ברק שוורצברד – שמאי מקרקעין, כלכלן (B.Sc.Agr),
מוסמך בלימודי משפט (M.A)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

בס"ד **כ"ב שבט תשפ"ה**

תאריך : 20/02/2025
מס' מינוי : 2177-2024
מספרנו : 1138

לכבוד

פיליפ ויקטור נאדגר סיריל
ע"י דן טרשצנסקי, שמאי מקרקעין
dani@ktap.co.il
(להלן: "**המבקש**")

הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו
ע"י גלית אציל לדור, שמאי מקרקעין
Galit@atsil.co.il
(להלן: "**המשיבה**")

א.ג.נ

הנדון: <u>החלטת שמאי מכריע – גוש 6951 חלקה 8, רחוב המלך ג'ורג' 78, תל אביב-יפו</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "**התוספת השלישית**") מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה החל על המקרקעין שבנדון עקב אישור תכניות ומימוש בדרך של מכר.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתה של שמאית המקרקעין גב' גלית אציל לדור שנערכה ביום 11/08/2024 ונספחיה (להלן: "**שומת המשיבה**" ו"**שמאית המשיבה**" בהתאמה).
- מטעם המבקש הוגשה שומתם של שמאי המקרקעין מר דן טרשנסקי ומר גיא אימבר שנערכה ביום 14/10/2024 ונספחיה (להלן: "**שומת המבקש**" ו"**שמאי המבקש**" בהתאמה).
- בתאריך 05/12/2024 הוגשה תגובתה של שמאית המשיבה לשומת המבקש.
- בתאריך 09/12/2024 נערך בפני דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

1. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תכניות ומימוש בדרך של מכר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	הערות
תא/3616א'	24/01/2018	מועד אישור התוכנית + 15 יום בהתאם להוראות סעיף 119(א) לחוק התו"ב

2.2 ביקור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י החו"מ בתאריך 17/02/2025.

3. פרטי הנכס

תיאור הנכס: דירת מגורים בקומת הגג המהווה חלק מבניין מגורים בן 2 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע.

מיקום הנכס: רחוב המלך ג'ורג' 78, שכונת "הצפון הישן – החלק הדרומי", תל אביב-יפו.

פרטי רישום: גוש: 6951.

חלקה: 8.

תת-חלקה: 10.

הבעלות רשומה ע"ש[1]:

טוביאנה לורן אמיל	ת.ז: 336245535	החלק בזכות: 24/100.
פרטוש יצחק	ת.ז: 336426697	החלק בזכות: 17/100.
וקנין דותן	ת.ז: 33612466	החלק בזכות: 45/100.
איזק דוד	ת.ז: 025533274	החלק בזכות: 14/100.

[1] בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק בתאריך 01/10/2024.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם ברחוב המלך ג'ורג' 78, שכונת "הצפון הישן – החלק הדרומי", במרכז העיר תל אביב. השכונה מאופיינת בבנייה רוויה של מבנים ותיקים בני 2-5 קומות מעל קומת קרקע מלאה או חלקית למגורים, מסחר ומשרדים. סביבת הנכס כוללת פיתוח מלא לרבות כבישים, מדרכות, תאורה, קווי מים, ביוב ותשתית.

החלקה עליה ממוקם הנכס שבנדון הינה בשטח של 523 מ"ר, צורתה רגולרית דמוית מלבן, והיא כוללת חזית מערבית באורך של כ 18 מ' לכיוון רחוב המלך ג'ורג', ועומק ממוצע של כ 29 מ'.

הנכס שבנדון מהווה דירת מגורים (תת חלקה 10) הממוקמת בגג בניין המגורים הבנוי בתחום החלקה. הבניין שבנדון מהווה בניין ותיק בן 2 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע, הכולל בכל קומה טיפוסית 3 יח"ד ודירה בקומת הגג (הנכס שבנדון), סה"כ 10 יח"ד בבניין.

בהתאם למסמכי הבית המשותף, שטח הנכס הנדון הינו 24.50 מ"ר וחלקו ברכוש המשותף הינו 183/966. בנוסף רשומות הצמדות של מרפסת גג (158.70 מ"ר כולל מחסן טרומי) גג עליון (24.50 מ"ר), גג עליון מחסן בשטח (5.60 מ"ר).

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

- <u>תכנית תא/58</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בעיתון הרשמי מס' 976 מיום 04/01/1940. התכנית קובעת את החלקה ביעוד ל"אזור מסחרי II". אחוזי הבניה הינם 40% לקומה לשלוש קומות (לא כולל מרתף וקומת ביניים).

  בתכנית נקבעו קווי הבניין הבאים: קדמי - 4 מ'; אחורי- 5 מ'; צדדי - 3 מ', ואפשרות לבניית מבנה עזר בשטח של עד 15 מ"ר.

- <u>תכנית תא/76</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 140 מיום 08/02/1951. התכנית קובעת תוספת בניה על גגות מבנים קיימים בני 2-3 קומות לצרכי מגורים לכל בניין בו אין קומת עמודים.

  בהתאם להוראות התכנית, מותר יהיה להקים תוספת בניין לצרכי מגורים על הגג של כל בית בן 3 קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ 24 מ', ועל הגג של כל בית בן 2 קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ 16 מ', וכן על כל יתר הבתים בני 3 קומות אשר הוקמו בהתאם לתכנית הראשית בתנאים הבאים, כדלקמן:

  - תוספת בניין כזאת על גג של בית בן 3 קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ 24 מ' ועל הגג של כל בית בן 2 קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ 16 מ' – לא תעלה על 33% משטח הגג או על 54 מ"ר והקובע השטח הגדול ביותר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- תוספת בניין כזאת תורשה אך ורק על גגות הבתים אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים.
- תוספת בניין כזאת על גג של כל בית בן 3 קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית וברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים עולה על 16 מ' וקטן מ 24 מ' לא תעלה על 54 מ"ר.
- שטח חדר המדרגות אינו כלול בחישוב ה 33% ו/או ה 54 מ"ר, ושום מבנה לא יוקם על הגג של תוספת בניה כזאת.

- <u>תכנית תא/286</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 216 מיום 28/02/1952. התכנית קובעת שטח מגרש מינימאלי של 500 מ"ר. הועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בנין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימלי האמור.

- <u>החלטת ועדה המפורטת בפרוטוקול 219 מיום 07/11/1962 ממנה עולה, בין היתר, כדלקמן:</u>
  - הותרה הקמת קומת ביניים בשיעור 75% משטח קומה רגילה.
  - שטח הרצפות הכולל יחולק ל 4 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 3 קומות + קומת ביניים ול 5 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 4 קומות + קומת ביניים, בתנאי שקו השמים לא יעלה על הקיים ברוב הבניינים ברחוב וכי קווי הבניין יהיו בהתאם לחוק.
  - באזורים מסחריים מובהקים, אזורי תעשיה ו/או מלאכה ומרכז מסחרי מיוחד יורשה בקומת הקרקע שימוש של חנויות, מחסנים ומשרדים בלבד (ללא מגורים) ואילו ביתר האזורים המסחריים יורשה גם שימוש של מגורים.
  - בבתים הקיימים באזורים בהם מותרים מגורים בקומות עליונות תורשה סגירת החלל בקומת ביניים לצרכי תוספת יח"ד במקרה שאין מגורים בקומה א', ובמקרה שקיימות דירות בקומה א' – מותר להשתמש בשטח הנוסף האמור רק לשם שיפור הדירות הקיימות בקומת הביניים ולא לשם תוספת יח"ד חדשות.
  - גובה החנויות לא יהיה פחות מ 3.5 מ' ולא יעלה על 4.5 מ', וזאת בתאום עם קו השמיים הקיים.

- <u>תכנית תא/1680</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2770 מיום 10/12/1981. בהתאם להוראות התכנית, רשאית הועדה לאשר בניית חדרי יציאה לגג, בתנאי שהיציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות שאליהן מצמידים את שטח הגג.

  השטח הבנוי של היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לדירה וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.

- <u>תכנית מ'</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2829 מיום 24/06/1982. התכנית קבעה הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. הוראות התכניות כוללות, בין היתר, תוספת זכויות של 5% לקומה בבנייני מגורים קיימים בהם אחוזי הבניה הינם עד 40% לקומה. לא יעלו אחוזי הבניה בקומה במגרש ששטחו קטן מ500 מ"ר על 40% אך הוראה זו לא תחול על מגרשים ששטחם קטן מ 500 מ"ר שהותרה בהם בניה בקיר משותף וצרוף שטחיהם הינו 500 מ"ר ומעל.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- תכנית ע' תוכנית מרתפים אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3275 מיום 28/11/1985. בהתאם להוראות התכנית, בבתי דירות, ניתן לבנות מרתף בשטח קומה טיפוסית.

השימושים המותרים במרתף כוללים, בין היתר, חדרי שירותים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים בתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף, את יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר, לכל היותר לדירה.

לא יורשו מגורים במרתף. גובה קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה יקבע ע"י הועדה המקומית בהתאם לשימושים שיותרו בהם.

- תכנית ס' אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3672 מיום 25/06/1989. בהתאם להוראות התכנית ניתן בנין מגורים קיים, שגובהו המירבי 3 קומות, להגדיל דירת גג קיימת שניתן היתר לבנייתה לפני 1967 לשטח של עד 150 מ"ר בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' בחזית. השטח הניתן בתכנית ס' הינו בתוספת לאחוזי הבניה.

- תכנית ג' תוכנית בניה על גגות בתים אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4208 מיום 21/04/1994. בהתאם להוראות התכנית, נקבעו הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680.

עיקרי הוראות התכנית:

תותר בניה של חדרי יציאה לגג כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים:

  - היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.
  - חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין.

השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) שטח זה יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המותרים.

חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2.0 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת פתוחה, הנסיגה משאר המעקות תהיה 1.2 מ'.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ 90% מהקומה שמתחת.

בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

- תכנית 2710 תוכנית מעליות אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4540 מיום 03/07/1997. התכנית נועדה לאפשר הקמתם של מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה על מנת לשפר תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- תוכנית ע/1 עדכון לתכנית המרתפים אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5167 מיום 18/03/2003. מטרת התכנית הינה, בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע".

עיקרי הוראות התכנית:

תותר הקמת שתי קומות מרתף בתכסית של עד 80% משטח המגרש. שטחים נלווים למגורים בבתים עם דירות צמודות קרקע יוכלו להכיל חדרי משחקים שיוצמדו לדירות בקומת הקרקע.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.

בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים בתים עם דירות צמודות קרקע (מחסנים דירתיים, משרדים, חדרי משחקים וכו'). שטח מחסנים דירתיים הינו 12 מ"ר לכל יח"ד, לא יותרו מגורים במרתף.

- תמ"א 38 תכנית מתאר ארצית 38 אושרה על ידי ממשלת ישראל ונכנסה לתוקף ביום 27/03/2005.

מטרות התכנית:

לקבוע הסדרים תכנוניים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה, ביצוע חיזוק מבנים ע"י תוספת בניה ו/או הריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש, קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

תחולת התוכנית:

לעניין תוספת זכויות בניה, התוכנית חלה על מבנים שהוצא היתר בניה לבנייתם לפני 01/01/1980 ושלא נבנו עפ"י תקן ישראלי מס' 413.

להלן עיקרי תוספות הבניה המותרות:

סגירה ומילוי של קומה מפולשת (גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים), הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך הרחבת דיירות לרבות הקמת מרחב מוגן עפ"י חוק, תוספת יח"ד בקומות העליונות על בסיס הקומות הקיימות המורחבות.

חניה: תנאי למתן היתר בניה לתוספת בניה יהיה הצגת פתרון חניה לאישור מהנדס הועדה.

בסמכות מוסד התכנון לאשר תוכנית מפורטת לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה שתכיל רק חלק מהוראות תוכנית זו ו/או תוסיף הוראות שאינן מופיעות בתוכנית זו.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

תיקון 3א' לתכנית פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 7400 מיום 13/12/2016. בתיקון זה נקבע כי בהליך של הריסה ובניה מחדש מתאפשרת, בין היתר, תוספת 13 מ"ר על כל יח"ד בנויה וממ"ד וכן תוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים, כמפורט להלן:

מס' קומות קיימות	מס' קומות מורחבות לתוספת
1	1.5
2	2.5
3	3
4 או יותר	3.5

קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות במבנה הטעון חיזוק.

קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות.

שטח הקומות הנוספת יקבע בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, שהוגדרה כשטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק הכולל את שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה, לאחר הרחבתה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין.

במידה ובבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת, תותר תוספת שטח בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

תינתן תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק התכנון והבניה, לכל יחידת דיור שתבנה.

בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.

- תכנית 3440 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5526 מיום 10/05/2006. מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בבניה שנבנתה ו/או נבנית ע"פ היתר בניה תקף, כגון: ממ"ד, מחסן, מדרגות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון כגון מרפסות. לקבוע הוראות ביחס לשטח במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור, בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף, לדירה המאוחדת. תכנית זו מהווה מסגרת לתוספת השטחים, כאשר כל מקרה יאושר לגופו בהליך של היתר בניה. תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- <u>תכנית 5000</u> תכנית מתאר מקומית כוללנית אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 7407 מיום 22/12/2016. התכנית חלה על כל שטח העיר ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

התכנית שמה לה כמטרות על: שמירה על מעמד העיר כמרכז כלכלי ותרבותי, קידומה כעיר לכל תושביה, ממשל עם הפנים לאזרח ופיתוח סביבה עירונית אטרקטיבית. תכנית המתאר קובעת הוראות והנחיות להכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות ומציגה את היקף האוכלוסייה הצפוי ואת יעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית - 2025.

5.2 <u>מצב חדש</u>

- <u>תכנית תא/3616א'</u> תכנית "רובע 3" אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 7668 מיום 09/01/2018.

<u>מטרות התוכנית כוללות, בין היתר</u>:

1. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב יפו.
2. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו על פי - סעיף 23 לתמ"א 38.

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>

- קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המותר. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתוכנית זו מבוטלות.
- קביעת זכויות בניה והוראות בניה לתוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.
- קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם .
- קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע .
- קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.
- קביעת הוראות לחניה.
- ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תוכניות מ', ס' ו ג' על שינוייהן.
- התוכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתוכניות מאושרות.
- התוכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

ניתן להוציא היתרי בניה מכוח התכנית.

החלקה הנדונה נקבעה ביעוד על פי תכנית מאשרת אחרת וסווגה באזור ההכרזה, ברחוב מסחרי (קינג ג'ורג'). בהתאם להוראות התכנית, ניתן לפתח את המקרקעין שבנדון במסגרת פרויקט להתחדשות עירונית בשתי אפשרויות, הריסה ובניה מחדש וחיזוק ותוספת זכויות על הבניין הקיים.

השימושים המותרים ביעוד זה הינם בהתאם לשימושים שאושרו בתכניות התקפות, למעט האפשרות לשימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע במקרה של סגירת קומת עמודים. בקומות המרתף יותרו שימושים לפי הוראות תכנית מתאר ע'1.

<u>הוראות בניה לבניינים חדשים</u>:

- המגרש שבנדון ממוקם באזור הכרזת אונסקו ברחוב המלך ג'ורג' ומוגדר כמגרש מסחרי. בהתאם להוראות התכנית מותר לבנות במגרש זה בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).
- שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע על פי תכנית זו.
- שטחי השירות המינימליים יהיו בשיעור של 20% מסך כל השטחים.
- מקדם הצפיפות למגרשים ביעוד מסחרי הינו 65.
- גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5 מ' אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- גובה קומת הגג העליונה, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס הרצפה. גובה מעקה קומת הגג התחתון יהיה הגובה המינימלי הנדרש על פי התקנות.
- במגרשים המסחריים ובמגרשים בעלי קומת קרקע מסחרית תותר בניית יציע לקומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 30% משטחי המסחר (ייכלל במניין השטחים המותרים לבניה אך לא יחשב כקומה במניין הקומות המותר).
- לא תותר הקמת קומת ביניים.
- קו הבניין הקדמי לחזיתות הרחובות הינו בהתאם לתכניות התקפות.
- תתאפשר בניה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה ובתנאים.
- בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.
- תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. שטח העולה על שטח זה יחשב כשטח עיקרי .
- לא יותרו מרפסות לסירוגין.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- זכויות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע' 1 על שינוייה. יש להותיר 15% שטחים חדירי מים.
- יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ 3.0 מ' מקו הבניין.
- תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת במקרים מסוימים .
- שטחי הבנייה על הגג ייקבעו על פי הנסיגות. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ 3 מ' מקו החזית הקדמית ו 2 מ' מקו החזית האחורית.
- במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ 3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו 2.0 מ' בחזית הקדמית הנותרת.
- במגרשים בהם מתקבלת תכסית נמוכה מ 50% משטח הגג, יותר לבטל את הנסיגה האחורית עד מישור חזית הבניין.
- בתחום אזור ההכרזה יחולו הוראות כאמור לעיל ובלבד שתכסית הבנייה כוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (לא כולל מרפסות ובליטות).

