Eyal Itzhaki
אייל יצחקי
כלכלן ושמאי מקרקעין | שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך 11/11/2018
מס' תיק-פניה 467 -1143-2018

שומה מכריעה בעניין :

השבחה בחלקה 312 בגוש 6636

רחוב קהילת בריסק 5, תל אביב

רח' יצחק בן-דוד 13, נחלת יהודה, ראשון לציון, מיקוד: 7591527 | טל: 03-9610601 | פקס: 03-6844811
דואר אלקטרוני: e.itz.isdn@gmail.com

תאריך 11/11/2018
מס' תיק-פניה 467 -1143-2018

לכבוד,
גב' יפה מטלון - הנשומה
באמצעות מר אשר הרמן - שמאי מקרקעין
דוא"ל dorhe@hotmail.com

הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות מר עמית זיו - שמאי מקרקעין
דוא"ל eyalamit@012.net.il

ג.א.נ,

# שומה מכריעה

**הנדון: <u>גוש 6636 חלקה 312, תת חלקה 8, קהילת בריסק 5, תל אביב, היטל השבחה</u>**

## 1. <u>מטרת השומה</u>

ביום 30/7/2018 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר גובה ההשבחה, אשר חלה במקרקעין, עקב אישור מספר תכניות במימוש זכויות בנכס בדרך של מכר.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן:

א. שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 23/5/2018, שנערכה על ידי מר עמית זיו, שמאי מקרקעין ותגובתו לשומת הנשומה מיום 2/9/2018.

ב. שומה מטעם הנשומה מיום 15/8/2018, שנערכה על ידי מר אשר הרמן, שמאי מקרקעין.

ביום 2/10/2018, קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, לליבון טיעוניהם והסוגיות שבמחלוקת.

סיכום הדיון נמסר לצדדים ביום הדיון.

## 2. <u>תאריך קובע לשומה ומועד הביקור בנכס</u>

השומה בוצעה למועדים קובעים שונים כמפורט בסעיף 8.

ביקור בנכס נערך ביום 9/9/2018 ע"י הח"מ.

## 3. פרטי המקרקעין

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 6636 |
| חלקה | : | 312 |
| תת חלקה | : | 8 |
| מהות הנכס | : | דירת חדר וחצי בקומה א' מעל קומת קרקע בבניין דו קומתי |
| כתובת | : | קהילת בריסק 5, תל אביב |

## 4. תיאור הנכס והסביבה

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מופיע בשומות הצדדים):

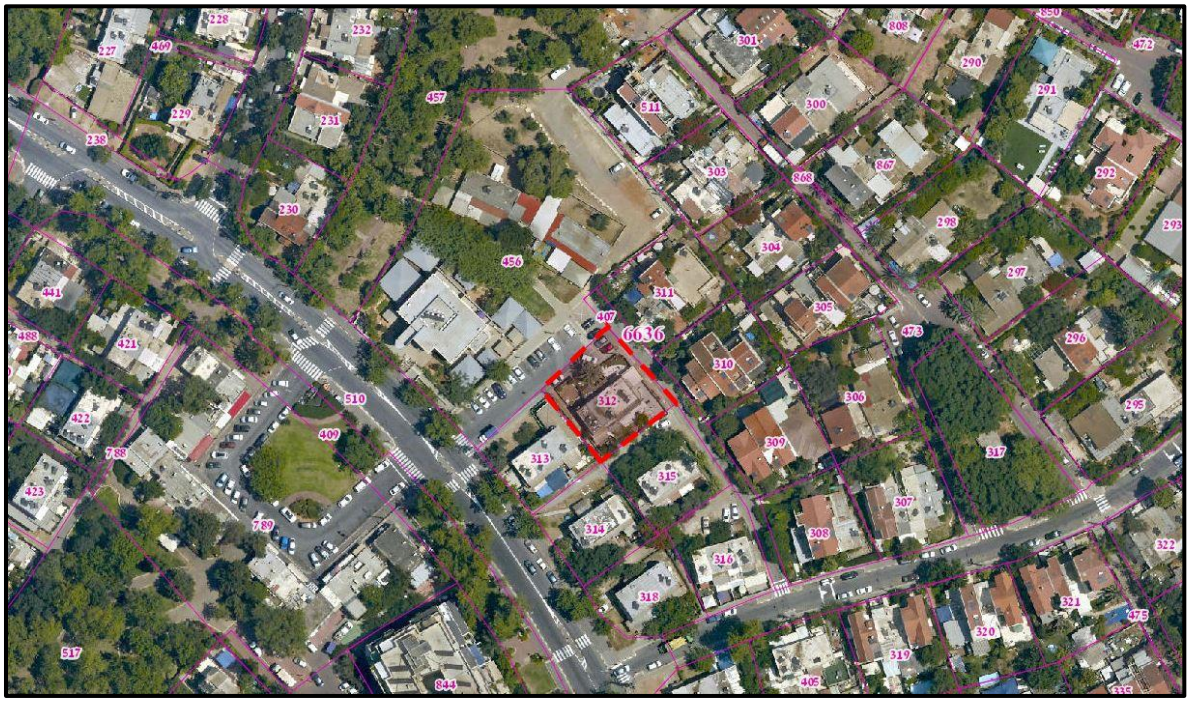
הנכס שבנדון מהווה דירת חדר וחצי בשטח של כ- 30 מ"ר, הממוקמת בקומה העליונה (קומה א') של בניין טורי וותיק בן שתי קומות ברחוב קהילת בריסק 5 בשכונת הדר יוסף בצפון העיר תל אביב.

הבניין בו מצויה הדירה נבנה באמצע שנות החמישים[1] וכולל 8 דירות, 4 דירות בכל קומה. כל הדירות הן דירות חדר וחצי. הגישה לקומה העליונה הינה באמצעות גרם מדרגות חיצוני הממוקם בחלקו הדרומי של הבניין.

מצב הבניין והדירה שבנדון ירוד.

השטח הרשום של חלקה 312 עליה בנוי הבניין הוא 685 מ"ר (ברוטו) ולה חזית צפונית של 28 מ' לרחוב קהילת בריסק. צורת החלקה קרובה למלבנית.

להלן תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (החלקה תחומה בקו אדום מרוסק):




[1] היתר להקמת הבניין ניתן בשנת 1954. ראה סעיף 5.2.

