יצחק ברמן

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך : 24.2.17

מס' תיק : 1570

בענין : מזל מעודה ואח'

ע"י עמיר אהרוני, שמאי מקרקעין

המבקשים

נ ג ד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה חולון

ע"י רמי סויצקי, שמאי מקרקעין

המשיבה

החלטת שמאי מכריע

חלקה 525 בגוש 6021, תת-חלקה 4

רחוב חנקין 113

חולון

1. **מטרת ההחלטה**

מטרת החלטה זו הינה הכרעה במחלוקת באשר לגובה ההשבחה בנכס הנדון הנובעת מאישור תכניות בנין עיר שיפורטו בסעיף 3 להלן, עקב מימוש באופן של העברת הזכויות בנכס.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ

מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115

e-mail: berman8@012.net.il

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

סוג הנכס	:	דירה בקומת הקרקע בבית משותף בן 3 קומות (כולל קומת קרקע)
כתובת	:	רחוב חנקין 113, חולון
גוש	:	6021
חלקה	:	525
תת-חלקה	:	4
שטח החלקה	:	899 מ״ר
שטח תת החלקה	:	48.90 מ״ר

3. **<u>המועדים הקובעים לשומה</u>**

תכניות תיקון לתכנית המיתאר ח/1	מועד קובע
תיקון מס׳ 4 ד׳	30.7.86
תיקון מס׳ 10 א׳	28.10.94
תיקון מס׳ 23	11.7.08

4. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

4.1 עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 14.6.15 של מר רמי סויצקי.

4.2 עמדת המבקשים מפורטת בשומה מס׳ נגדיות/222/6021/525 מיום 12.11.15 של מר עמיר אהרוני.

5. **<u>דיון שנערך</u>**

נערך דיון במשרדי ביום 6.1.16 בנוכחות הרשומים מטה:

שמאי המבקשים - מר עמיר אהרוני

שמאי המשיבה - מר רמי סויצקי

6. **<u>הביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ביום 1.8.16 בנוכחות מר גורבן אברמוב, רוכש הנכס.

בהסכמת שמאי הצדדים נערך הביקור בנכס בלא נוכחות מטעם הצדדים.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

7. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו דירה בקומת הקרקע בבנין ותיק בן 3 קומות (כולל קומת קרקע) ברחוב חנקין 113, חולון.
הבנין ממוקם בצד המזרחי של הרחוב, בקטע שבין רחוב ההסתדרות מצפון לרחוב ברקאי מיכאל מדרום, בקירבת קניון חולון.
הבנין בנוי על חלקה 525 בגוש 6021, והוא רשום כבית משותף.
הסביבה הינה אזור מגורים ותיק הבנוי בבנייה רוויה לצד בנייה צמודת קרקע.
רחוב חנקין הינו ציר תנועה ראשי בעיר, והינו דו-סיטרי.
באזור קיים פיתוח סביבתי-עירוני מלא.
הבנין כולל 3 כניסות, שתי דירות לקומה בכל כניסה. סה"כ בבנין - 18 דירות.
הבנין בנוי בבנייה קונבנציונלית: שלד בטון מזוין, קירות בלוקים, ציפוי קירות חוץ - טיח, גג רעפים.
חצר הבנין מוזנחת.
הדירה הנדונה רשומה כתת-חלקה 4 - דירה בת 2 חדרים בקומת הקרקע, בשטח של 48.90 מ"ר.
הדירה הינה חזיתית, בכניסה ב' של הבנין.
בעת ביקורי בנכס מצאתי כי מצבה הפיזי והתחזוקתי של הדירה ורמת הגימור בה נאים מאד.
נמסר לי כי הדירה שופצה לאחרונה ע"י הרוכשים.
בעקבות עבודות השיפוץ שבוצעו בדירה, הדירה הינה בת 3 חדרים כיום.