<u>הוראות לתוספת בנייה לבניינים קיימים</u>:

- כל תוספת בנייה מכח תוכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בהתאם לתקן ישראלי 413 – עמידות מבנים ברעידות אדמה.
- שטח קומות התוספת יהיו לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבניהם. אם יורחבו הדירות הקיימות, שטח קומה טיפוסית יהיה של המבנה המורחב.
- בתוספת הבנייה כאמור בתוכנית זו נכללים כלל שטחי הבניה למעט שטחי מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.3.ט.
- שטח בניה קיימת על הגג בתחום אזור ההכרזה ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים על פי תכנית זו, או להתאים את הבניה הקיימת להוראות תכנית זו.
- בתחום אזור ההכרזה, תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות הנדרשות.
- גובה קומות התוספת (כולל קומת הגג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה (למעט מקרים בהם נדרש קומה גבוה יותר מבחינה הנדסית).
- קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ 3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות.
- מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש לפי תכנית ראשית. במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין כאמור לעיל, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול מגרש צידי ועד 3 מ' מגבול מגרש אחורי בכפוף לתנאים.
- להבלטת חדרי מדרגות ומעליות תותר מחוץ לאזור ההכרזה בתנאים (מעלית לפי תא/2710).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>בבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980</u>:

- בתחום אזור ההכרזה, לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 4 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.
- ברחובות מסחריים במגרשים ביעוד מסחרי מס' יח"ד המירבי בקומה/קומות חדשות יחושב מסה"כ שטחי התוספת על הגג מחולק ל 65 מ"ר. בבקשה לחלוקה מחדש של היחידות יחושב המס' יח"ד מסה"כ השטח למגורים המבוקש לחלוקה (עיקרי ושירות) מחולק ב 65. שטח דירה מינימלי לא יפחת מ 47 מ"ר כולל ממ"ד ושטחי חדרי יציאה לגג לא יבואו במניין השטחים לחישוב מס' יח"ד.
- באזור ההכרזה לא תותר תוספת מרפסות בקומות הקיימות בחזית הקדמית.
- תותר סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית) למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ 3.0 מ' מקו חזית הבניין.
- גובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.
- במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג ובגג העליון יותרו בריכות שחיה.
- הועדה רשאית לאשר הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ וחיזוק, הרחבת דירות קיימות, במסגרת קווי הבניין המותרים ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד (תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון).
- הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', למעט במקרה של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ- 1.6 מ', בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד עד שיעור ההבלטה כאמור לעיל ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר/ליח"ד וששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. במניין שטחים אלה יכללו מרפסות חדשות ומרפסות קיימות בין אם הן סגורות ובין אם הן פתוחות.
- לא תותר סגירתן של המרפסות החדשות; בבניינים בהם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות (בתנאים) שטח מרפסות או חלקי מרפסות קיימות שאינן בולטות מקווי חזיתות הבניין ומקווי הבניין המותרים לא ייחשב במניין שטח המרפסות הפתוחות כאמור לעיל; המרפסות יבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה.
- זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי תכנית ע' 1 על שינוייה.
- בבניינים הבנויים בקיר משותף הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, לצורך הרחבת דירות קיימות בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי ס' 149 ובכפוף לכל דין. בתחום אזור ההכרזה, הארכת קיר משותף תותר בחזית אחורית בלבד .

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

6. <u>רישוי</u>

בהתאם לחומר ולמידע שהועבר מהצדדים, ומבדיקה באתר ההנדסי של הועדה המקומית תל אביב, להלן המצב הרישוי הרלוונטי להכרעה:

- <u>רישיון מס' 1901</u> מיום 23/10/1933, והתוכנית המצורפת אליו, לפיהם אושר בניין בן 3 קומות: 8 חדרים, 3 מטבחים, 3 חדרי אמבטיה, 3 ב"כ בכל קומה. על הגג חדר כביסה ו-2 מחסנים.
- <u>רישיון מס' 567</u> מיום 08/04/1934, לפיו אושרו שינויים בשלושת הקומות.
- <u>היתר בניה מס' 07-0567</u> מיום 05/08/2007, והתוכנית המצורפת אליו, לפיהם ניתן לסדר מקום חניה אחד במרווח הצדדי-צפוני וסידור מחסום בכניסה לחניה, בבניין קיים בין 3 קומות.
- <u>היתר בניה מס' 09-0901</u> מיום 11/04/2010, והתוכנית המצורפת אליו, לפיהם ניתן לבצע שינויים, חיזוק והוספת 2 קומות חדשות עבור 4 יח"ד, בבניין מגורים קיים בן 3 קומות, הכוללים:
  - תוספת 2 קומות חדשות:
    - הקומה הרביעית בקונטור הקומות התחתונות הקיימות עבור 3 יחידות דיור: יח"ד בת 2 חדרים, ממ"ד וחדר שירות, ו-2 יח"ד בנות חדר אחד, ממ"ד וחדר שירות כ"א.
    - הקומה החמישית חלקית בנסיגה כלפי הקומות התחתונות, עבור יחידת דיור אחת בת 2 חדרים, ממ"ד, חדרי שירות, מרפסת גג ופרגולות צמודות.
  - הוספת קונסטרוקציה חיצונית ע"י עמודים בבליטה מקונטור הבניין הקיים, לחיזוק הבניין.
  - בניית פיר למעלית חיצונית במרווח צדדי-מערבי, בצמוד לחדר המדרגות, עם תחנת עצירה בכל הקומות בפודסט בין הקומות.
  - על הגג: סידור מערכת סולרית. הגישה לגג העליון דרך פתח בגג מחדר המדרגות הראשי.
  - במגרש: פתוח החצר, שמירת עצים קיימים ונטיעת 4 עצים חדשים, סידור מסתור לפחי אשפה.

היתר זה כלל אישור הקלות בשיעור של 6% עבור שיפור תכנון, הקלה בשיעור של 5% עבור תוספת מעלית, הקלה בשיעור של 2.5% עבור תוספת קומה והקלות להבלטות וחריגות מקווי בניין. להלן סיכום השטחים בהתאם לתוכנית המצורפת להיתר:

קומה	קיים בהיתר	בניה מוצעת	סה"כ עיקרי	חדר מחוזק	גגון כניסה	מבואות וחדרי מדרגות	שטחי שירות	סה"כ שטחי בניין	מרפסות לא מקורות	מרפסות מקורות
קרקע	237.59		237.59		2.27		2.27	239.86		
קומה א'	236.75		236.75					236.75		
קומה ב'	213.16		213.16					213.16		23.59
קומה ג'		151.6	151.6	35.06		15.19	50.25	201.85	17.71	
קומה ד'		81.41	81.41	12		12.54	24.54	105.95	121.14	
סה"כ	**687.5**	**233.01**	**920.51**	**47.06**	**2.27**	**27.73**	**77.06**	**997.57**	**138.85**	**23.59**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- היתר בניה מס' 12-0023 מיום 08/01/2012, לפיו הותרה הארכת תוקף היתר מס' 09-0901 מיום 14/04/2010 לשנתיים נוספות מתאריך 14/04/2011.
- הערות: היתרי בניה 09-0901 ו 12-0023 לא מומשו בפועל. בתחום החלקה אושרה בקשה לבניין בן 5 קומות וקומה חלקית עבור סה"כ 16 יח"ד ויחידת מסחר אחת (8 יח"ד קיימות + 8 יח"ד חדשות).

7. המצב הקנייני

7.1 נסח רישום מקרקעין

הוצג בפני נסח רישום מקרקעין שהופק ביום 01/10/2024, העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב – יפו ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

גוש:	6951.
חלקה:	8.
שטח החלקה:	523 מ"ר.
תקנון:	מוסכם.
תת חלקה:	10.
הבעלות רשומה ע"ש:	כמפורט לעיל בסעיף 3.
הצמדות:	מרפסת הגג (158.70 מ"ר), גג עליון דירה (24.50 מ"ר), גג עליון מחסן (5.60 מ"ר).

הערות אזהרה לפי סעיף 126 רשומות לטובת נאדג'ר סיריל פיליפ ויקטור, בן ישי שמעון, זכרוב לידיה, רומשווילי טיימורז, רמניק שלי, רמניק עדי, צברי ליאור, שולומון אליהו, שולומון אסתר ושולומון שלמה לייב.

בנוסף, נרשם צו עיקול לטובת לשכת הוראה לפועל תל אביב – תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5010850721, הליך מס' 0000000097, מיום 31/07/2024.

7.2 מסמכי בית משותף

הוצגו בפני מסמכי הבית המשותף שהצו לרישומו ניתן ביום 26/09/2005. בהתאם לתקנון המוסכם בין בעלי הנכס נקבע, בין היתר, כדלקמן:

- הבית מורכב ממבנה אחד בן 4 קומות ובו 10 דירות. שטח חלקת משנה 8/10, קומת גג הינה 24.5 מ"ר. חלקים ברכוש הינם 183/966. ההצמדויות הן מרפסת הגג (כולל מחסן טרומי) (158.7 מ"ר), גג עליון דירה (24.5 מ"ר) וגג עליון מחסן (5.6 מ"ר).
- זכויות הבניה על הגג שייכות לבעלי הזכויות בדירה 8/10 בלבד. בעלי הזכויות בדירה 8/10 רשאים לנצל את זכויות הבניה הנ"ל ולבנות ללא צורך באישור/הסכמת בעלי הדירות האחרים בבניין. תקנון מוסכם זה מהווה אישור/הסכמה מראש לבניה כאמור.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

למרות האמור, תנאי לבניה על הגג הוא קבלת היתר כדין מאת העירייה/הוועדה המקומית ועמידה בכל התנאים שתציב העירייה/הוועדה כתנאי לבניה.

- בעלי הזכויות בדירה 8/10 יהיו רשאים להתקין על חשבונם מעלית לבניין, בתוך חדר המדרגות או צמוד לפיר חדר המדרגות, ובלבד שלא יהיה במעלית כאמור כדי לחסום ו/או להצל על פתחים של דירות אחרות בבניין, לצורך זה יהיו רשאים בעלי הזכויות בדירה 8/10 לשנות על חשבונם את מבנה הכניסה לבניין.
- בעלי הזכויות בדירה 8/10 יישאו בכל ההוצאות הנובעות ו/או הכרוכות במימוש זכויות הבניה כאמור ו/או בקבלת היתר הבניה. בעלי הדירות מתחייבים להסכים להצבת פיגומים בחצרות הבית ובקירות החוץ לצורך הבניה – כך מזק שיגרם עקב הבניה ו/או הצבת הפיגומים ישולם לצד הנפגע על ידי בעלי הזכויות בדירה 8/10.
- לצורך הבניה על הגג יהיו בעלי דירה 8/10 זכאים לעשות שימוש בזכויות הבניה המוקנות לבניין/למקרקעין (במועד חתימת תקנון זה) שניתן לעשות בהן שימוש לצורך בניה על הגג.
- בניה משמעה לרבות הרחבת דירה, בניית דירה או דירות נוספות, רישום יחידות נוספות, רישום חלקות משנה נוספות ובניית קומה/ות נוספות לבניין.
- לצורך הבניה יהיו בעלי הזכויות בדירה 8/10 רשאים לעשות שימוש ולבנות על גג דירה 8/10 הצמוד לדירה 8/10 ועל הגג של היחידה שתבנה על מרפסת הגג הצמודה לדירה 8/10, ללא צורך באישור ו/או בקבלת הסכמת שאר בעלי הדירות.
- הבעלים של דירה 8/10 מתחייבים לתת זכות מעבר לגג חדר המדרגות העליון שהוא רכוש משותף וכן לגגות קומה ב', דרך הגג הצמוד ליחידתם לכל בעלי הזכויות בבית/נציגות הבית המשותף לצורך הצבת מתקנים ותחזוקה שוטפת.

7.3 <u>הסכם מכר</u>

הוצג בפני הסכם מכר לנכס שבנדון שנערך ונחתם ביום 02/07/2021 בין ברבי מיכאל רנא כליפא, רוטנמר בתיה ונאדג'ר סיריל פיליפ ויקטור (המוכרים) לבין וקנין דותן (הקונה). בהסכם המכר נקבע, כדלקמן:

- בהתאם להסכם השיתוף שנערך בין הצדדים ביום 01/09/2016 בנוגע לנכס הנמצא ברח' המלך ג'ורג' 78, תל אביב והידוע כגוש 6951 חלקה 8 תת חלקה 10, זכויות הבניה בקומה העליונה וכן הזכויות לבנייה נוספת לבניין נותרו שייכות לדותן וקנין ואילו הזכויות לבנייה של 3 הדירות בקומה רביעית (שלישית מעל קומת הקרקע המהווה את קומת הבנייה הנוספת הראשונה) בבניין שייכות למוכרים.

- במועד חתימת הסכם השיתוף היה קיים היתר בניה להוספת קומה אחת נוספת בבניין בלבד. ונכון למועד חתימת הסכם זה הוגשה בקשה לעיריית תל אביב ולפיה התבקש תוספת של קומה נוספת מעבר להיתר הבנייה הקודם שניתן, דהיינו נוספו הזכויות לקומה הנוספת. והזכויות הנוספות מראש היו שייכות לדותן כבר בעת רכישת הזכויות ביום 01/09/2016 והן לא נרכשו ע"י המוכרים בעת רכישת זכויותיהם ביחידה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- בחתימת הצדדים על הסכם זה, מאשרים המוכרים כי לאור הגדלת זכויות הבנייה בנכס מעבירים המוכרים ללא כל תמורה כספית 21/100 חלקים מהנכס לידי הקונים והכל בהתאם להסכם השיתוף (התמורה בגין הממכר נקבעה לסך של 1 ₪).