רחוב קהילת בריסק הינו רחוב ללא מוצא, פנימי ושקט. שכונת הדר יוסף מאופיינת בתמהיל בניה מעורב של בניינים ותיקים בני 2 קומות, שחלקם הורחבו ושופצו במרוצת השנים לצד בניני מגורים משותפים בני 3-5 קומות וכן בבניה חדשה ורוויה.

## 5. <u>מצב תכנוני</u>

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למצב התכנוני.

להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב קודם ובמצב חדש:

### 5.1 <u>תכניות מספר 254 מאושרת במצב קודם:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 321 מיום 26/11/1953.

התכנית מסמנת את הנכס כמגרש מספר 112 א' בשטח 685 מ"ר ומייעדת אותו ל"אזור מגורים א/2".

להלן זכויות הבניה במגרש:

| | |
|---|---|
| שטח מגרש מינימלי | 675 מ"ר |
| קומות | 2 |
| זכויות בניה | 25% בקומה סה"כ 50% |
| קווי בנין | לחזית - 4 מ' , צד - 3 מ' , עורף - 7 מ'. |

### 5.2 <u>רישוי בניה במצב קודם:</u>

ביום 21/11/1954 ניתן היתר בניה מספר 838 לבניית הבניין שבנדון הכולל שתי קומות ובו 8 דירות חדר וחצי. מבקשת ההיתר היא חברת עמידר בע"מ.

### 5.3 <u>תכניות מאושרות במצב חדש:</u>

**תכנית 2204**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3240 מיום 22/8/1985.

מטרת התכנית היא שיפור תנאי הדיור בשכונת הדר יוסף.

התכנית מייעדת את החלקה ל"אזור מגורים 4 קומות תכנית בינוי מוצעת" – טיפוס הבניין G.

הבניין שבנוי בחלקה מסומן בתשריט התב"ע כמבנה להריסה.

להלן זכויות הבניה עפ"י טבלת זכויות הבניה בתכנית:

| קומה | אחוזי בניה | יח"ד בקומה |
|---|---|---|
| קרקע | 12% | |
| א' | 45% | 3 |
| ב' | 40% | 3 |
| ג' | 35% | 3 |
| ד' | 30% | 3 דופלקסים |
| ה' | 25% | |
| **סה"כ** | **175%** | **12** |

התכנית מסמנת רצועה להפקעה להרחבת דרך ברוחב של כ - 2.5 מ'. שטח ההפקעה לדרך - 51.48 מ"ר.

לאחר הפקעה שטח המגרש הצפוי הוא כ- 633.5 מ"ר נטו[2].

[2] לפי דף המידע שהופק מאתר הוועדה המקומית ביום 7/9/2018.

שטח דירה ממוצע יהיה 87.5 מ״ר.

**תכנית ע'**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בהיקף הבית. במרתף יותרו שימושי חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים ומעליות.

**תכנית ג'**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/4/1994.

התכנית קובעת הוראות לבניה על גגות בתים ומתירה לבנות חדר יציאה לגג בשטח כולל של 23 מ״ר מכל דירה בקומה העליונה בבניין ששטחה מעל 90% משטח הקומה שמתחתיה.

**תכנית ״ע/1״ - מרתפים**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5264 מיום 18/3/2003.

התכנית מתירה הקמת שתי קומות מרתף ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים ובלבד ששוכנעה הוועדה, כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין.

השימושים המותרים במרתף של בתים משותפים הם: שטחי שירות כלליים וכן מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ״ר ליח״ד.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ – 4 מ'.

גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ – 3.5 מ'.

**תכנית 2204א'**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5201 מיום 1/7/2003.

התכנית הינה תכנית מפורטת לשינוי הוראות בינוי לאזור הריסה ובניה מחדש בשכונת הדר יוסף.

התכנית לא משנה את זכויות הבניה שבחלקה, אלא, מגמישה את התכנון.

התכנית משנה את ייעוד החלקה ל״מגורים ד״.

הבניין שבנוי בחלקה מסומן בתשריט התב״ע כמבנה להריסה.

הוראות התכנית:

| | | |
|---|---|---|
| מס' קומות | : | 5 קומות + גג+ 2 קומות מרתף עד לגבולות המגרש |
| תכסית | : | 50% |
| חדרים בגג | : | לפי תכנית ג'. הזכויות ניתנות לניוד לקומות התחתונות בהקלה. |
| שטחי שירות | : | בהתאם להחלטת הועדה המקומית בפרוטוקול 115 ב' מיום 6/4/1994. |

**תכנית ג1**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20/8/2007.

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ״ר ליחידת דיור עם אפשרות להגדלת תכסית הבניה על הגג לשיעור מרבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות לחדרים טכניים, בתנאי של בניה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבניה על הגג.

לא ניתן להקים חדר יציאה לגג על קומה עליונה חלקית (הקטנה מ-80% משטח הקומה שמתחתיה).

בבניינים חדשים יותר צירוף השטחים הבנויים על הגג לדירות הגג, שטח כל דירה לא יפחת מ- 80 מ״ר (כולל שטחי שירות הבנויים בדירה).

**תכנית 5000**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית קובעת הוראות לעריכת תכניות עתידיות. לא ניתן להוציא היתר בניה מכוחה.

החלקה שבנדון ממוקמת באזור תכנון מס' 204 ומסווגת כ"אזור מגורים בבניה עירונית".

בהתאם ל"נספח עיצוב עירוני" הנכס מסומן בתחום בניה של עד 8 קומות.

שטח הבניה המרבי הוגדר כדלקמן[3]:

למגרש בשטח של עד 0.5 דונם רח"ק[4]= 2.5

למגרש בשטח שבין 0.5-1.5 דונם רח"ק= 2.5-3.0

למגרש בשטח של מעל 1.5 דונם רח"ק= 2.5-4.0

## 6. <u>זכויות בנכס</u>

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

6.1 להלן פרטי הזכויות על פי העתק נסח רישום מפנקס בתים משותפים לתת החלקה שבנדון מיום 2/5/2018 שהופק באמצעות האינטרנט:

- שטח החלקה הרשום הוא 685 מ"ר.
- החלקה בבעלות קק"ל.
- תת חלקה 8 מהווה דירה בקומה שניה, ששטחה 26.53 מ"ר[5] לה צמודים 2/16 חלקים מהרכוש המשותף.
- על תת החלקה רשומה חכירה (בשלמות) ע"ש יפה מטלון מהוונת עד 31/3/2048.
- ביום 15/2/2018 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת ענבר מאיה וביום 12/3/2018 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת הבנק הבינלאומי הראשון בע"מ בסכום של 480,000 ₪.

