישות שנבחנו, כזה שאינו מאפשר לדעת החי"מ, קביעת ההשבחה על בסיס הממוצע המתקבל בין שתי הגישות, אלא מצריך דיון בנושא.

ו. נושא זה נדון ע"י החי"מ בהרחבה במסגרת החלטתי בגו"ח 6110/222, שניתנה בנוגע לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 3885 ("פינוי – בינוי מתחם דפנה – ארלוזורוב ת"א – יפו"), בעת מכר דירה יחידה בפרוייקט.

ז. בהחלטתי שם הגעתי לכלל דעה כי:

(1) ההשבחה המתקבלת בגישת "שווי כל התכנית" הנה בסך של כ – 740,000 ₪, ובגישת ההשוואה הישירה הנה בסך של כ – 390,000 ₪

(2) קיים פער משמעותי בגובה ההשבחה המתקבלת בשתי הגישות שנבחנו, כזה שאינו מאפשר לדעת החי"מ, קביעת ההשבחה על בסיס הממוצע המתקבל בין שתי הגישות, אלא מצריך דיון בנושא.

ח. מאחר ומצאתי כי דברי כפי שנרשמו במסגרת הדיון בנושא הפער המתקבל בין שתי הגישות, רלוונטיים גם לענייננו, בחרתי לחזור על דברים אלה כלשונם גם בהחלטתי זו:

".....

א. במקרה דנן קיים פער משמעותי בגובה ההשבחה המתקבלת בשתי הגישות שנבחנו, כזה שאינו מאפשר לדעת החי"מ, קביעת ההשבחה על בסיס הממוצע המתקבל בין שתי הגישות, אלא מצריך דיון בנושא.

ב. בהתייחס למסד הנתונים אשר היווה בסיס לבחינת ההשבחה בכל אחת מהגישות, אני בדעה כי במקרה דנן, הפערים בין הגישות אינם נובעים מחוסר סבירות ו/או מהימנות של אחת הגישות.

ג. כפי שפורט לעיל, אני בדעה כי ההסבר לפער המתקבל, קשור בתשובה לשאלה, האם המחיר כפי שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון, בעת מכר דירה יחידה המהווה חלק מפרוייקט פינוי בינוי, משקף את מלוא התמורה עבור חלקו של מעביר הזכויות בשווי התכנית כולה (לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף).

ד. לאור הממצאים כפי שפורטו, אני סבור כי במקרה דנן, המחיר כפי שנקבע במסגרת ביצוע עסקות מכר לדירות מגורים, בין קונה מרצון למוכר מרצון, אינו משקף תמורה עבור מלוא חלקו של מעביר הזכויות בתכנית כולה, לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף, אלא את תרומתה של התכנית לשווי דירה יחידה בפרוייקט, כפי שראה אותה קונה/מוכר סביר במועד ביצוע העסקה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ה. במצב דברים זה, עסקות מכר אלה מהוות בעצם מימוש כלכלי חלקי של זכויות המוכרים ברכוש המשותף, וכנגזרת גם מימוש כלכלי חלקי משווי התכנית כולה.

ו. כלומר, ההשבחה המלאה הנובעת מחלקו היחסי של מעביר הזכויות ברכוש המשותף הנה זו המתקבלת בגישת "שווי כל התכנית", וההשבחה בפועל הנובעת ממכר דירה יחידה, לפי המבחן הכלכלי, הנה זו המתקבלת בגישת ההשוואה הישירה.

ז. כעת עולה השאלה, האם ניתן במקרה דנן, לבחון את ההשבחה ב"גישה הכלכלית", המתקבלת למיטב בדיקתי כאמור בגישת ההשוואה הישירה, ובכך לסטות מהפרשנות הקניינית הדווקנית, כפי שנקבעה בהוראות התוספת השלישית.

ח. התייחסות לעניין זה ניתן למצוא בפס"ד של בית המשפט המחוזי בעמנ (חי') 4983-05-17, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, מיום 12.02.2018, הדן בשאלת פרשנותו של סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, שעניינו הטלת חיוב בהיטל השבחה על מקרקעין המצוי בבעלות משותפת, וכן בשאלת גבולותיה של ה"גישה הכלכלית", לפיה יש לשאוף לכך שהחיוב בהיטל השבחה יוטל על מי שמפיק בפועל תועלת כלכלית מה"תכנית המשביחה" שבגינה הוטל ההיטל:

1. בין היתר נרשם בפסק הדין:

"....וזאת לאור "הגישה הכלכלית" העולה מפסקי הדין בעניין "בלוך" ו"בר יהודה" **לפיה יש לחייב בהיטל רק את מי שמפיק בפועל תועלת כלכלית מהתכנית המשביחה.**

