תאריך: 05.04.2026
מס' בקשה/מינוי: 2402-2025
מספרנו: 4150

לכבוד

המבקשים – יהושע גוריש, ז'קלין גוריש

באמצעות מר אסף שאול שמאי מקרקעין
דוא"ל: assaf.shaul@gmail.com

המשיבה – הוועדה המקומית לתו"ב כפר סבא
דוא"ל: tals@ksaba.co.il

באמצעות מר שגיא שער שמאי מקרקעין
דוא"ל: shaar-s@zahav.net.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 7620 **חלקה:** 232 **ת"ח:** 8
כתובת: רח' דוד רמז 11ג', שכ' שיכון עליה, כפר סבא

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מס' 2402-2025 מיום 17.11.2025, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: תכנית מס' כס/מק/1/1/גג א'.

גורם המימוש: מכר (מלא, בהתאם להעתק הסכם מכר מיום **23.06.1997**).

מהות הנכס: דירת מגורים (ת"ח), הממוקמת בקומה שניה (עליונה / מעל ק"ק), כניסה ג', בבניין מגורים דו קומתי (מבנה 1), טורי ("רכבת") בבנייה וותיקה, הכולל 3 כניסות וסה"כ 12 יח"ד (6 יח"ד בקומה).

3. מועד דיון

ביום 29.01.2026, קיימתי דיון[1] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

[1] בהסכמת הצדדים התקיים דיון בע"פ באמצעות שיחת וועידה בווידיאו (zoom).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

4. <u>מועד ביקור בנכס ובסביבתו</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 30.12.2025, ע"י החת"מ.

לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני לנכס וסביבתו.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

כתובת	:	רח' דוד רמז 11ג', שכ' שיכון עליה, כפר סבא.
מס' גוש	:	7620.
מס' חלקה	:	232.
שטח חלקה רשום[2]	:	3,062.00 מ"ר.
מס' תת חלקה	:	8.
שטח ת"ח רשום	:	35.00 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות, ע"ש קק"ל, החלק בנכס - בשלמות.
מהות הנכס	:	דירת מגורים (ת"ח), הממוקמת בקומה שניה (עליונה / מעל ק"ק), כניסה ג' בבניין מגורים דו קומתי (מבנה 1), טורי ("רכבת") בבנייה ווותיקה, הכולל 3 כניסות וסה"כ 12 יח"ד (6 יח"ד בקומה).
זיהוי הדירה בבניין	:	בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים והסכמתם, תשריט בית משותף.

6. <u>עיקרי המסמכים</u>

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר שגיא שער - שמאי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשים, נערכה ע"י מר אסף שאול - שמאי מקרקעין.
- העתק חוזה מכר (בתמורה), שנערך ונחתם ביום 23.06.1997.
- העתק מכתב <u>הודעת מינהל מקרקעי ישראל בקשר להעברת זכות שכירות</u>, מיום 10.08.1997.
- העתק אישור מחב' "שיכון עובדים", בדבר רישום הנכס הנדון ע"ש המבקשים, מיום 10.08.1997.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי **(רגיל)** מפנקס הבתים המשותפים, מיום 06.11.2025.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי **(מרוכז)** מפנקס הבתים המשותפים, מיום 22.12.2025.
- העתק שובר <u>תשלום מיסים, מים, אגרות</u> (לרבות היטל השבחה), מס' 500269006, מיום 04.09.2025.
- העתק מסמכי בית משותף: צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים, תקנון מוסכם, תשריט.
- העתק דף מידע תכנוני בהזמנה אישית, מאת הוועדה המקומית לתו"ב כפר סבא, מיום 25.11.2025.
- היתרי בניה ותשריטים, כפי שאותרו בתיק הבניין האינטרנטי.
- מכתב תשובת המשיבה (ועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקשים), מיום 23.12.2025.
- גליון תצ"ר מס' 89/1970.
- פסקי דין, החלטות וועדות ערר, החלטות שמאים מכריעים.
- שונות (תצ"אות שונות, תוכניות רלוונטיות, הבהרות הצדדים, היתרי בניה בסביבה וכיוצ"ב).

---

[2] כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים ובהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

7. <u>מועד קובע</u>

סע' 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, התשכ"ה-1965: *"השומה תיערך ליום **תחילת התכנית**, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין ....."*.

סע' 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה-1965: *"**תחילתה של תכנית**, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות **<u>או</u>** בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה **ההודעה האחרונה** מבין ההודעות ברשומות או בעיתון"*.

המועד הקובע לאומדן שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום אחרון לאישור התכנית
תכנית מס' כס/1/1/גג א'	[3]05.08.1993	פרסום ברשומות, 08.07.1993, י.פ. 4127, עמ' 3548 פרסום אחרון בעיתונים 21.07.1993

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה שניה (עליונה/ מעל ק"ק), כניסה ג', בבניין מגורים דו קומתי (מבנה 1), טורי ("רכבת") בבנייה וותיקה, הכולל 3 כניסות וסה"כ 12 יח"ד (6 יח"ד בקומה).

כעולה מהמפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין ומסמכי הבית המשותף, הנכס הנדון ידוע כת"ח מס' 8 דירה בת 2 חד' ("דירה כלואה") בקומה שניה, מיקומה בצדה המערבי של הקומה (עם חזיתות צפונית דרומית) ושטחה הרשום הינו 35 מ"ר.

תיאור החלקה: הקרקע עליה בנוי הבניין בו ממוקמת הדירה הנדונה, ידועה כחלקה מס' 232 בגוש 7620 ושטחה הרשום של החלקה הינו 3,062 מ"ר, על החלקה שני מבני מגורים (מבנה 1, מבנה 2).
החלקה בעלת צורה אי רגולרית, בהתאם למפורט בתרשים החלקה אשר בהעתק תשריט הבית המשותף מידות החלקה, כדלקמן: אורך חזית צפונית-מזרחית (רח' דוד רמז) הינה 96.14 מ', אורך חזית צפונית-מערבית (רח' אחווה/שביל גישה) הינה 35.80 מ', אורך חזית דרומית (גובלת בחלקות מס' 226, 225) הינה 43.86 מ' אורך חזית מערבית (גובלת בחלקות מס' 238, 233) הינה 80.06 מ' (18.88 מ' + 20.98 מ' + 13.40 מ' + 26.80 מ') - המידות בהתאמה למפורט בהעתק גליון תצ"ר מס' 89/1970.

<u>גבולותיה של החלקה, כדלקמן</u>:

<u>צפון-מזרח</u>: רח' דוד רמז / דרך סלולה מחופה אספלט.

<u>דרום</u>: חלקות מס' 225, 226 / מבני מגורים.

<u>צפון-מערב</u>: רח' אחווה / שביל גישה מחופה לבני אקרשטיין.

<u>מערב</u>: חלקות מס' 238, 233 / מבני מגורים.

תיאור סביבת הנכס: הנכס הנדון ממוקם בחלקה המזרחי (מקטע מרכזי) של שכ' שיכון עליה הנמצאת בחלקה הצפוני-מערבי של העיר כפר סבא.
השכונה הוקמה בראשית שנות ה- 50 על ידי משרד העבודה במטרה לקלוט ולשכן עולים חדשים.

---

[3] כמפורט בחוות דעת הצדדים המועד הקובע הינו 23.07.1993, בהתאם להוראות סע' 119 (א) לחוק התו"ב, המועד הקובע לתחילתה של תכנית הינו בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון, המאוחר מבינהם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

רח' דוד רמז, תחילתו בדרום-מזרח במפגשו ברח' טשרניחובסקי (מס' דרך 554) וסיומו בדרום-מערב במפגשו בשדרות מנחם בגין.

הסביבה הקרובה מאופיינת במבני מגורים בבניה רוויה (נמוכה-בינונית) וותיקה.

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח עירוני הכולל בין היתר, מדרכות, תאורת רחוב, דרך סלולה המחופה אספלט, חשמל, תשתיות מים ביוב וכדומה.

נגישות: הנגישות לבניין בו ממוקם הנכס הנדון הינה מצדו הצפוני-מזרחי, נגישות מרח' דוד רמז.

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיימים מבני ציבור שונים, כגון: גני ילדים, מקווה, בית לזרוס, גינות משחקים, בתי כנסיות ועוד.

9. מצב תכנוני ורישוי

בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים, להלן עיקרי תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס:

מצב קודם

תכנית מס' כס/2/69

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 931, ביום 17.05.1962.

מטרת התכנית: שינויים בלוח חלוקה לאזורים.

מס' מגרש: 4.

ייעוד: אזור מגורים.

תכליות: בתי מגורים.

שטח מינימלי למגרש: 1,500 מ"ר.

שטח מקסימלי לבנייה: בניין: 18%, בניני עזר 5%.

הגובה המכסימלי של הבנין: 2.

מס' דירות על מגרש: 12[4].

תכנית מס' כס/23/1

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3301, ביום 13.02.1986.

יעוד: אזור מגורים ג' מיוחד.

מטרת התכנית: תכנון מחודש של שכונות עליה וגרין, בהתאם להוראות שונות כמפורט שם.

שטח מגרש מינימלי: 600 מ"ר.

אחוזי בניה שטח דירה: ראה לוח חלקות בתשריט.

מס' קומות: ק+1+ג.

הוראות בניה: בנינים בני 2 קומות עם 8 יח"ד בבניין. הבניינים יתוכננו להרחבה ע"י הועדה המקומית עד לכ- 82 מ"ר לדירה. תכסית הקרקע לא תעלה על 33%.

[4] ע"פ תשריט התכנית חלקה 232 חולקה ל- 2 מגרשים (3, 4), כך שבתחום החלקה הנדונה הותרו 2 בניינים בני 2 קומות כל אחד ובסך הכול **24 יחידות דיור**.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לוח חלקות לבנייני מגורים בהתאם לתשריט:

מס' יח"ד בחלקה	מס' קומות	שטח מכסימלי של דירה	הערות
24	ק + 1	בניין קיים	מגורים ג' מיוחד להרחבת דיור

מצב חדש[5]

תכנית מס' כס/1/1/גג א'

פורסמה לתוקף ברשומות בי.פ. 4127, עמ' 3548, ביום 08.07.1993. פרסום בעיתונים ביום 21.07.1993.

מטרת התכנית: ביטול סעיף ה-5 בתקנות תוכנית כס/1/1/גג, קביעת הוראות בדבר חישוב שטחים בחלל גג רעפים והוראות בדבר עיצוב גגות רעפים.

הוראות התכנית:

- שטח עליית הגג בתוך חלל גג הרעפים הנוצר עקב השיפועים יחושב לפי ההשלכה האופקית על הרצפה של אותו חלק בעליית הגג הגבוה מ- 1.8 מ'.
- השטח לפי סעיף 6 א' לעיל יחושב כמטרה עיקרית ויהיה בנוסף לזכויות המוקנות לצורך המטרה העיקרית בכל תכנית.

  השטח הנמוך מ- 1.8 מ' יחשב כשטח שירות.

תכנית מס' מק/כס/1/1/גג/ג'

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4451, ביום 24.10.1996.

מטרת התכנית: קביעת הוראות בדבר עיצוב גגות, עליות גג - שימושים וחישובי שטחים ובניית פרגולות.

הוראות תכנוניות:

- באזור המגורים ג' מיוחד, תותר בניית גגות רעפים באופן מלא או חלקי תוך יצירת חללים לעליות גג, חלק משטח הגג יהיה אופקי עם גישה נוחה מחדר המדרגות הכללי אל מערכות הבית המשותפות. כמו כן תותר בניית חלקי גג שטוחים המהווים מרפסות פתוחות לעליות הגג, **שטח מרפסות הגג לא יעלה על 1/3 שטח הגג כולו.**
- מרפסות הגג תהיינה באזור הגמלונים או בשיפועי הגג מוקפות מכל הצדדים בגגות רעפים, גגות הרעפים יהיו בשיפועים של 40-50 אחוז עם גמלונים, **גובה בסיס משטחי הרעפים בשולי הגג לא יעלה על 0.5 מ' מעל רצפת עליית הגג.**
- יחושב שטח עליית הגג לפי ההשלכה האופקית על הרצפה של חלקי הגג הגבוהים מ- 1.8 מ', השטח יחשב לשטח עיקרי ויהיה בנוסף לזכויות המוקנות לצורך שטח עיקרי בכל תכנית, כל השטחים המורמים לצורך יצירת חלונות-גג יחושבו אף הם בכלל השטחים העיקריים, שטחי מרפסות עליות הגג יתווספו למניין שטחי המרפסות הלא מקורות בבניין כולו.
- בבניינים עם גגות רעפים ועליות גג לא ניתן לבנות פרגולות מקורות אלא כחלק מזכויות הבניה.

---

[5] כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה "מצב חדש" הינו טרם אישורה של תוכנית מס' כס/1/1/1 גג א', יוער כי חוות דעת המשיבה הינה בהתייחס לתוכניות החלות עד למועד המימוש (23.06.1997).

לפיכך, בעניינה של החלטה זו, הגדרת "מצב חדש" הינה בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה. למען הסר ספק, יובהר, כי נתבקשתי לאומדן גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ת/ים".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>רישוי</u>

בהתאם למידע כמפורט בחוות דעת הצדדים וכפי שאותר בתיק הבניין האינטרנטי באתר המשיבה, **לא אותרו היתרי בנייה פרטניים לדירה הנדונה, למעט רשיון בנייה לבניין בו ממוקמת הדירה הנדונה** לצורכי החלטה זו הובאו בחשבון היתרי בנייה שונים שניתנו ליחידות דיור אחרות **בבניין הנדון**, להלן תמצית מידע הרישוי הרלוונטית החלה בחלקה הנדונה:

<u>רשיון בניה מס' 14319 (3048) - מיום 29.08.1961</u>

רישיון לבניית בתי מגורים.