6.2 ביום 29/1/2018 הנכס (תת חלקה 8) נמכר במחיר של 1,560,000 ₪. מיסים ישולמו על פי החייב בהם בחוק.

## 7. <u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם</u>

שמאי הצדדים קבעו את ההשבחה לכל תכנית, שלדעתם השביחה, באמצעות תחשיב יחידות תועלת ("אקוויוולנטים"). את הפרשי השטחים האקוויוולנטים הכפילו בשווי ליחידה בכל מועד קובע.

שמאי הצדדים חלוקים ביניהם באשר לשטחים, המקדמים וערכי השווי במועד הקובע המרכיבים את תחשיב ההשבחה לגבי כל אחת מהתכניות.

[3] לפי סעיף 3.2.4(ב) בהוראות התכנית.
[4] יחס בין שטח הבניה לשטח הבנוי העל קרקעי.
[5] שטח הדירה הרשום במרשם המקרקעין (טאבו) אינו תואם את הגדרת השטח המקובלת ובדרך כלל מוטה כלפי מטה.

להלן ההשבחה הנקובה בשומות הצדדים למימוש מלא של מכר הדירה שבנדון לכל תכנית משביחה:

| התכנית | מועד קובע | השבחה בשומת הוועדה | השבחה בשומת הבעלים |
|---|---|---|---|
| 2204 | 6/9/1985 | ₪ 19,489 | ₪ 3,482 |
| ע1 | 2/4/2003 | ₪ 8,100 | ₪ 754 |
| 2204א' | 16/7/2003 | ₪ 34,223 | ₪ 35,750 |
| ג1 | 4/9/2007 | ₪ 116,201 | ₪ 45,983 |

הצדדים מסכימים כי תכניות 1680,ג,ע לא משביחות והסכמתם סבירה.

להלן המחלוקות שבין הצדדים, כפי שעולות משומותיהם ומהדיון והכרעה בהן:

### 7.1 <u>השבחה בגין אישור תכנית 2204</u>

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה קבע את שומתו על בסיס הנחות העבודה הבאות:

א. ההשבחה חושבה לחלקה בשלמות, כאשר לדירה 1/8 חלקים בלתי מסוימים בחלקה.

ב. הזמן הדרוש עד למימוש הבניה הוא 7 שנים. שיעור ההיוון בתחשיב הדחיה הוא 6% לשנה.

ג. בתקופת הביניים עד להריסה הדירה צפויה להניב תשואה של 100 $ לחודש.

ד. שווי זכויות הבניה נקבע לפי פרסום בבטאון אגודת שמאי המקרקעין "מקרקעין וערכם" מספר 94 מדצמבר 1985 בסך של 350 $ למ"ר שהם 520 ₪ למ"ר.

להלן תחשיב ההשבחה שערך שמאי הוועדה על בסיס העקרונות והערכים שנקבעו:

| החלק בנכס | מצב קודם | | | מצב חדש | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | שטח | שווי למ"ר | שווי | שטח | שווי למ"ר | שווי |
| זכויות בניה | 438.40[6] | ₪520 | ₪227,968 | 1,108.66 | ₪348 | ₪386,257 |
| תרומת הבנוי | 240.00[7] | ₪250 | ₪60,000 | 240.00 | ₪240 | ₪57,616 |
| **סה"כ** | | | **₪287,968** | | | **₪443,873** |
| השבחה לחלקה בשלמות | | | | | | ₪155,905 |
| השבחה ליחידה אחת לפי 1/8 | | | | | | ₪19,488 |

בתגובה לטיעוני שמאי הוועדה בדבר תחולת פטור לפי סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (המכונה "פטור ל- 140 מ"ר") העבירה הוועדה חוות דעת משפטית פרטנית מיום 15/10/2018, שנערכה על ידי עו"ד מיכל דיק, עוזרת ראשית ליועץ המשפטי, שבו הפנתה להבדלי הניסוח שבין סעיף 19(ג)(1) שעוסק בפטור במימוש של מכר לבין סעיף 19(ג)(2), שעוסק בפטור במימוש של בניה. לעמדתה בניגוד למימוש בבניה, הרי שבמימוש במכר זכאי הבעלים לפטור עבור "<u>מכירת דירת מגורים שניתן להרחיבה לפי תכנית</u>". במקרה שבנדון תכנית 2204 סימנה את הבניין שבו ממוקמת הדירה להריסה ולא להרחבה ולכן, אין סעיף הפטור חל על <u>מכירת</u> הנכס הנדון.

ב"כ הוועדה ציינה, כי למיטב ידיעתה לא קיים פס"ד העוסק במקרה של פטור במימוש במכר של

[6] לפי 64% בניה משטח החלקה. בתגובתו תיקן את זכויות הבניה במצב הקודם לפי 50%, כפי שהוקנה בתכנית מספר 254.
[7] לפי 8 דירות בשטח 30 מ"ר כל אחת.

דירה, שמיועדת להריסה.

<u>עמדת שמאי הבעלים</u>:

שמאי הבעלים סבור ששגה שמאי הוועדה בסוגיות הבאות:

א. תכנית 1680 שמקנה זכויות בניה לחדרי עליה בגג חלה במצב הקודם.

בנוסח הוראות תכנית 1680 נרשם בסמוך למילים שתי קומות המילה קוטג' (בסוגריים). המבנה שבנדון אינו קוטג'. חיזוק לפרשנות זו מצוי בתכנית ג', שבה נכתב בסעיף 9(ב)5: "קוטגים צמודי קרקע". לכן, יש להכליל זכויות בניה בגג במניין הזכויות במצב הקודם.

ב. הדחיה, שאותה קבע שמאי הוועדה של 7 שנים, נמוכה מדי לבניין שבנדון (שמוגדר בתכנית כמבנה מטיפוס G) ואינה סבירה וזאת לנוכח הקושי בתיאום הריסה של בניין משותף שבו 8 דירות. בבניינים אלה בעלי הדירות שבקומת הקרקע "השתלטו" על חצר הבניין. תפיסה זו מביאה למצב, שקשה לשכנע את בעלי הדירות בקומת הקרקע להסכים להריסה של הבניין.