אכן משני פסקי הדין הנ"ל עולה כי בית המשפט בחר לאמץ בכל הנוגע לחיוב בהיטל השבחה גישה פרשנית לפיה יש להגדיר עסקה לצורך דיני המס לפי מהותה הכלכלית ולא לפי צורתה החיצונית, **ולאור גישה זו, ובהתאם לעיקרון שלפיו היטל השבחה הינו חיוב בגין "התעשרות" עקב תכנית משביחה, קבע בית המשפט כי יש לשאוף לכך כי מי שמפיק בפועל תועלת כלכלית מהתכנית המשביחה, הוא שישא במידת האפשר בתשלום דמי היטל השבחה.**

על בסיס העיקרון לעיל קבע בית המשפט כי חברי אגודה חקלאית שיתופית המחזיקים במקרקעין כ"ברי רשות" של אותה אגודה החתומה על הסכמי שכירות המתחדשים מידי שלוש שנים ("הסכמי משבצת") עם בעלי הקרקע – רשות מקרקעי ישראל **יחשבו כעונים להגדרת "חוכרים לדורות", המחויבים בהיטל השבחה (עניין "בלוך", פסקאות 90 ואילך),** ובהתאם קבע בית המשפט גם כי יזם מקרקעין שהינו בעל זכויות על פי הסכם פיתוח שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל, על אף שיתכן כי זכויותיו יפקעו או יבוטלו בסיכומו של דבר, נמצא במעמד של "חוכר לדורות", לצורך חיוב בהיטל השבחה (עניין "בר יהודה", פסקאות מס' 71-75).

אלא שאין בפסיקה האמורה , בכדי ליתן מענה ישיר למקרה שבפנינו, הואיל ופסקי הדין בענין **"בלוך" ו"בר יהודה",** עסקו בשאלה מהו הדין **כאשר במועד אישור התכנית המשביחה,** ישנו גורם שהינו הגורם אשר נהנה בפועל מהתכנית המשביחה, **אך הוא אינו עונה להגדרה הקניינית פורמלית של "בעלים" או "חוכר לדורות" שנקבעה בתוספת השלישית כמצדיקה**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

חיוב בהיטל השבחה, ובמקרה זה בחן בית המשפט את המהות הכלכלית של זכויות אותו גורם, ובהתאם ראה בו כמי שעונה על הגדרת החייב בהיטל השבחה.

2. <u>עוד נרשם</u>:

"…….לפיכך , המבחן "הכלכלי" שיש לאמץ ואשר יאפשר לנו לסטות במקרים חריגים מפרשנות קניינית דווקנית של הוראות <u>סעיף 11 לתוספת השלישית</u> (ההדגשה במקור א.ח) , הוא מבחן "ההתעשרות בפועל" כתוצאה מאישורה של תוכנית משביחה, **דהיינו ככלל יחויבו שותפים במקרקעין בהיטל השבחה על פי חלקם היחסי בזכויות הקנייניות במקרקעין**, והנחת המוצא תהיה כי כל שותף במקרקעין "התעשר" כתוצאה מהתוכנית המשביחה בהתאם לחלקו היחסי בזכויות במקרקעין.

אולם **כאשר ברור** כי רק אחד מהשותפים במקרקעין "מתעשר" כתוצאה מאישורה של התוכנית המשביחה ושותפו אינו מרוויח מכך דבר, אזי ניתן יהיה לאמץ מבחן "כלכלי" ובהתאם ינתן פטור לשותף במקרקעין שלא נהנה כלל מעליית ערך הקרקע בשל הוראות התוכנית המשביחה. (ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

ט. *בנוסף ולהשלמת התמונה, אפנה לדבריו של כבוד שופט בית המשפט העליון מ' חשין ז"ל בעניין המשמעות של "מבחן ההתעשרות" – דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים – בו נכתב בין היתר:*

" יסוד זה של התעשרות עקב פעילות תכנון שלפי חוק התכנון והבנייה הוא בריח – התיכון בהיטל השבחה – בקומפלקס הכולל ובכל אחד ואחד ממרכיביו, זעיר ככל שיהא. **ההתעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה, <u>ובאין התעשרות לא יקום ולא יהא היטל השבחה.</u>"** (ההדגשות אינן במקור א.ח)