8. **<u>המצב התכנוני</u>**

8.1 **<u>מצב קודם</u>**

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
1/ח	596	23.4.58	התכנית הינה תכנית מיתאר של העיר חולון. התכנית סיווגה את החלקה באזור מגורים ג'2. זכויות הבנייה באזור מגורים ג'2: שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר. מספר בניינים על החלקה: בנין אחד. אחוזי בנייה: 30% לקומה.
תיקון מס' 4 לתכנית 1/ח	2829	24.6.82	התכנית מאפשרת יציאות לגג מתוך דירות בקומה העליונה של הבנין, בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ברוטו, בגובה חיצוני מעל מיפלס הגג כולל התיקרה שלא יעלה על 2.40 מ'.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

8.2 **<u>מצב חדש</u>**

תכניות תיקון לתכנית המיתאר 1/ח	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
תיקון מס' 4 ד'	3358	15.7.86	התכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג מתוך הדירות העליונות, ששטחו לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה ובגובה של עד 2.5 מ'.
תיקון מס' 8	3683	30.7.89	התכנית מאפשרת בניית מחסנים בקומת המרתף, בשטח של עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור ובגובה של עד 2.20 מ' נטו. כן מאפשרת התכנית בבניינים בני קומה אחת, בקוטג' ובדירות גג (בנייה חלקית - פנטהאוז), בניית פרגולה מקונסטרוקציה קלה מעץ, פתוחה כלפי השמים וללא דפנות (למעט קיר הבנין), בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ובעומק שלא יעלה על 2 מ', ובתנאים המפורטים בתכנית.
תיקון מס' 7	3791	19.8.90	התכנית מתירה תוספת של 30% מהשטח המותר לבנייה למגורים לכל השטחים בתחום תכנית 1/ח, למעט השטחים לגביהם אושרו תכניות בנין עיר בהן נכללו הוראות המתירות תוספת אחוזי בנייה למרפסות או תכניות בהן נקבעו במקום אחוזי בנייה שטחים הקובעים את שטחי הבנייה למגורים.
תיקון מס' 10 א'	4252	13.10.94	התכנית מאפשרת בניית פרגולה בצמוד לחדרי יציאה לגג בתנאים הכוללים בין השאר: הפרגולה תיבנה מקונסטרוקציה קלה, תהיה פתוחה כלפי השמים ללא קירות או דפנות (למעט קיר הבנין אליו היא צמודה), שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר. גובה הפרגולה עד 2.30 מ'.
תיקון מס' 15	4644	17.5.98	ניתן לבנות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בנין "0"), בשטח של עד 90% משטח המגרש, ובגובה של עד 3.50 מ' נטו, לשימוש כשטחי שירות (כולל שטחים לאחסנה - עד 10 מ"ר ליח"ד) ולחניה, ובתנאים המפורטים בתכנית. בבתים צמודי קרקע שטח קומת המרתף יהיה עפ"י השטח המותר לבנייה בקומת הקרקע בתכנית החלה על המקום, ובלבד שלא יעלה על מיתווה הקומה שמעל קומת המרתף.
תיקון מס' 14 א'	5087	20.6.02	התכנית קובעת כי הצפיפות המותרת באזור הנדון הינה 12 יח"ד לדונם וכי השטח העיקרי לדירה לא יפחת מ- 72 מ"ר.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

תיקון מס׳ 23	5824	26.6.08	התכנית מאפשרת הגדלת חדר יציאה לגג ל- 40 מ״ר בגגות שטוחים. כמו כן, אושרה בניית פרגולות בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 30 מ״ר בדירות עד 120 מ״ר, 40 מ״ר בדירות מעל 120 מ״ר או 20 מ״ר בדירות מדורגות, לפי הקטן מבין השניים בכל אחד מסוגי הדירות. גובה הפרגולה עד 2.50 מ׳ מפני ריצפת הגג.

דרישת המשיבה מתייחסת להשבחה בגין התכניות הבאות:
תיקונים מס׳ 4 ד׳, 10 א׳ ו- 23 לתכנית המיתאר ח/1.

9. **<u>רישוי</u>**

במחלקת מהנדס העיר לא נמצא היתר בנייה לבנין.