סיבה נוספת לדחיה ממושכת היא שבמצב החדש מתוכננות 12 דירות בגדלים שונים בטווח שטחים רחב (כפי שנקבע בתכנית 2204), שאינן יכולות להתחלק בצורה יעילה בין 8 הבעלים, שחלקיהם בחלקה שווים, אלא, שנדרשים תשלומי איזון משמעותיים בין הבעלים, שמכבידים על ההליך.

אכן המציאות מלמדת, שבבלוק הבניינים שבו מצוי הבניין שבנדון ובבלוק הצמוד מדרום, שבהם בניינים מטיפוס G, לא נהרס אף בניין לטובת מימוש הזכויות. בסך הכל בוצעו בבניינים מטיפוס G עד כה 8 שומות מכריעות. מתוכם עד כה מומשו זכויות רק בשני מבנים. בחינה של ההיתרים מלמדת, שהריסת המבנים הישנים ומימוש הזכויות החלו רק לאחר שהוקנו זכויות לפי תמ"א 38. ממוצע הדחיה שחושבה בשמונה השומות הקודמות לתכנית הוא 16.8 שנים. משך הדחיה הסביר לדעת שמאי הבעלים הוא 17.5 שנים.

ג. חישוב דמי השכירות האלטרנטיביים בתקופת הדחיה שביצע שמאי הוועדה הוא חישוב שגוי. רק שמאי מכריע אחד מבין 8 השמאים המכריעים, שביצעו שומות לתכנית 2204 לנכס מטיפוס G, ביצע תחשיב כזה.

ד. יש להכיר בפטור לפי סעיף 19(ג) לדירה בשטח של עד 140 מ"ר.

בסעיף 19(ג)1 בתוספת השלישית נרשם: "בניה **או** הרחבה ...". נוסח הסעיף הוא ברור: הפטור חל הן במקרה של הריסה והן במקרה של בניה מחדש. חיזוק לפרשנות זו מצוי בספר של נמדר. בעמ' 813 נכתב שהמילה "או" שמופיעה בסעיף 19(ג)1 מצביעה על כך שהפטור יחול גם בהרחבה וגם בהריסה ובניה מחדש.

גם הפסיקה מכירה בזכות לפטור במקרה של הריסה ובניה של בית חדש לדוגמה:

- בפס"ד של בית המשפט העליון בתיק לאה צרי נ' הוועדה המקומית גבעתיים בע"א 7417/10 נקבע, שפטור יש לראות בצמצום לגבי דירה קיימת בין אם הורחבה ובין אם נהרסה.
- בפס"ד זיאד חמאיסי נ' הוועדה מבוא עמקים רע"א 3626/06 נקבע, שהפטור מגיע גם על קרקע ריקה.
- בפס"ד עימן דאהוד נ' הוועדה המקומית מבוא עמקים בש"א נצרת 4124/05 קבע בית המשפט, שאין לקבל את הפרשנות שלפיה הפטור חל רק על הרחבה של דירה, אלא, גם על

בניה של דירה חדשה.

בסעיף 19(ג)(2) העוסק במימוש בדרך של מכר נכתבו המילים "או שניתן להרחיבה לפי תכנית". את הסעיף יש לפרש בפרשנות, שתגשים את התכלית הסוציאלית[8] של החוק ותקנה פטור גם בדירה שמיועדת להריסה.

תימוכין לפרשנות זו מצויה בספר "היטל השבחה" של עו"ד הנריק רוסטוביץ' עמ' 402 בו נכתב:

"הפטור ניתן גם לדירה שניתן להרחיבה לפי תכנית. במקרה זה מתחילה תקופת הצינון, ביום בו אושרה התכנית. אם מיום זה ועד ליום המכירה התגורר בה הבעלים למשך ארבע שנים לפחות ... מה דינה של דירה, שניתן להרחיבה לפי תכנית, וההרחבה בוצעה בדרך של הריסת הדירה הישנה ובניית דירה מורחבת. נראה כי ניתן להתייחס אל הדירה החדשה כאל דירה שהורחבה ולא כאל דירה שנבנתה ... ".

פס"ד שתומך בפרשנות זו הוא עש(י-ם) 7/03 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' שמואל ידלר.

פרשנות הוועדה המקומית לסעיף 19(ג)(2) מעוותת ומשבשת את תכלית החוק ויוצרת אפליה בין תושבי הדר יוסף לבין עצמם, כאשר חלק מהם זכאים לפטור (למשל בעלי דירות במבנים מטיפוס D שמיועדים להרחבה) וחלק מהם באופן אבסורדי לא זכאים לכאורה לפטור למשל בעלי דירות בבניין מטיפוס G ובהם בעלי הנכס הנדון. כל זאת בתכנית 2204, שמטרתה המוצהרת היא "שיפור תנאי הדיור בשכונת הדר יוסף".

עוד ציין שמאי הבעלים כי בשומות מכריעות קודמות בשכונה חושב הן על ידי שמאי הוועדה והן על ידי השמאי המכריע פטור במימוש במכר של דירות בבניינים מטיפוס G, למרות ההריסה הצפויה. שמאי הבעלים הפנה לארבע דוגמאות כאלה, שבהן נקבע פטור למכר דירות בבניין מטיפוס G.

השטח העיקרי הממוצע לבעלים שבנדון, שמחזיק בחלק של 1/8 מהחלקה, הוא 138.6 מ"ר.

בניכוי פטור ל- 120 מ"ר הרי שיש לחשב השבחה לזכויות שהוקנו בשטח של 18.6 מ"ר.

לאור כל האמור ההשבחה היא 18.6 מ"ר x 520 ₪ למ"ר[9] x 0.3607[10] = 3,482 ₪

<u>ההחלטה:</u>

תכנית 2204 הרחיבה את זכויות הבניה באופן משמעותי משטח עיקרי של 50% לשטח עיקרי של 175% בחמש קומות ובצפיפות של 12 יח"ד ובכך השביחה את הנכס.

בין הצדדים מספר מחלוקות עקרוניות, שהביאו לפער גדול בין קביעת ההשבחה בשומותיהם של למעלה מפי 5. להלן הכרעתי בכל אחת מהמחלוקות:

א. זכויות בניה בגג לפי תכנית 1680:

בסעיף 14 בהוראות תכנית 1680 נכתב: "לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג')".