להקמת 4 בניינים טורים זהים בשטח בניה מבוקש לכל בניין 273.46 מ"ר.

<u>הערת החי"מ</u>: הנכס הנדון נכלל בבניין ד', הותר מבנה דו-קומתי עם גג אסבסט גלי.

<u>היתר בניה מס' 14683 - מיום 27.06.1993</u>

היתר הבנייה ניתן ליחידת דיור המצויה בקומה א' (קומה עליונה) בבניין בו ממוקם הנכס הנדון, כאשר היחידה כלואה בין שתי דירות, באופן זהה למאפייני הנכס הנדון.

<u>מותר</u>: הרחבת דירה עפ"י תכנון אחיד, גודל ההרחבה 34.30 מ"ר.

<u>תיאור הבקשה</u>: הרחבת יח"ד קיימת (סלון, שינה, ח. מוגן) בקומה עליונה.

<u>הערת החי"מ</u>: ע"פ המפורט בחישובי השטחים בתשריט היתר הבניה, שטח הדירה קיים הינו 41.27 מ"ר מוצע 41.71 מ"ר (9.85 מ"ר - 51.56 מ"ר), סה"כ לאחר הרחבה **82.98 מ"ר** (כולל ממ"ד). ההרחבה תואמת להוראות תכנית מס' כס/23/1, יוער כי נתבקש בינוי גג רעפים (לא עליית גג) כמו כן ההיתר ניתן טרם אישורה של תכנית מס' כס/1/1/גג א'.

<u>היתר בניה מס' 14917 - מיום 22.08.1994</u>

היתר הבנייה ניתן ליחידת דיור המפורטת לעיל, היתר בניה מס' 14683 מיום 27.06.1993.

<u>תיאור הבקשה</u>: תכנית שינויים להיתר, תוספת עליית גג על פי תוכנית הרחבות אחידות.

<u>הערת החי"מ</u>: ע"פ המפורט בתשריט ההיתר, שטח הדירה בקומה א' (עליונה) הינו כ- **84.99 מ"ר** (כולל ממ"ד), בנוסף הותר שטח לעליית גג של **24.75 מ"ר** מכוח הוראות תכנית מס' כס/1/1/גג א'.

אותרה רק תכנית ההיתר (גרמושקה), לא אותר היתר מילולי.

<u>היתר בניה מס' 970201 - 04.05.1998</u>

<u>מותר</u>: תוספת בניה בדירה בקומה א' ותוספת חלל.

<u>תיאור הבקשה</u>: תוספת בניה בדירה בקומה א' ותוספת בחלל הגג.

<u>הערת החי"מ</u>: שטח עליית גג **22.88 מ"ר**, סה"כ שטח דירתי בקומה א' (עליונה) 106.2 מ"ר (98.08 מ"ר + 8.12 מ"ר).

היתר הבניה ניתן ליח"ד פינתית (בשונה מהנכס הנדון שהינו "דירה כלואה" / "דירה פנימית").

למען הסר כל ספק, יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת תכנונית ו/או אדריכלית ו/או הנדסית האמור בהחלטה זו הינו לצורכי ולמטרת החלטה זו בלבד. יוער כי כל השטחים האמורים והמפורטים בהחלטה זו הינם בקירוב ונועדו לצורכי החלטה זו בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 254657 מיום 06.11.2025, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקווה, להלן עיקרי תמציתו:

גוש : 7620.

חלקה : 232.

שטח חלקה : 3,062 מ"ר.

תת חלקה : 8.

תיאור הנכס :	**מבנה**	**תיאור קומה**	**שטח במ"ר**	**החלק ברכוש המשותף**
	1	שניה	35	1/24
בעלויות :	**הבעלים**		**מהות הפעולה**	**החלק בנכס**
	קקל		רישום בית משותף	בשלמות

תקנון : מוסכם.

תת חלקות : 25 (מס' מקורי 25).

הערות : הערה בדבר אתר עתיקות, הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה.

חוזה מכר (גורם המימוש)

בהתאם למפורט בהעתק חוזה מכר שנערך ונחתם ביום 23 לחודש יוני 1997, בין: 1. יהושע גוריש 2. זיקלין גוריש, שניהם **מרח' הרב אפריים 18 רעננה** (להלן: "המוכר") מצד אחד, לבין: יוסף גוריש **מרח' הרב אפריים 18 רעננה** (להלן: "הקונה") מצד שני, להלן עיקרי תמציתו:

"הדירה" : דירה המכילה 2 חדרים, חדרי שירות ונוחיות שהוקמה בחלקה 182 (חלקה ישנה) בגוש 7620, המוכר מצהיר שהוא הבעלים של כל הזכויות של הדירה.

"התמורה" : 135,000 $.

העתק מכתב מאת מחב' "שיכון עובדים"

בהתאם למפורט בהעתק אישור מחברת "שיכון עובדים" מיום 10.08.1997, להלן עיקרי תמציתו:

הנדון: דירה בכפר - סבא, גוש 7620 חלקה 232/8, רחוב רמז מס' 14.

אנו מאשרים בזה כי הדירה הנ"ל רשומה אצלם כיום על שם יהושע גוריש וזיקלין גוריש, הבית בו מצויה הדירה הנ"ל אינו ניתן זמנית לרישום בטאבו, שטח הדירה הנ"ל הוא 50.6 מ"ר ברוטו, אין שעבודים.

העתק מכתב הודעת מינהל מקרקעי ישראל בקשר להעברת זכות שכירות

בהתאם למפורט בהעתק מכתב הודעת מינהל מקרקעי ישראל בקשר להעברת זכות שכירות, מיום 10.08.1997, להלן עיקרי תמציתו:

הננו להודיעכם כי נהיה מוכנים להסכים לבקשתכם לבצע העברת זכות שכירות בנכס הנ"ל.

משם: גוריש זקלין החלק 1/2, גוריש יהושוע החלק 1/2, לשם: גוריש יוסף החלק 1/1. בתנאי שתמציאו את המסמכים והאישורים הבאים: טופס הפניה מחברה משכנת, שטרי העברת זכות, חוזה חכירה וחשבונית מס/קבלה חתומה ע"י הבנק.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שונות

א. לא קיימת כל מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס הנדון.

ב. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנתקבלו מאת שמאיי הצדדים.

ג. בהתאם להגדרתה של המשיבה (לרבות מסמכים שונים שנתקבלו ובכלל זה חוזה המכר, אישור חברת שיכון עובדים והודעת מינהל מקרקעי ישראל), במקרה הנדון ובנסיבותיו החיוב בהיטל השבחה חל על **המבקשים** דכאן, כמי שמימשו את הזכויות בדירה בדרך של מכר. קרי, הקביעה כי המבקשים הינם בעלי הזכויות הינה בהתאם להגדרתה של המשיבה כמפורט בחוות דעתה, יובהר כי הנישומים/מבקשים הינם בעלי הזכויות (החייבים) וזאת כעולה מחוות דעת המשיבה.
הגדרה זו הינה עניין משפטי, ככל שהמבקשים חולקים על "עצם החיוב" ועל "חלק החיוב" בזכויות אילו לרבות "מתודת החיוב", עומדת בפניהם האפשרות להגשת ערר, אפשרות אשר עמדה לפניהם טרם פנייתם לשמאי מכריע, אין בהחלטה זו לפגוע ו/או לחסום את דרכם מהגשת ערר, אין בהחלטה זו לקבוע כי למבקשים חלק בזכויות אילו לרבות הגדרת שיעור חלקם.
בעניין זה, יובהר למען הסר כל ספק כי נתבקשתי לאומדן גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ת/ים".

למען הסר כל ספק, יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות בנכס הנדון, ההחלטה הינה בהתאם להגדרתה ולדרישתה של המשיבה כמפורט בחוות דעתה לרבות "עצם החיוב" המבקשים והגדרת זכויותיהם, ככל שהמבקשים חולקים על "עצם החיוב" עומדת בפניהם האפשרות להגשת ערר אפשרות אשר עמדה לפניהם טרם פנייתם לערר בפני שמאי מכריע.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלהלן:

א. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

"**השבחה**" – עליית שוויים של מקרקעין **עקב אישור תכנית**, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו **אלמלא אישור תכנית** מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;

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

ב. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

ג. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר נתקבלו מאת הצדדים.

ד. ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו, נערך סיקור חיצוני.

ה. מאפייני הנכס, מאפייני מיקום וסביבה, רמת פיתוח והתשתיות.

ו. רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים - ההשבחה ככל שישנה מחושבת לכל תוכנית בנפרד "בשיטת המדרגות".

ז. המועד הקובע.

ח. גורם ההשבחה – תכנית מס' כס/מק/1/1/גג א' (תכנית המוסיפה זכויות בניה להקמת עליית גג).

ט. גורם המימוש – (מלא, בהתאם להעתק הסכם מכר מיום **23.06.1997**).

י. למען הסר כל ספק, יובהר החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

יא. מצב תכנוני, רישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור איננו מהווה חוות דעת אדריכלית / הנדסית.

יב. מצב משפטי – יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות בנכס הנדון. האמור הינו בהתאם לדרישתה של המשיבה כמפורט בחוות דעתה לרבות "עצם חיוב" המבקשים, ככל שהמבקשים חולקים על "עצם החיוב" בזכויות אלו, עומדת בפניהם האפשרות להגשת ערר, אפשרות אשר עמדה לפניהם טרם פנייתם לערר בפני שמאי מכריע.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. <u>עמדות הצדדים, הכרעה</u>

<u>אומדן ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים</u>

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה - שומת המשיבה	השבחה - שומת המבקשים
תכנית כס/1/1/גג א'	[6]05.08.1993	23,218 ₪	[7]1,600 ₪

<u>העובדות שאינן שנויות במחלוקת</u>

א. איתור וזיהוי הנכס (דירה) הנדון בבניין המגורים, שטח החלקה.

ב. התוכניות החלות על החלקה.

ג. מצב רישוי - כמפורט בהחלטה זו.

ד. מועד קובע - בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים המועד הקובע הינו 23.07.1993, בהתאם להוראות סע' 119 (א) לחוק התו"ב, המועד הקובע לתחילתה של תכנית הינו בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון, המאוחר מבינהם – לפיכך, המועד הקובע הינו **05.08.1993.**

ה. מצב משפטי.

ו. גורם המימוש - מכר (מלא, בהתאם להעתק הסכם מכר מיום **23.06.1997**).

ז. גורם ההשבחה - תכנית מס' כס/מק/1/1/גג א'.

ח. **תוכנית מס' כס/23/1** - העדר השבחה (אי חיוב) בגינה של תכנית מס' כס/23/1 אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 13.02.1986, אף שהתכנית מאפשרת הרחבת יחידות הדיור עד לכ- 82 מ"ר לדירה, כמפורט בחוות דעת המשיבה וכפי שנמסר היא איננה גובה היטל השבחה בגינה.

מס' קומות, בהתאם למפורט בתקנון התכנית, בעניין אחוזי בניה שטח דירה ישנה הפניה, כדלקמן: *ראה לוח חלקות בתשריט*, ובהתאם למופיע <u>בלוח חלקות לבניית מגורים</u> אשר בתשריט התכנית מס' קומות הינו ק + 1, זאת כאשר בתקנון התכנית באיזור מגורים ג' מיוחד מס' קומות הינו ק+1+ג.

בעניין זה, בהתאם לטענת המבקשים בהינתן כי קיימת סתירה בין התקנון לבין המופיע ע"ג התשריט מבדיקה שנערכה מול מנהלי מחלקות תכנון במס' וועדות מקומיות בארץ נמסר כי מה שגובר הוא התקנון עצמו ועל כן עפ"י הוראות התכנית מותרת בניית גג במסגרת "המצב הקודם" (לתכנית מס' כס/1/1/גג א'), מבחינה שמאית ניתן היה לבנות בגג במצב הקודם, התקנון של התכנית הנבחנת גובר על המצוין בגוף התשריט לעניין מספר הקומות ולכן גם במצב התכנוני הקודם קיימת אפשרות לבנייה על הגג – בעניין זה, **לא קיבלתי את טענת המבקשים**, אסביר:

בהתאם למופיע <u>בלוח חלקות לבניית מגורים</u> אשר בתשריט התכנית בעניינן של חלקות 188-192 פורט מס' קומות ק + 1 + ג ובהערות עפ"י תכנית כס/9/69 אזור מגורים ג' מיוחד. קרי, למיטב ההבנה ההוראה אשר בסע' 13 <u>בלוח האזורים</u> בתקנון התכנית בעניין מס' הקומות באזור מגורים ג' מיוחד הינה בהתייחס לחלקות אחרות ולא לחלקה הנדונה.

עוד יוער, כי מעיון בהוראות סע' 14 (ד), הוראות בניה בתקנון התכנית, נראה בעניינן של חלקות אילו

---

[6] ראה הערת שוליים מס' 3.