10. **<u>הזכויות בנכס</u>**

עפ״י פלט מידע מפנקס בתים משותפים המתנהל בלישכת רישום המקרקעין בחולון, שהופק ביום 25.7.15 באמצעות האינטרנט, רשום הנכס הנדון, חלקה 525 בגוש 6021, תת-חלקה 4, כדלקמן:

בעלות	:	מעודה מזל, טובי יצחק וטובי אבנר, בחלקים שווים
שטח החלקה	:	899 מ״ר
שטח תת-החלקה	:	48.90 מ״ר
תיאור דירה	:	דירה (בתקנון הבית המשותף מתוארת הדירה כדירה בת 2 חדרים)
תיאור קומה	:	קרקע
החלק ברכוש המשותף	:	49/858
מספר תת-חלקות	:	19 (כולל תת-חלקת הרכוש המשותף)
הערות:	:	הערות אזהרה לטובת אברמוב אורבן ואברמוב נאולה ולטובת בנק לאומי לישראל בע״מ

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

11. שומות שמאי הצדדים

11.1 תיקון מס' 4 ד' (המועד הקובע - 30.7.86)

11.1.1 שמאי המשיבה

ערכי שווי:

שמאים מכריעים:

שמאי	כתובת	שווי מ"ר מבונה
לבנה אשד	יאנוש קורצק 3	300$
יצחק ברמן	סמולנסקי 18	300$
ניקו פריימו	השחר 7	300$
בצלאל קציר	יחזקאל 11	200$

שמאי המשיבה נוקט בשווי של 200 $ למ"ר מבונה.

השבחה:

שטח תיקון 4	12.00 מ"ר	150%	18.00	$200.00
הפסד חצר גג	11.00 מ"ר	20%	2.20	
שטח מוצב חדש	23.00 מ"ר	150%	34.50	
			14.30	
מספר יח"ד בגג	6.00			
הפחתת מושא	90.00%			
החלק ברכוש המשותף	5.71%			
הוצאות התאמה	100.00%			
השבחה	₪1,314		שער הדולר	1.49

11.1.2 שמאי המבקשים

הנכס הנדון ממוקם בקומת הקרקע בבנין משותף בן 3 קומות ולכן לא קיימת אפשרות לניצול זכויות הבנייה בגג עפ"י הוראות התכנית, וזאת בשונה מבית מגורים צמוד קרקע או מדירה בקומת המגורים העליונה בבנין.

בפס"ד בשא 253221/08 הועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' שמואל ונורית מיכה קבע השופט דן מור את העקרונות לביצוע שומת השבחה בגין חדר יציאה לגג וקבע הבחנה בין זכויות קנייניות ותכנוניות כדלקמן:

"יש להפריד בין זכויות קנייניות ובין זכויות תכנוניות. בניגוד לזכויותיהם הקנייניות של המשיבים ברכוש המשותף, שעל פי חלקם היחסי, הרי הזכויות התכנוניות, על פי התכנית

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

המשביחה, הינם של המשיבים בלבד. אם התכנית המשביחה מאפשרת הגדלת שטח חדר היציאה לגג, הרי רק המשיבים, ולא כל בעל זכויות אחר בבנין, עשויות להנות מכך, בהגדלת שטח דירתם ובכך ל"התעשר" בגין מימוש התכנית פרי מאמצי הרשות, הועדה המקומית.

הטענה כי יש לחלק את פרי ההשבחה בה זוכים המשיבים לבדם בין שאר בעלי הזכויות בבנין חסרת כל היגיון. הרי אין באפשרות שאר בעלי הדירות בבית המשותף נשוא הערעור להרחיב את דירתם כתוצאה מהתוכנית המשביחה, הנוגעת לחדר שעל הגג, חדר המצוי רק בדירת המשיבים. אם רק המשיבים הם הנהנים מהשבחת דירתם עקב כניסת התכנית המשביחה לתוקף, הרי עקרונות הצדק החלוקתי מחייבים שרק הם שישתתפו עם הקהילה באותה התעשרות."