נשאלת אפוא השאלה האם המילה "קוטג'" שצמודה למילים "שתי קומות" נועדה ליצור

[8] כפי שנקבע בפס"ד של בית המשפט העליון בתיק לאה צרי נ' הוועדה המקומית גבעתיים בע"א 7417/10.
[9] כפי שקבע שמאי הוועדה.
[10] מקדם דחייה לתקופה של 17.5 שנים בשיעור היוון של 6% לשנה.

מסוּיָמוּת, זאת אומרת לצמצם את קבוצת המבנים הדו קומתיים שאסורה בהם הבניה או לחלופין שנכתבה כדוגמה שכיחה לסוג של מבנה דו קומתי.

נראה שניתן לנקוט בשתי הפרשויות ושתיהן תהיינה סבירות, אולם, אני סבור שהפרשנות הסבירה יותר מבינהן היא שהמילה קוטג' נועדה להבהיר את ההיגד שנכתב לפניה ולא לצמצם אותו. חיזוק לפרשנות זו הוא מזכר פנימי, ששלח מהנדס העיר, מר שמואל פן, ביום 14/2/1983 למנהלי מחלקות באגף ההנדסה, שבו הבהיר את הוראות הבניה בגג לפי תכנית 1680. במכתבו כתב את המילים "קומה אחת ושתיים" ללא אזכור של המילה "קוטג'". לכן, אני סבור שמצב הקודם תכנית 1680 לא חלה.

ב. משך הדחיה הראויה למימוש זכויות תכנית 2204:

הבניין שבנדון נבנה באמצע שנות החמישים בשטח דירתי כולל של כ- 240 מ"ר.

בשנת 1985 אושרה תכנית 2204, שהגדילה את זכויות הבניה בחלקה באופן משמעותי ל- 175%, שהם כ- 1,108 מ"ר. יחס בניה זה של יותר מפי 4 מהבניה הקיימת לכשעצמו מצביע על כלכליות הריסת הבניין ומיצוי זכויות הבניה כבר בשנת 1985. סביר שאם היה לחלקה בעלים יחיד היתה התכנית באה לידי מימוש בפרק זמן קצר על ידי בעליו הרציונלי.

עם זאת המציאות מלמדת, כי מימוש בניה שדורש הריסת בניין משותף מאוכלס כרוך בחיכוך רב בין בעליו, שמסכל יוזמה למימוש זכויות בניה בפרט בסביבה שבה אוכלוסיה חלשה. אכן, ניתן להיווכח בתצלום אוויר עדכני משנת 2018, כי בבלוק הבניינים שבנדון ובבלוק הצמוד מדרום, שבהם בסך הכל 10 בניינים מטיפוס G, טרם מומשו זכויות תכנית 2204 על תיקוניה באף אחד מהמבנים וזאת בחלוף למעלה משלושים שנה.

קשה כיום בחלוף מעל 30 שנה לאמוד את משך הדחיה, שהעריך השוק במועד אישור התכנית. עם זאת מאחר שהחלקה שבנדון "עומדת בזכות עצמה" ואין לגביה הוראה למימוש בקיר משותף עם חלקות סמוכות (כפי שקיים בחלק מהחלקות מטיפוס G, שלגביהם הוערכה דחיה של 20 שנה בשומתי הקודמת שניתנה ביום 26/7/2015[11]), אני מעריך את הדחיה בכ- 15 שנה בשיעור היוון שנתי של 6%.

ג. סוגיית הפטור לדירת מגורים:

שמאי הבעלים סבור כי יש להכיר בפטור לדירת מגורים במימוש במכר של הדירה שבנדון. מנגד, יועמ"ש הוועדה סבורה, שבמימוש במכר פטור ניתן רק בעבור הרחבת דירה ולא במבנה להריסה. השאלה האם עומדת לנישום הזכות לפטור לדירה בשטח 140 מ"ר גם במקרה של מכר הדירה שממוקמת בבניין להריסה היא סוגיה משפטית ועדיף שתתברר בערכאה שיפוטית מתאימה. יחד עם זאת, משהובאה הסוגיה בפניי ולשם יעילות הדיון, אין אני מוצא מקום להימנע מהכרעה גם בסוגיה זו. אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

לא אותר על ידי או על ידי הצדדים פסק דין או החלטת ועדת ערר העוסקת בסוגיית הפטור במימוש במכר של זכויות בדירה שמיועדת להריסה, אלא, שאותרו ואוזכרו פסקי דין שעוסקים בפרשנות לאירועים אחרים, שבהם פרשנויות וקביעות משיקות.

[11] שומה מכריעה בחלקה סמוכה בגו"ח 6636/65 רח' קהילת ורשה 65.

בסעיף 19(ג)(2) שקבע את התנאים לזכאות לפטור במקרה של מימוש במכר נכתבו המילים "דירה ... שניתן להרחיבה לפי תכנית ...". בניסוח הסעיף לא נכתבה המילה "בניה", שמופיעה בסעיף 19(ג)(1) העוסק בפטור במקרה של מימוש בבניה.

חסרונה של המילה "בניה" בסעיף 19(ג)(2) יכול להעיד על כוונת המחוקק, שלא להקנות את הפטור במקרה של הריסת המבנה ובנייתו מחדש. מנגד בסעיף 19(ג)(2) קיימת הפניה לסעיף 19(ג)(1), שבו נרשמו המילים "בניה או הרחבה", באופן שמאפשר פרשנות שמרחיבה את הפטור גם למקרה של הריסה ובניה מחדש.

לנוכח הניסוח של סעיף 19(ג)(2) נראה שהן פרשנות הבעלים והן פרשנות הוועדה אינן בלתי סבירות. ובכל זאת, נשאלת השאלה: **איזו משתי הפרשנויות סבירה יותר ?**

לשם הכרעה בשאלת הפרשנות לסעיף 19(ג)(2) ירוכזו הפרטים הנוספים הבאים:

1. כפי שטען שמאי הבעלים (וגובה בתימוכין) הוועדה המקומית נהגה להעניק פטור למכר של דירות במבנים מטיפוס G, שממוקמות במבנים להריסה.
2. עצם ההפרדה שעשה המחוקק בין שני הסעיפים (סעיף 19(ג)(1) העוסק בבניה וסעיף 19(ג)(2) העוסק במכר) מעיד על כוונה שלא לפטור מימוש של מכר דירה להריסה. אין זה סביר שהמחוקק יפריד את סעיף 19(ג) לשני תתי סעיפים האחד למכר והשני לבניה, אך יקבע בהם את אותם התנאים לפטור.
3. פס"ד עש(י-ם) 7/03 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' שמואל ידלר אמנם לא עסק במקרה של מכר דירה בבניין להריסה, אך בסעיף 6 בפסק הדין פרשנות לסעיף 19(ג)(2). בפסק הדין נתקבלה ההקבלה בין "דירה שהורחבה" לדירה שנהרסה ונבנתה מחדש.