י. *למיטב הבנתי, אף עפ"י שהמקרה דנן הנו ייחודי, ואינו זהה לחלוטין למקרים אשר צוינו בפסק הדין, אני בדעה כי ניתן להחיל עליו את ה"גישה הכלכלית" לבחינת ההשבחה, תוך סטייה מהפרשנות הקניינית הדווקנית, בשימת דגש על כך **כי ברור** שבמקרה דנן, המבקש אשר מכר את דירתו, לא הוא המתעשר כתוצאה משווי מלוא הזכויות בתכנית המשביחה, <u>כנגזרת מחלקו ברכוש המשותף</u>[19], לכן לא הוא זה שצריך לשאת בתשלום היטל ההשבחה המלא כפי שנקבע בגישת "שווי כל התכנית".*

יא. *במצב דברים זה, אני בדעה כי את יתרת ההשבחה (ההפרש בין ההשבחה אשר התקבלה בגישת "שווי כל התכנית" לבין זו שהתקבלה בגישת ההשוואה הישירה), יש לגבות בעת מימוש מלא של הזכויות (שבמקרה דנן סביר להניח שיהיה בעת מתן היתר בנייה לביצוע הפרוייקט).*

19 בהתאם למצב המשפטי ולמסמכים כפי שעמדו לפני ובהנחה כי לא קיימים הסכמים/תנאים נוספים, אשר לא הוצגו בפני הח"מ.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

יב. כנגזרת, מההשבחה המתקבלת במימוש מלא, יש לקזז את סכום ההשבחה ששולם בגין מימוש קודם במכר דירות, בערך מוחלט, ולא בהתייחס לחלקן היחסי של אותן דירות ברכוש המשותף.

יג. בדרך זו מתקבל האיזון הנדרש בין דרישת הוועדה לגבות 100% מההשבחה, לבין השאיפה לכך שהחיוב בהיטל השבחה יוטל על מי שמפיק בפועל תועלת כלכלית מהתכנית המשביחה, בגינה הוטל היטל השבחה ("מבחן ההתעשרות"/"הגישה הכלכלית").

יד. החו"מ מודע לכך כי חלק מהטענות והסוגיות אשר הועלו באמור לעיל, קשורים גם בנושאים משפטיים אשר עדיף ואף רצוי אילו היו מתבררים בערכאה שיפוטית מתאימה, טרם העיסוק בפן השמאי הנובע מהדיון בסוגיות אלה.

טו. יחד עם זאת, לאור הממצאים שהתקבלו בבחינת ההשבחה בגישות השומה השונות בעניינו, ולשם יעילות הדיון, איני מוצא מקום להימנע מדיון והכרעה בסוגיות אלה, כאשר אין בהכרעתי בנושאים אלה כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות.

טז. יוער כי ככל והחלטתי כאמור לא תתקבל בערכאה גבוהה יותר, עומדים בפני הצדדים כלל הנתונים הנדרשים לבחינת ההשבחה, אף ללא צורך להשיב את התיק לשולחני."

ט. מהאמור אני למד כי:

(1) בהכרעתי הקודמת הגעתי לכלל דעה כי:

- ככל וקיים פער, בין ההשבחה המתקבלת בגישת ההשוואה הישירה, לבין זו המתקבלת ב"גישת שווי כל התכניות", ניתן להחיל על מקרים דוגמת זה שבנדון את ה"גישה הכלכלית" לבחינת ההשבחה, תוך סטייה מהפרשנות הקניינית הדווקנית, זאת בשימת דגש על כך **כי ברור** שבמקרה שם, המבקש אשר מכר את דירתו, לא הוא המתעשר כתוצאה משווי מלוא הזכויות בתכנית המשביחה, כנגזרת מחלקו ברכוש המשותף, לכן לא הוא זה שצריך לשאת בתשלום היטל ההשבחה המלא כפי שנקבע בגישת "שווי כל התכניות".
- את יתרת ההשבחה (ההפרש בין ההשבחה אשר התקבלה בגישת "שווי כל התכניות" לבין זו שהתקבלה בגישת ההשוואה הישירה), יש לגבות בעת מימוש מלא של הזכויות (שבמקרה דנן סביר להניח שיהיה בעת מתן היתר בנייה לביצוע הפרוייקט).

(2) יחד עם זאת במקרה דנן:

- נערכו בעבר מס' שומות וועדה לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 408-0473892. בחינת ההשבחה בשומות אלה נערכה בגישה דומה לזו שלפיה ערכו שמאי הצדדים את שומתם במקרה דנן ("בגישת שווי כל התכניות").
- כבוד ועדת ערר, בהחלטתה מיום 13.07.2021, בנוגע לערר 8030/0720, שהוגש על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה כנגד שומתו המכריעה של השמאי משה נדם אשר דנה בהשבחה הנובעת מאישורה של התכנית הנידונה בעניינו, אימצה הן את

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

המתודולוגיה בה נקטו שמאי המשיבה לבחינת ההשבחה (שהנה זהה לזו בה נקטו במקרה דנן), והן את מסקנת ההשבחה הסופית המתקבלת בשומת המשיבה שם.