8. <u>טענות הצדדים</u>

8.1 <u>שומות הצדדים</u>

להלן ההשבחה כמפורט בשומות הצדדים:

מקור החיוב	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש
תא/3616א'	₪1,381,046	אין השבחה

8.2 <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

<u>כללי</u>

שמאית המשיבה מציינת כי הביאה בחשבון בין היתר, את הגורמים והשיקולים בהערכת ההשבחה בנכס הנדון, כדלקמן:

- הנכס שבנדון הינו תת חלקה 8/10 בגוש 6951 המהווה דירת מגורים קומת הגג בבניין מגורים בן 2 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע. שמאית המשיבה מציינת כי ההשבחה חושבה עקב מימוש במכר של 21/100 חלקים ע"ש ברבי מיכאל רנא כליפא, רוטנמר בתיה ונאדג'ר סיריל פיליפ ויקטור.
- שמאית המשיבה מציינת כי בהתאם להחלטת ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב מיום 18/08/2022 במסגרת <u>ערר (תל אביב יפו) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל אדווין סמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו</u>, נקבעו מספר עקרונות ביחס לאופן החיוב בהיטל השבחה במימושי זכויות בדרך של מכר, בגין תכנית 3616א', המיושמים בשומת המשיבה, כדלקמן:
  - הפטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(10)ב אינו חל במימוש בדרך של מכר מכוחה של תכנית 3616א'.
  - אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב התכנוני הקודם.
  - הזכויות מכוחה של תכנית 3616א' הינן זכויות קונקרטיות.
- שמאית המשיבה מפנה לפסק דינו של בית המשפט לערעורים מנהליים אשר פורסם ביום 08/01/2024, <u>עמ"א 18618-12-22 שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב</u> (להלן: "**פס"ד לויתן**") במסגרתו קבע ביהמ"ש כי הפטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(10)(ב) אינו חל במכר וכן כי הזכויות מכוחה של תכנית 3616א' הינן קונקרטיות. בנוסף, נקבע כי יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת המצב הקודם של המקרקעין נשוא שומת השבחה בגין מימוש בדרך של מכר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- שמאית המשיבה מציינת כי עמדת המשיבה היא שאין לקבל את קביעת בית המשפט בפס"ד לויתן בנושא השפעת תמ"א 38 על הנכס ומפרטת את עמדתה, כדלקמן:
  - שמאית המשיבה מציינת כי בכוונת הוועדה המקומית להגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה ביחס לקביעה האמורה – נוכח היותו סותר את הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים עת"א 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה אשר קבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם. כאשר בר"מ על פסק דין זה נדחה בהמלצת בית המשפט העליון ולאחר קיום דיון בבקשת רשות הערעור (בר"מ 6512/21 מיום 14/11/2022).
  - שמאית המשיבה מציינת כי לעמדת המשיבה, פס"ד לויתן סותר פסיקות רבות של בית המשפט העליון שניתנו בדיני היטלי השבחה בסוגיות החיוב והתחשבות ב"זכויות מותנות" ובסוגיה של פרשנות תמ"א 38 עצמה כתכנית המתגבשת רק לעת ההיתר, ומפנה (בין היתר) להחלטות בית המשפט: בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה; רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון; בבר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון.
  - שמאית המשיבה מציינת כי לעמדת הוועדה המקומית, בפס"ד לויתן בוצע ניתוח שגוי של פסקי דין אלה מחד, וניתן משקל עודף (ושגוי) לאמרת אגב נקודתית, שניתן במותב יחיד, בהקשר של תכנית מתאר ארצית ישנה ושונה מהותית מתמ"א 38 (רע"א 9188/94 רבין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים") מאידך.
  - שמאית המשיבה מציינת כי עמדת הוועדה המקומית הינה כי שגה בית המשפט עת הפנה להלכת בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה. פסק דין זה עוסק בהסדר חוקי אחר – תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 וממילא מבוצע בפס"ד לויתן יישום שגוי של העקרונות שנקבעו בהלכת דלי דליה.
  - שמאית המשיבה מציינת כי פס"ד לויתן אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד, ובנוסף, הוא אינו חלוט וסותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה שקובעת הפוך ממנו, שערעור עליה אף נדחה בהסכמה בבית המשפט העליון.
  - שמאית המשיבה מסכמת ומציינת כי פסיקת בית המשפט העליון כאמור הינה בעלת תוקף מחייב, וכי נוכח האמור, הונחתה על ידי הוועדה המקומית לערוך את שומת ההשבחה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין המצב הקודם.
- שמאית המשיבה מציינת כי מטרת תכנית תא/3616 (תכנית "רובע 3") היא קביעת הוראות לבניה חדשה או תוספת בניה, אשר יעודדו התחדשות מבני המגורים ברובע והגדלת היצע יח"ד. התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאית המשיבה מציינת כי החלקה שבנדון כלולה בתחום אזור ההכרזה וכי הבניין הוקם לפני 1981. שמאית המשיבה סבורה כי בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבניה כמפורט לעיל, השימוש היעיל ביותר הוא תוספת בניה על הגג ולא הריסה ובניה מחדש.
שמאית המשיבה מציינת כי בתכנית הנדונה ניתנו הכרעות ע"י שמאים מכריעים שונים וכי הוועדה המקומית הגישה ערר על שומות אלו, ובהתאם שומתה משקפת את עמדת הוועדה המקומית כפי שנטען בעררים.
בנוסף, מציינת שמאית המשיבה כי בחלקה הנדונה קיימת שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע מנחם מלוכנא בגין אישור הקלה.

- שמאית המשיבה מציינת כי בבניינים בני 2-4 קומות הכלולים בתחום אזור ההכרזה התכנית שבנדון מתירה תוספת קומה טיפוסית וקומת גג חלקית אשר תבנה בנסיגה שלא תפחת מ 3 מ' מקו אחת החזיתות ושטחה לא יעלה על 65% משטח הגג (הנמוך מבניהם).
שמאית המשיבה מציינת כי בבניין הנדון קיימת דירת גג בשטח של כ 24 מ"ר, ובהתאם לתכתובת אשר נמצאה בתיק הבניין באתר הוועדה המקומית של עיריית תל אביב ובהתאם לשומה מכרעת בחלקה שנערכה ע"י השמאי המכריע מנחם מלוכנא, עולה כי דירת הגג הקיימת בנויה ללא היתר.
בהתאם לאמור, מציינת שמאית המשיבה כי בשומתה נקבעה השבחה מתייחסת לתוספת בניה כדלקמן:
  - <u>תוספת קומה</u> – שמאית המשיבה מציינת כי התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, וסגירת מרפסות מקורות (בבניין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ'). בהתאם לכך, בנכס שבנדון מתאפשרת קומה נוספת בשטח של כ 225 מ"ר (לא כולל חדר מדרגות בשטח של כ 12 מ"ר).
  - <u>תוספת קומת גג</u> – שמאית המשיבה מציינת כי בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית או בנסיגה שלא תפחת מ 3 מ' מקווי החזית הקדמית לפי הנמוך מבין השניים. בהתאם לכך, בנכס שבנדון מתאפשרת קומת גג בשטח של כ 146 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ 79 מ"ר.
שמאית המשיבה מציינת כי הביאה בחשבון כי בקומת הגג יותרו יח"ד נפרדות בניצול היעיל, וכי גובה מירבי של הבנייה על הגג ברוטו לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג (עד 3.4 מ' לא כולל מתקנים הנדסיים).
בנוסף על האמור, מציינת שמאית המשיבה כי תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאים, וכי לאור המאפיינים היוקרתיים הנ"ל, ובהתאם לשומות מכריעות רבות אשר נערכו בתחום תכנית 3616א', הביאה בחשבון בשומתה מקדמי שווי של 1.2 לקומת הגג ו 0.3 למרפסת הגג.
- שמאית המשיבה מציינת כי הביאה בחשבון, בהתאם להוראות התכנית, כי בניינים קיימים שמספר הקומות הבנוי בהם נמוך מהמותר על פי התכניות הראשיות, תותר השלמת זכויות בנייה בלתי מנוצלות, בנוסף למספר קומות התוספת. בחלקה הנדונה לא נוצלו זכויות מכוח פרוטוקול מס' 219, המאפשרת ניוד הזכויות ללא צורך בפרסום הקלה כפי שהיה נהוג טרם אישורה של תכנית 3616א'.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהתאם לאמור לעיל חושבה השבחה בשומת המשיבה בגין שיפור תכנון לתוספת קומה נוספת בשיעור של 32% ע"ח שטחים עפ"י פרוטוקול 219 לפי מקדם אקו' 0.3.

- שמאית המשיבה מציינת כי עפ"י תכנית ג' במצב הקודם, הותרה הקמת חדרי יציאה לגג מכל אחת מהדירות בקומה העליונה בבניין בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר, וכי עפ"י תקנון מוסכם, זכויות הבניה עד לשנת 2005 (מועד חתימת התקנון) שייכות לתת חלקה 10 (דירת הגג). בהתאם לאמור הביאה בחשבון שמאית המשיבה שטח לזיכוי עפ"י תכנית ג'.
- שמאית המשיבה מציינת כי לצורך קביעת מקדם דחייה ומושע לניצול הזכויות הביאה בחשבון את הגורמים והמאפיינים הבאים, כדלקמן:
  - המבנה הוקם לפני כ 90 שנה וכי מצבו הפיזי התחזוקתי תואם את גילו (מאז הקמתו המבנה לא שופץ).
  - כל הזכויות הנוספות שייכות לבעלי זכויות בתת חלקה 10.
  - בהתחשב בשטחי הבניה הנוספים המשמעותיים מכוחה של תכנית 3616א' במסלול חיזוק ותוספת על הקיים (תוספת של כ-475 מ"ר אקו' לעומת כ-676 מ"ר בנויים), קיימת כדאיות לביצוע הפרויקט.

לאור הגורמים והמאפיינים המפורטים לעיל, הביאה בחשבון שמאית המשיבה מקדם דחייה ומושע של 4 שנים בשיעור היוון של 6% - 0.7921.

- שמאית המשיבה הביאה בחשבון שלא ניתן יהיה למקם את מקומות החניה הנוספים הנדרשים בתחומי החלקה, ומשכך יידרש תשלום לקרן החניה בגין 5 מקומות חניה.
- שמאית המשיבה מציינת כי בחוות דעת מהנדס מומחה הנוגעת לעלויות התאמת בנית חדש על ישן ביחס לשלושה טיפוסי בניינים בתחום הרובע נקבע, כדלקמן:

מיקום	גוש	חלקה	טיפוס בניה	עלות עודפת למ"ר
ארבע ארצות 9	6214	314	תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית	₪339
דיזנגוף 228	6955	2	תוספת של 4 קומות וקומת גג חלקית	₪152
סוקולוב 97	6959	40	תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית[2]	₪289

שמאית המשיבה סבורה כי מחוות הדעת האמורות עולה כי טווח עלויות ההתאמה לבניית חדש על ישן עומד על 152 ₪ - 339 ₪ למ"ר של הבניה החדשה, וכי נראה שחוות הדעת שעסקה בבניין ברח' סוקולוב 97 היא הדומה ביותר לבניין נשוא שומתה, שכן טיפוס בנייה של תוספת קומה וקומת הגג חלקית.

בהתאם לאמור לעיל, סבורה שמאית המשיבה כי יש להפחית עלויות התאמה של בנייה חדשה על ישנה לפי עלות של 107,706 ₪ (בניית חדש על ישן לפי עלות בניה של 290 ₪ למ"ר של תוספת בניה).

- שמאית המשיבה מציינת כי שטח הגג ומלוא זכויות הבניה בהתאם לתכנית 3616א' שייכות לתת חלקה 8/10, ובהתאם חישבה את ההשבחה למלוא הזכויות מכוח תכנית 3616א'. בנוסף, הובא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

[2] רח' סוקולוב 97 – בבניין זה היו בנויים חדרים על הגג בניגוד לטיפוס ברח' ארבע ארצות 9.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>ערכי שווי</u>

שמאית המשיבה מפנה לערכי שווי שנקבעו בשומות המכריעות הבאות, כדלקמן:

שמאי מכריע	תאריך שומה	גוש	חלקה	כתובת	שווי למ"ר מבונה
שושי שרביט שפירא	16/04/2020	7092	102	דיזנגוף 76	₪22,000
שושי שרביט שפירא	16/04/2020	7092	102	דיזנגוף 76	₪22,000
גבע בלטר	19/02/2019	7092	146	המלך ג'ורג 53	₪23,000
גבע בלטר	19/02/2019	7092	146	המלך ג'ורג 53	₪24,000
דורית פריאל	04/02/2019	7092	103	דיזנגוף 74	₪24,000
דורית פריאל	04/02/2019	7092	103	דיזנגוף 74	₪24,000
דורית פריאל	04/02/2019	7092	103	דיזנגוף 74	₪24,000

שמאית המשיבה מציינת כי בהתחשב במיקום, הובא בחשבון שווי מ"ר מובנה בסך של 23,000 ₪.

<u>תחשיב המשיבה</u>

נתונים לתחשיב	
שטח קומה טיפוסית ללא מדרגות	225.09
תוספת קומת גג 65% משטח קומה רגילה ועפ"י הנסיגות הנמוך מבניהם	146.31
שטח לניוד זכויות לא מנוצלות עפ"י פרוטוקול 219	169.98
מקדם דחיה למושע	0.792
עלויות עודפות בגין התאמה בינוי חדש על ישן	₪ 290
מקדם לדירת גג בגובה עד 3.4 ו-4.5 מ' ברוטו	1.2
מקדם מרפסת גג במצב חדש	0.3
מקדם מרפסת גג במצב קודם	0.2
שטח לזיכוי בגין תכנית ג' - חדרי יציאה לגג	69.00
שטח לזיכוי בגין מרפסת גג	156.09
שווי מ"ר מבונה	₪23,000
קרן חניה	₪48,316

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

מצב חדש - תוספת על בניין קיים	שטח	מקדם	סה"כ מ"ר מבונה
תוספת קומה טיפוסית ללא חדר מדרגות	225.09	1.00	225.09
תוספת קומה גג חלקית בהתחשב בנסיגות	146.31	1.20	175.57
מרפסת גג	78.78	0.30	23.63
שטח לניוד פרוטוקול 219 - שיפור תכנוני	169.98	0.30	50.99
סה"כ תוספת מ"ר אקו' מצב חדש			**475.29**
שווי מ"ר מבונה			₪23,000
סה"כ שווי התוספת לפני הפחתות			₪10,931,604
עלויות עודפות בגין התאמה בינוי חדש על ישן		₪290	-₪107,706
תשלום קרן חניה בגין תוספת של 5 יח"ד			-₪241,580
סה"כ לפני דחיה למימוש ומושע			₪10,582,318
מקדם דחיה למימוש ומושעא		0.7921	₪8,382,188
סה"כ השבחה			₪8,382,188
שטח לזיכוי בגין תכנית ג' - 3 חדרי יציאה לגג	69.00	0.7921	-₪1,257,053
שטח לזיכוי בגין מרפסת גג	156.1	0.1584	-₪568,734
עלות התאמה בינוי חדש על ישן			₪20,010
סה"כ שטח לזיכוי			-₪1,805,777
סה"כ השבחה בשלמות			₪6,576,411
השבחה עפ"י חלק נמכר (21/100)		**0.21**	**₪1,381,046**

<u>עיקרי תגובת שמאית המשיבה לשומת המבקש</u>

- <u>כללי</u> - שמאית המשיבה מציינת כי מדובר בתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים, שעניינה תוספת זכויות משמעותיות. שמאית המשיבה מציינת כי בבסיס המתודולוגיה של שומתה עומדת בחינת תרומת התועלת לשווי, וכי עקרונות השומה והמתודולוגיה מהווים אבני יסוד בתורת הכלכלה המודרנית, בתורת הערך, בתורת התועלת ובתורת שמאות המקרקעין.
שמאית המשיבה סבורה כי הדרך היחידה האפשרית לנטרול השפעת הכנת התכנית המשביחה על התמורה בעסקאות ההשוואה הינה שימוש בתורת התועלת.
- <u>תמ"א 38</u> - שמאית המשיבה מציינת כי בתאריך 18/08/2022 ניתנה החלטה ע"י וועדת ערר בעניין התכנית שבנדון בה נקבע בדעת רוב כי אין לקחת בחשבון את תמ"א 38, ואת מסמך המדיניות מכוחה במסגרת המצב התכנוני הקודם, וכן כי תכנית 3616א' הינה תכנית קונקרטית המקנה סל זכויות מוגדר. כן נקבע כי הוראות הפטור אינה חלה במימוש בדרך של מכר. שמאית המשיבה מציינת כי בגין החלטה זו הוגש ערעור לבית המשפט.
שמאית המשיבה מפנה בשנית להתייחסותה לאמור בפס"ד לויתן ומוסיפה כי עפ"י פס"ד אליק רון, הזכויות מכוח תמ"א 38 מתגבשות בעת הוצאת היתר בניה. מימוש זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 אינן מוקנות שכן הן כפופות לנקיטת הליך של הקלה לפי סעיף 149 לחוק, וכן כיוון שהן כפופות בנוסף לכך לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית באם לאשרן אם לאו (שמאית המשיבה מפנה בעניין זה לסעיפים 22 ו-27 להוראות התמ"א).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאית המשיבה מציינת כי במצב החדש הזכויות הן מוקנות ללא צורך בפרסום לפי סעיף 149, וכי במועד הקובע במסמך המדיניות משנת 2017 נקבע כי ברובע 3 הבניה תהיה עפ"י תכנית. שמאית המשיבה מדגישה כי מסמך מדיניות אינו מהווה תכנית לעניין היטל השבחה, וכי הפטור בחוק נקבע למימוש בדרך של היתר בניה ולא בדרך של מכר. במקרה הנדון מדובר על מימוש בדרך מכירה ולא במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

שמאית המשיבה מציינת כי עפ"י סעיף 29 להוראות תמ"א 38 התכנית בתוקף ל 5 שנים, ובהתאם להחלטת מינהל התכנון הוחלט על אי הארכת תוקף התמ"א, כך שיש להביא בחשבון כי במועד הקובע תוקף התמ"א הינו עד לשנת 2020.

בנוסף על האמור, מפנה שמאית המשיבה להחלטות שמאים מכריעים, כדלקמן:

- החלטת השמאית המכריעה גבע בלטר (רח' אלכסנדר ינאי 6, גו"ח 6212/405) בעניין תכנית 3616א' בה נקבע כי אין להביא בחשבון תמ"א 38 במצב קודם, כדלקמן:

"אני סבורה כי כל עוד קבעו הערכאות בערר צור מעוף ופס"ד אליק רון כי אין לקבוע היטל השבחה בגין תמ"א 38, מאחר והזכויות טרם התגבשו והן אינן מוקנות, לא ניתן לייחס את הזכויות או לחילופין את השווי שמקנות הזכויות לפי תמ"א 38 למצב הקודם, כל עוד לא הושלם ההליך התכנוני ואושרה זכויות ביחס לנכס הפועל בהיתר. בהתחשב בעמדה כי הזכויות אינן מוקנות (באופן מוחלט) במצב הקודם הרי שאין לייחס אותן לנכס במצב הקודם ויש לנטרל מהשווי את השווי הנובע מהציפייה לאישור הזכויות אף אם הוא משתקף בשווי השוק".