לאור האמור ובעיקר בשל פיצול סעיף 19(ג) לשני תתי סעיפים באופן שמעיד על כוונה להבדיל בין הזכאות לפטור בין אירוע של מכר לבין אירוע של בניה, ולמרות העיוות שעליו הצביע שמאי הבעלים, שנובע מהקניית פטור לחלק מתושבי השכונה ושלילת הפטור מהחלק האחר אני סבור שפרשנות הוועדה, שלפיה הדירה לא זכאית לפטור, היא סבירה יותר. אמנם כפי שטען שמאי הבעלים נהגה הוועדה לפטור דירות זהות בעבר, אולם, אין בכך כדי להצדיק את המשך קיבוע הנוהג השגוי. ראה בעניין זה פס"ד בוריס קצאן[12].

ד. אני מקבל את הסכמת הצדדים באשר לשווי במועד הקובע בסך 520 ₪ למ"ר, שתואם שומות מכריעות בסביבה וגם את שומתי המכריעה הקודמת, שניתנה ביום 26/7/2015, לחלקה סמוכה בגו"ח 6636/65 רח' קהילת ורשה 65.

במצב הקודם זכויות הבניה בתכנית 254 הן 50% בלבד, באופן שמצדיק תוספת לפרטיות ולשטחי הצמדה גבוהים יותר (חצרות וגגות) ביחס למצב החדש. תובא בחשבון תוספת תועלת במצב הקודם באמצעות תוספת שווי של 25%.

[12] בג"ץ מס' 640/78, בוריס קצאן את יוסף הרשטיג חברה לבניין והנדסה בע"מ נגד יושב ראש הוועדה המקומית נתניה ואחרים שניתן ביום 9/12/1979.

לאור כל האמור ההשבחה בנכס תחושב כך:

| החלק בנכס | מצב קודם | | | מצב חדש | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | שטח | שווי למ"ר | שווי | שטח | שווי למ"ר | שווי |
| זכויות בניה עיקריות | 342.50 | ₪650 | ₪222,625 | 1,108.66 | ₪520 | ₪576,503 |
| השבחה לחלקה בשלמות כריקה ופנויה | | | | | | ₪353,878 |
| דחיה למימוש למשך 15 שנה | | | | 0.41727 | | ₪147,661 |
| השבחה ליחידה אחת לפי 1/8 | | | | | | ₪18,458 |

## 7.2 <u>השבחה בגין אישור תכנית ע1</u>

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה קבע את ההשבחה כמכפלה של הערכים הבאים:

- בבניין מותרת בניה של 12 דירות
- בכל דירה נוספו זכויות למחסנים בשטח 6 מ״ר
- שווי זכויות הבניה למחסן ₪900 למ״ר (לפי שומה מכריעה בגו״ח 6636/353)

להלן תחשיב ההשבחה שערך שמאי הוועדה על בסיס הערכים שנקבעו:

| החלק בנכס | מצב קודם | | | מצב חדש | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | שטח | שווי למ"ר | שווי | שטח | שווי למ"ר | שווי |
| מחסנים ל- 12 דירות | 72.00 | ₪900 | ₪64,800 | 144.00 | ₪900 | ₪129,600 |
| השבחה לחלקה בשלמות | | | | | | ₪64,800 |
| השבחה ליחידה אחת לפי 1/8 | | | | | | ₪8,100 |

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

שמאי הבעלים מקבל את השווי שנקבע בשומת הוועדה בסך 900 ₪ למ״ר, אך סבור ששמאי הבעלים לא הביא בחשבון שני גורמים שמשפיעים על ההשבחה:

א. דחייה עד למימוש צפוי של זכויות הבניה (הריסת הבניין המשותף). הדחיה הראויה לדעתו היא דחיה למשך 10 שנים בשיעור היוון של 6% לשנה.

ב. פטור לדירת מגורים עד 140 מ״ר.

לאחר שהביא בחשבון גורמים אלה קבע השבחה בסך של 754 ₪.

<u>ההחלטה:</u>

אני מקבל את עמדת שמאי הבעלים באשר לדחיה הראויה עד למימוש הזכויות בנכס, שכן במועד אישור התכנית על החלקה היה קיים בניין משותף ובו 8 דירות. דחיה של 10 שנים היא סבירה ותואמת שומות מכריעות שניתנו בסביבה בבניינים מטיפוס G.

לפיכך ההשבחה בנכס תחושב כך:

| החלק בנכס | מצב קודם | | | מצב חדש | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | שטח | שווי למ"ר | שווי | שטח | שווי למ"ר | שווי |
| מחסנים ל- 12 דירות | 72 | ₪900 | ₪64,800 | 144 | ₪900 | ₪129,600 |
| השבחה לחלקה בשלמות כריקה ופנויה | | | | | | ₪64,800 |
| דחיה למימוש למשך 10 שנה | | | | 0.5583 | | ₪36,184 |
| השבחה ליחידה אחת לפי 1/8 | | | | | | ₪4,523 |

### 7.3 השבחה בגין אישור תכנית 2204א'

עמדת שמאי הוועדה המקומית:

תכנית 2204א' ביטלה את הדירוג שבין קומות הבניין ולכן, אפשרה את הבניה של חדרי העלייה לגג לפי תכנית ג'. ההשבחה חושבה כמכפלה של הערכים הבאים:

- בבניין מותרת בניה של 3 דירות גג
- בכל דירה נוספו זכויות לחדר עליה לגג בשטח 18 מ"ר (23 מ"ר בניכוי 5 מ"ר גרם מדרגות)
- מקדם תועלת לבניה של חדר עליה לגג 1.3
- שווי זכויות הבניה הוא 3,900 ₪ למ"ר (לפי 5 שומות מכריעות ולפי חילוץ רכיב הקרקע משווי דירות בסביבה).

ההשבחה שהתקבלה מהמכפלה היא 273,780 ₪ לחלקה בשלמות.