- בהתייחס למסד הנתונים אשר היווה בסיס לבחינת ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה, ולייחודיות המקרה דנן כפי שפורטה לעיל, ייתכן והפערים בין הגישות נובעים, לפחות בחלקם, גם מחוסר מהימנות מלאה של מסקנת השווי המתקבלת בגישה זו.
- מעבר לכך יש להביא בחשבון גם כי החלטתי הקודמת אשר דנה במקרה דומה, בקשר לבחינת ההשבחה בגין מכר דירה יחידה הממוקמת במתחם המיועד להתחדשות עירונית ("מתחם פינוי בינוי דפנה - ארלוזורוב" בת"א – יפו), אליה הפנה החו"מ כאמור, עומדת בימים אלה בפני כבוד ועדת ערר, בין היתר גם בנוגע למתודולוגיה לבחינת ההשבחה שנקבעה על ידי החו"מ שם. למיטב בדיקתי טרם ניתנה החלטת כבוד ועדת הערר בנושא (לכאן או לכאן).

(3) לאור האמור, הגעתי לכלל דעה כי <u>במקרה דנן</u>, ראוי יותר לקבוע את ההשבחה בענייננו ב"גישת שווי כל התכנית", הגישה בה נהגו שמאי הצדדים, ואומצה גם ע"י כבוד ועדת הערר בהחלטתה בקשר לתכנית הנידונה בענייננו, וכי עדיף וראוי כי הסוגיות הקשורות בבחינת ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה ו/או בפער המתקבל בין שתי גישות השומה כפי שפורטו לעיל, יידונו תחילה בפני כבוד ועדת הערר. בכך גם נשמר עיקרון השוויון בין נישומים שונים באותו המתחם, עד למתן דעתה של כבוד ועדת הערר בנושא.

(4) יוער כי ככל והחלטתי כאמור, לעניין בחינת ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה ו/או בעניין הפער המתקבל בין שתי גישות השומה, תתקבל בערכאה גבוהה יותר, עומדים בפני הצדדים כלל הנתונים הנדרשים לבחינת ההשבחה בגישה זו, אף ללא צורך להשיב את התיק לשולחני.

י. לעניין טענת שמאי המבקשים בדבר תחולת פטור לשטח של עד 140 מ"ר (ס' 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה):

(1) ראשית, אציין כי במסגרת הדיון המקצועי שנערך בקשר לתיק שבנדון, הבהיר שמאי המבקשים כי לא הוגש תצהיר לפיו מבקש בעל הזכויות לנצל פטור להרחבת דירה עד לשטח של 140 מ"ר בעת המימוש הנוכחי, אלא שמדובר בטענה כללית בנושא, כפי שפורטה בשומתו האחרת.

(2) שנית, אציין כי במצב דברים זה, כפי שטענו שמאי המשיבה, טענה זו הינה כללית וצריכה להבחן לאחר עריכת השומה ועם המצאת המסמכים הרלוונטיים לוועדה המקומית.

(3) לאור האמור לא מצאתי למקום לדון ולהכריע בנושא זה באופן תיאורטי בהחלטתי זו.

יא. לעניין שכר טרחת השמאי מכריע:

1. בהתייחס למורכבות הקיימת בכל הנוגע לטיפול בתיקים הקשורים לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות פינוי בינוי בכלל, ולכל האמור בהכרעתי לעיל בקשר להשבחה הנובעת מאישורן של התכניות הנידונות בענייננו בפרט, אני דוחה את טענתו של שמאי המבקשים, לפיה יש להשית את מלוא תשלום שכר טרחת השמאי המכריע על הוועדה המקומית.
2. בכך אני קובע כי שכר טרחת השמאי המכריע יחול על הצדדים בחלקים שווים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

9. <u>סיכום ההכרעה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכניות ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר), כדלקמן:

שם התכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
נת/מק/34/548/ה 408-0597468	27.07.2018	₪ 0	₪ 0
נת/מק/34/548/ג 408-0473892	17.01.2019	₪ 279,000[20]	₪ 139,500

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא חוות דעת זו או בבעלי הזכויות בו.

ולראיה באתי על החתום,

אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

20 ההשבחה כאמור כפי שמתקבלת ב"גישת שווי כל התכנית". לעניין גובה ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה ראו התייחסותי בעמודים 35-38 לעיל.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com