[7] כטענה חלופית בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כי ישנו חלק חסר בהוראות הסעיף שלא נסרק (נבדקו תקנונים באתר מינהל התכנון, אתר הוועדה המקומית, אתר רמ"י) כך עולה ההיתכנות כי החלק החסר בסעיף זה הינו הוראה בדבר עליות גג לחלקות אילו בלבד (ללא חלקת הנכס הנדון) וזאת בדומה להוראה באזור **מגורים ב'**.

בהתאם להוראות סע' 14 (ב) בתקנון התכנית, הוראות בניה, בעניינו של אזור **מגורים ב'**, פורטה מפורשות אפשרות הרחבות הדירות **בתוספת** עלית גג של 25 מ"ר. רוצה לומר, כי בעניין תוספת עליית גג צריכה להיות הוראה מפורשת בהוראות התכנית וזאת בדומה לאזור מגורים ב'.

<u>בלוח האזורים</u> בתקנון התכנית, בעניין אחוזי בניה שטח דירה קיימת הפניה מפורשת <u>ללוח חלקות בתשריט</u>. משכך, גם בהנחה שמתקבלת טענת המבקשים לפיה הוראות התקנון גוברות במסגרת המדרג הנורמטיבי על הוראות התשריט, הרי שהוראות התקנון עצמן מפנות להוראות שבתשריט ועל כן אין בהפניה זו כדי לבסס עדיפות עליונה להוראות התקנון בלבד בעניין מס' הקומות כמפורט בלוח האזורים.

עוד נמצא כי במסגרת הוראות תכנית מס' כס/23/1 לא נקבעו הוראות בנייה קונקרטיות בעניין אופן ניצול זכויות הבנייה בעליית הגג, לרבות היקפי שטח, מגבלות גובה, אופן חישוב השטחים או תנאי מימושם. בהיעדר הוראות מפורטות, בחלקה הנדונה לא ניתן לקבל את טענת המבקשים לפיה ניתן היה לממש זכויות בנייה בגג מכוחה במסגרת "המצב הקודם".

בנוסף, ובדגש, בבניין הנכס הנדון, ישנה דירה פנימית ("דירה כלואה") בקומה עליונה אשר במהותה הינה בדומה לנכס הנדון, לדירה זו ניתן היתר בניה ביום **27.06.1993** לשם הרחבתה, בהיתר זה פורט כי התכנית שחלה הינה כס/23/1, ההרחבה שהותרה הינה בחזיתות הדירה ובעניין הגג הותר בינוי גג רעפים בלבד <u>ולא</u> עליית גג, היתר בניה זה ניתן **טרם** אישורה של תכנית כס/1/1/גג א' (05.08.1993). ביום **22.08.1994,** ניתן היתר שינויים <u>לאותה דירה</u> לתוספת עליית גג, היתר זה ניתן **לאחר** אישורה של תכנית כס/1/1/גג א' (05.08.1993).

במילים אחרות, ניתן לראות דירה דומה לנכס נשוא ההחלטה שהינה בקומה העליונה בבניין הנדון שבעניינה ניתן היתר **טרם** אישורה של תכנית כס/1/1/גג א' ולא הותרה כל עליית גג ורק **לאחר** אישורה של תכנית מס' כס/1/1/גג א' הותרה עליית הגג, מכאן עולה כי תכנית מס' כס/23/1 התירה בחלקה הנדונה בניית 2 קומות בלבד, מכאן עולה כי עניין זה הינו בקוהרנטיות עם התכנית "הנקודתית" שקדמה לה ואשר חלה על החלקה הנדונה, תכנית מס' כס/2/69 (17.05.1962) אשר התירה גובה מכסימלי של הבנין 2 קומות.

סיכומו של עניין, לאחר בחינת טענת המבקשים, מצאתי כי אין לקבל את טענתה כי במסגרת "המצב הקודם" תכנית מס' כס/23/1 הקנתה זכויות בנייה לעליית גג.

ט. תכנית מס' כס/1/1/גג א' - בהתאם לעמדת הצדדים רק תכנית זו הינה ברת חיוב, כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה במועד המימוש (23.06.1997) רק תכנית זו הובאה בחשבון כתכנית משביחה. יחד עם זאת, בתשובת המשיבה נטענה לראשונה טענה לפיה גם תכנית מס' מק/כס/1/1/גג/ג' אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 24.10.1996 (מועד קובע 08.11.1996) הינה תכנית ברת חיוב ולפיכך על השמאי המכריע לקבוע חבות בגינה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניינה של תכנית זו, בדיון שהתקיים ביום 29.01.2026 המשיבה חזרה בה מטענתה לחיוב בגינה של תכנית מס' מק/כס/1/1/גג/ג'.

בנסיבות המקרה שבפנינו, קיבלתי את עמדת המשיבה לאי חיוב בהיטל השבחה בגינה של תכנית מס' מק/כס/1/1/גג/ג' מהטעם כי בעניין זה, עולה השאלה האם בסמכותו של השמאי המכריע לדון בחיוב מכוחה של תכנית זו, שעה שלא הוכנה בגינה חוות דעת שמאית מטעם המשיבה ולא ניתנה למבקשים כל זכות טיעון ביחס להשפעתה. בנסיבות אלה, מצאתי כי אין מקום להידרש לחיוב עצמאי מכוחה של תכנית זו, ככל שהמשיבה סבורה כי קיימת השבחה מכוחה היה עליה להציג חוות דעת שמאית וליתן למבקשים אפשרות להתייחס אליה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>העובדות השנויות במחלוקת</u>

<u>טענה מקדמית - פטור מותנה לפי סעיף 19(ג)(2)</u> - <u>("פטור מותנה 140 מ"ר")</u>

א. שמאי המבקשים – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, הוועדה המקומית מחויבת להעניק פטור של עד 140 מ"ר עפ"י הוראות החוק והפסיקה במקרה הנדון.

הנישומים המהווים תא משפחתי אחד (הורים ובן) אשר גרו במשך 4 שנים ויותר בנכס מהתאריך הקובע ולכן זכאים לפטור 140 מ"ר עפ"י חוק התכנון והבניה.

גם שנים רבות לפני התאריך הקובע ולפחות 4 שנים לאחר התאריך הקובע התגוררה בדירה משפחת גוריש אותו תא משפחתי. על כן, הנישומים זכאים לפטור של 140 מ"ר, הנישומים זכאים לפטור מותנה של עד 140 מ"ר, הנישומים זכאים לפטור של עד 140 מ"ר, מדובר בתא משפחתי אחד שגר בדירה לפחות 4 שנים מיום אישור התכנית הנבחנת.

בדיון, פטור 140 מ"ר, משפחת גוריש עשתה העברה במכר בין ההורים לבן, הוועדה המקומית נתלית בפרשנות לא נכונה של הסכם המכר שכביכול משפחת גוריש לא גרה 4 שנים בנכס מיום אישור התכנית, 2 טעויות בפרשנות המשיבה, 1. המסירה של הזכויות והעברתם באופן טכני ע"פ הסכם המכר נעשתה לאחר 4 שנים כלומר 4 שנים ויותר המוכרים היו בעלי הזכויות במקרקעין והתגוררו בהם. 2. גם לאחר 4 השנים המשיכו משפחת גוריש להתגורר בנכס ועל כן גם מבחינת תא משפחתי אחד שרשאי לקבל פטור של 140 מ"ר מותנה, גם בכך הם עמדו ולכן אני מבקש מהשמאי המכריע שיערוך את החלטתו בשתי חלופות. מעבר לטענות של 140 מ"ר, ע"פ החלטות וועדות ערר ופסקי דין אין דרישה ל- 4 שנים רצופות אלא 4 שנים בסך הכל.

בסעיף 12.50 בחוות דעתי מצוין כי ניתן אישור העברה כי הנכס נמצא ברחוב רמז 14 ובסעיף 12.4 לחוות דעתי יש מכתב רשמי מרמ"י לביצוע העברה שמכותב לכתובת רמז 14.

כפי שנמסר בפניי, הנישום (הקונה) וגם ההורים התגוררו בדירה הספציפית הזאת, כל נסיון לצייר את הנישומים כגזלנים איננו במקום.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, נלקח בחשבון כי "גורם המימוש" הינו מכר הזכויות בחלקת המשנה (הדירה) הנדונה ביום 23.06.1997. כמו כן, לא ניתנה כל התייחסות בגינו של פטור מותנה בהתאם להוראות סע' 19(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

בתשובת המשיבה, שמאי המבקשים מעלה טענות בדבר זכאות לפטור עד ל- 140 מ"ר, אציין כי ככל וקיימות לו טענות מסוג זה אזי היה עליו לגשת לוועדת הערר תחילה לבירור העניין ולא לפנות להליך בפני שמאי מכריע שמטבעו דן בסוגיות שמאיות בלבד.

בעניין פטור 140 כפי שמתבקש , אדגיש כי בין המועד הקובע לתכנית החייבת לבין המכר לא חלפו 4 שנים ולכן אין זכאות לפטור, עוד בטרם הוגשה השומה הנגדית בתיק זה ניסתה הוועדה המקומית לבחון בקשה זו ואולם לאור הוראות החוק הברורות בסוגיה זו אין מקום לתת פטור עד 140 על אף המקרה המצער לכאורה שמציג שמאי המבקשים בשומתו.

בדיון, פטור 140 מ"ר, בחוזה המכר מיום 28.07.97 נרשם כי המוכרים כתובתם ברחוב הרב אפרים 18 רעננה, בסעיף 10 לחוזה נרשם שכתובת הצדדים לצורכי חוזה זה הרב אפרים 18 רעננה והקונה

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מרמז 14 כפר סבא, כאשר אנו עוסקים בשומת היטל השבחה בדוד רמז 11, ששתי כתובות המופיעות בחוזה כלל לא מתייחסות למי מאחד הצדדים שגר בנכס כך שהצהרת שמאי המבקשים כי הקונים גרו 4 שנים בנכס ואף מעבר איננה נכונה. כמו כן, המחוקק קבע במפורש 4 שנים בעוד כאן לא עמדו הבעלים בהוראות החוק והצעת שמאי המבקשים לפרשנות החוק מהווה בעצם נסיון להתחמק מתשלום היטל השבחה, ככל ותתקבל עמדתו הרי שיש לבחון את הוראות החוק בתקופת המגורים ללא קשר למועד ההסכם ובכך להתחמק מתשלום במקרים רבים, המשיבה בחנה זאת קודם ולמצער בעמדת היועמ"ש הנושא נדחה אף על המקרה המצער שבנדון, מכל מקום סוגיית הפטור דינה להידחות. בכל מקרה ותידחה טענת המשיבה ויחליט השמאי המכריע לבחון את סוגיית הפטור אזי יש להמציא תימוכין למגורים במועד זה ע"ש המוכרים וכן תצהיר בקשה לפטור כי גרו בנכס בתקופה זו, מאומת וחתום ע"י עו"ד ושזה לא הובא בחשבון אין מקום לבחון את העמידה של הפטור.

ג. **הכרעה** – בעניין הנדון, קבלת הפטור בהתאם להוראות סע' 19(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התו"ב הינו בסמכות הוועדה המקומית (המשיבה) וזאת בכפוף לעמידה בתנאים משפטיים ואיננו מהווה חלק מההכרעה זו. יובהר, כי הפטור ניתן רק לאחר עמידה בתנאים המפורטים בהוראות סע' 19(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, עניין שבסמכות המשיבה.

מחלוקת זו עניינה משפטית, משכך אין בסמכותי לקבל את טענת המבקשים הנוגעת "לעצם החיוב" לפיה יש להביא בחשבון פטור בהתאם להוראות סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התו"ב. בהתאם להוראות סע' 14 לתוספת השלישית לחוק התו"ב עמדה בפני המבקשים האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, משנקטו המבקשים באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סע' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, כדלקמן: "*..... החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו ..... שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב .....*", הרי שעצם בחירתם באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה בעניין זה בפני השמאי המכריע ומשכך אין בסמכותי להכריע בטענתם. יובהר, כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכם לערור על "עצם החיוב" ואין בהחלטה זו לקבוע כי אינם זכאים ו/או עומדים בתנאי הפטור.

למעלה מן הצורך, המועד הקובע בעניינה של תכנית מס' כס/1/1/גג א' הינו **05.08.1993**[8], מועד הסכם המכר הינו **23.06.1997** (בהתאם לסע' 3א בהסכם המכר החזקה בדירה תימסר לקונה לכל המאוחר עד ליום **01.08.1997**) - קרי, המבקשים אינם עומדים במסגרת תקופת המינימום נדרשת של 4 שנים.

בנוסף, בהתאם למפורט בהסכם המכר מיום 23.06.1997, פורט כי כתובת המוכרים (המבקשים דכאן) והקונה הינה רח' הרב אפריים 18 רעננה. כמו כן, בהתאם לסע' 10 להסכם פורט כי כתובת הצדדים לצרכי חוזה זה הם כדלקמן: המוכר - אפריים 18 רעננה. הקונה - רמז 14 כ"ס.
כאמור, המבקשים לא הוכיחו כי הם גרו בנכס 4 שנים מיום אישורה של התכנית, הם או קרובם, לא הוכח על ידם כי השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים משך זמן שאינו פחות מארבע שנים – מכל מקום, כפי שפורט לעיל, עניין זה הינו בסמכותה של המשיבה.