ההשבחה לדירה שבנדון שלה מיוחס חלק של 1/8 היא 34,223 ₪.

בתגובה לשומת הבעלים נטען לעניין שטח מרפסת הגג, כי אין לבצע חישוב של קונטור המבנה לפי שטח התכסית המרבית, אלא, לפי זכויות הבניה. יש לנכות את שטח חדר המדרגות, שהוא כ- 44 מ"ר, יש לקבוע מקדם נמוך מ- 0.3 ויש לקבוע מקדם 1.0 לשטח הדירתי בגג.

עמדת שמאי הבעלים:

שמאי הבעלים ביצע תחשיב השבחה דומה לזה שביצע שמאי הוועדה, אלא, שהוא חישב את התועלת ממרפסת הגג בנפרד וכן הביא בחשבון דחיה להריסת הבניין ולמימוש הזכויות.

להלן תחשיב שמאי הבעלים:

| החלק בנכס | שטח | מקדם | שטח אקוויוולנטי |
|---|---|---|---|
| חדרי עליה לגג | 69.00 | 1.00 | 69.00 |
| מרפסת גג | 208.00 | 0.30 | 62.40 |
| **סה"כ** | | | **131.40** |
| שווי למ"ר | | | ₪3,900 |
| השבחה גולמית לחלקה בשלמות | | | ₪512,460 |
| בדחיה ל- 10 שנים | | | ₪286,155 |
| השבחה ליחידה אחת לפי 1/8 | | | [13]₪35,769 |

[13] התוצאה ששמאי הבעלים קיבל בשומתו מעט שונה עקב עיגול של תוצאות ביניים.

ההחלטה:

שמאי הוועדה למעשה קבע תוספת שווי כללית של 30% על זכויות הבניה בגג, שמבטאות את התועלת ממרפסת הגג המוצמדת ומגובה מפלס הגג. שמאי הבעלים לעומתו ביצע תחשיב מפורט יותר, שבו כימת את התועלת לחלקי הגג שיוצמד. אופן החישוב שבו נקט שמאי הבעלים בדרך כלל עדיף שכן הוא מדוייק יותר. אולם במקרה שבנדון קיימת אי וודאות באשר לחלופת הבינוי, בליטות בקומות מסויימות, נסיגות, קביעת שטח הגרעין וכו'. במקרה שכזה עשוי להיות יתרון דוקא לתחשיב השבחה כללי יותר, שמדמה באופן נאמן יותר את חשיבת השוק. לכן, במקרה שבנדון אני מאמץ את אופן החישוב שבו נקט שמאי הוועדה, אולם, מכיר בדחיה של 10 שנים.

לפיכך ההשבחה בנכס תחושב כך:

| החלק בנכס | מצב קודם | | | מצב חדש | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | שטח | שווי למ"ר | שווי | שטח | שווי למ"ר | שווי |
| חדרי עליה לגג | | | | 54.00 | ₪5,070 | ₪273,780 |
| דחיה למימוש למשך 10 שנה | | | 0.55839 | | | ₪152,877 |
| השבחה ליחידה אחת לפי 1/8 | | | | | | ₪19,110 |

## 7.4 השבחה בגין אישור תכנית ג1

עמדת שמאי הוועדה המקומית:

התכנית מאפשרת את הגדלת שטחי הבניה בגג ל- 65% משטח הקומה האחרונה ומאפשרת יצירת שתי דירות חדשות באותם שטחי הבניה שהותרו בגג. הגדלת מספר הדירות מגדילה את שטחי המחסנים הדירתיים בהתאמה.

להלן תחשיב ההשבחה שערך שמאי הוועדה:

| החלק בנכס | מצב קודם | | | מצב חדש | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | שטח | מקדם | שטח אקוויוולנטי | שטח | מקדם | שטח אקוויוולנטי |
| זכויות בניה בגג | 69.00 | 1.30 | 89.70 | 191.40 | 1.00 | 191.40 |
| מרפסת גג | | | | 103.10 | 0.40 | 41.24 |
| מחסנים | | | | 24.00 | 0.25 | 6.00 |
| **סה"כ** | | | **89.70** | | | **238.64** |
| שטח שהתווסף | | | | | | 148.94 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | | | ₪6,240 |
| השבחה לחלקה בשלמות | | | | | | ₪929,386 |
| השבחה ליחידה אחת לפי 1/8 | | | | | | ₪116,173 |

השווי בסך 6,240 ₪ למ״ר נקבע לפי 5 שומות מכריעות ולפי חילוץ רכיב הקרקע משווי דירות בסביבה.

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

שמאי הבעלים ביצע תחשיב אקוויולנטים דומה, אלא, שהוא קבע בו שטחי בניה אחרים וכן קבע דחיה של 6 שנים עד להריסת הבניין המשותף ומימוש הבניה כדלקמן:

| החלק בנכס | מצב קודם | | | מצב חדש | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | שטח | מקדם | שטח אקוויולנטי | שטח | מקדם | שטח אקוויולנטי |
| זכויות בניה בגג | 69.00 | 1.00 | 69.00 | 180.00 | 1.00 | 180.00 |
| מרפסת גג | 208.00 | 0.30 | 62.40 | 97.00 | 0.30 | 29.10 |
| מחסנים | | | | 24.00 | 0.25 | 6.00 |
| **סה"כ** | **131.40** | | | **215.10** | | |
| שטח שהתווסף | 83.70 | | | | | |
| שווי מ"ר מבונה | ₪6,240 | | | | | |
| השבחה גולמית לחלקה בשלמות | ₪522,288 | | | | | |
| בדחיה ל- 10 שנים | ₪368,192 | | | | | |
| השבחה ליחידה אחת לפי 1/8 | ₪46,024[14] | | | | | |

במהלך הדיון שבעל פה ובמענה לשאלת השמאי המכריע ציין שמאי הבעלים כי יתכן שפרשנות הוועדה המקומית שלפיה תכנית ע1 מגדילה צפיפות היא פרשנות שגויה.

<u>ההחלטה:</u>

שמאי הוועדה קבע בשומתו השבחה לתוספת בניה בקומת הגג וכן תוספת זכויות בניה לשתי יחידות דיור בגג לפי הוראות תכנית ג1. בתגובה לשאלתי, שמאי הוועדה לא הפנה להוראה שאיפשרה תוספת הצפיפות אלא שהצהיר שכך מפרשת וכך נוהגת הוועדה המקומית ביחס לתכנית ג1.