בנוסף, קובע בית המשפט "**גם אם זכאים שאר בעלי הדירות למנוע שינויים ברכוש המשותף, דהיינו, למנוע הרחבת דירת המשיבים, מכוח טענה כי זכויות הבניה על הגג הינם חלק מהרכוש המשותף, עדיין אין בכך כדי לשלול את הזכויות התכנוניות הנוספות שהוענקו למשיבים, ולמשיבים בלבד, בתכנית המשביחה ... ממילא אינני סבור כי הבעלים של שאר הדירות יזכו בתביעה לצו מניעה כנגד בנייה שעל פי היתר בניה כחוק, כשהגג צמוד לדירת המשיבים. ההשבחה אינה "ערטילאית", ואינני מקבל את הטענה למשיבים שאין כל סיכוי להתממשותה.**"

ברוח פסק דין זה קבעה בתאריך 29.5.13 השמאית המכריעה גבע בלטר בענין חבות השבחה בדירת מגורים בקומת קרקע בבנין מגורים משותף בן שתי קומות, כי במועד הקובע לא יכלו בעלי הדירה הנדונה ליהנות בפועל מהרחבת דירתם ולאור מסקנת פסק הדין אינם חבים בהיטל ההשבחה.

לפיכך, התכנית איננה משביחה את המקרקעין הנדון.

11.2 **<u>תיקון מס' 10 א' (המועד הקובע - 28.10.94)</u>**

11.2.1 **<u>שמאי המשיבה</u>**

<u>ערכי שווי</u>:

שמאים מכריעים:

שמאי	כתובת	שווי מ"ר מבונה
גבע בלטר	הספורטאים 22	550$
אבישי זיו	אסירי ציון 2 פינת שד' ירושלים	550$
בצלאל קציר	הגדנעים 4	580$

שמאי המשיבה נוקט בשווי של 500 $ למ"ר מבונה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

השבחה:

תיקון 10 א'				**$500.00**
שטח קומה	385.67 מ"ר			
	שטח ללא חדר בגג	שטח נותר	**אקוויוולנט פרגולה**	
שטח לחיוב השבחה	41.28 מ"ר	33%	13%	
מספר יח"ד בגג	6.00			
שטח פרגולות	13.76 מ"ר			
שטח פרגולה מקסימלית	23.00 מ"ר			
אקוויוולנט מצב חדש	10.73 מ"ר			
החלק ברכוש המשותף	**5.71%**			
הפחתה למושא	**90.00%**			
השבחה	₪826		שער הדולר	3

11.2.2 **<u>שמאי המבקשים</u>**

בהתאם לנימוקים דלעיל, בענין הזכויות להרחבת חדרי יציאה לגג, כל שכן זכויות לבניית פרגולה על הגג אינן משביחות את הדירה הנדונה הממוקמת בקומת הקרקע.

11.3 **<u>תיקון מס' 23 (המועד הקובע - 11.7.08)</u>**

11.3.1 **<u>שמאי המשיבה</u>**

שמאים מכריעים:

שמאי	כתובת	שווי מ"ר מבונה	
לבנה אשד	יאנוש קורצאק 3	3,300.00	₪
דורית פריאל	קיבוץ גלויות 23	4,000.00	₪
דורית פריאל	ארלוזורוב 144	3,500.00	₪
דורית פריאל	הופין 9	3,600.00	₪
רן וירניק	ליא קינג 11	3,824.00	₪
ניקו פרימו	לאון בלום 37	3,500.00	₪
ניקו פרימו	רופין 12	4,000.00	₪
ניקו פרימו	סירני 27	3,500.00	₪
ניקו פרימו	השחר 7	3,900.00	₪
יצחק ברמן	סמולנסקי 18	3,314.00	₪
רן וירניק	הסיירת 14	3,500.00	₪
גבע בלטר	הספורטאים 22	4,000.00	₪
בצלאל קציר	הגדנעים 4	3,600.00	₪
בצלאל קציר	יחזקאל 11	3,000.00	₪

שמאי המשיבה נוקט בשווי של 3,000 ש"ח למ"ר מבונה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

השבחה:

תיקון ח/23/1	שטח קומה במ"ר	אקווילנט שטח במ"ר	שטח במ"ר	₪3,000
מצב קודם	23.00 מ"ר	150%	34.50 מ"ר	
הפסד חצר גג	17.00 מ"ר	20%	3.40 מ"ר	
מצב חדש	40.00 מ"ר	150%	60.00 מ"ר	
			22.10 מ"ר	
מספר יח"ד בגג	6.00			
שטח דירה	104.28 מ"ר			
שטח יתרת הגג כולל מרפסות	24.28 מ"ר			
שטח פרגולה	8.09 מ"ר	33%	24.28 מ"ר	
אקווילנט גג	13%			
שטח לחיוב	5.67- מ"ר			
סה"כ מ"ר אקווילנטים בגג	0.74- מ"ר			
סה"כ אקווילנטים	21.36 מ"ר			
החלק ברכוש המשותף	5.71%			
הפחתת מושא	90.00%			
השבחה	₪19,764			