- החלטת השמאי המכריע תמיר שדה מיום 10/12/2019 (תת חלקה 88/4 בגוש 6960) בעניין תכנית 3616א' בה נקבע כי אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב קודם. בהתאם להחלטה זו לא ניתן להרחיב את זכאות הפטור מהיטל השבחה גם למימוש בדרך של מכר, מאחר שסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק מתייחס במפורש רק לפטור במימוש בדרך של היתר בנייה, ללא אזכור של מכר.

נקבע כי קבלת טיעון זה תוביל להרחבת כוונת המחוקק באופן שאינו תואם את הוראות החוק ומהותו. המחוקק עצמו דחה באופן מודע הצעה להרחיב את הפטור למכר בתיקון מס' 118 לחוק התכנון והבנייה, ולכן לא ניתן לפרש את החוק באופן אחר.

כמו כן נקבע כי ערר צ.ו.ר מעוף, העוסק בגביית היטל השבחה במכר בגין תמ"א 38, אינו רלוונטי למקרה הנדון, העוסק בשאלה אם ניתן לגבות היטל השבחה במכר בגין אישור תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א 38.

- החלטת השמאית המכריעה רמה מאור מיום 22/07/2020 (תת חלקה 303/11 בגוש 6107) בעניין תכנית 3616א' בה נקבע כי אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב קודם.
- החלטת השמאית המכריעה חגית רבינסון מיום 17/11/2020 (תת חלקה 92/5 בגוש 7091) בעניין תכנית 3616א בה נקבע כי אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב קודם.
- השמאי המכריע ארז כהן מיום 17/11/2020 (תת חלקה 92/5 בגוש 7091) בעניין תכנית 3616א בה נקבע כי אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב קודם.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בנוסף על האמור, מפנה שמאית המשיבה להחלטת וועדת ערר שהתקבלה ביום 08/07/2018 – ערר מס' 2900/17 במחוז חיפה (עדה (הדסה) גולדנברג ז"ל ואחרים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה) בה נקבע כי לצורך הוכחת ציפייה קונקרטית מכוח תמ"א 38, לכל הפחות היה על העוררות להציג בקשה להיתר בניה מאושרת שכבר הוגשה עובר למועד הקובע.

שמאית המשיבה מציינת כי עפ"י סעיף 29 להוראות תמ"א 38 התכנית בתוקף ל 5 שנים, ומינהל התכנון הודיעה על ביטול התמ"א בשנת 2023. שמאית המשיבה מציינת כי שמאי המבקש נוקט במקדם דחייה של 20 שנים, ולפיכך, בעת מימוש הזכויות, התמ"א לא תהיה בתוקף ולכן אין להביאה בחשבון במצב הקודם. שמאית המשיבה מציינת כי יש לשמור על עקרון רציפות המס, ואין להוסיף לשווי הדירה במצב קודם זכויות בגין תמ"א 38.

שמאית המשיבה מפנה בעניין זה להחלטות ולפסקי דין, כדלקמן:

- החלטת וועדת ערר נת/0620/8023 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, בה נקבע כי אין להביא בחשבון במצב קודם את תמ"א 38 במצב קודם ויש לנטרלו במצב קודם.
- עמ"נ 19341-04019 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייני שבע"מ ואח', בה קבע בית המשפט כי באשר לסוגיה העקרונית של אופן חישוב שווי המקרקעין במצב שקדם לאישור ההקלה, יש לקבל את עמדת הוועדה המקומית, שתואמת את הפסיקה לפיה הזכויות המותנות יקבלו שווי "0" במצב קודם.

שמאית המשיבה מציינת כי בבסיס החלטה זו עמדו מספר טעמים כדלקמן:

- התכלית שבהטלת היטל השבחה מבוססת על רעיון של צדק חברתי. על מנת שהיטל ההשבחה יגשים את תכליתו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית ישתף את הציבור בהתעשרותו ועליו לשקף את ההשבחה האמיתית שחלה.
- "הקלה" אינה עניין שבוודאות שכן אין חובה על הוועדה המקומית לאשר אותה. ומכאן שכל עוד לא התבקשה הקלה ואין כל וודאות שאם תתבקש היא גם תתקבל – לא ניתן למסות בהיטל השבחה.
- עמדה לנגד עיניי ביהמ"ש החובה לקיים את האינטרס הציבורי שבגביית מס אמת, בשיעור המלא, ממי שנהנה מההשבחה וחייב בתשלומו.

- עמ"נ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא ואחרים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה, בה קבע בית המשפט כי בהערכת שווי הזכויות יש לחשב את השווי במצב קודם בהתאם לזכויות עפ"י תכנית מפורטת, ואין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תכנית החיזוק מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכוח תכנית החיזוק.
- החלטת וועדת ערר רל/8029/0720 מיום 05/08/2021 לפיה נקבע כי אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב קודם שכן מדובר בזכויות שאינן מוקנות כלל אלא יישומן מוטל בספק עד להתגבשותן בהיתר בניה (אם בכלל) והן נתונות לשיקול דעת רחב של הוועדה המקומית.
- שמאית המשיבה מציינת בנוסף כי בפס"ד שניתן בבית המשפט העליון עמ"מ 5109/20 ו-5125/20 אהוד אברהם שלי ופרופ' מנחם שדה נ' וועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב. בפסק דין נקבע כי לוועדות התכנון והבנייה מוקנה שיקול דעת רחב בבואן להכריע בבקשות למתן היתר בניה מכוח תמ"א 38, ובכלל זאת לעניין היקפן ואופיין של ההטבות התכנוניות שיוענקו במסגרת ההיתר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בבואן להפעיל שיקול דעת זה, עליהן לתת דעתן לשיקולים השונים המתקיימים בנסיבות העניין, ובהתאם להכריע בבקשה שלפניהן. בתוך כך, רשאיות וועדות התכנון והבניה לאשר את ההטבות התכנוניות בתמ"א 38 המבוקשות במסגרת ההיתר במלואן או בחלקן, ואף לא לאשרן כלל. ההטבות התכנוניות בתמ"א 38 הן בגדר "הטבות מקסימליות", המגדירות את ההיקף המרבי של התמריצים אותם יכולות וועדות התכנון והבניה להעניק מכוח התמ"א. לפיכך, אין להראות בהטבות התכנוניות בתמ"א 38 זכות המוקנית לבעלי המקרקעין, אלא כהסדרים המגדירים את היקף שיקול הדעת הנתון לוועדות התכנון והבניה בבואן לדון בבקשות למתן היתר בניה מכוח תמ"א 38.

- שמאית המשיבה מציינת כי בפסק הדין שניתן ביום 30/01/2023 בבית המשפט העליון בעע"מ 3662-22 דניאל פז השקעות בע"מ נ' וועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה תל אביב ואח', נקבע, בין היתר: *"ההטבות התכנוניות המעוגנות בתמ"א 38 אינן בגדר זכות מוקנית לבעלי המקרקעין, אלא הן נתונות לשק"ד מוסדות התכנון. בבוא מוסדות התכנון להכריע בבקשות למתן הטבות תכנוניות כאמור, עליהם לבחון את כלל השיקולים הצריכים לעניין ובכללם שיקולים תכנוניים, אדריכליים ונופיים. כפי שנפסק, ההטבות התכנוניות בתמ"א 38 הן בגדר הטבות מקסימליות המגדירות את ההיקף המרבי של התמריצים אותם יכולות ועדות התכנון והבניה להעניק מכוח התמ"א. לפיכך, אין לראות בהן זכות המוקנית לבעלי המקרקעין, אלא הסדרים המגדירים את היקף שיקול הדעת הנתון לוועדות התכנון והבניה בבואן לדון בבקשות למתן היתר בניה מכוח תמ"א 38".*

- התייחסות למחירי השוק - שמאית המשיבה סבורה כי לא ניתן להקיש מעסקאות מכר על ההשבחה מהסיבות הבאות, כדלקמן:
  - מחירי הדירות ברובע 3 ערב אישורה של תכנית 3616א מגלמים את הפוטנציאל הנובע מתכנית 3616א. תכנית זו קודמה שנים רבות וקידומה השפיע במהלך הכנתה על מחירי הדירות. לפיכך, לא ניתן להקיש על ההשבחה בגישה של השוואת מחירים.
  - תכנית 3616א משפיעה באופן שונה על כל בניין ובניין – ישנם בניינים בהם ניתן להוסיף קומה אחת, ישנם בניינים ניתן להוסיף 3-4 קומות, ישנם בניינים שהשימוש הטוב והיעיל הינו הריסת הבניין הקיים וניצול כל זכויות הבניה עפ"י התכנית.

    כמו כן, קיימת שונות בין הבניינים והדירות כגון: אפשרויות ניצול משתנה מבניין לבניין, מיקום הדירה, מצב הדירה, חלקים ברכוש המשותף שונים, חניה, כיווני אוויר, מעלית, שיפוץ דירה וכד'.

לחיזוק עמדתה, מפנה שמאית המשיבה להחלטות שמאים מכריעים, כדלקמן:

- החלטת השמאית המכריעה רמה מאור מיום 13/10/2021 בחלקה 112 בגוש 6961
- החלטת השמאי המכריע אלי כהן מיום 16/03/2023 בחלקה 17 בגוש 6904
- החלטת השמאי המכריע אייל יצחקי מיום 16/03/2023 בחלקה 112 בגוש 6961.
- החלטת השמאי המכריע ארז כהן מיום 27/03/2023 בחלקה 18 בגוש 7113.
- החלטת השמאי המכריע תמיר שדה מיום 10/12/2019 תת חלקה 88/4 בגוש 6960 בה השמאי המכריע בדק מסד נתונים הכולל 214 יח"ד וקבע שגם בניתוח מחירים ניתן לקבוע שיש השבחה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בנוסף על האמור, מציינת שמאית המשיבה כי ניתן לראות עליית מחירים גם לאחר אישורה של התכנית, ומפנה לדוגמאות בעניין זה בעסקאות בדירות בתחום רובע 3 לפני ואחרי המועד הקובע (שמאית המשיבה סבורה כי דוגמאות אלו סותרת את מסקנת שמאי המבקש):

- דירה בקומה 3 בשטח של 71 מ"ר בחלקה 25 בגוש 7113 נמכרה פעמיים: בתאריך 05/03/2019 בתמורה לסך של 3,900,000 ₪ ובתאריך 20/02/2017 בתמורה לסך של 2,850,000 ₪ (תוספת שווי של 1,050,000 ₪).
- דירות בחלקה 3 בגוש 6963: בתאריך 25/01/2015 נמכרה דירה בשטח של 50 מ"ר בתמורה לסך של 1,620,000 ₪ (32,400 ₪ למ"ר), ובתאריך 08/08/2019 נמכרה דירה בשטח של 43 מ"ר בתמורה לסך של 2,560,000 ₪ (59,534 ₪ למ"ר).

- <u>התייחסות להיתרי בניה</u> - שמאית המשיבה מציינת כי המימוש הנדון הינו מימוש בדרך של מכר ולא בדרך של בקשה להיתר בניה. המחוקק קבע פטור מהיטל השבחה רק במימוש בדרך של היתר. כמו כן, עפ"י הפסיקה והחלטת וועדת ערר הזכויות מתגבשות רק בהיתר בניה.
- <u>התייחסות לנושא הוודאות</u> - שמאית המשיבה מציינת כי תכנית 3616א הינה תכנית קונקרטית אשר הזכויות שנקבעו בה הינן זכויות מוקנות ואינן מותנות. התכנית שונה מתוכניות שנערכו ברשויות אחרות כדוגמת הרצליה, שבהן הזכויות הן מותנות בדומה לתמ"א 38.
שמאית המשיבה מפנה לעניין זה לעמדת מינהל התכנון אשר קבע כי תכנית 3616א תמשיך להתקיים גם לאחר ביטולה של תמ"א 38 (וזאת בשונה מהתכנית בהרצליה אשר נקבע כי הן מתבטלות).
שמאית המשיבה מציינת כי לפיכך הוודאות לגבי מימוש הזכויות מכח תכנית 3616א הינה מלאה וזאת בשונה ממצב קודם (לגישת שמאי המבקש). שמאית המשיבה מדגישה כי במועד הקובע עפ"י סעיף 29 להוראות התמ"א היא בטלה בשנת 2020. כמו כן, היא כפופה לפרסום לפי סעיף 149.
לעומת זאת, תכנית 3616א אינה מוגבלת בזמן ואושרה כאמור לצמיתות. ככל ומביאים דחייה מעבר לשנת 2020, אזי אין כלל להביא בחשבון את תמ"א 38. שמאית המשיבה מציינת כי לעניין מסמך המדיניות אין מחלוקת שניתנו היתרי בנייה. עפ"י הוראות החוק הפטור מהיטל השבחה ניתן רק בהיתר בניה, ולא במימוש בדרך מכירה.
- <u>עלות התאמה לבניין מעל הבניין הקיים</u> - שמאית המשיבה מציינת כי המקדם שנקבע בשומתה חושב על הצד הזהיר, ומדגישה כי בשומתה לא חושבה השבחה בגין תוספת שווי לדירה הקיימת בגין שיפוץ וחיזוק (דירה בבניין לא מחוזק ולא משופץ לעומת דירה בבניין מחוזק ומשופץ).
שמאית המשיבה מציינת כי במרבית קביעות השמאים המכריעים מקדם התאמה לבינוי מעל בניין קיים הינו 0.8-0.9. שמאית המשיבה מציינת כי בהתאם להחלטה של ועדת הערר בענייננו יש לחשב את העלויות ההתאמה לפי עלויות למ"ר, ולא כמקדם שמוחל על ההשבחה.
שמאית המשיבה מציינת כי חוות הדעת מאת מהנדס מומחה ישראל דוד נוגעת לעלויות התאמת בנית חדש על ישן ביחס לארבעה טיפוסי בניינים בתחום הרובע. מחוות הדעת האמורות עולה כי טווח עלויות ההתאמה לבניית חדש על ישן עומד על כ 370 ₪ למ"ר של הבניה החדשה. שמאית המשיבה מציינת כי נראה שחוות הדעת שעסקה בבניין ברח' גוש חלב 10, היא הדומה ביותר לבניין נשוא הנכס הנדון.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- קומת הגג ומרפסת הגג - שמאית המשיבה מציינת כי בתכנית שבנדון נקבע כי גובה קומת הגג יהיה עד 4.5 מ׳ ברוטו כולל מתקנים/3.4 מ׳ נטו (לעומת 2.5 מ׳ במצב קודם), וכי ניתן לבנות על הגג בריכת שחייה. שמאית המשיבה מציינת כי הבריכה מתאפשרת גם על גג קומת הגג, ולא רק במרפסת הגג.

שמאית המשיבה מציינת כי במצב הקודם לא הותרה בריכה, ואילו במצב חדש הותרה בריכה על הגג. שמאית המשיבה מציינת כי במצב קודם אושרה בריכות בהליך של הקלה, ומפנה לדוגמאות של שומות מכריעות להשבחה בגין הקלה לבריכה בקומת גג טרם אישורה של תכנית 3616א, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת
ניקי פרימו	6905/27	הירקון 110
יצחק ברמן		הירקון 68
אבישי זיו	6631/245	אבשלום חביב 5
אלי כהן	6916/122,125,29,127	הירקון 29
דוד טיגרמן	7455/1	מאזה 40
אמנון נזרי	7229/78	כרמלית 11
נורית ג׳רבי	6954/18	חולדה 1
רן וירניק	6901/75	בן יהודה 174

שמאית המשיבה מפנה בעניין זה להחלטת השמאי המכריע ארז כהן ברח׳ ארלוזורוב 34 חלקה 5 בגוש 6954, בה נקבע, בין היתר, כי: *"תכנית תא/3616א קובעת כי גובה הקומות לרבות קומת הגג, לא יעלה על 3.4 מ׳ מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה (ברוטו). לגבי קומת הגג, נקבע כי הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ׳ ממפלס רצפת קומת הגג. אם נניח כי גובה המעקה הוא לפחות 1.2 מ׳ אזי גובה קומת הגג ברוטו אינו חורג מהגובה המותר של קומה טיפוסית. המקדם האקוויוולנטי לשטח בנוי בדירת גג הוא 1.2 ולמרפסת גג 0.3 בשל היוקרתיות המאפיינת דירות גג לרבות האפשרות להקמת בריכה וגובה הקומה"*.