פרשנות הוועדה לתכנית ג1 בעניין הצפיפות מוכרת גם מפרשות שומה קודמות ומיושמת במתן היתרים בפועל. עם זאת אציין, כי פרשנות זו ליברלית כפי שיובהר להלן: תכנית 2204 משנת 1985 קבעה צפיפות של 12 יח"ד בחלקה. תכנית 2204א' משנת 2003 לא שינתה את הצפיפות המותרת, אלא, שינתה את הבינוי. בתכנית ג1 אין הוראה ישירה שקובעת את הצפיפות המותרת. פרשנות הוועדה ניתנה ככל הנראה ביחס לסעיף 9.3.5 בתכנית ג1 שבו נכתב: "בבניינים חדשים בלבד יותר צירוף שטחי בניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ- 80 מ"ר ..." בסעיף זה לא נקבעה קביעה פוזיטיבית, שהתכנית מגדילה את הצפיפות המותרת ולכן ככל שתקנון תכנית ג1 הוא המסמך התכנוני היחיד לעניין הבניה בגג הרי שפרשנות הוועדה אינה טבעית בעיני. אני סבור שניתן לפרש סעיף זה גם ככזה שמאפשר סידור דירה/דירות על הגג לפי תכנית ג1, שיגרור בעקבותיו חלוקה אחרת של הדירות בקומות התחתונות, כך שסך הדירות במגרש יוותר 12, כפי שנקבע בתכנית האחרונה שקבעה צפיפות, שהיא תכנית 2204. יתכן כי פרשנות זו סבירה יותר לנוכח המציאות התכנונית המודרנית בישראל, שמתאפיינת ב"רגולציה תכנונית" הדוקה. ביטוי להידוק הרגולציה היא רמת הפירוט ההולכת וגוברת בתכניות ובפרשנות הולכת ומחמירה בסוגיות, שבהן תכנית "שותקת" (בבחינת כל מה שלא הותר

[14] התוצאה ששמאי הבעלים קיבל בשומתו מטע שונה עקב עיגול של תוצאות ביניים.

במפורש בתכנית – אסור). קביעה ברוח זו ניתנה בסעיף 11 לפסק הדין קלקא[15], אשר בו נרשם: "אין תכנון ואין בנייה ואין זכויות בנייה או שימוש לפיהן, אלא, לפי הוראות התכניות השונות לדרגותיהן, מותר לבנות רק במסגרת המותרת בתכנית ומה שאין תכנית מתאר מרשה במפורש – אינו מותר" ובסעיף 14 של פסק הדין אבוטבול[16] נרשם: "על התכנית להתיר במפורש ... כל שאינו מותר מפורשות-אסור".

על אף שלדעתי פרשנות מצמצמת במקרה זה היא סבירה יותר, הרי שהוועדה המקומית לתכנון ולבניה היא המוסד הרשמי המוסמך לפרשנות של תכנית. כל זמן שפרשנות הוועדה המקומית אינה בלתי סבירה ומיושמת בפועל[17] אין זה ראוי כי במסגרת שומה מכרעת תיקבע פרשנות תכנונית, אשר נוגדת את פרשנותה הלגיטימית של הוועדה המקומית.

מאחר שפרשנות הוועדה לתכנית 1ע אינה בלתי סבירה (אלא שלדעתי הסובייקטיבית היא סבירה פחות) ומיושמת בפועל, אני מאמץ אותה וקובע השבחה גם לתוספת שתי יחידות דיור בגג.

אני מעריך את מקדם התועלת לזכויות הבניה במפלס הגג שהוא גבוה יותר במקדם 1.2.

אני קובע מקדם שווי של 0.35 למרפסת הגג שנגרעה וכן מייחס דחיה של 6 שנים למימוש הבניה בחלקה.

לפיכך ההשבחה בנכס תחושב כך:

| החלק בנכס | מצב קודם | | | מצב חדש | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | שטח | מקדם | שטח אקוויוולנטי | שטח | מקדם | שטח אקוויוולנטי |
| זכויות בניה בגג | 54.00[18] | 0.70 | 37.80 | 191.40 | 1.10 | 210.54 |
| מרפסת גג | | | | 122.40[19] | 0.35 | 42.84 |
| מחסנים | | | | 24.00 | 0.25 | 6.00 |
| **סה"כ** | | | **37.80** | | | **259.38** |
| שטח שהתווסף | | | | | | 221.58 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | | | ₪6,240 |
| השבחה לחלקה בשלמות | | | | | | ₪ 1,382,659 |
| דחיה למימוש למשך 6 שנים | | | | 0.70496 | | ₪ 974,720 |
| השבחה ליחידה אחת לפי 1/8 | | | | | | ₪ 121,840 |

[15] ערעור פלילי מספר 377/87 קלקא נחום נ' מדינת ישראל

[16] ערעור אזרחי מספר 1216/98 אסתר אבוטבול ו-84 אחרים נ' ועדת ערר מחוז מרכז ופלאפון תקשורת בע"מ .

[17] מיושמת באופן שבו ניתנים היתרי בניה במרחב התכנון המקומי.

[18] לפי 18 מ"ר X 3 חדרים על הגג.

[19] לפי הפרש בין שטח דירתי בנוי של 191.4 מ"ר לבין שטח ברוטו של חדרי העלייה לגג של 3X23 = 69 מ"ר.

## 8. <u>הערכה</u>

8.1 לאור האמור לעיל הגעתי למסקנה, כי ההשבחה והיטל ההשבחה כתוצאה מאישור התכניות הינם כדלקמן:

| מתן תוקף | השבחה | היטל ההשבחה |
|---|---|---|
| 22/8/1985 | ₪18,458 | ₪9,229 |
| 18/3/2003 | ₪4,522 | ₪2,261 |
| 01/07/2003 | ₪19,110 | ₪9,555 |
| 20/08/2007 | ₪121,840 | ₪60,920 |

8.2 שיטת חישוב ההשבחה בנכס הנדון על פי "הלכת פמיני" תוך פיצול ההשבחה לאותו חלק בזכויות (כגון זכויות בגג) ל"מדרגות" נפרדות, שחלקן למועד היסטורי מרוחק מביאה לקביעת היטל מעוותת מבחינה כלכלית.

אייל יצחקי
שמאי מכריע