[8] ראה פירוט בהערת שוליים מס' 3, עמ' 3.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>טענה מקדמית - תחולת הוראות תיקון מס' 126 תשע"ח-2018 (סע' 11 (ב) לתוספת השלישית)</u>

א. שמאי המבקשים – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, הוועדה המקומית חייבה על מימוש בשנת 1997 כאשר רק לאחר יותר מ- 20 שנה ניתן היה לחייב בהיטל השבחה על בנייה בגג שאינו משותף (תיקון 126 לחוק). הוועדה בחרה לחייב היום כאילו הנישומים מכרו לאחר שנת 2018 (תיקון 126) (עובדה שאינה נכונה). לפיכך, נשאלת השאלה מדוע מתאכזרת הוועדה המקומית לנישומים שמראש היו פטורים מהשבחה כי החוק באותם שנים לא נתן אפשרות לגבות היטל השבחה?

כאמור, "בתאריך המימוש" תיקון 126 לחוק התכנון הבניה לא היה בתוקף, ולכן לא ניתן היה לגבות היטל השבחה על גג משותף, תיקון 126 אושר רק בשנת 2018 כ- 25 שנים לאחר התאריך הקובע ומעל 20 שנים לאחר "מועד המימוש" כך שלא ברור מדוע הנפקה הוועדה המקומית שומת השבחה? על כן, יש לבטל את החיוב בהיטל השבחה באופן מלא וגורף. ככל שידוע לי מעולם לא גבו היטל השבחה במתחם הנדון בדירת גג לפני תיקון 126 לחוק, ולכן רק מהטעם הנ"ל של אכיפה בררנית / אפליה חמורה שאינה בדין לא ניתן לגבות מנישום ספציפי אחד ומהיתר במתחם לפטור מהשבחה. יצויין שבית המשפט העליון בפסק דין נווה בניין, הצהיר דקלרטיבית שפסיקתו משקפת את ההלכה שהיתה מאז ומעולם, על אותו משקל, גם בעניינו, עד תאריך תיקון 126 לחוק לא היתה קיימת אפשרות חוקית לדרישת היטל השבחה. בתאריך הקובע לא ניתן היה לגבות היטל השבחה על תכנית שאושרה לפני אישור תיקון 126 לחוק מאחר והגג אינו צמוד לדירה. בעת "מימוש הזכויות" לא ניתן היה לגבות היטל השבחה ועובדתית גם לא גבו מנישומים אחרים שמכרו דירות בטווח שבין השנים 1993 ל- 2018. "בתאריך המימוש" לא ניתן היה לגבות היטל השבחה בגין גג משותף - תיקון 126 לחוק אושר רק בשנת 2018. בנוסף לאמור, הוועדה מקפחת את הנישומים ביחס ליתר הנישומים במתחם ובעיר בכלל שכן לא גבתה היטלי השבחה בין השנים 1993 ועד 2018 בגגות שאינם מוצמדים.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, נלקח בחשבון כי "גורם המימוש" הינו מכר הזכויות בחלקת המשנה (הדירה) הנדונה ביום 23.06.1997 וההשבחה הינה בגין אישורה של תכנית מס' כס/1/1/גג א' (מועד קובע 05.08.1993).

בתשובת המשיבה, בעניין תחולת סעיף 126 לחוק והעדר סמכות לחיוב שמציג שמאי המבקשים בטיעוניו אדגיש כי בבניין נשוא השומה ובבניינים סמוכים אושרו הזכויות לחללי גג כדבר שבשגרה והופקו שומות וועדה רבות הן לבקשות להיתרי בניה והן למכר הרבה לפי כניסתו לתוקף של תיקון 126 לחוק. בתגובה זו אציג שומות ועדה של השמאי אפרים מרגלית משנת 1998 בחלקה נשוא השומה וכן שומות ועדה של השמאית הגב' טל שר משנת 2005 ו- 2018 שהופקו בחלקה הרבה לפני כניסתו לתוקף כאמור של תיקון 126 לחוק ואדגיש לעניין זה כי מעיון בשומות אלו ניתן להבין כי שומתי נערכה על הצד הזהיר ביותר כפי שאף יורחב להלן וזאת לאור הרקע התכנוני שיוצג להלן.

ג. הכרעה – במקרה שבפנינו, המועד הקובע של תכנית הנדונה כס/1/1/גג א' הינו **05.08.1993**, "מועד המימוש" (הסכם המכר) הינו **23.06.1997**, "מועד הדיווח" בגין עסקת המכר לעמדת המשיבה הינו **שנת 2025**, הוראות תיקון מס' 126 לחוק התו"ב פורסמו בספר החוקים ביום **18.07.2018**, עמ' 754.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הוראת סע' 11 (ב) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, כדלקמן: *על אף האמור בסעיף קטן (א), חלה חובת תשלום היטל השבחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף, ושלפי טיבו של הרכוש המשותף ניתן להצמידו לדירה פלונית, כגון חדר יציאה לגג או הרחבה, תחול חובת תשלומו על בעל הדירה שאליה אפשר להצמיד את הרכוש המשותף בלבד; .....*

בהתאם לטענת המבקשים, במקרה הנדון, היות ובמועד המימוש (23.06.1997) הוראות תיקון מס' 126 טרם "באו לעולם" (חוקקו רק בשנת 2018) אזי לא ניתן לייחס את מלוא הזכויות לדירה הנדונה אלא רק את חלקה היחסי בזכויות הללו, בהינתן כי הזכויות הינן משותפות.

מחלוקת זו עניינה משפטית, הנוגעת "לעצם החיוב", בהתאם להוראות סע' 14 לתוספת השלישית לחוק התו"ב עמדה בפני המבקשים האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה משנקטו המבקשים באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סע' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, כדלקמן: *"..... החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו ..... שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב .....",* הרי שעצם בחירתם באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה בעניין זה בפני השמאי המכריע ומשכך אין בסמכותי להכריע בטענתם יובהר, כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכם לערור על "עצם החיוב".

למעלה מן הצורך, במקרה הנדון ובנסיבותיו, **לטעמי,** יש לבחון את **"מועד הדיווח"** שבהתאם לעמדת המשיבה (וכפי שיפורט בהמשך) הינו **שנת 2025** - קרי, הבחינה הינה למועד בו המבקשים דיווחו לראשונה על עסקת המכר למשיבה. במועד זה (שנת 2025), תחולת הוראות תיקון מס' 126 (משנת 2018) הינן בתוקף ותחולתן הינה רטרוספקטיבית "למועד המימוש" בפועל (23.06.1997). במילים אחרות, לשם הדוגמא, **בהנחה** שישנה עסקת מכר של יח"ד "שמועד המימוש" בעניינה הינו 01.01.2025 (מועד ההסכם) ובאותו היום (01.01.2025) נעשה דיווח העסקה למשיבה, אזי המשיבה תוציא בהתאם חיוב בהיטל השבחה בגין המימוש במכר, כאשר המועד הקובע לאישורה של התכנית הנדונה כס/1/1/גג א' הינו 05.08.1993 וזאת בהתאם "להלכת פמיני" ולאור הוראות תיקון מס' 126 משנת 2018. כלומר, אין כל רלוונטיות בעניין המועד הקובע לאישורה של התכנית ולמועד הוראות תיקון מס' 126 (משנת 2018).

השאלה במקרה הנדון, האם בחינת תחולתן של הוראות תיקון מס' 126 אשר פורסמו בספר החוקים ביום **18.07.2018** נבחנות "למועד המימוש" בפועל בהתאם להסכם המכר (23.06.1997), או, "למועד הדיווח" העסקה לראשונה למשיבה (שנת 2025)? **לטעמי,** במקרה הנדון ובנסיבותיו הבחינה הינה "למועד הדיווח" העסקה לראשונה למשיבה (שנת 2025) בו חלות הוראות תיקון מס' 126 ותחולתן הינה רטרוספקטיבית "למועד המימוש" בפועל (23.06.1997).

עוד יוער, בעניין זה, בהתאם להוראות תיקון מס' 126 אשר פורסמו בספר החוקים ביום 18.07.2018 עמ' 755 סע' 2(ב), תחולה, כדלקמן: *הוראות סעיף 11(ב) לתוספת השלישית, כנוסחו בחוק זה, יחולו לגבי השבחה במקרקעין שעד יום הפרסום טרם נערכה בשלה שומת השבחה.*

כאמור, חוות דעת המשיבה נערכה בשנת 2025 ולפיכך בהתאם להוראות התחולה, במקרה הנדון חלות הוראות סע' 11(ב) במקרקעין הנדונים. קרי, תחולת הוראות תיקון מס' 126.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם לעמדת המשיבה, **טרם** הוראות תיקון מס' 126 (18.07.2018), בהתאם לחוות דעת שנערכו מטעמה בחלקה הנדונה למימושים שונים לדירות בקומה א' (עליונה), בהתייחס לחיוב בהיטל השבחה בעניין עליות גג, כדלקמן:

א. חוות דעת שמאית מיום 03.02.1998, נערכה ע"י השמאי מר אפרים מרגלית, בגוש 7620 חלקה 232 (חלק), רח' דוד רמז 11, מימוש בהיתר בניה בגין בקשה להרחבה לרבות עליית גג, חיוב בהתאם לתכנית כס/מק/1/1/גג/ג' מיום 08.11.1996.

ב. חוות דעת שמאית מיום 10.02.2000, נערכה ע"י השמאי מר אפרים מרגלית, בגוש 7620 חלקה 232 (חלק), רח' דוד רמז 13, מימוש בהיתר בניה בגין בקשה להרחבה לרבות עליית גג, חיוב בהתאם לתכנית כס/מק/1/1/גג/ג' מיום 08.11.1996.

ג. חוות דעת שמאית מיום 08.11.2005, נערכה ע"י השמאית גב' טל שר, בגוש 7620 חלקה 232, ת"ח 9, רח' דוד רמז 11, דירה 4, מימוש בגין מכר, חיוב בהתאם לתכנית כס/מק/1/1/גג/ג' מיום 09.11.1996.

ד. חוות דעת שמאית מיום 14.06.2018, נערכה ע"י השמאית גב' טל שר, בגוש 7620 חלקה 232 ת"ח 12, רח' דוד רמז 11, דירה 3, מימוש בגין מכר, חיוב בהתאם לתכנית כס/מק/1/1/גג/א' מיום 23.07.1993 בגין יתרת זכויות שלא נוצלו בעליית גג (17.12 מ"ר).

מהאמור עולה, אף שצו רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים ניתן ביום 11.08.1975 ובתקנון הבית המוסכם לא הוצמדו שטחי הגגות לדירות העליונות ולא הוקנו זכויות הבניה העתידיות לדירות אלו בפועל, במימושים השונים ליחידות דיור בחלקה הנדונה עצמה (לרבות בבניין הנדון) וזאת **טרם** תחולתן של הוראות תיקון מס' 126 (18.07.2018) לחוק התו"ב, החיוב בהיטל השבחה בגינן של הזכויות לעליית גג יוחס לדירות אילו במלואו ולא כחלק יחסי ברכוש המשותף.

לפיכך, עולה כי גם באם המבקשים היו מדווחים על עסקת המכר במועדה (10.08.1997) גוברת ההיתכנות כי המשיבה הייתה מוציאה תחת ידיה חוות דעת לחיוב המבקשים בגין מלוא הזכויות עניין זה הינו בקוהרנטיות עם עמדתי כי הבחינה הינה "מועד הדיווח" העסקה לראשונה למשיבה (שנת 2025) בו חלות הוראות תיקון מס' 126 ותחולתן הינה רטרוספקטיבית "למועד המימוש" בפועל (23.06.1997) – עניין שהוכח ע"י המשיבה גם במבחן המציאות בחלקה הנדונה ואשר המבקשים כלל לא הוכיחו אחרת מלבד טענות בעלמא ללא סימוכין.

<u>טענה מקדמית - חיוב בריבית פיגורים</u>

א. שמאי המבקשים – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, באופן קיצוני ובלתי סביר דרשה הוועדה המקומית ריבית פיגורים מהנישומים. לצורך העניין, לשם המחשת העניין הנישומים טוענים כי סביר שהוועדה המקומית הפנתה אותם למנהל מקרקעי ישראל ולחברה המשכנת באותם ימים אבל גם לא, ועדיין היו מדווחים בשנת 1997 הדיווח היה מקנה להם פטור מלא ומוחלט מהיטל השבחה. כלומר אי הדיווח שמוכחש מכל וכל העשיר את קופת העירייה באופן שאינו חוקי, אז מדוע להתייחס לנישומים כעברייני מס כבדים?!?! אז לאחר שבחרה להתעשר שלא כדין, היא גם מענישה אותם ומשלשת את הסכום המוצמד? מדוע? לחנך עברייני מס מתשלום?

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הדבר דומה לעונש חמור במיוחד שיתנו היום לאישה, בטענה הזויה ומופרכת על הפקרת תינוק ביולוגי בן שנה לגבי מקרה שאירע כביכול לפני כ-21 שנים, כאשר ההחמרה בעונש היא על כך שברחה מהמשטרה כדי לחמוק מטענת ההפקרה ההזויה כל אותם השנים, כאשר האישה בכלל עקרה שלא יכולה להוליד ילדים, גם לא ע"י אם פונדקאית. ומתי מגיע העונש? לאחר 21 שנים, כשהגיעה למשטרה לקבל תעודת יושר, על מנת שסוף סוף יתנו לאישה לאמץ ילד אחרי כל השנים ..... פשוט לקרוא ולא להאמין!!!