בנוסף, מפנה שמאית המשיבה לשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע מוטי דיאמנט בחלקה 32 בגוש 6901, בה נקבע השבחה לבריכת שחיה, כדלקמן:

שטח מבוקש לבריכה	14.36 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	₪25,000
מקדם תוספת שווי לגג עליון	0.15
סה"כ השבחה	₪53,850

שמאית המשיבה מציינת כי עפ"י החלטה של וועדת ערר מס׳ 85046/17 נקבע כי גובה קומת הגג הינו 2.5 מ׳ ונדרשה הקלה לאישור הגבהת הקומה. הגבהת הקומה הינו אירוע משביח שיש לחייב בגינו השבחה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאית המשיבה מציינת כי בחוק התכנון והבניה נקבע כי גובה קומה 2.5 מ', כדלקמן: *"חלל המשתרע בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וגבהו אינו קטן מ-2.50 מ'"*. עפ"י הוראות תמ"א 38 נוסח משולב נקבע בסעיף 18.2 כי אם תכנית מפורטת החלה על המבנה קובעת הוראות מפורשות לגבי עיצוב הגג, יחולו הוראותיה על גג הקומה הנוספת, אלא אם קבע מהנדס הוועדה המקומית אחרת.

שמאית המשיבה מציינת כי במקרה ואין בתכנית המפורטת החלה על המבנה הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, תתיר הוועדה המקומית על פי חוות דעתו של מהנדס הוועדה המקומית, הקמת קומה נוספת באופן שתתאים לבניינים קיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה. במקרה הנדון התכנית המפורטת הינה תכנית ג' אשר קבעה בהוראותיה כי גובה קומת הגג יהיה 2.5 מ' נטו.

שמאית המשיבה מציינת כי הוועדה נהגה לתת היתרים לקומות גג בתמ"א 38 לפי גובה קומה של 2.5 מ' נטו וכ-2.7 מ' ברוטו, וכי כל מי שביקש גובה קומה מעבר לכך נדרש לפרסם הקלה.

שמאית המשיבה מפנה לדוגמאות שאושרו לקומות הגג בהיתרים לפי תמ"א 38 (2.5 מ'):

- היתרי בניה שניתן ברח' ברגסון 6 בתל אביב (6649/305).
- היתר בניה שניתן ברח' אושה 1 בתל אביב (6630/648).

שמאית המשיבה מפנה לדוגמאות של היתרים שגובה קומה מעבר ל 2.5 מ' אושר בהקלה:

- היתר שניתן ברח' שינקין 16 (6933/65) – עפ"י החלטת וועדה, גובה קומת גג לפי תמ"א 38 הינו 2.5 מ' ואושרה הקלה להגבהת הקומה.
- היתר בניה ברח' הירקון 180 (6966/11,17) – עפ"י החלטת וועדה גובה קומת גג לפי תמ"א 38 הינו 2.5 מ' ואושרה הקלה להגבהת הקומה.

שמאית המשיבה מפנה לעניין זה לפס"ד ביהמ"ש המחוזי בת"א עת"מ 2011/99 על ידי השופט גרוניס, בו נקבע שעל אף שאין החוק קובע הגבלה של גובה קומת מגורים, ועל אף שהגבלה כזו לא מצויה בתכנית החלה על המקום, עדיין יש ליתן תוקף לשיקול הדעת של מהנדס העיר שקבע, שאין להתיר בניית קומה בגובה של 5 מ', כאשר מדובר בתוספת קומה לבניין קיים במרכז ת"א.

שמאית המשיבה מציינת כי ועדת הערר קבעה כי הגובה המקובל של קומת מגורים הוא כ 2.5 מ', וכי אשר מבוקש לבנות קומה שגובהה חריג, נתון למוסד התכנון שיקול דעת האם לאשר. בית המשפט קבל קביעה זו, ודחה את העתירה.

שמאית המשיבה מפנה בעניין זה לשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע אבישי זיו בחלקה 42 בגוש 6960, ולשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע אלי כהן ברח' טבריה 10.

- אחוזי מימוש – בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי "נמסר" להם מעיריית תל אביב שאחוז המימוש הינו כ 1%, סבורה שמאית המשיבה כי יש לדחות טענה זו שכן הנ"ל לא מגובה באף מסמך. שמאית המשיבה מציינת כי עקרון בסיסי בשמאות הוא כי השווי נקבע לפי השימוש הטוב והיעיל בנכס, ולא עפ"י שיעורי מימוש וסטטיסטיקה.

שמאית המשיבה מציינת כי לשיטת שמאי המבקש, ואף לפי קביעות מרבית השמאים המכריעים לא אמור לצאת אף היתר בניה, אך בפועל הוצאו היתרים רבים, וניתן לראות זאת בבינוי המסיבי שקיים ברחובות הרובע.

שמאית המשיבה מדגישה כי בנכס הנדון קיימת בקשה בהליכים להיתר בניה שאושרה בוועדה המקומית, וכמו כן, הנדון הינו ייחודי שכן כל הזכויות צמודות לתת החלקה הנדונה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאית המשיבה מציינת בעניין שיעור ההיתכנות המצוין בתכנית/מקדם פוטנציאל מימוש, כדלקמן:

- התכנית הופקדה בשנת 2012 ואושרה רק בשנת 2018, כך שהערכה הזו שבכלל לא ברור על מה התבססה, ונקבעה שנים רבות לפני אישור התכנית, לא רלוונטית ולא אקטואלית בכלל למועד אישור תכניות הרובעים.
- ההערכה המדוברת זו נערכה לכלל שטח התכנית מבלי להבחין בכלל בין הבניינים, ובפרט בין בניינים טעוני חיזוק לבניינים שאינם טעוני חיזוק, או עברו חיזוק, ובכלל מבלי שיהיה בנתון זה משום התייחסות לנכס הספציפי הנישום.
- הערכה זו לא משקפת את היכולת האובייקטיבית למימוש התכנית, אלא סוג של צפי כלשהו למימושה הכולל בתחום העיר. מה שנבחן לצורך שומת ההשבחה אינו אם הבניין יממש את התכנית אלא תרומת התכנית, המאפשרת תוספת בניה לשווי המקרקעין. בעל המקרקעין מתעשר מעצם אישור התכנית והאפשרות לבנות מכוחה ולא ממימושה בפועל בדרך של היתר.
- תכניות רובע 3 ו-4 קובעות זכויות זמינות לבניה, ולכן המקדם היחיד הרלוונטי צריך לשקף את נושא המושע/דחיה בשל מושע וזאת במקרים המתאימים (שמאית המשיבה מציינת כי כך בניין שנמצא בבעלות אחת בשלמות אין מקום למקדם כלשהו). אין מניעה בניצול הזכויות בנכס הנדון.
- כאשר עורכים שומת השבחה לחדר יציאה לגג, מרתפים, מרפסות, בריכות וכד', הדבר נבחן עפ"י שימוש טוב ויעיל ולא עפ"י שיעור התכנות.
- במקרה הנדון מדובר בתוספת זכויות משמעותית ביחס למבנים אחרים כך שאין ספק שקיימת התכנות כלכלית למימושה. שמאית המשיבה מציינת כי לאור האמור לעיל אין להביא בחשבון במקרה הנדון מקדם הפחתה בגין פוטנציאל מימוש.
- שמאית המשיבה מציינת כי שמאי המבקש קובע הן מקדם דחייה למורכבות והן מקדם מושע. מדובר במקדם כפול היות והדחייה נובעת מהמושע והצורך בהתארגנות דיירים.

- <u>דחייה ומושע</u> - שמאית המשיבה מציינת כי אין מניעה בניצול זכויות הבניה כפי שפורטו בשומתה, וכי תכניות הרובעים קובעות זכויות זמינות לבניה, ולכן המקדם היחיד הרלוונטי צריך לשקף את נושא המושע/דחיה בשל מושע בלבד.

שמאית המשיבה מציינת כי בחישוב השווי במצב חדש יש להביא בחשבון את השימוש הטוב והיעיל, וכן להביא בחשבון דחייה סבירה למימוש בהתחשב שמדובר בתוספת בניה בבניין קיים. בנוסף, יש להביא בחשבון זמן סביר לדחייה ולא זמן בפועל, שכן במבחן הזמן נראה כי מאז אישורה של תכנית 3616א הוצאו היתרים רבים למימוש זכויות עפ"י התכנית.

שמאית המשיבה מציינת כי לעניין זה יש להתייחס למקדם הדחייה בכל מבנה בהתאם למאפייני הבניין, כגון: מצבו הפיזי, מס' דיירים, רישום בפנקס בתים משותפים, קיום בניה על הגג וכד' (כפי שפורט בהחלטת וועדת ערר).

שמאית המשיבה מציינת כי לשיטת שמאי המבקש ומקדם הדחייה שניתן על ידו, נכון להיום לא היה אמור לצאת אף היתר בניה בתחום רובע 3, אך בפועל הוצאו היתרים בהיקף גדול.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאית המשיבה מצינת כי במקרה שבנדון, כל הזכויות צמודות לתת חלקה ואינן מהוות רכוש משותף, ואף קיימת בקשה להיתר בניה.

- שווי מ"ר מבונה - שמאית המשיבה מפנה לקביעות שמאים מכריעים ברחובות ראשיים מסחריים לרבות הרחוב הנדון, ומציינת את החלטתה של השמאית המכריעה רינת וייס רביב בחלקה 65 בגוש 7092 (רח' המלך ג'ורג' 79 - סמוך לנכס הנדון) בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 24,000 ₪ למ"ר.
- מקדם שיפור תכנון – פרוטקול 219 - שמאית המשיבה מציינת כי בסעיף 4.1.3 ב12 לתכנית נקבע כי בניינים קיימים שמספר הקומות הבנוי בהם נמוך מהמותר על פי התכניות הראשיות, תותר השלמת זכויות בנייה בלתי מנוצלות, בנוסף למספר הקומות התוספת עפ"י תכנית.
שמאית המשיבה מציינת כי בחלקה הנדונה לא נוצלו זכויות מכוח פרוטוקול מס' 219, וכי התכנית מאפשרת ניוד הזכויות ללא צורך בפרסום הקלה כפי שהיה נהוג טרם אישורה של תכנית 3616א', כך שבהתאם לא ניתן היה לנצל זכויות אלו במצב קודם (התכנית הנדונה אפשרה למעשה את מימוש הזכויות).
שמאית המשיבה מציינת כי בהתאם לפס"ד דיניש יש לחשב השבחה מלאה במקרה זה, שכן לצורך מימוש הזכויות נדרש הליך תכנוני. שמאית המשיבה מפנה להחלטת הח"מ בחלקה 45 בגוש 6947 בה נקבע מקדם שיפור תכנון 0.3 כפי שנקבע בשומת המשיבה.
- סיכום - שמאית המשיבה מציינת כי תכנית 3616א השביחה באופן מהותי את הנכס הנדון, וכי עמדת המשיבה הינה שאין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב קודם. שמאית המשיבה מציינת כי הזכויות הנוספות צמודות במלואן לתת חלקה הנדונה, והתכנית הוסיפה זכויות בניה בהיקף משמעותי של כ 475 מ"ר אקוו', דבר שגרם להתעשרות בעלי הזכויות.

עיקרי עמדת שמאית המשיבה בהתייחס לעמדת שמאי המבקש

בדיון שנערך בפני עמדה שמאית המשיבה מאחורי האמור בשומתה ובתגובתה לשומת המבקש, והרחיבה בנושאים הבאים, כדלקמן:

שמאית המשיבה מציינת כי להיתר עליו מסתמך שמאי המבקש אין תוקף והוא בטל. שמאית המשיבה מציינת כי הפטור ניתן רק במסגרת היתר ולא במקרה של חוזה מכר.

שמאית המשיבה מציינת כי הוגשה בקשה חדשה להיתר לבניין שבנדון שאושרה בוועדה המקומית, נערכה שומה מטעם המשיבה וטרם התקבלה שומה נגדית. שמאית המשיבה מדגישה כי צריך להתייחס למימוש בעניינו כמימוש במכר.

שמאית המשיבה מציינת לגבי תמ"א 38 כי עמדת המשיבה מפורטת בשומה ובתגובה. המשיבה סבורה כי יש לחשב השבחה מלאה ללא התחשבות בפוטנציאל תמ"א 38 במצב הקודם, ומפנה להחלטה של כב' השופט גלעד הס שהתקבלה לאחרונה בנושא תכנית תא/ע/1, בה קיימת גם התייחסות לנושא שבנדון.

שמאית המשיבה סבורה כי לא מביאים בחשבון את תמ"א 38 שכן לא מדובר בזכות מוקנית, ומציינת כי יש לבחון את נושא ההתעשרות לאור הסכם המכר שנערך.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאית המשיבה מציינת כי המועד הקובע הינו בשנת 2018 והיתר הבניה שלא מומש פג תוקפו ולכן הוא אינו רלוונטי. במקרה שבפנינו לפי מיטב ידעת שמאית המשיבה לא שולם ההיטל שנקבע בשומת מלוכנא.

שמאית המשיבה מציינת כי נדרש לבחון רק האם התכנית שבנדון השביחה את הנכס או לא.

שמאית המשיבה מציינת כי במועד הקובע בשנת 2018, התמ"א רלוונטית עד לשנת 2020 לפי סעיף 29 להוראותיה שכן היא בתוקף ל 5 שנים (מתחדש בהתאם להחלטה של מנהל התכנון), וכי הנ"ל דומה ברעיון לשימוש חורג. שמאית המשיבה מציינת בנוסף כי יש לשמור על עיקרון רציפות המס, וכי במידה ונותנים דחייה של שיותר משנתיים במועד הקובע, אין להביא בחשבון את אפשרויות הבניה לפי תמ"א 38 במצב הקודם.

שמאית המשיבה מציינת כי במקרה שבפנינו יש שוני ביחס לבניין הספציפי שבנדון שכן תכנית רובעים מאפשרת ניוד של זכויות שהוקנו בפרוטוקול 219, ניוד שניתן בעבר בהקלה, ולכן יש לחייב בגין זמינות (לפי פס"ד דייניש יש לחייב באופן מלא (זכויות מנדטוריות)).

שמאית המשיבה מפנה לבקשה החדשה להיתר ממנה ניתן ללמוד על ניצול הזכויות האפשרי מהתכנית (פורסמה שם הקלה לניוד שלא נדרשה לפי המשיבה). שמאית המשיבה מציינת כי היתר הקודם כלל הקלות רבות שלא היו במסגרת התכניות החלות על הנכס, ההיטל בגינו לא שולם ולכן אין להתייחס אליו (פג תוקפו).

בעניין המימוש הקודם מציינת שמאית המשיבה כי מדובר בטענה משפטית על אי חבות ולכן לא ניתן לדון בה במסגרת שבפנינו. הסמכות לפסוק בנושאים משפטיים היא רלוונטית לנושאים השמאים הנדרשים להתייחסות משפטית. שמאית המשיבה מציינת כי טענה לעצם החיוב היא טענה משפטית גרידא ולכן יש לפנות בעניין זה ישירות למשיבה ולא במסגרת דיון מול שמאי מכריע.

8.3 <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

<u>כללי</u>

שמאי המבקש מציין כי הנכס שבנדון מהווה דירת מגורים בשטח רשום של 24.50 מ"ר בקומת הגג, בבניין מגורים בן 2 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע, ברחוב המלך ג'ורג' 78 תל אביב, בתחום אזור ההכרזה של אונסק"ו.

כטענה מקדמית מציין שמאי המבקש כי כפי שמצוין בהסכם המכר, מכר הזכויות נעשה בהסכם השיתוף והחלוקה בין השותפים ביום 01/09/2016. הסכם השיתוף וחלוקת הזכויות קבע כי לדותן לוי נתונות כל זכויות הבנייה הנוספות, ולכן המימוש והמכר התקיים במועד חלוקת הזכויות בין השותפים במועד חתימת חוזה השיתוף ולא במועד חתימת הסכם העברת החלקים. שמאי המבקש מציין כי נמסר לו כי רשויות המס העניקו פטור על העברת החלקים מאחר והסכם החלוקה דווח עוד בשנת 2016 לרשויות.