11.3.2 **שמאי המבקשים**

בהתאם לנימוקים דלעיל, בענין הזכויות להרחבת חדרי יציאה לגג, כל שכן זכויות לבניית פרגולה על הגג אינן משביחות את הדירה הנדונה הממוקמת בקומת הקרקע.

12. דיון והכרעה

כללי לשלוש התכניות הנטענות כמשביחות

שמאי המשיבה

מסמך ההתייחסות של שמאי המשיבה לשומת שמאי המבקשים כלל מכתב / חוות דעת משפטית מיום 23.7.15 של עוה"ד עופר צילקר וכרמית פרוסט, בנושא "חיוב בהיטל השבחה - תכניות הגגות", וזאת בתגובה לטענת שמאי המבקשים שהובאה לעיל.

חוות הדעת כוללת בין השאר את הדברים הבאים:

"לאור האמור לעיל, ונוכח הוראות התוספת השלישית, חובתה ותפקידה של הוועדה המקומית לגבות את היטל ההשבחה במועד מימוש הזכויות ולא מעבר לכך, מן הבעלים של

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

זכויות אלו, ואין היא יכולה לייחס לבעלים זכויות מן הרכוש המשותף, שאינם בבעלותו עת המימוש, דהיינו, לקבוע כי הבעלים בקומה העליונה הם שחייבים במלוא תשלום היטל ההשבחה בגין תכניות הגגות.

דברים אלו מקבלים משנה תוקף עת לרוב, אין כל הצמדה לא של הגג, ולא כל שכן של זכויות הבניה על הגג, לדירה העליונה.

...

הנה כי כן, כאשר לא מוצגת כל הסכמה לוויתור על זכויות הבנייה, על החבות בתשלום להתחלק בין כל בעלי הזכויות בגין חלקם בזכויות אלו, ...

המדובר בהשבחה כתוצאה מתוספת זכויות ברכוש המשותף, עליהן זכאים בעלי הזכויות בבניין לקבל תשלומי איזון...

עוד, תציין הוועדה המקומית כי חל מפנה בעמדת ועדת הערר, כפי שהובאה לעיל, וכי בבית המשפט המחוזי תלויים ועומדים שני ערעורים שהוגשו בסוגיה זו, ערעור שהוגש על עניין **ברגר** הוא עמ"נ (ת"א) 59261-06-14 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' ברגר**, וערעור שהוגש על החלטת ועדת הערר בעניין **כהן** הוא עמ"נ (ת"א) 17687-04-14 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' כהן**. עמדת הוועדה המקומית הינה, כי שגתה ועדת הערר בהחלטות אלו. הנימוקים שבבסיס הערעורים דומים לאלו שפורטו לעיל.

<u>סיכום</u>

נוכח האמור, אין ולא נפל כל פגם בשומת הוועדה המקומית, ויש לשאת בתשלום היטל ההשבחה, בהתאם לשומת הוועדה המקומית."

שמאי המבקשים

החיוב בגין זכויות הבנייה של החדר על הגג צריך לחול אך ורק על בעלי הדירה בקומה העליונה.

זכויות לבניית חדר על הגג אינן משביחות את הנכס בקומת הקרקע. זאת מאחר שרוכש פוטנציאלי של הדירה בקומת הקרקע, בידיעה שיש לו זכויות במושע לחדר על הגג שעשוי לשמש רק את הדירות העליונות (להבדיל מזכויות של בניית קומה נוספת, לדוגמה), לא ייתן כל ערך בשיקלול השווי של הדירה בקומת הקרקע לתוספת הזכויות שהוא עשוי אולי לקבל תמורה בעדן לאחר מספר שנים, אם בכלל.