על כן, יש לבטל את החיוב בהיטל השבחה באופן מלא וגורף ואיתו גם את ריבית הפיגורים על עונש חמור ביותר של עבריינים בזדון. כאן לא רק שאין עבריינים, גם אם חלילה קרתה שגגה (רוב הסיכויים שלא קרתה, מדובר בנישומים תמימים שסביר כי שמעו בקול הוועדה המקומית לפנות לחברה המשכנת ולמנהל מקרקעי ישראל), אין הדבר נעשה במזיד.

כמו כן, אין הוכחה כי לא הוגשה בקשה להעברה בטאבו וכאשר יש בקשת ריבית שכזאת יש להוכיח אכן שלא דווחה העסקה. נראה שהנישומים עמדו בכל התחייבויותיהם, העבירו את הזכויות במנהל מקרקעי ישראל וכן בחברה המשכנת. לא רק שעמדו בהתחייבויות לא ניתן היה לרשום את הדירה בלשכת רישום המקרקעין, ולכן לא ברור העונש הכבד שהוועדה המקומית הטילה על הנישומים מבירורים שערכתי היתה זאת הוועדה המקומית שהפנתה את הנישומים באופן כללי לשיכון עובדים ולרשות מקרקעי ישראל כי לא ניתן היה לרשום את הדירה בטאבו.

יצויין כי בהיתר הבניה מי שהגישה את הבקשות להרחבות היתה עיריית כפר סבא עצמה אשר ייתכן וניהלה רישום של בעלי הזכויות במתחם.

טענתינו כי אין יסוד לדרישת הוועדה לריבית פיגורים - סעיף 15 לתוספת השלישית לחוק התו"ב קובע, כי על חוב היטל השבחה בפיגור יחולו הוראות חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ם-1980. סעיף 2(א) לחוק הרשויות המקומיות קובע כי "תשלומי פיגורים" יתווספו אך ורק על "תשלום חובה שלא שולם תוך 30 ימים מהמועד שנקבע לשילומו .....".

ריבית הפיגורים הינה ריבית עונשית בשיעור דרקוני, אשר תכליתה הרתעת סרבני מס הנמנעים מתשלום מס החל עליהם על פי דין ללא סיבה מוצדקת. ההצדקה להשתתתו של תשלום עונשי זה מתקיימת רק כאשר מדובר בסרבן מס שלא דיווח על מכירה ללא סיבה סבירה. במקרה דנן הנישומים ככל הנראה לפי בקשת הוועדה המקומית פנו למנהל מקרקעי ישראל ולחברה המשכנת לדווח על העיסקה משום שלא ניתן היה לרשום את הדירה בטאבו.

בנוסף, בשל העובדה כי תיקון 126 לחוק לא היה בתוקף לא היתה אפשרות לגבות היטל השבחה מהנישומים בגין המימוש ולכן אין הצדקה לחייב אותה על כך בריבית עונשית.

ריבית זו הינה ריבית עונשית מובהקת, אשר מטרתה ברגיל למנוע מנישומים לחמוק מתשלום בזמן שורה של פסקי דין מתייחסים לכך שאין להשית ריבית פיגורים במקרה בו אין התחמקות מחוב כי לא היה חוב בתאריך הקובע והוראות החוק לא אפשרו לגבות היטל השבחה.

דברים דומים ניתן ללמוד מע"א 1321/02 נווה בניין ופיתוח בע"מ נ' הוועדה לבניה למגורים פ"ד נז (4) 119, שם קבע בית המשפט העליון כי יש לדווח על מימוש במועד מכר ולא במועד רישום בלשכת רישום המקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם לכך, מאחר שגם בעניין נווה בניין לא הייתה ודאות לגבי מועד המימוש עד לחודש מאי 2003 קבע בית המשפט העליון כי אין לגבות ריבית פיגורים בגין תקופת הספק.

בהתאם להלכה זו, קבעו ועדות הערר השונות, בשורה של עררים, כי אין לגבות ריבית פיגורים בגין תקופת הספק ועל כן הורו על הפחתת הריבית עד לרישום בטאבו. כמו כן, כאשר הוצגו ראיות על אפשרות שהרשות ידעה על עסקת המכר גם בהיעדר דיווח - בוטלה ריבית הפיגורים:

ערר מס' 880/11 אוסאמה מברוקי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת אלונים;

ערר 840/10 עיד נ' העודה המקומית מעלה נפתלי;

ערר 845/15 גאזי נעמאנה נ' הועדה המקומית לתו"ב לב הגליל;

כך גם בערר 869/12 מיום 6.11.23 חאמד ואח' נ' נצרת;

ובערר 8137/13 מיום 16.2.14 סבאח ואח' נגד גבעת אלונים.

הנישומים עמדו בכל המוטל עליהם, דיווחו הן למנהל מקרקעי ישראל והן לחברה המשכנת בגין העסקה. מבירורים שערכתי עולה כי הוועדה המקומית עצמה היא ששלחה בשנים ההם את הנישומים לחברה המשכנת ולמנהל מקרקעי ישראל שלא אותם שנים לדווח על העסקה.

כלומר הוועדה המקומית בעצם "התעשרה" בכך שכביכול (עניין המוכחש מכל וכל) הנישום לא דיווח ולא רק שהיא מבקשת להתעשר היא גם מענישה באופן אנוש את הנישום בריבית פיגורים על חוב שלא היה ולא נברא כי טרם נעשה מימוש לאחר אישור תיקון 126 לחוק (שנת 2018).

הנישום מופלה לרעה וקיימת אכיפה בררנית של משפחת גוריש ביחס ליתר בעלי הדירות בקומה העליונה במתחם. על אין לחייב בהיטל השבחה ובוודאי אין לחייב בריבית פיגורים על בקשה להעברת זכויות בגין מימוש מתאריך שלא היתה אפשרות גביית היטל השבחה עפ"י חוק.

גם אם ניתן היה לגבות בהיטל השבחה אין לחייב בריבית פיגורים שכן עד שנת 2018, כאמור לא ניתן היה אפשרי בכלל לגבות השבחה בגין התכנית הנבחנת. הנישומים דיווחו על העסקה למנהל מקרקעי ישראל וכן לחברה המשכנת. סביר כי באותם שנים עיריית כפר סבא ערכה את הרישום של התושבים ושלחה אותם לדווח על העסקה ברשות מקרקעי ישראל ובחברה המשכנת. עיריית כפר סבא רשומה כמגישת חלק גדול מהבקשות להרחבת היחידות. לפיכך יש לבטל את ריבית הפיגורים ככל שיקבע השמאי המכריע שלא קיים פטור כי המימוש לא מאפשר גביית היטל השבחה.

סביר כי עיריית כפר סבא שלחה את הנישומים לדווח על העסקה במנהל מקרקעי ישראל ובחברה המשכנת, בכל אופן הנישומים עמדו בחובת הזהירות הנדרשת ופעלו בתום לב לדווח על העיסקה.

אין לחייב בריבית פיגורים מאחר ובתאריך הקובע לא ניתן היה כאמור לגבות היטל השבחה, וכן לא ניתן היה לרשום את הדירה בלשכת רישום המקרקעין, תכליתו של היטל השבחה שלא תהיה התעשרות על חשבון הציבור. פעולת הנישום המיוחסת לפי טענת הוועדה אשר מוכחשת מכל וכל כי העסקה לא דווחה העשירה את קופת הוועדה המקומית. זה מספיקה התעשרות זאת שאינה אפשרית עפ"י החוק למועד המימוש, מבקשת הוועדה להתעשר פי 3 ויותר ע"י דרישת ריבית פיגורים שמטילים על עברייני מס כאשר מדובר בנישומים תמימים אשר מילאו את חובתם ודיווחו לכל גוף אפשרי על העסקה. ככל וייקבע כי המימוש גורר חבות בהיטל השבחה, יש לבטל את ריבית הפיגורים, שכן ביום המימוש טרם אושר תיקון 126 המאפשר את גביית היטל ההשבחה על גגות לא מוצמדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בדיון, ריבית פיגורים מהווה עונש חמור ואכזרי שמוטל על רשלניים שגורמים נזק למשיבה ומתעשרים על חשבון הציבור, במקרה הנדון מדובר על דירת שיכון שלאחר המכירה הביאו את כל האישורים שניתן היה לקבל גם מרמ"י וגם מהחברה המשכנת באישור מהחברה המשכנת רשום במפורש הבית בו מצוי הדירה הנ"ל אינו ניתן זמנית לרישום בטאבו. שמשיתים ריבית פיגורים על נישום צריכים להבין מה הנזק שנגרם למשיבה כתוצאה מאי הדיווח כביכול ומוכחש מכל וכל, למשיבה לא נגרם ולו שקל אחד של נזק ולהיפך המשיבה התעשרה מכך שהנישום דיווח על העסקה לאחר תיקון 126 ולכן אם נלך לתכלית חוק היטל ההשבחה שמצורף אליו נושא ריבית הפיגורים נוכיח כי לא נגרם נזק למשיבה ואין כן אין לחייב בריבית פיגורים שהינה ריבית עונשית שאינה מתאימה למקרה זה בו מכרו את הנכס מההורים לבן, שילמו את כל המיסים עליהם ודיווח על העסקה כחוק, לצורך העניין ברור שאם היו מבצעים מתנה או מכירה ללא תמורה לא רק שלא היו גובים ריבית פיגורים גם לא היו גובים היטל השבחה כלל גם לאחר אישור תיקון 126.

במועד הקובע, לנישום אין הצמדה של גג ויש לו חלק יחסי בלתי מסוים בשיעור של 1/24 כ- 4% ולכן על 96% הנוספים מבקשת המשיבה ריבית פיגורים ולכן זהו תא מיוחד לבטל את ריבית הפיגורים גם מהטעם שלא נגרם שום נזק למשיבה ולהיפך ומהטעם שאם היה לשיטתה של המשיבה מדווח על העסקה במועד הקובע גם היה יכול לקבל את הפטור בנתוני אמת וגם לא הייתה אפשרות חוקית לגבות ממנו היטל השבחה מעבר ל- 1/24.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, היטל השבחה לתכנית מס' כס/1/1/גג/א' למועד הקובע ה- 23.7.1993 - 11,609 ₪, ריבית והצמדה תחושב כחוק, מכר מיום 23.06.1997.

תשובת המשיבה, אדגיש כי בשומת המבקשים לא מצאתי עילה ו/או סיבות מיוחדות ו/או תימוכין במסמכים אשר בגינן ניתן לבקש הנחה בריבית ובכל מקרה לטעמי השמאי המכריע אינו מוסמך לדון בסוגיות אלו ובוודאי כאשר לא הוצגו בפניו מסמכים המעידים על "מקרה מיוחד" ו/או טעמים מיוחדים שמצדיקים זאת.

בדיון, בכל הנוגע לחיובי ריבית לא הוצגו תימוכין המעידים על אפשרות של השמאי המכריע לקבוע או להפחית בסוגיה זו.

ג. הכרעה – בהתאם להוראות סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, עניינו מקור הסמכות להפחתת תשלומי פיגורים [תיקון מס' 84] תשס"ח-2008, כדלקמן: *"בית משפט לעניינים מינהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, **או שמאי מכריע בהחלטתו** בעניין כאמור, **רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים** שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפניהם; וכן רשאים הם, **מנימוקים מיוחדים שיירשמו**, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת"* (הדגשות של הח"מ).

כאמור, לשמאי המכריע ניתנה סמכות בהוראת חוק מפורשת לדון בריבית הפיגורים שהינה הוראה חריגה ביחס למלאכתו העוסקת בעניינו של גובה השבחה ולא בעצם החיוב.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לטעמי, הרציונל שבהרחבת הסמכות האמורה לשמאי המכריע מעבר לסמכותו לדון בגובה ההשבחה נובעת בין היתר לצורך קידום וייעול ההליך הנדון בפניו. לאור זאת, אכריע בסוגייה הנדונה, אולם לא על פי דיני הראיות כמקובל בבתי המשפט ובערכאות שיפוטיות אחרות, אלא, בהתאם למסמכים ולטיעונים השונים כפי שהוצגו על ידי הצדדים.

<u>שאלה מקדמית, מי החייב בהיטל השבחה</u>? בהתאם להוראות סע' 2 (א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב התשכ"ה-1965, עניינו בדבר החייב בהיטל השבחה, כדלקמן: *"חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (להלן - היטל); היו המקרקעין מוחכרים לדורות, ישלם החוכר את ההיטל; היטל בעקבות אישור תכנית יחול על מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או הגובלים עמו בלבד"*. כאמור, החייב הינו הבעלים או החוכר לדורות.

הוראות סע' 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב התשכ"ה-1965, מגדירות "מימוש זכויות", באחת מאלה: קבלת היתר לפי חוק התו"ב, התחלת השימוש בהם בפועל, העברתם או העברת החכירה לדורות בהם.

מהוראות אלו ניתן להסיק שבמקרה של מימוש זכויות, החבות בהיטל השבחה חלה על הבעלים, או החוכר לדורות המחזיק באותן זכויות בעת המימוש.

הכלל "מממש הזכויות" (המוכר או מבקש ההיתר]) הינו החייב הסטטוטורי.

הוועדה המקומית לתו"ב כפר סבא [להלן: "הוועדה"], רואה לנגד עיניה את המוכרים (המבקשים דכאן) כחבים כלפיה בתשלום היטל ההשבחה לרבות ריבית הפיגורים מעת המימוש ועד לתשלומו בפועל. אולם, כידוע לכל כלל ישנם חריגים (יוצאים מן הכלל).