בהתאם לאמור לעיל, סבור שמאי המבקש כי המימוש נעשה בהסכם החלוקה ולא בהסכם העברת החלקים שהוא למעשה שיקוף של ההסכמה בהסכם החלוקה משנת 2016, לפני אישור תכנית תא/3616' ולפיכך יש לבטל את החיוב בהיטל ההשבחה בגין העברת 21/100 זכויות.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי ככל וטענתו המקדמית לא תתקבל, יש להביא בחשבון כי לחלקה הנדונה קיימת שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע מנחם מלוכנא בגין אישור הקלה, וכי ההיתר לא מומש (ראה פרוט בסעיף 6 לעיל).

שמאי המבקש מציין כי לאחר שבחן באופן מעמיק את מצבי התכנון השונים, פסיקות, הכרעות שמאים מכריעים ושווי אובייקטיבי של המקרקעין בעיניי הקונה הסביר בין שני מצבי התכנון, הגיע לכלל מסקנה כי התכנית שבנדון אינה משביחה ו/או משפיעה על שווי המקרקעין, וזאת בעיקר לאור הימצאותה, היתכנותה והשפעתה של תמ"א 38 על שווי הנכס במצב הקודם.

שמאי המבקש מציין כי המרכיבים העיקריים שנבחנו על מנת לקבוע את ההשבחה הינם: שווי מקרקעין על פי שוויו האובייקטיבי במצבי התכנון; תרומה/אי תרומה לסל הזכויות (עקרון ההתעשרות); תרומה/אי תרומה לוודאות (עקרון הוודאות). שמאי המבקש מרחיב בנושאים אלו, כדלקמן:

- <u>אומדן על פי שווי אובייקטיבי</u> - שמאי המבקש מציין כי בבחינת עליית שווים של מקרקעין בעקבות תכנית/שימוש חורג/הקלה כמוגדר בחוק, יש לבחון את השווי האובייקטיבי של המקרקעין תוך נטרול השפעות של כל הליך תכנוני הנובע מהתכנית המשביחה עצמה.

שמאי המבקש מציין כי כדי לבחון את השפעת התכנית שבנדון, המטמיעה את הוראות תמ"א 38 בהתאם לסעיף 23 לתמ"א, יש לבחון זאת בצורה אובייקטיבית תוך מתן התייחסות הכוללת בחינת היתכנות והשפעת תמ"א 38, שכן נטרולה מהמצב הסטטוטורי הקודם הינו בניגוד לשווי שוק לצורך בחינת ההשבחה.

שמאי המבקש מדגיש בנושא זה כי החלטת ועדת הערר בעניין לויתן, עליה נסמכה שמאית המשיבה בוטלה לאחרונה בפסק דינו של כב' השופט יעקב שקד (פס"ד לויתן), ומציין כי השאלה העקרונית לענייננו הינה האם יש להביא בחשבון בעת קביעת שווי "מצב קודם" של שווי מקרקעין עליית ערך שאירעה בשל תחולת תמ"א 38. שמאי המבקש מציין כי בית המשפט סקר את הפסיקה הענפה לשאלה זו, ופסק כי יש להביא בחשבון את תמ"א 38 בבחינת קביעת שווי המצב הקודם.

שמאי המבקש מציין כי בית המשפט קבע כי בעת קביעת המצב הקודם יש להביא בחשבון את התכניות החלות על המקרקעין שאינן חלק מהליכי התכנון של התכנית המשביחה, תכנית הרובעים בעניין זה, תמ"א 38 אינה חלק מההליך התכנוני, ולפיכך אין להתעלם ממנה ולנטרלה בעת קביעת "המצב הקודם".

שמאי המבקש מציין כי נקבע שלא ניתן לקבוע באופן מוחלט שהסיכוי לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38 הינו סיכוי קלוש ורחוק, שכן מדובר בעניין שמאי שראוי שייבדק על ידי שמאי מומחה בעניין. השמאי יבחן פרמטרים שונים המשפיעים על מימוש פרויקט שכזה ועל הכדאיות לבצע תמ"א 38 במקרקעין למשל: מיקום הנכס, אופי הבניין, הרכב בעליו, אופי האזור, הנוהג לפיו נוהגת הוועדה המקומית לתכנון ובניה באזור תמ"א 38 וכיו"ב.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לפסיקה הענפה, על מנת לגבות היטל השבחה, יש להוכיח עליית שווי מקרקעין כתוצאה מהאקט התכנוני עצמו, תוך נטרול של כל השפעת תכנון הנובע מאותו אקט תכנוני, כאשר המבחן הינו "שווי שוק" של המקרקעין בעיניי הקונה הסביר.

שמאי המבקש מפנה להלכת לוסטרניק רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות נ' לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ: *"העולה מכך הוא שבעריכת השומה על השמאי להשוות לנגד עיניו את שני אלה: ערכה של הקרקע ערב אישור התכנית המשביחה (להלן: "המצב הקודם") אל מול ערכה לאחר אישור התכנית (להלן: "המצב החדש"). ודוק, רק אם ערכה של הקרקע עלה בעקבות אישור התכנית, ובשל התכנית בלבד, יוטל על המקרקעין היטל ההשבחה, שהרי "השבחה" מוגדרת כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג"*.

שמאי המבקש מציין כי עוד קבע כב' השופט חשין בפסיקתו בבית הכרם, דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים כי: *"יסוד זה של התעשרות עקב פעילות תכנון שלפי חוק התכנון והבניה הוא בריח-התיכון בהיטל השבחה – בקומפלקס הכולל ובכל אחד ואחד ממרכיביו, זעיר ככל שיהא. ההתעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה, ובאין התעשרות לא יקום ולא יהא היטל השבחה. פירוש הדברים הוא שבכל אירוע שבו טוענת הרשות לזכותה להטיל היטל השבחה, שומה עלינו לתור סביבנו היטב היטב במטרה לגלות אם הייתה התעשרות של בעל קרקע, ולא אך התעשרות על דרך הסתם, אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם"*.

שמאי המבקש מציין כי לעניין זה יפה החלטת וועדת ערר (י-ם) בתיק ערר מס' 403/17 אהרון ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב י-ם מיום 05/09/2022: *"עמדת הועדה המקומית במקרה שפנינו מבקשת להעניק שווי לזכויות שמקורן בתמ"א 38, הפטורות מתשלום היטל השבחה בכל קונסטלציה, באמצעות ייחוסן, שלא כדין, ובניגוד למתודה השמאית, לתכנית 9988, ובכך היא חותרת תחת תמריצי התמ"א"*.

שמאי המבקש מציין כי ועדת הערר אימצה את הלכות בית המשפט העליון בעניין לוסטרניק ודלי דליה לפיהן, ככל ששווי השוק האובייקטיבי של המקרקעין מגלם בתוכו פוטנציאל כלשהו של תמ"א 38, יש להביאו בחשבון. שמאי המבקש סבור כי היות ותכנית הרובע ותמ"א 38 הן תכניות נפרדות ואינן מהוות הליך תכנוני אחד, הרי שבהתאם להלכת לוסטרניק אין לנטרל ממצב קודם את הפוטנציאל שיצרה התמ"א.

לחיזוק עמדתו, מפנה שמאי המבקש להחלטות וועדת ערר נוספות, כדלקמן:

- ערר ת"א 85349/17+85215/15+85026/17 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' ב.דייניש בע"מ (מיום 22/01/2019) - עמדת וועדת הערר בשלושת העררים, היא כי הדין הוא עם הנישומים, וכי אין לקבל את גישתה של הוועדה המקומית, שמשמעותה היא שבהערכת שווי המקרקעין במצב שקדם להקלה, אין להביא בחשבון את שווי השוק האובייקטיבי שלהם.
- החלטת ועדת ערר 075/15/49 (אביבה אליסיאן) הקובעת כי יש להביא בחשבון בסל הזכויות במצב הקודם את הזכויות הבניה המותרות מתוקף תמ"א 38.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- <u>החלטת ועדת ערר 85143/13 (רון ציון)</u> בה נקבע כי: *"יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת".*
- <u>החלטת ועדת ערר 85151/16 (דן הוד)</u> בה נקבע כי לצורך היטל השבחה ראוי כי תיבחן אפשרות המימוש של תמ"א 38 במצב הקודם.

שמאי המבקש מציין כי בבואו של קונה סביר לבחון שווי זכויות בדירת מגורים בבניין שנבנה בשנות ה-70-40, הנ"ל רואה לנגד עיניו "פוטנציאל מסוים" לתוספת זכויות לצורך חיזוק ושיפוץ הבניין בהתאם לתמ"א 38 (ללא קשר לתכנית 3616א') בכלל המבנים בארץ בכלל ובעיר ת"א בפרט, בה רמת הוודאות למתן זכויות בנייה נוספות בהתאם לתמ"א הינה גבוהה עד רמת וודאות מוחלטת (גם בבניינים שמחוץ לתכניות הרובעים).

שמאי המבקש מציין כי שמאים מכריעים רבים נתנו דעתם לעניין עליית השווי (באם קיימת כלל) בגין אישור תכניות הרובעים מחד, והשפעת תמ"א 38 על שווי המצב קודם מאידך, ומפנה לשומות המכריעות הבאות, כדלקמן:

- שומה מכרעת של השמאי המכריע משה נדם ברחוב קורדובה 8 בגו"ח 6214/87 לתכנית 3616א', בה נערך מחקר לבחינת עליית שווי (עקרון ההתעשרות) תוך אבחנה בין דירות בתחום הרובע לבין דירות עליהן לא חלה התכנית (כל הדירות שנבחנו עומדות בתנאי תמ"א 38): *"המסקנה כי לא קיים הבדל בשווי דירות בין דירות במחוץ לתכנית הרובע ולהן זכויות מכוח תמ"א 38, לעומת הדירות בתחום רובע 3, הכוללות זכויות מתכנית תא/3616א', עונה גם לטענות אפשרויות כי לכל הפחות תכנית הרובע שיפרה את הזמינות וביטלה את אי הוודאות להמשך תוקפה של תמ"א 38 בשל היותה וודאית. כמו כן, המסקנה מביאה להבנה כי ככל שהיו לטענות אלו ממש, הרי סביר היה לראות עלייה בשווי הדירות, ואילו מבחן השוק מלמד כי קונה סביר אינו משלם יותר עבור דירה הכלולה בתכנית הרובע".*

  "להבנתי אין מחלוקת כי ליתרת זכויות הבניה בבניין קיימת תרומה משמעותית לשווי, שמעבר לעלות חיזוקו. אולם, זכויות אלו אשר ניתנו כתמריצי חיזוק.. נכונים לתכנית הרובע וגם למצב התכנוני שקדם לה, ועל כן אין באישורה של תכנית הרובע השפעה כלשהי על השווי, במיוחד לאור מבחני השוק שערכתי".
- שומה מכרעת של השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגו"ח 6903/78, בה נכתב: *"מכאן, שככל שקיימת וודאות לאישור הזכויות לפי תמ"א 38, הן יוצרות פוטנציאל לתוספת שווי, כפי שהוראותיה של תכנית 3616א' יוצרת פוטנציאל לתוספת שווי. בהתאם לכך, קונה סביר היה מביא בחשבון, במועד רכישת הנכס את האפשרות לחיזוקו, הרחבת הדירות הקיימות ותוספת קומות.*

  ... מכאן שככל שהוראות תמ"א 38, בצירוף מדיניות הוועדה המקומית, יצרו וודאות לקבלת היתרי בנייה והוסיפו לשווי הנכס במצב הקודם, אזי, על אף שזכויות אלו אינן מוקנות, יש להביא בחשבון את השפעתן על השווי, שכן תוספת שווי זו נגזרת מתכנית מפורטת, אמנם ארצית, אך תכנית שניתן לקבל מכוחה היתר בנייה".

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- שומה מכרעת של השמאי המכריע אלי כהן בהכרעתו ברחוב גוטליב 19, בה נכתב: *"השבחה מוגדרת כעליית שווי מקרקעין. הגם ואני סבור כי לעיתים בהצגת עסקאות השוואה במועד הקובע שבסמוך לאישורה של תכנית ולאחריה קשה לצפות שינוי בשווי המקרקעין, מצאתי לנכון על הצד הזהיר לבחון את שווי המקרקעין לאור אישורה של התכנית.. מהנתונים דלעיל ניתן לראות כי לא חלה על עליית שווי עקב אישורה של התכנית ואף ניכרת ירידה".*

- <u>אי תרומה לסל הזכויות (עקרון ההתעשרות)</u> - שמאי המבקש מציין כי לצורך בחינת הנתונים, הביא בחשבון חלופה של תוספת על הקיים בהתאם לתמ"א 38 (וכתוצאה מכך גם בהתאם לתכנית 3616א'), כדלקמן:
  - <u>זכויות במצב הקודם מכוח תמ"א 38</u> – בהתייחס לבנוי בפועל מציין שמאי המבקש כי הבנוי על החלקה הינו בניין בן 3 קומות (לרבות קומת קרקע), ודירת גג.
    לעניין תמ"א 38 מציין שמאי המבקש כי הנ"ל מאפשרת תוספת של 2.5 קומות על הקיים בהתאם לקו היקף הקומה שמתחתיהן ובמקרה של הרחבות בהתאם להיקף הקומה המורחבת שמתחת, ללא הגבלת מהות השטחים (בליטות/מרפסות).
    שמאי המבקש מציין כי התמ"א מאפשרת הרחבה של 25 מ"ר ליח"ד (כולל ממ"ד) וסגירת קומת עמודים מפולשת, וכי ככל וחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבנייה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות עפ"י תכנית הגגות.
    שמאי המבקש מציין כי התמ"א מאפשרת חריגה בקווי בניין למטרת הרחבות, ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור, ובמקרה של תוספת ממ"דים אף לקו בניין 0.
  - <u>זכויות במצב החדש מכוח תכנית 3616א'</u> - שמאי המבקש מציין כי התכנית מגבילה בהוראותיה ואף מחמירה את אופן המימוש ביחס לתמ"א 38 (כגון: קומת קרקע בנסיגה, קומה מלאה וקומת גג חלקית, חישוב שטח התוספת ללא מרפסות ובליטות).
    שמאי המבקש מציין כי לאחר שבחן את הנתונים ואת הוראות תכנית רובע 3, נמצא כי לא קיימת תרומה במרכיב זה.
    שמאי המבקש מציין כי מטרתה ועקרונותיה של תכנית רובע 3 הינן הטמעת שכבות תכנון קיימות, וכן את הוראות תמ"א 38 ולא מעבר לכך. משכך, תמ"א 38 במצב הקודם מהווה את רף הזכויות העליון ותכנית רובע 3 במצב החדש הינה דירוגה בהתאם לאזורי העיר.
    שמאי המבקש סבור כי לאור כל האמור לעיל, המסקנה היא כי לא קיימת תרומה לסל הזכויות כתוצאה מאישורה של תכנית 3616א', וזו אף גורעת מהזכויות במצב הקודם.

- <u>אי תרומתה לוודאות (עקרון הוודאות)</u> - שמאי המבקש מציין כי תמ"א 38 על תיקוניה יצרה שינוי מהותי בשוק המקרקעין ובעצם הייתה זו אשר היוותה ומהווה את המנוע להתחדשות עירונית, במיוחד באזור ביקוש כגון גוש דן ותל אביב בפרט. המחוקק קבע לא פעם אחת, תחילה בהלכת מועש ואופל קרדן, וכן בערר צור מעוף, שהשבחה בגין תכנית מתאר ארצית מתגבשת במועד מתן ההיתר, זאת לאור עקרון הוודאות ועקרון ההתעשרות.
  שמאי המבקש מציין כי לאחר שבחנו סוגיה זאת בתכנית 3616א' ביחס לתמ"א 38, נמצא כי בתכנית 3616א' קיימות התניות רבות, במקרים מסוימים אף מחמירות מתמ"א 38, ולפיכך הוודאות לא "השתפרה".