בנוסף, הבנין כולל גג רעפים ותיקרת רביץ כך שאין להקמת חדרים על הגג כדאיות כלכלית, מאחר שהדבר כרוך בעלויות הקמה משמעותיות כגון: הריסת הגג הקיים, התקנת חדר מדרגות מתוך הדירות הקיימות, יציקת תיקרת בטון חדשה, עלויות הקמת החדרים וכו', וכן לאור מאפייני הבנין, לרבות גילו, ולראיה, עד כה חלפו שנים רבות וטרם נוצלו זכויות הבנייה בקומת הגג.

קל וחומר שלא חלה השבחה בגין פרגולות מאחר שמעבר להיעדר כדאיות כלכלית, אין בהקמתן משום תוספת זכויות בנייה ו/או תרומה כלשהי לנכס.

מאוחר יותר טען שמאי המבקשים כי ביום 12.9.16 הגיש היועץ המשפטי לממשלה את עמדתו לפיה היטלי ההשבחה אשר נגבים ע"י עירית חולון אינם חוקיים וכי יש לדחות את הערעור שהגישה הועדה המקומית על החלטת ועדת הערר ולהשאיר על כנה את החלטת ועדת הערר.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

לאור זאת ביקש שמאי המבקשים כי השמאי המכריע ישקול בחיוב השתת שכרו בתיק זה על המשיבה באופן מלא.

שמאי המשיבה

שמאי המשיבה עדיין סבור שיש להטיל את החיוב בהיטל השבחה באופן שחויב ע"י המשיבה עפ"י המפורט בשומתו.

שמאי המשיבה ציין כי שמאים מכריעים נוספים חושבים כך, אך לא פירט מעבר לכך.

לענין הבקשה לחיוב המשיבה בשכרו המלא של השמאי המכריע, הרי שהיה צדק בדבר במידה שלאחר הגשת עמדתו של היועץ המשפטי לממשלה היתה המשיבה ממשיכה לחייב את הנישומים, אולם כל עוד אין החלטה סופית, ההליך הינו בהתאם לכללים המקובלים ואין מקום לחייב את המשיבה בלמעלה מ- 50% מהשכר.

<u>הכרעה</u>:

בנושא זה, הנוגע לכל שלוש התכניות הנטענות ע"י שמאי המשיבה כמשביחות, ניתנו עפ"י הידוע לי 3 החלטות של ועדות ערר, הקובעות כי אין לחייב דירות בבנין שאינן בקומה העליונה של הבנין בהיטל השבחה בגין תכניות בנייה של חדרים על הגג:

- ערר (תא) חל/85090/11 ברגר רחל וירון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.
- ערר (תא) 85102/11 יום טוב מתתיהו נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.
- ערר (תא) הר/85146/10 יצחק יונאניה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון.

מסמך העמדה של היועץ המשפטי לא הוצג בפני, אך כאמור, בין שמאי הצדדים קיימת הסכמה כי עמדת היועץ המשפטי הינה כי יש לדחות את הערעור שהגישה הועדה המקומית על החלטת ועדת הערר ולהותיר את החלטת ועדת הערר על כנה.

על כל פנים, מן ההחלטות שניתנו בעררים הנ"ל, שהן המנחות אותי בהחלטתי זו, עולה בבירור כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכניות בנייה של חדרים על הגג דירות שאינן בקומה העליונה של הבנין.

לאור האמור לעיל, התכניות הנדונות אינן משביחות את שוויו של הנכס הנדון.

לענין הבקשה לחייב את המשיבה במלוא שכרו של השמאי המכריע, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי מאחר שמדובר בדרישת תשלום היטל השבחה שנדרשה בטרם הוגשה עמדתו של היועץ המשפטי, איני מוצא מקום לקבוע חלוקה שונה של השכר מזו הקבועה בסעיף 5 (א) לתקנות התכנון והבנייה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), התשס"ט-2009, דהיינו חלוקה שווה של שכר השמאי המכריע בין שני הצדדים.

13. **<u>מסקנה</u>**

לאור האמור לעיל, אני קובע כי המבקשים אינם חבים בהיטל השבחה בגין כל אחת משלוש התכניות הנטענות ע"י שמאי המשיבה כמשביחות.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

ניתנה היום, 24.2.17.

יצחק ברמן, מהנדס בנין
שמאי מקרקעין
שמאי מכריע

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il