אחד החריגים, יכול להוות למשל לשם הדוגמא, מקרה בו בשל הסתמכות על רשות מנהלית (עקרון ההסתמכות) שבו הוועדה המקומית לתו"ב ידעה על קיומו של ההסכם, אולם, לא הביעה את התנגדותה לקיומו, דבר המעיד על הסכמתה "להכשרת הקונה" כחייב הסטטוטורי מטעמה ובכך הסירה את אחריותם של המוכרים (המבקשים דכאן) לתשלום ההיטל וקבלת הקונה כחייב הסטטוטורי מטעמה עם כל המשתמע מכך, כולל נסיבותיו האישיות.

<u>השאלה, האם הוועדה המקומית לתו"ב (המשיבה) ידעה או לא ידעה על קיומו של הסכם המכר</u>?

במקרה הנדון, המבקשים מעלים טענות "מן היקב ומן הגורן" ומטילים את חובת ההוכחה בעניין דיווח העסקה על כתפי הוועדה המקומית (המשיבה), בעוד שנטל ההוכחה כי בוצע דיווח של העסקה לוועדה המקומית (המשיבה) חל עליהם, להלן התייחסות להשתלשלות האירועים ולמסמכים השונים כפי שנתקבלו מאת המבקשים:

1. ביום 29.08.1962, ניתן רשיון לבניה מס' 3048, לבקשת שכון עובדים בע"מ (בעל הקרקע קק"ל) להקמת בניין המגורים בו ממוקמת הדירה הנדונה.
2. ביום 11.08.1975, ניתן צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים, הבעלות על הדירות והחלקים ברכוש המשותף הצמודים אליהן, תרשמנה בשם קרן קיימת לישראל.
3. ביום 23.06.1997, נערך הסכם המכר בנכס הנדון.
4. ביום 10.08.1997, ניתן מכתב מאת חב' שיכון עובדים בדבר רישום זכויות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

5. ביום 10.08.1997, ניתן מכתב הודעה מאת מינהל מקרקעי ישראל בקשר להעברת זכות שכירות שבו פורט שלצורך הסכמת ממ"י לביצוע העברת השכירות מאת המבקשים דכאן לקונה עליהם להמציא את המסמכים והאישורים הבאים: טופס הפניה מחברה משכנת, שטרי העברת זכות, חוזה חכירה, קבלה/חשבונית מס חתומה ע"י הבנק. ובנוסף, כפי שפורט במכתב, כדלקמן: *הודעה זו אינה מקנה כל זכויות,* ***ואינה מהווה הסכמה להעברה אלא באה לקבוע את התנאים המוקדמים לקבלת ההסכמה להעברת הזכות*** (ההדגשה של הח"מ).

סיכום – כפי שניתן לראות, חב' שיכון עובדים בנתה את הבניין בו ממוקמת הדירה הנדונה, חברה זו היוותה "חברה משכנת", לכן לא ברורה טענת המבקשים כי עיריית כפר סבא הייתה "חברה משכנת". בשנת 1975 ניתן צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים אולם נראה כי בעלי הדירות לא נרשמו במיידית (קק"ל הייתה רשומה) אלא בשנים שלאחר מכן, כאשר הנכס הנדון (ת"ח 8) טרם נרשם וזאת נכון עד ליום 06.11.2025 כמפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין.

מכל מקום, במועד עסקת המכר (23.06.1997), היה רישום בית משותף שהמבקשים טרם נרשמו. ביום 10.08.1997, ניתן אישור מאת "החברה המשכנת" שיכון עובדים, אישור כי הנכס הנדון (גוש 7620, חלקה 232/8) רשום אצלהם ע"ש המבקשים, כאשר אין באישור זה כל אסמכתא או שניתן להבין ממנו כי בוצע דיווח העסקה "לחברה המשכנת" ו/או בקשה להעברת רישום הזכויות ע"ש הקונה, כל מה שיש באישור זה הוא "שיקוף" רישום הזכויות בנכס ע"ש המבקשים בחברה המשכנת לכן לא ברורה טענת המבקשים כי אישור זה מהווה אסמכתא לכך שהמבקשים ביצעו דיווח העסקה לוועדה המקומית (המשיבה).

בעניין זה, נראה כי המבקשים "מבלבלים" את הכרונולוגיה המקובלת ברישום זכויות, על מנת לשנות את בעלי הזכויות ברישום אצל "החברה המשכנת" בין היתר נדרש אישור מאת העירייה / הוועדה המקומית להעדר חובות הכולל בין היתר תשלום היטל השבחה ככל שיש, במקרה הנדון לא הומצא ע"י המבקשים אישור המראה כי הזכויות נרשמו "בחברה המשכנת" ע"ש הקונה ואז אולי ניתן היה להניח ששינוי בעלי הזכויות התבסס על אישור המשיבה להעדר חובות וכי שולם היטל ההשבחה ו/או ניתן פטור בעניינו. כאמור, לא כך פני הדברים ואין בהעתק המסמך שהומצא ע"י המבקשים ולו בדל של ראיה כי המבקשים דיווחו למשיבה על עסקת המכר. במילים אחרות, אין במסמך זה להועיל למבקשים בטענתם לדיווח עסקת המכר למשיבה.

ביום 10.08.1997, ניתן מכתב הודעה מאת מינהל מקרקעי ישראל, בקשר להעברת זכות שכירות ממכתב זה ניתן להבין במפורש כי נעשתה פניה ע"י המבקשים להעברת זכות השכירות ע"ש הקונה אולם, המבקשים נתבקשו להמציא מסמכים שונים כמפורט לעיל, ובנוסף ישנה הסתייגות מפורשת במכתב זה, כדלקמן: *הודעה זו אינה מקנה כל זכויות,* ***ואינה מהווה הסכמה להעברה אלא באה לקבוע את התנאים המוקדמים לקבלת ההסכמה להעברת הזכות.*** גם כאן, לא ברורה טענת המבקשים כי אישור זה מהווה אסמכתא לכך שהמבקשים ביצעו דיווח העסקה לוועדה המקומית (המשיבה), כל מה שיש בהודעה זו כי הוגשה בקשה למינהל מקרקעי ישראל לביצוע העברת שכירות וכי נדרשים מסמכי השלמה ותשלומים שונים. קרי, אין בהעתק המסמך שהומצא ע"י המבקשים

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ולו בדל של ראיה כי המבקשים דיווחו למשיבה על עסקת המכר. במילים אחרות, אין במסמך זה להועיל למבקשים בטענתם בגין דיווח עסקת המכר למשיבה.

לאור האמור והמפורט לעיל, עולה כי המבקשים לא הוכיחו כי המשיבה הייתה מודעת לקיומו של הסכם המכר מיום 23.06.1997 וכי אין במסמכי המבקשים שהוגשו כל תימוכין לכך.

לאור דרישת הוראות החוק הברורות **לנימוקים מיוחדים שיירשמו** לא מצאתי כל חריג וכי גם המבקשים לא הציגו בפני כל הוכחה ו/או אסמכתא בגין ידיעתה של המשיבה בדבר קיום החוזה.

בהתאם לפס"ד ע"א 1321/02 - נווה בניין ופיתוח בע"מ נ' הוועדה לבנייה למגורים ולתעשייה מחוז מרכז מיום 26.05.2003, נקבע, בין היתר, כי: *"בהינתן התכלית והמטרה להטלת היטל השבחה אין סיבה מבוררת המצדיקה יצירת הבחנה, כגון זו שמציעות המערערות, בין עיסקה שלפיה מעביר בעלים רשום של מקרקעין מושבחים את המקרקעין לאחֵר, עיסקה שניתן להשלימה ללא קושי ברישום הבעלות על שם הקונה, לבין עיסקה אשר לפיה מעביר בעל זכויות אובליגטוריות במקרקעין את זכויותיו לאחֵר, ושיש בה קושי להשלים את רישום המקרקעין על שם הקונה. כאן וגם כאן מבצע הנהנה מהשבחת המקרקעין, בעצם ההתקשרות, פעולה שהיא מימוש ההתעשרות והוצאתה מן הכוח אל הפועל, והרי לצורך סעיף 7(א) לתוספת השלישית נבחנת נקודת המימוש באספקלריה של הנהנה, ולא באספקלריה של הקונה, או של מקבל הזכויות המוענקות. לפיכך מן הראוי שמועד המימוש לגבי כל אחת משתי העסקאות הנזכרות לעיל יהיה אותו מועד עצמו, והוא - מועד ההתקשרות בעיסקה. במילים אחרות, רישום הזכויות בפנקסי המקרקעין אינו תחנת מימוש לעניין קביעת מועד התשלום של ההיטל".*

פסק הדין בעניין נווה בנין, ביאר ופירש את הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב, ולא "יצר" דין חדש ולכן תחולתו אמורה להיות רטרוספקטיבית, דהיינו, מועד כריתת החוזה הינו יום המימוש ומכאן יש להחיל בנוסף להצמדה את ריבית הפיגורים.

עא (ראשל"צ) 000154/06, ד"ר גרינשטיין ראובן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה מיום 30.07.2007, כדלקמן: *"לדעתי פרשנות ויישום ראויים של דברי החקיקה החלים בענייננו, העולים בקנה אחד עם תכליתם הראויה של אותם דברי חקיקה, מביאה לתוצאה שניתן לראותה כתוצאת ביניים, המבוססת על אבחנה בין תקופות שונות ויישום כללי שערוך שונים על כל תקופה. 11. התקופה הראשונה היא זו שחלפה מיום המימוש, ובעניינו - מיום כריתת חוזה המכר (9/8/04) עד ליום 17/5/05 בו פנו המערערים לראשונה לועדה בבקשה לקבל אישור בעניין תשלום היטל השבחה (ובאופן כללי יותר - עד ליום בו פונה לראשונה החייב בהיטל לועדה ומודיע לה על מימוש). בגין תקופה זו, אם נמשכה יותר משלושים יום, יש להטיל על ההיטל "תשלומי פיגורים" כמשמעותם בחוק ההצמדה כלומר ריבית צמודה של 9% לשנה בנוסף להפרשי הצמדה על ההיטל. זאת כדי ליצור תמריץ לחייב בהיטל להודיע לועדה על המימוש ללא כל דיחוי, משום שבמימוש שהוא מכר (להבדיל ממימוש שהוא קבלת היתר בנייה או היתר לשימוש חורג) החייב בהיטל הוא המחזיק במידע על דבר המימוש ועל מועדו".*

כאמור לעיל, היה על החייבים בהיטל ההשבחה להודיע לוועדה המקומית לתו"ב כ"ס על המימוש שהוא במכר, ככל ואין כל אסמכתא המעידה על כך, אין בידי לשנות את הדין בעניין זה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בשא (ת"א) 15834/08, בקר עדי ועמירם נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו מיום 24.06.2008
כדלקמן: *"הדרישה להגשת תצהיר, בנסיבות מקרה זה, אינה במקומה. ממילא, מיהר ב"כ המערערים וצירף לתגובתו לתשובת המשיבה תצהיר בחתימת המערערים. הצורך בתצהיר, לאימות טיעון עובדתי, נוגע אך למחלוקת לעניין ההודעה והדיווח על עסקת המכר שנעשה לכאורה בעל פה, בסמוך לאחר כריתת חוזה המכר, במשרדי המשיבה. אולם טענה עובדתית זו, אף כשהיא מגובה בתצהיר, אינה מקובלת עלי. **צודקת ב"כ המשיבה בטענתה כי בהעדר הודעה בכתב כנדרש, אין בפנינו כל דיווח על העסקה. אין ולא קיים הליך של הודעה בעל פה.** רישומי המשיבה מלמדים על הודעה רק בתאריך 05.06.07, וגם בתצהיר, שהוגש באיחור, לא מצויים הפרטים המדויקים של מועד ומקום, על מנת לבסס טיעון שכזה. על כן, לצורך ערעור זה, הנני קובע כי ההודעה על העסקה והבקשה לקביעת שומת ההשבחה וההיטל הינה מיום 12.06.07, התאריך המופיע על נספח ב' לכתב התשובה. מכאן שעסקת מכר הנכס דווחה לראשונה למשיבה כ- 5 חודשים לאחר כריתתה".*

כאמור לעיל, המבקשים היו צריכים להודיע לוועדה המקומית בכתב בגין המימוש במכר ובמקרה הנדון לא נתקבל לידי כל מסמך המעיד כי בוצע למשיבה דיווח בכתב בגין עסקת המכר.

בהתייחס לפסקי הדין והחלטות וועדות ערר אליהן מפנים המבקשים, אין מדובר במקרים בהם בוצע מימוש במכר של מקרקעין אשר לא דווח לוועדה המקומית, אלא מדובר במקרים השונים זה מזה, כל אחד על פי נסיבותיו הפרטניות. מן האמור עולה כי מקום בו נטענת עסקת מכר, נדרש להניח תשתית ראייתית מספקת לכך שהוועדה המקומית הייתה מודעת לקיומה, או ננקטו פעולות דיווח כמתחייב, אף אם לא ניתן היה להשלים רישום בפנקסי המקרקעין.