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין את עיקרי הממצאים מהשוואת מרכיבי התכניות העיקריים:

מגבלות תכנוניות בהריסה ובנייה מחדש:

מגבלות תכנוניות		תמ"א 38	תא/3616א'
קווי בניין	צדדי	2 מ'	2.5 מ'
	אחורי	3 מ'	4.5 מ'
	קדמי	2 מ'	4 מ'
נסיגות מחייבות	ק. קרקע		רצועה מפולשת בחזית
	גג		נסיגה/כפולה
שטחי שירות בבניה חדש		אין מינימום	מינימום 20%
מגבלת תכסית במגרשים מעל 750			55%

אי וודאות/תנאים למימוש:

תנאי	תמ"א 38	תא/3616א'
חובת חיזוק המבנה	סעיף 22	סעיף 4.1.3ב (10) / 6.1 ו'
	✓	✓
מבחן שיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים	סעיף 22	סעיף 4.1.3ב (10)
	אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים	רכיבי החיזוק הבניין יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינ' הנחוצה לצורך חיזוק המבנה.. כל זאת ובלבד שתשמר רצועה מפולשת כהגדרתה בתכנית בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית
		סעיף 4.1.3ב (11)
		מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים על פי תכנית ראשית. תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצדי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי בכפוף לתנאים: מרחב מוגן בולט מעבר לקו בניין צדי, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית. רוחב המרחב מוגן הבולט מקו בניין מדי ואחורי לא יעלה על 7 מ', בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית
		סעיף 4.1.3ו'
		הוועדה רשאית לאשר, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר.. בכפוף להשתלבות בבניין קיים
	סעיף 25	סעיף 6.2
	תנאי להיתר לתוספת בנייה לפי תכנית זו יהיה גם הגשת תכניות עיצוב ופיתוח	בנייה חדשה ותוספת לבנייה קיימת, מותנית בהתאמה למרקם הקיים בסביבה, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הוועדה
		סעיף 6.5 ב
		עיצוב והתאמה לסביבה - חוות דעת מהנדס העיר להתאמה עיצובית

שמאי המבקש מציין כי מסמכי המדיניות, המהווים מסמכים מנחים בלבד שאינם סטטוטוריים, הוכנו ואושרו על ידי הוועדה כבר בנובמבר 2011. ממסמכי המדיניות עולה כי הוועדה המקומית תל אביב יפו מראה את נכונותה לאשר היתרי בנייה מכוח תמ"א 38 אשר מטרתם קו מנחה להיתרים. שמאי המבקש מפנה לקטע מרקע הדברים למסמך המדיניות, כדלקמן: *"מסמך מדיניות זה נועד לצייד את הוועדה המקומית בכלים שיאפשרו לה לבחון בקשות להיתרי בנייה המוגשות מכוח התמ"א, ולקבל החלטות באופן מושכל, מקצועי ועקבי שיוכל לעמוד במבחן משפטי וציבורי"*.

שמאי המבקש מציין כי הזכויות המפורטות במסמכי המדיניות אינן מהוות את תקרת הזכויות לאישור על ידי הוועדה, אלא את הרף המינימלי שהוועדה נכונה לאשר ומעודדת את השגת מטרת התמ"א.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מפנה להחלטות שמאים מכריעים בעניין זה, כדלקמן:

- השמאי המכריע בועז קוט, בגו"ח 6903/83 ברחוב רות 8: *"בחנתי את הוראות התכנית בהשוואה להוראות התמ"א. מצאתי כי קיימת זהות גבוהה בעקרונות במטרות התכנית, בסמכות הוועדה לסרב למתן היתר בנייה, בתנאים למתן היתר ועוד מרכיבי התכנית.."*
"..ומאחר ולא מצאתי הבדל בין הזכויות והמגבלות המצויות כמעט אחד לאחד הן בהוראות התמ"א והן בהוראות התכנית, אני מגיע למסקנה שערכן של המקרקעין לא עלה".
- השמאי המכריע עומר סרחאן ברחוב לוי יצחק 10, גו"ח 125/6955: *"לצורך חישוב ההשבחה, לא ניתן להתעלם מקיומה של התמ"א 38 על שינוייה.. אמנם אין וודאות של 100% שהזכויות ינתנו – אך בהחלט אין זה מצב של 0% ... הנוף האורבני של תל אביב האומר כולו "תמ"א" נכנס כבר בחלק ממערכת הציפיות ומקרין על יצירת השווי האובייקטיבי של "המצב הקודם".*
- השמאית המכריעה נורית ג'רבי בחלקה 370 בגוש 6214, רחוב בזל 32, ערכה בחינה בין התנאים למתן היתר בתמ"א 38 לבין אלה העולים מהוראות תכנית 3616א', והעלתה מספר נקודות עיקריות:
  - בשתי התכניות עולה שחיזוק המבנה, התאמתו העיצובית וכד', מהווים תנאי יסוד לקבלת הזכויות.
  - הוראות תכנית 3616א', על אף שלא קבעו זאת מפורשות, מאפשרות לוועדה המקומית לסרב לתת היתר בנייה במקרים בהם הבנייה המוצעת אינה מתאימה לנדרש בעניין חיזוק המבנה והשתלבותו בעיצוב, בסביבה וכדומה.
  - בשתי התכניות קיים קשר בל ינתק בין הענקת זכויות הבנייה לחיזוק המבנה. משמע, ללא חיזוק אין תוספת זכויות.
- השמאי המכריע דוד טיגרמן, גו"ח 6212/1254 ברחוב אלכסנדר ינאי 23, אף מרחיב את עניין אי הוודאות באשר למימוש התכנית לרבדים נוספים, ומסביר כי מעבר להתניות הרבות והדומות בשתי התכניות, יש לקחת בחשבון כי המימוש מותנה בהסכמת כלל הדיירים בחלקה בשתי החלופות, ומציאת יזם שיבצע את הפרויקט, ומנגד, יקבל זכויות בנייה על מנת ליצור רווח ראוי, שכן פרויקטים מסוג זה אינם מתבצעים בביצוע עצמי:

"מימוש הזכויות הנוספות, מותנה במס' תנאים:

א. הסכמת הדיירים לבצוע פרויקט חיזוק ותוספת הבניה. בבניין 26 יחידות דיור שונות ולצורך ביצוע הפרויקט, נחוצה הסכמתם של חלק ניכר מהבעלים, דעתם ורצונותיהם השונים אינם ידועים.

ב. מציאת יזם שייקח על עצמו את חיזוק הבניין והרחבתו, כנגד קבלת זכויות הבניה הנוספות.

ג. מילוי ההתניות בהוראות תכנית תא/3616א' – יתרה מזו מימוש הזכויות כרוך במטרד בעלי הזכויות בעת הבניה והוספת דירות נוספות לבניין, אשר יגרמו להגדלת הצפיפות בו, משמעותה פגיעה מסוימת בשווי הדירות.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

מכאן, אני סבור כי בתאריך הקובע, קשה מאוד לדעת האם תמומש בבניין הנכס נשוא ההכרעה, תכנית חיזוק והרחבה ואף אם כן, מהו היקף ההחרבה? ומהו המועד הצפוי לכך? אין ספק, כי אנו במקרה של זכויות מותנות".

שמאי המבקש מפנה לפסק דין כהנוביץ[3], ומציין כי השאלה שהתעוררה היא *"מהו היקף שיקול הדעת של מוסד התכנון בבחינת בקשה להיתר לפי תכנית רש/3838, שהיא תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א 38 שאושרה ע"י הוועדה המחוזית, ומה מקומו של שיקול ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט בהפעלת שיקול הדעת".*

"כעולה מן המקובץ, תמ"א 38 כוללת סל זכויות מרבי, שמטרתו לעודד ביצוע פרויקטים של חיזוק מבנים. אולם, הזכויות לפי התמ"א אינן זכויות מוקנות; ולמוסד התכנון הסמכות והחובה להפעיל שיקול דעת תכנוני רחב בשלב הרישוי, לגבי כל בקשה ובקשה להיתר, על נסיבותיה, ולקבוע מהו סל הזכויות הספציפי שיאושר, תוך איזון ראוי בין כל השיקולים הרלוונטיים וכפי שמתווה סעיף 22 לתמ"א והפסיקה". "יסבורני כי זהו הדין גם כשהבקשה להיתר היא לפי תכנית רש/3838, שהיא תכנית מפורטת שנערכה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38".

שמאי המבקש מציין כי לעניין תכנית הרובעים בתל אביב נכתב בפסק הדין, כדלקמן:

"אציין, כי קיימות תכניות מכוח סעיף 23 שמפרטות יותר מתכנית רש/3838, כגון תכניות הרבעים של תל אביב. לא מצאתי להידרש בנסיבות העניין לטענה זו, שלא נטענה בעתירות ועל פניו, דורשת התייחסות רוחב בשעה שמלוא המידע והתשתית ביחס לתכניות אחרות לא נפרש לפני בית המשפט בכתבי הטענות. יתר על כן, אף שמידת הפירוט של התכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א היא שיקול שיש להביא בחשבון, ספק בעיניי אם יש ביצירת מדרג כאמור, משום כלי מעשי ומועיל בהתוויית התנהלות מוסד התכנון או בהפעלת הביקורת השיפוטית. בכל מקרה, ההכרעה בנוגע לקיומו של מדרג שיקול דעת כנטען והתווייתו, אינה נדרשת בנסיבות העניין".

שמאי המבקש סבור כי לאור כל האמור לעיל, כחלק מבחינת השפעת תכנית 3616א' על המקרקעין, בתרומה/אי תרומה לסל הזכויות וכן בוודאות/אי וודאות, הובאו בחשבון זכויות תמ"א 38 במצב הקודם.

בנוסף לאמור לעיל, מציין שמאי המבקש עקרונות נוספים אותם הביא בחשבון בחוות דעתו, הכוללים, בין היתר, כדלקמן:

- <u>מסגרת הפטור מהיטל השבחה בגין תמ"א 38/תכנית מפורטת מכוחה</u> - שמאי המבקש מציין כי תכנית 3616א' הינה תכנית שהוכנה על פי סעיף 23 לתמ"א 38, ובכך הלכה למעשה מעגנת הן את שכבות התכנון הקודמות לה והן את תמריצי תמ"א 38 תיקון 3א'.

[3] עת"מ 18151-10-19 כהנוביץ' ואח' נ' הוועדה המחוזית לתו"ב ת"א ואח' + עת"מ 18940-10-19 אזורים בנין (1965) בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתו"ב, מיום 02/05/2020.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מפנה לדברי ההסבר של התכנית, כדלקמן: *"בשנת 2005 אושרה תמ"א 38, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה במטרה לעודד חיזוק מבנים שהיתר הבנייה להקמתם הוצא לפני 1980. במסגרת התמ"א נוספו זכויות לעידוד חיזוק מבנים באופן גורף וללא אבחנה מקומית, על כן נקבע בסעיף 23 בתמ"א כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת, שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים ייחודים של תחום הרשות".*

"תכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38".

שמאי המבקש מציין כי הזכויות בתכנית 3616א' לא נוצרו יש מאין, אלא נשאבו מכוחה של תמ"א 38, וכי בהתאם בסיס הפטור מהיטל השבחה נקבע בתוספת השלישית (בסעיף 19(ב) ס.ק):

"השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל2.5 קומות טיפוסיות מורחבות כאמור בסעיף 14(א)(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2).

(ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, פטור זה יחול לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור לגבי החלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א)".

שמאי המבקש מציין כי בהתאם ללשון החוק, הוראות הפטור בתוספת השלישית לחיזוק מבנים בגין תמ"א 38 חלות גם בגין תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראותיה, ותכנית תא/3616א' הינה תכנית העונה להגדרה זו.

- <u>תרומת תמ"א 38 בפן השמאי ובפן המשפטי</u> - שמאי המבקש מציין כי כדי לבחון השבחה כתוצאה מאישור של תכנית שכל זכויותיה נובעות מתמ"א 38, ראוי לבחון זאת תוך מתן התייחסות לתרומתה של תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם, וזאת בהתאם לפסיקות משפטיות לעיל.

- <u>פטור מהיטל השבחה הן בדרך של מכר והן בדרך של היתר בניה</u> - שמאי המבקש מציין כי לשון החוק קובע כי הפטור מהיטל השבחה כאמור יינתן בעת קבלת היתר בניה, לאור האמור עלתה השאלה האם ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין אישור התמ"א במימוש זכויות בדרך של מכר?
שמאי המבקש מציין כי סוגיה זו הוכרעה בערר צ.ו.ר מעוף, לאחר שוועדה המקומית תל אביב החלה לשלוח דרישות תשלום היטל השבחה בגין מימוש מלא של זכויות בדרך של מכר בגין אישור תכנית תמ"א 38. ועדת הערר קבעה באופן חד משמעי כי הטלת היטל השבחה מכוח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק בין אם בעת המכר ובין אם בעת מתן היתר הבניה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>התייחסות לשומת המשיבה ודגשים לעריכת תחשיב</u>

שמאי המבקש מתייחס לשומת המשיבה ומציג דגשים לעריכת התחשיב, כדלקמן:

- <u>תמ"א 38</u> - שמאי המבקש מציין, בהתאם למפורט לעיל, כי יש להביא בחשבון את השפעת ותרומת תמ"א 38 הן לשווי והן לזכויות במצב הקודם. שמאי המבקש מציין כי שמאית המשיבה מייחסת לתכנית רובע 3 את אותן זכויות שהיה ניתן לקבל מכוח תמ"א 38 טרום אישורה של תכנית 3616א', וכי ערך את שומתו בהנחה כי אין לגבות השבחה בגין זכויות בניה נוספות שניתן היה לקבל במצב הקודם מכוח תמ"א 38, וזאת בהתבסס על פס"ד, הכרעות שמאים מכריעים והחלטות ועדות ערר.
- <u>מקדם התאמה</u> - שמאי המבקש מציין כי שמאית המשיבה מביאה דוגמה של חוו"ד הנדסית לעניין עלויות עודפות עבור בניינים ברובע 3. שמאי המבקש מציין כי משרדו נכח בתיק שהובא לדיון (בשומת השבחה מתוך ערר אדיב לויתן) בפני השמאית המייעצת נטלי הוכטייל, בו נכח גם המהנדס ישראל דוד שמשרדו ערך את חוו"ד אלו. שמאי המבקש מציין כי מהדיון עלה מדבריו של דוד כי לא ניתן להקיש מבניין אחד למשנהו לעניין עלויות חיזוק/התאמה וכיו"ב. שמאי המבקש סבור, בהתאם לשומות מכריעות רבות, כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 20% לכל הפחות.
- <u>מקדם למפלס הגג</u> - שמאי המבקש מציין כי שמאית המשיבה הביאה בחשבון אקוו' לקומת הגג במקדם כפול של 1.20 ו-0.3. שמאי המבקש מפנה בעניין זה לדבריו של השמאי המכריע אלי כהן, ברחוב הירקון 148, גוש 6968 חלקה 13: "*.. הנכס הנדון עומד ממזרח למלון וקו שני לים, נראה כי אין משמעות לגובה הקומה. יחד עם זאת, התכנית הגביהה את הקומה ואפשרה שימושים נוספים. לפיכך בשומה זו הובא בחשבון מקדם של 1.05 לשטח העיקרי. לעניין המרפסת, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה המקדם הראוי הינו 0.3*". שמאי המבקש מציין כי מיקום נשוא חוות הדעת הינו נחות בהשוואה לרחוב הירקון 148, כך שיש להביא בחשבון לכל היותר מקדמים כפי שנקט השמאי המכריע בהכרעתו.
- <u>אחוזי מימוש בתב"ע</u> - שמאי המבקש מציין כי בהתאם לנתונים שהתקבלו מעיריית תל אביב, אחוז המימוש בפועל לתב"ע הינו נמוך ביותר, בגבולות ה 1% בשנה. שמאי המבקש סבור כי יש לשקלל עובדה זו במקדם הדחיה. שמאי המבקש מפנה להתייחסותה של הגב' צופיה סנטו לנושא הדחיה של תכניות לב העיר, כפי שהוצגו בחוות דעת עבור עיריית תל אביב שקבעה כי הזכויות לא מומשו עד היום גם 30 שנה אחרי. שמאי המבקש סבור שבהתאם לכך יש להביא בחשבון דחיה של כ 20 שנה, ומפנה לשומה מכרעת של השמאי המכריע גד נתן בהכרעתו ברחוב חיסין 6 אשר אימץ דחיה זו.

  שמאי המבקש מציין כי גם תכנית רובע 4 מצאה לנכון כי מימוש מלא של הזכויות אינו ריאלי והעריכה כי רק 50% מהזכויות הינן ראליות למימוש. כלומר למרות שרק 50% מבעלי הזכויות בתכנית יממשו אותה, 100% מבעלי הזכויות מחויבים בהיטל השבחה.