בענייננו, בשונה מהמקרים אליהם מפנים המבקשים, לא הוצגה בפניי כל ראיה או אסמכתא המלמדת כי המשיבה ידעה ו/או הייתה אמורה לדעת על קיומו של הסכם המכר מיד לאחר חתימתו ולא הונחה בפניי תשתית ו/או תחילת ראיה לכך שבוצע דיווח העסקה במועדו לוועדה המקומית. לפיכך, אין המדובר במצב של "תקופת ספק" או באי בהירות באשר לעצם קיומו של המימוש, אלא במקרה בו לא הוכחה כלל ידיעת המשיבה על המכר. בנסיבות אלו, אין בהחלטות וועדות הערר אליהן מפנים המבקשים כדי להשליך על המקרה שבפנינו ומשכך אינן רלוונטיות להכרעה שבפניי. משלא הובאו בפניי **נימוקים מיוחדים** כנדרש ע"פ הוראות החוק, לא בטענות המבקשים ולא בתשתית העובדתית והמסמכים שהוצגו, אינני סבור כי מתקיימות נסיבות המצדיקות הפחתה של תשלומי הפיגורים בהם חבים בעלי המקרקעין.

עוד יוער, בשולי הדברים, כי הוועדה המקומית לתו"ב והעירייה הינן רשויות נפרדות ועצמאיות ולפיכך, גם שינוי ברישומי העירייה איננו מייתר את החובה לפנות לוועדה המקומית עצמה לצורך דיווח מימוש זכויות במכר והסדרת חבות בהיטל השבחה, ככל שקיימת, במועד המימוש.

בהתאם להוראות הדין, אי תשלום היטל השבחה מהווה חסם למתן אישור לצורך שינוי רישום הזכויות בפנקסי המקרקעין/חברה משכנת ומשכך לא ניתן להשלים רישום זכויות כל עוד לא הוסדר החוב בגין היטל ההשבחה, ככל שישנו. עניין זה, הינו בקוהרנטיות עם המפורט בנסח רישום המקרקעין ממנו עולה כי מרבית תתי החלקות נרשמו ע"ש בעלים שונים ואילו תת החלקה הנדונה טרם נרשמה (עדיין רשומה קק"ל כבעלים).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>עובדה ראשונה</u> - <u>שטח קומת גג לחיוב, אומדן שווי מ"ר מבונה, מקדמי התאמה איקוו'</u>

א. שמאי המבקשים – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, מניתוח היתרי הבניה ניתן להסיק מספר מסקנות מהותיות: השטח הניתן לתוספת <u>בנכס הנדון</u> לפי ההרחבות האחידות הינו <u>24.75 מ"ר בחלל הגג</u> - מפנה לחלק בתשריט בהיתר בניה, גג הבניין הינו אסבסט. שיעור ניצול הבנייה בגג הינו 3/12 חלקים המהווים 25%.

<u>בסיס נתונים לבחינת ההשבחה לשם הזהירות</u>:

תאריך קובע 23.07.1993.

שטח אפשרי לניצול בעליית גג אחידה: 24.5 מ"ר.

מקדם דחייה למימוש מהתאריך קובע: 25%.

מקדם עליית גג: 75%.

מקדם התאמה: 50%.

מקדם בהפחתת שוליות: 70%.

שווי למ"ר מבונה בסיסי: **1,000** ₪**/מ"ר.**

<u>תחשיב ההשבחה כטענה חלופית</u>:

שטח בחלל גג (מ"ר)	24.5
מקדם חלל גג	75%
מקדם התאמה	50%
מקדם שוליות	70%
מקדם דחייה	25%
שווי מ"ר מבונה בסיסי	1,000 ₪
השבחה במעוגל	**1,600** ₪
היטל השבחה	800 ₪

בדיון, ניתן לבנות בקומת הגג לכל היותר 24.75 מ"ר כמפורט בעמ' 18 לחוות דעתי, יש טיפוסי דירות בתכנית ואפשרויות בניה מאוד ספציפיות, נתתי דוגמא מאחד מהיתרי הבניה מתוך 3 היתרי בניה בלבד שניתנו לחלקה לבניה על הגג וזה השטח המקסימלי שניתן לבנות הוראות האדריכליות של הוועדה המקומית, בנוסף לאמור הגג מצריך התאמות מיוחדות לרבות פירוק גג אזבסט ולכן העלויות בניה והדחייה וההסתברות לבניה (3/12) יחידות בגג. מדובר ביחידה כלואה עם 2 כיווני אוויר ולכן יש להביא את זה בחשבון בכלים השמאים.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, חוות דעתי תקבע השבחה בגין אישור תכניות בניין עיר כס/1/1/גג/א המאפשרת בנייה בחלל גג רעפים והרחבת הדירות העליונות, חוות דעתי מביאה בחשבון בעת קביעת ההשבחה לנכס הנדון שומות מכריעות שנערכו בכפר סבא לזכויות זהות ולמועדים קובעים דומים.

<u>שווי מ"ר מבונה למועד הקובע</u>: שווי מ"ר מבונה לתכנית כס/1/1/גג/א' - המועד הקובע 23.7.1993 - 1,234 ₪ למ"ר מבונה, **987** ₪ **למ"ר עליית גג (מקדם 0.8)** ברחבי העיר כפר סבא.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עפ"י חוברת מקרקעין וערכם שפורסמה ביולי 1991 שווי חדר בכפר סבא באזור בינוני בגבולות של 11,000$ - 9,000$, שער הדולר ביום ה- 23.7.1993 הינו 1$ = 2.805 ₪.

<u>1,234 ₪ למ"ר מבונה</u> = 25/11,000$ מ"ר * 2.805 ₪ .

שווי זה אומץ בהחלטות רבות בעיר כפר סבא לפי תיקון 84 לחוק.

<u>תחשיב השומה לתכנית כס/1/1/גג/א' - המועד הקובע 23.7.1993</u> :

שטח בנייה אפשרי ואפקטיבי לניצול בקומה א' לדירה כ- 82 מ"ר + ממ"ד 12.5 מ"ר, קרי 95 מ"ר.
ניצול חלל גג אפשרי מגובה 1.8 מ' – כ- 42 מ"ר (50% תכסית קומה).

<u>ההשבחה</u> :

23,218 ₪ = 42 מ"ר X 0.8 מ. חלל גג X 1,234 ₪/מ"ר מבונה X 0.8 מיקום X 0.7 מושע /התאמות.

בתשובת המשיבה, <u>שווי מ"ר מבונה למועד הקובע לשומה</u> - בחוות דעתי קבעתי שווי מ"ר מבונה למועד תכנית כס/ 1/1/גג/א' בסך של 1,234 ₪ והבאתי בחשבון מקדם מיקום של 0.8 קרי שווי מבונה מתואם של 987.2 ₪/מ"ר בעוד שמאי המבקשים הביא בחשבון שווי מבונה של 1,000 ₪ למ"ר . מכאן שהשווי הבסיסי לחישוב ההשבחה אצל שמאי המבקשים גבוה מקביעתי. אציין כי בשומתי הבאתי בחשבון מקדם לזכויות בחלל הגג של 0.8 לעומת מקדם אצל שמאי המבקשים של 0.75. ולאחר הפעלת מקדם זה מתקבל כי אני קבעתי 789 ₪ למ"ר חלל גג ואילו שמאי המבקשים קבע 750 ₪.

<u>בחוות דעתי הבאתי בחשבון התאמות כדלקמן</u> : מקדם חלל גג 0.8, מקדם עלויות התאמה/מושע 0.7 מקדם מיקום 0.8 (הוסבר לעניין השווי המבונה בסעיף 3 לעיל).

שמאי המבקשים סותר את עצמו שכן מצד אחד טוען כי קיימת תכנית לבניין לניצול אחיד ומצד שני טוען כי לא ניתן לחייב בהיטל השבחה וזאת על אף שמציג תימוכין בהיתרי בניה כדין. אדגיש כי התכנית שהוצגה כתכנון אחיד נערכה בשנת 1994 עוד בטרם כניסה לתוקף של תכנית כס/1/1/גג/ג' ולכן ייתכן שנערכה ללא הטמעת הקלות תכנון של תכנית זו ובכל מקרה לדעתי אין מניעה לנצל שטחי חלל גג הגבוהים מהשטח שנרשם בה, כמו כן אדגיש כי יצירת השטח בחלל הגג נספר מעל גובה של 1.8 מ' כשטח עיקרי ואולם השטח שנוצר מתחתיו הינו שטח לשימוש הדירה כשטח שירות / אחסון שיש לו ערך גם.

בשומות וועדה אחרות בחלקה חויבו שטחי בניה של 40 מ"ר לפחות ואזכיר כי חיוב זה ישמש זיכוי למדרגת מס הבאה אחריה כדוגמת כס/1/1/גג/ד' או תכנית פינוי בינוי ולכן לא ברורה עמדת שמאי המבקשים שמיטיבה עם הנישומים לאור רציפות המס. אדגיש עוד כי לאור העובדה כי מדובר לשיטת שמאי המבקשים כתוכנית שהסדירה את הבינוי בכל הדירות אזי אין מקום לקבוע מקדם דחיה כלל כפי שהביא בחשבון שמאי המבקשים.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, קיימת מחלוקת בין הצדדים בעניין סה"כ שטח חלל גג אפקטיבי (שטח בגובה שמעל 1.8 מ') המתאפשר בעליית הגג.

בהתאם לעמדת המשיבה, שטח זה מהווה נגזרת של 50% משטח תכסית הקומה שמתחת (קומה א') שטח קומה א' כולל הרחבות הינו כ- 82 מ"ר בתוספת 12.50 מ"ר ממ"ד וסה"כ 95 מ"ר, לפיכך השטח לניצול חלל הגג אפשרי מגובה 1.8 מ' הינו כ- 42 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם לעמדת המבקשים, בהתאם לניתוח היתרי בניה לפי ההרחבות האחידות השטח האפשרי בחלל הגג הינו 24.75 מ"ר.

במקרה הנדון, **לטעמי**, נראה כי נפלה טעות בעמדת המשיבה בעניין סה"כ השטח אשר אפשרי לבינוי במסגרת קומה א' עליונה המורחבת, אסביר:

בהתאם להוראות תכנית מס' כס/23/1 (13.02.1986) נקבע כי הבניינים יתוכננו להרחבה עד לכ- **82 מ"ר לדירה**, בהוראות תכנית זו לא נקבע שטח עיקרי / שטח שירות, ונכון למועד הקובע הנדון (05.08.1993) בעניין זה היו בתוקף תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים),תשנ"ב-1992, שקבעו בהוראות המעבר בסע' 13(3) בעניינה של תכנית כדוגמת תכנית מס' כס/23/1 (שבה נקבעו שטחים מותרים לבניה ללא פירוט אופן חישובם) כי הוספת שטחי שירות תיקבע בידי הועדה המקומית במליאתה. במקרה הנדון, לא מצאתי ולא הובאה בפני החלטת מליאת הוועדה המקומית המוסיפה שטחי שירות מעבר לשטחים המותרים בתכנית מס' כס/23/1 כלומר, סה"כ מותרת הרחבתה של הדירה כולל ממ"ד עד 82 מ"ר.

בנוסף, הובא בחשבון ע"י המשיבה כי נכון למועד הקובע (05.08.1993) שטח ממ"ד הינו 12.50 מ"ר ביום 03.03.1992 פורסם לראשונה בקובץ התקנות מס' 5425 עמ' 839, סע' 197 כי שטח ממ"ד הינו 5 מ"ר נטו, כלומר כ- 7 מ"ר ברוטו ולא 12.50 מ"ר כטענת המשיבה (יוער, בקובץ התקנות מס' 5606 מיום 14.06.1994 עדיין הועמד שטח זה של 5 מ"ר נטו, ונתווסף נפח מינימלי של 12.50 מ"ק, רק ביום 15.07.2007 בקובץ התקנות 6602 עמ' 1024 הוגדל שטח ממ"ד ל- 9 מ"ר נטו כלומר כ- 12 מ"ר ברוטו והוגדל נפח מינימלי של 22.50 מ"ק).

בהוראות תכנית מס' כס/23/1, סע' 14(ד) נקבע כי הבניינים יתוכננו להרחבה ע"י הוועדה המקומית.

בהתאם להיתר בניה מס' 14683 - מיום 27.06.1993, כדלקמן: היתר הבנייה ניתן ליחידת דיור המצויה בקומה א' (קומה עליונה) בבניין בו ממוקם הנכס הנדון, כאשר היחידה "כלואה" בין שתי דירות, באופן זהה למאפייני הנכס הנדון.

מותר: הרחבת דירה עפ"י תכנון אחיד, גודל ההרחבה 34.30 מ"ר.

תיאור הבקשה: הרחבת יח"ד קיימת (סלון, שינה, ח. מוגן) בקומה עליונה.

הערת החי"מ: ע"פ המפורט בחישובי השטחים בתשריט היתר הבניה, שטח הדירה קיים הינו 41.27 מ"ר מוצע 41.71 מ"ר (9.85 מ"ר - 51.56 מ"ר), סה"כ לאחר הרחבה **82.98 מ"ר** (כולל ממ"ד). קרי ההרחבה תואמת להוראות תכנית מס' כס/23/1 כפי שפורט לעיל, יוער כי נתבקש בינוי גג רעפים (לא עליית גג) כמו כן ההיתר ניתן טרם אישורה של תכנית מס' כס/1/1/גג א'.

שטח עליית גג, בהתאם להוראות תכנית מס' כס/1/1/גג א', תכנית זו מגדירה כי שטח מעל גובה של 1.8 מ' ייחשב כשטח עיקרי (ומתחת לגובה זה ייחשב כשטח שירות). המשיבה כמפורט בחוות דעתה מניחה הנחה לגבי שטח עיקרי זה, מתודה זו אכן מקובלת במצבים בהם אין בפנינו היתרי בניה ו/או תכנית אדריכלית. אולם, בנסיבות המקרה שבפנינו עולה כי הותרו היתרי בנייה בבניין הנדון עצמו לדירות בקומה א', לדירה כדוגמת הנכס הנדון ודירה נוספת פינתית, מהן ניתן לראות בבירור את שטח עליית הגג לפיכך מתייתר הצורך ביישום הנחה כפי שנקטה המשיבה כאן.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לאור האמור, בהיעדר הוראות תכנוניות מפורטות בתכנית בעניין היקף ניצול שטח חלל הגג, מצאתי לנכון בנסיבות המקרה שבפנינו לבחון את אופן יישומה של התכנית הנדונה בפועל, כפי שהינה משתקפת בהיתרי הבנייה שניתנו בחלקה, חישוב שטח הבנייה האפקטיבי בעליית הגג כנגזרת משטח הקומה הטיפוסית, אך ורק בגבולות גובה של 1.80 מ' ומעלה, מחייב בחינה של צורת הבינוי בפועל. לא בכל דירה ניתן לממש שטחי גג בהיקף זהה, ובפרט כאשר מדובר "בדירה כלואה" הבנויה במבנה אורכי (חזיתות דרומית, צפונית) תחת גג רעפים משופע, אולם היתרי הבניה שניתנו משקפים שטח בניה בעליית הגג שהינו בקירוב.

<u>טבלת היתרי בניה שהתקבלו בחלקה הנדונה לניצול זכויות בניה בעליות הגג:</u>

מס' היתר	יום מתן ההיתר	שטח קומה א' (מ"ר)	שטח מבוקש בעליית גג (מ"ר)	דירה כלואה/ צדדית
14917	22.08.1994	84.99	24.79	כלואה
970201	04.05.1998	106.2	22.88	פינתית
990250	26.06.2000	82.54	29.23	פינתית
ממוצע שטח עליית גג שהותר (מ"ר)			**25.63**	-

כאמור, שטחים אלו משקפים, הלכה למעשה, את היקף השטחים שניתן לממש בתוך מגבלות הגובה הקבועות (גובה העולה על 1.80 מ') ובהתאם לצורת הבינוי בפועל.

נתונים אילו תואמים את אופי הזכויות מכוחה של תכנית כס/1/1/גג א', לפיה רק החלק בעליית הגג שגובהו עולה על 1.80 מ' נחשב כשטח עיקרי.

לפיכך, בנסיבות המקרה שבפנינו מצאתי לנכון לאמץ את "מבחן המציאות" ליישומה של התכנית הנשען על יישומה של התכנית בפועל לפיה שטח קומת עליית הגג לחיוב ייגזר מהיקפי הבנייה שאושרו בהיתרים בחלקה/הבניין הנדונים ולא כנגזרת תאורטית משטח הקומה שמתחת (קומה א') ובכך מתייתר הצורך בהנחת הנחות כפי שנקטה המשיבה.

עוד נמצא חשיבות להבחנה התכנונית בין "דירות כלואות", לבין, "דירות פינתיות", בהיתרי הבנייה עולה כי "בדירות פינתיות" ניתן לממש מרפסות גג דרך הגמלונים, בגובה יציאה נוח, מבלי לגרוע משטחי עליית הגג. לעומת זאת, "בדירות כלואות" האפשרות ליצירת מרפסת גג נעשית דרך שיפועי הרעפים, אשר גובהם הולך ויורד, ובכך נדרש ויתור בפועל על חלק משטח עליית הגג שהינו מעל 1.80 מ', הבחנה זו מחזקת את המסקנה כי אין לגזור את שטח עליית הגג "בדירה כלואה" משיעור אחיד של שטח הקומה שמתחת (קומה א'), אלא יש לבחון את ההיקף האפקטיבי הניתן למימוש בפועל – זאת כפי שעולה בפועל מהיתרי הבנייה כפי שאושרו ע"י המשיבה עצמה.

יוער, כי ביחס לחוות דעת שמאיות שנערכו בעבר ע"י שמאיי משיבה שונים בחלקה הנדונה בגין מימושי עבר והובאו כהשוואה ע"י שמאי המשיבה דכאן, עולה כי לא ניתן לעמוד באופן ברור על אופן תחשיב סה"כ שטח חלל הגג שנלקח לצורך החיוב, ובפרט לא הובהר כיצד נגזר היקף השטח המחויב מהוראות התוכניות החלות ומהיתרי הבנייה שניתנו בפועל. בהיעדר פירוט מספק בעניין שיטת התחשיב נראה כי לא ניתן להסתמך על חוות דעת אלו לצורך קביעת היקף השטח האפקטיבי לניצול, אלא כנתון אינדיקטיבי בלבד, כאשר מכל מקום עולה כי מתייתר הצורך להתבסס עליהן עת פורטו היתרי הבנייה לעיל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניין אומדן שווי מ"ר מבונה למועד הקובע (05.08.1993) לאישורה של תכנית מס' כס/1/1/גג/א' בחנתי החלטות שמאים מכריעים, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה	מקדם עליית גג
זיו אבישי	6426/246	טרומפלדור 20	1,066 ₪	0.70
גיל הרצברג	6426/255	בן גוריון 26	1,250 ₪	0.80
ארז כהן	6426/608	ארלוזורוב 11	1,100 ₪	0.75
ארז כהן	6426/607	ארלוזורוב 13	1,100 ₪	0.75
שלומי יפה	6426/333	גלר זאב 7	1,300 ₪	-
ארז כהן	6426/123	בן גוריון 36	1,100 ₪	0.72
משה נדם	6426/203	אגרון 9	1,500 ₪	0.90
עאטף עאלם	6426/100	ביאליק 14	1,100 ₪	0.80
שווי מ"ר מבונה - ממוצע			**1,200** ₪	--
מקדם מיקום			0.8	
שווי מ"ר מבונה ממוצע מותאם			960 ₪	

בהתאם לממוצע החלטות שמאים מכריעים שניתנו ביחס לתכנית מס' כס/1/1/גג א' למועד הקובע עולה כי שווי מ"ר מבונה ממוצע הינו כ- 1,200 ₪ למ"ר. עם זאת, לאור בחינת מיקומם של הנכסים שנדונו בהחלטות אלו מעלה כי מרביתם מצויים באזורים מבוססים ואיכותיים יותר ביחס לנכס הנדון, אשר ממוקם בשכ' "שיכון עליה" - אזור המאופיין "כשכונה עממית" ולא כאזור בינוני או מרכזי בעיר כפר סבא. לפיכך, קיבלתי את עמדת המשיבה לפיה יש להחיל על ממוצע זה מקדם הפחתה בגין מיקום, המשקף את נחיתות סביבת הנכס הנדון לעומת נכסי ההשוואה בהחלטות השמאים המכריעים, ובהתאם לכך יובא בחשבון אומדן שווי מ"ר מבונה בסך של כ- **960** ₪/**מ"ר**.

יוער, בעניין אומדן שווי מ"ר מבונה שנאמד ע"י המשיבה, אף שהשווי שנאמד תואם בקירוב את השווי המתואם שנקבע ע"י, הרי שבסיס הנתונים עליו נשענה המשיבה הינו שונה. המשיבה התבססה על מידע מחוברת "מקרקעין וערכם", חודש יולי 1991 - מועד שהינו כשנתיים טרם המועד הקובע הנדון (05.08.1993) במסגרת חוברת זו נבחן שווי חדר מגורים בכפר סבא באזור המוגדר כאזור בינוני, בטווח מחירים של 9,000$ - 11,000$. ואולם, החוברת עצמה כוללת הבחנה ברורה בין אזור בינוני לבין אזורי שכונות, בהם שווי חדר מגורים נמוך יותר, בטווח של כ- 5,000$ - 7,000$.

כאמור, הנכס הנדון ממוקם בשכ' "שיכון עליה" אשר מאפיינה תואמים סיווג של אזור שכונות ולא סיווג אזור בינוני. משכך, מצאתי כי יש מקום להעמיד את שווי הבסיס לחישוב על הרף המתאים לשכונות. בהתאם לכך, שווי של 7,000 $ לחדר בשטח של כ- 25 מ"ר מביא לשווי של כ- 280 $ למ"ר בהצמדה לשער החליפין ליום 05.08.1993, שעמד על כ- 2.86 ₪ לדולר, **מתקבל שווי של כ- 800** ₪ **למ"ר מבונה למועד יולי 1991.** שווי של כ- 800 ₪ למ"ר מבונה, כפי שעולה מחוברת "מקרקעין וערכם" מחודש יולי 1991 לאזור שכונות, מהווה נקודת מוצא במתחם הסבירות נכון לשנת 1991. בהתחשב בתנאי השוק החריגים ששררו בשנים 1991-1993 ובכלל זה גל העלייה המשמעותי ממדינות ברית המועצות לשעבר והגידול החד בביקוש לדירות מגורים, התאמת שווי זה לרמה של כ- 960 ₪ למ"ר למועד הקובע בשנת 1993 הינה במתחם הסבירות ופרופורציונלית מתבקשת ותואמת את מגמות השוק בפועל דאז, כפי שהן משתקפות גם בהחלטות שמאים מכריעים לאותה תקופה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לפיכך, הן מהשוואת החלטות שמאים מכריעים והן מבחינת נתוני השוק ההיסטוריים והתאמתם למיקומו הגיאוגרפי של הנכס הנדון, עולה כי שווי מ"ר מבונה מתואם של כ- 960 ₪ מהווה אומדן במתחם הסבירות לצורך תחשיב ההשבחה בגינה של תכנית מס' כס/1/1/גג א'.
בהתאם לעמדת המשיבה שווי מ"ר מבונה הינו: 987 ₪ (0.8 מקדם מיקום * 1,234 ₪).
בהתאם לעמדת המבקשים שווי מ"ר מבונה הינו: 1,000 ₪.

מקדם קומת גג - מקדם זה מבטא את מיקומה של הקומה בבניין, קומה אחרונה (שלישית) ללא מעלית ואת צורתה הפונקציונלית - יובא בחשבון מקדם **0.75** כעמדת המבקשים.

מקדם שוליות - הדירה הנדונה לכל היותר ניתנת להרחבה עד לשטח של 82 מ"ר בקומה א' ואילו תוספת השטח בעליית הגג הינו כ- 25.63 מ"ר וסה"כ כ- 107.63 מ"ר, לטעמי בנסיבות המקרה לאור היקף השטחים לא קיבלתי את עמדת המבקשים להפחתה בגין שוליות.

מקדם התאמה בגין בינוי חדש על מבנה קיים/ישן - בהתאם לרשיון בניה מס' 3048 מיום 29.08.1962 גג הקומה העליונה הינו אסבסט גלי (בהתאמה לנראה ביום הביקור מסיקור חיצוני ומתצלומי אוויר שונים) ומהחתכים השונים נראה כי התקרה הפנימית הינה רביץ. קרי, בנסיבות המקרה יש צורך בפירוק הגג הקיים ובבינוי רצפה/תקרה (קומה א') מבטון. עלות התאמה לבינוי חדש על מבנה ישן/קיים משקפת את ההתאמה הנדרשת לבינוי הקיים בהתייחס לגילו של המבנה כגון: פירוק גג אזבסט קיים ובינוי תקרה/רצפה חדשה, מגבלת נגישות בכללותה, צורת המגרש רחבה פנויה, פינוי דיירים מהדירה הנדונה (שכירות חלופית), דרישות בטיחות נוכח דיירים באתר (דירות אחרות בבניין), התאמת התכנון החדש לתשתיות קיימות, סיכון ליצירת נזקים לבניין הקיים, עלויות ביטוח עודפות, עבודה בגובה ועוד המייקרות את עלויות הבניה. לפיכך, במקרה הנדון לטעמי יש להעמיד את מקדם ההפחתה על **0.8.**

מקדם דחייה/מושע - בהתאם להוראות תוכניות מס' כס/23/1 (הרחבה קומה א') ו- כס/1/1/גג א' (תוספת עליית גג) עולה כי אין כל הוראה תכנונית המחייבת בינוי הזכויות בהינף אחד לכלל הבניין וזאת אף כפי שניתן לראות בפועל בהיתרי הבניה שניתנו בבניין עצמו. רוצה לומר, הוראות התוכנית אינן מעכבות את מימוש הזכויות. כפי שניתן לראות במבחן המציאות בחלקה הנדונה, המועד הקובע הינו 05.08.1993 וביום 22.08.1994 ניתן היתר בניה לדירה בבניין הדומה לנכס הנדון וזאת בעניינה של התוכנית הנדונה. קרי, המבקשים יכלו לממש את הזכויות בפרק זמן שהינו במתחם הסבירות להוצאת היתר בניה. לפיכך, לא קיבלתי את עמדת המבקשים בעניין זה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תחשיב</u>

<u>תכנית מס' כס/1/1/גג א'</u>

שטח עליית גג - מ"ר	**25.63**
מקדם קומת גג	0.75
מקדם בינוי חדש על מבנה קיים/ישן	0.8
שווי מ"ר מבונה	₪ 960
סה"כ השבחה	**₪ 14,800**

13. <u>החלטה</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית מס' כס/1/1/גג א'	[9]05.08.1993	₪ 14,800	₪ 7,400

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב התשכ"ה-1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי הוראות סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התו"ב התשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. <u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום היום 05.04.2026

בכבוד רב,

מרדכי דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965



[9] ראה הערת שוליים מס' 3.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101