  שמאי המבקש מפנה בעניין זה לשומה מכרעת של השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 6107/407, אשר הביא בחשבון מקדם היתכנות של 50% כפי שקבעה ועדת הערר על סמך הוראות בתקנון תכנית הרובע.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין דוגמה נוספת ומפנה לדו"ח מסכם לבחינת דרכים לעידוד התחדשות מלאי הדיור בתל אביב שנערך על ידי צוות התכנון בעיר, הבוחן את המימוש של תכניות ההרחבות בעיר, תוך התייחסות לקושי ביישומם: *"העבודה הוזמנה על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי במינהל הנדסה, עיריית תל אביב יפו, במטרה לבחון דרכים לעידוד התחדשות מלאי הדיור בעיר בדרך של הרחבה. השלב הראשון של העבודה כלל את ניתוח תמונת המצב הקיים ואת הניסיון המצטבר בארץ ובעולם, במטרה לזהות את הבעיות והחסמים העיקריים בתהליך יישום ההרחבות ולהצביע על מנופים אפשריים לקידום מימוש תוכניות להרחבות דיור בתל אביב יפו. על פי נתוני העירייה, בתל אביב יפו קיימות תוכניות הרחבה מאושרות לכ-40,000 יח"ד ורק כ-10% מהן מומשו".*

"סיכוי מימוש ההרחבות: פרמטרים המגדירים את סיכויי ההצלחה של ההתערבות וקובעים, במידה רבה, את היקף סל התמיכה הנדרש: האם ההרחבה אפשרית מבחינת מצב המבנים (מוצע לערוך סקר ע"י המחלקה לפיקוח על הבניה), מידת מורכבות הביצוע, מספר ההסכמות הנדרשות וכן נתונים תכנוניים ברמת השכונה כמו: צפיפות ושטחי ציבור ויכולת מימון (הכנסה פנויה על פי עשירונים לפי נתונים של הכנסה ממוצעת והוצאה ממוצעת)".

שמאי המבקש מציין כי מכאן למדים כי ביצוע הרחבה ליח"ד אינו קל ליישום ויש לקחת מס' פרמטרים בחשבון בבואנו לפרויקט מסוג זה, קל וחומר לא פרויקט של הריסה ובניה מחדש או בנייה חדשה על הגג, ולראיה ניתן לראות את אופן ואחוז המימוש. שמאי המבקש מציין כי תכניות ההרחבות המאושרות בעיר הינו בממוצע מראשית שנות ה 90, אשר במהלכן של כ 20 שנים מומשו רק כ 10% בלבד.

שמאי המבקש מפנה בעניין זה להכרעת השמאי המכריע יעקב הלוי ברחוב בן סירא 7 בתל אביב, שניתח את דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2021 שהופק על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ממנו עולה כי בשנת 2021 הופקו בתחום העיר תל אביב 35 היתרי בניה לחיזוק ועיבוי בלבד (35 מבנים שמהווים 898 יח"ד).

שמאי המבקש מציין כי בעיר תל אביב קיימות 213,356 יח"ד, ובהנחה כי 40% מהמבנים אינם עומדים בתקן 413, משמע שמדובר ב 85,342 / 898 ניצול, המהווה 1% למימוש בכל העיר תל אביב.

שמאי המבקש מציין כי תכנית רובע 3 ו-4 אושרו לפני 5 שנים, התמ"א אושרה בשנת 2005, ולכן בניינים בהם היה קל יותר לבצע פרויקט, כבר בוצעו.

שמאי המבקש מציין כי השמאי המכריע יעקב הלוי קבע בשומתו, בין היתר, כי: *"דרך העולם הוא שמה שהיה קל למימוש בוצע כבר לכן מה שנשאר לביצוע הן הבניינים שיש בהם קשיי ביצוע מסיבות שונות, ולכן בעת הבחינה למועד המימוש יש לקחת בחשבון את הקשיים אשר עלולים להרחיק את האפשרות אם בכלל".*

שמאי המבקש מציין כי השמאי המכריע קבע דחיה של 23 שנים וזאת כאשר אין בניה על הגג, וכי לשומה מכרעת זו צורפה טבלה המציינת שמספר הבקשות להיתר בניה מהשנים 2019-2021 נמצא בירידה, ומוסיף על כך כי העובדה ששווי מ"ר מבונה עלה משנת 2018 בשיעור גבוה, רק ממחיש את הבלימה בבקשות: *"יקרי בעוד המ"ר המבונה עלה בעשרות אחוזים כמות הבקשות לחיזוק לא עלתה בהתאמה ואפילו הייתה בירידה".*

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- <u>גורם השיתוף – מושע</u> - שמאי המבקש מציין כי יש להביא בחשבון כי כל בניין מורכב מבעלי זכויות שונים, עם אינטרסים שונים ורצונות מנוגדים. שמאי המבקש מציין כי קיימים קשיים של העדר שיתוף פעולה ואי הסכמה בין הבעלים הרבים בבניין המשותף העלולים במקרים מסוימים אף לסכל את התממשות הפרויקט. במקרה הנדון, זכויות הבנייה על גג הבניין לא שייכות לכלל הבעלים מה שעלול אף להקשות יותר על מימוש הפרויקט.

שמאי המבקש מפנה לעניין זה להחלטת וועדת <u>ערר י-ם 403/17 אהרון ברק ואח' הוועדה המקומית לתו"ב י-ם</u> (להלן: "**ערר ברק**") בה נקבע, בין היתר: "*השמאי במקרה זה לא הסביר כלל מדוע מקדם הדחיה בגין שיתוף פעולה של הדיירים עומד על שנה אחת – כאשר אמירה זו, המשקפת וודאות כמעט גמורה למימוש הזכויות הינה חסרת ביסוס ורחוקה כחרוק מזרח ממערב מהתנהלות השוק. מה עוד שמסקנה זו סותרת את הנחות המוצא של הוועדה המקומית עצמה שסבורה שלא יהיה מימוש מלא של התכנית, כפי שמראות תכניות רבות שעניינן תוספת זכויות למרקם מבונה*".

"*מבנה הבית המשותף, מטרתו, אופיו, ובעיקר המגבלות שהוטלו בחוק על קבלת ההחלטות בו, שכוללות דרישות רוב מיוחס לפעולות בינוי בבניין, מביאים לכך שכמות המימושים של תכנית התחדשות מעין אלו נמוכה. במילים אחרות על אף שתכניות אלו מיטיבות עם בעליהם, ובעולם של רציונליות כלכלית, האדם הסביר הכלכלי היה מממש את התכנית, בגלל שמדובר בבתים משותפים אחוזי מימוש תכניות מעין אלו נמוכים עד אפסיים*".

"*..ההפחתה בערך הזכויות נובעות מהטעם של אינטרסים ורצונות מנוגדים של בעלי הזכויות השונים. בהתייחס למספר בעלי הזכויות, לאופי הזכויות במבנה שבבנייה רוויה במרכז מטרופולין עירוני ולאפשרויות בניצול והתכנון הצפוי, קיימת אפוא אי וודאות באפשרות של חלוקת הנכס בהסכמה, גם לאחר אישור תכנית אשר אורה להשביח את המקרקעין. לעיתים, שיעור הפחתת שווי המקרקעין, בנכסים אשר בהם זכויות משותפות והם אינם ניתנים לחלוקה באופן שכל אחד מהבעלים יקבל את חלקו באופן נפרד, עשוי להגיע עד לכדי הפחתת מרבית הערך הממשי של הנכס..*".

שמאי המבקש מציין כי מבדיקה שערך שמאי המקרקעין יוסף רייטן (בדיקה שהוצגה במסגרת כנס האקדמיה למחקר ויישום בשמאות מקרקעין – מלון יערות הכרמל ספטמבר 2022), נמצא כי בהתאם לנוסחת ההסתברות הבינומית, ההסתברות להגיע להסכמה של 80% מבעלי הזכויות, היא כדלקמן:

מספר דירות	10	20	30	50	100
הסתברות שדייר יסכים	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
מספר הדיירים שיסכימו	8	12	24	40	80
הסתברות ללפחות 80% הסכמה	5.5%	1.8%	0.6%	0.0012%	0.00000006%

שמאי המבקש מפנה בשנית להחלטה בערר ברק בה נקבע כי: "*מקדם הדחיה בה השתמשו השמאים לוקח בחשבון, אפוא את הדחייה בשל העובדה שישנם מספר שותפים בקרקע. אלא שמקדם זה יוצא מנקודת הנחה שהתכנית תמומש בוודאות והשאלה מהו פרק הזמן הנדרש מאישור התכנית ועד המימוש.*

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

אלא שכפי שהראנו היום יש בידינו מסד נתונים ביחס לאחוזי המימוש של תכניות לעיבוי ותוספת זכויות במרקמים מבונים המצביעות על אחוזי מימוש בהיתר נמוכים. נתונים אלו מראים שאחוז נמוך יממש את התכנית (ובשל כך ניתן מקדם דחיה עד לגיבוש הסכמה בין השכנים) ואילו הרוב לא יממש כלל את התכנית".

"..סוף דבר, נדמה שהשומות שהוצגו בפנינו מציגות הנחות עבודה סובייקטיביות רבות, הערכת זכויות הבניה העתידיות שתאושרנה בסופו של יום בחלקה, הערכת הדחייה הממושכת הנובעת, כאמור, הן מאי הוודאות בקבלת הזכויות והן מאי וודאות בגיבוש דיירי הבית המשותף, מאיינות, בסופו של יום, את כל ההשבחה במקרקעין ולמצער מציגות מסכת נתונים עובדתית שאינה מגיעה לרמת וודאות סבירה המצביעה על "עליית ערכים של המקרקעין" במועד הקובע".

שמאי המבקש סבור כי לאור האמור לעיל, יש להביא מחשבון מקדם דחייה של 10 לשנה לכל הפחות.

- <u>מקדם שיפור תכנון (פרוטוקול 219)</u> - שמאי המבקש מציין כי הוא חולק על מקדם שיפור התכנון שנקבע בשומת המשיבה וסבור כי יש להביא בחשבון מקדם של 0.10 לזכויות אלו. שמאי המבקש מפנה לשומות מכריעות לעניין זה, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם
יעקב פז	6920/30	0.1
אמנון נזרי	7442/18	0.1
שושי שרביט שפירא	6918/53	0.1
נורית ג'רבי	6918/51	0.1
יהודה פלד	6920/27	0.1

- <u>ערכי שווי</u> - שמאי המבקש מציין כי הוא חולק על ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה, ומפנה בעניין זה לשומות מכריעות לתכנית שבנדון, כדלקמן: השמאי המכריע ארז כהן קבע ברחוב עובדיה מבנטנורה שווי למ"ר מבונה של 21,00 ₪, השמאי המכריע עומר סרחאן קבע ברחוב יפה נוף 2 שווי למ"ר מבונה של 23,000 ₪, והשמאי המכריע אייל יצחקי קבע ברחוב בן יהודה 102 שווי למ"ר מבונה של 22,000 ₪.

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לאמור הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בגבולות של 21,000 ₪.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>תחשיב</u>

מצב חדש - תא/3616א'			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'/שווי**
שטח קומה נוספת	225.1	1	225.1
קומת גג חלקית	146.3	1.05	153.6
מרפסת גג	78.8	0.3	23.6
שטח לניוד - פרוטוקול 219 - שיפור תכנוני	169.9	0.1	17.0
סה"כ			**419.3**
מצב קודם - תמ"א 38			
2 קומות מכוח תמ"א 38	450.2	1	450.2
קומת גג חלקית מכוח תמ"א 38	112.5	1.05	118.1
מרפסת גג	112.5	0.3	33.8
סה"כ			**602.1**
הפרש בין 2 מצבי התכנון			**-182.7**
שווי מ"ר מבונה	₪21,000		
קרן חניה	5	₪48,316	-₪241,580
מקדם הפחתה התאמה בניה חדשה מעל ישן		0.8	
בדחייה למימוש ומושע		0.50	
מקדם היתכנות 50%		0.50	
חלק יחסי ברכוש המשותף		21.00%	
אין השבחה			

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש בהתייחס לתגובת ועמדת שמאית המשיבה</u>

בדיון שנערך בפני חזר שמאי המבקש על האמור בשומתו והרחיב בנושאים הבאים, כדלקמן:

הנכס שבנדון מהווה דירת מגורים בקומת הגג של בניין מגורים בן 2 קומות על קרקע. לדירה צמודות כל זכויות הבניה ובשנת 2010 התקבל היתר בניה, ואף התקבלה החלטה של השמאי המכריע מנחם מלוכנא לגבי היתר זה (תוספת בניה של קומה וקומה חלקית). שמאי המבקש טוען כי בהתאם לכך עד שנת 2010 הייתה ודאות לקבלת קומה וחצי נוספת גם ללא זכויות תמ"א 38.

שמאי המבקש מציין כי תמ"א 38 אפשרה להקים 2.5 קומות נוספות לבניין ולכן 1.5 קומות קיימות בוודאות מלאה + קומה נוספת בוודאות חלקית (שמאי המבקש סבור כי בפועל ניתן להוסיף 4 קומות בהתאם לזכויות אלו).

שמאי המבקש מציין כי פס"ד בעניין לוויתן קובע כי יש להביא בחשבון את פוטנציאל התמ"א במצב הקודם, ומפנה להחלטות של הוועדה המחוזית בעיר בהן נערך חישוב לפי פוטנציאל. שמאי המבקש מציין כי גם בחישוב הפוטנציאל לפי 50% מתקבלות זכויות אקוו' גבוהות יותר מאפשרות הבינוי הניתנות במסגרת תכנית הרובע שבנדון.

שמאי המבקש מציין כי בשנת 2016, טרם אישורה של תכנית הרובע, נעשה הסכם שיתוף וחלוקה ואז הוקנו הזכויות למר דותן ועקנין, כאשר עם השנים נרכשו עוד חלקים. בהתאם לכך על המימוש החלקי שבנדון לא חל היטל השבחה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי בשומתו העלה נושא המימוש הקודם ששמאית המשיבה לא התייחסה אליו ולא הגיבה לו, מדובר במימוש שנערך טרם התכנית המשביחה ולכן לא נדרש לקבוע השבחה. פס"ד בולקינד קבע כי במידה ומגיעה טענה משפטית, ראוי שהשמאי המכריע יתייחס אליה וידון בה.

שמאי המבקש מציין כי הגדרת היטל השבחה הינו עליה בשווים של מקרקעין לפי בחינת השווי בשני מצבי התכנון, וכי שמאית המשיבה מציינת כי למרות שקיים היתר בניה קודם שלא מכח תמ"א 38, אלא מכח תכניות עבר, הרי שאין להתייחס לשווי הזכויות לפי היתר זה. שמאי ממבקש סבור כי יש להביא בחשבון במצב הקודם תוספת של 4 קומות, 1.5 קומות לפי היתר + 2.5 קומות בהתאם להוראות תמ"א 38.

שמאי המבקש מציין כי פס"ד דיניש קובע שכל זכויות הבניה טרם כניסתה לתוקף של התוספת השלישית (בשנת 1975) מהוות זכויות פטורות ולכן במידה ומקבלים את עמדתה של שמאית המשיבה נוצר מצב של כפל מס.

9. <u>הכרעה</u>

9.1 <u>כללי</u>

כאמור לעיל, הנכס שבנדון מהווה דירת מגורים (תת חלקה 10) הממוקמת בגג בניין המגורים הבנוי בתחום חלקה 8 בגוש 6951. הבניין שבנדון מהווה בניין ותיק בן 2 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע, הכולל בכל קומה טיפוסית 3 יח"ד ודירה בקומת הגג (הנכס שבנדון), סה"כ 10 יח"ד בבניין.

בהתאם למסמכי הבית המשותף, שטח הנכס הנדון הינו 24.50 מ"ר, חלקו ברכוש המשותף הינו 183/966, ומוצמדים אליו מרפסת גג (158.70 מ"ר), גג עליון (24.50 מ"ר), וגג עליון מחסן בשטח (5.60 מ"ר). בנוסף על האמור, זכויות הבניה על הגג שייכות לבעלי הזכויות בנכס שבנדון, שרשאים לנצל אותן ולבנות ללא צורך באישור/הסכמת בעלי הדירות האחרים בבניין.

המימוש שנדון במסגרת החלטה זו הינו בהתאם להסכם המכר המפורט לעיל. שמאי הצדדים חלוקים על היותו של הסכם זה כעומד בהגדת "מימוש" לעניין החבות בהיטל השבחה, בהתאם להוראות התוספת השלישית. שמאית המשיבה סבורה כי מדובר בטענה משפטית על אי חבות ולכן לא ניתן לדון בה במסגרת ההליך שבפנינו, ומנגד, שמאי המבקש סבור כי המימוש נעשה בהסכם החלוקה משנת 2016 (טרם אישור התכנית שבנדון) ולא בהסכם העברת החלקים המפורט לעיל, כך שלמעשה לא מדובר במימוש לעניין היטל ההשבחה.

בסוגיה זו אני מקבל את עמדתה של שמאית המשיבה. טענת שמאי המבקש בעניין זה הינה טענה מובהקת לעצם החבות, ואינה נדרשת להכרעה שמאית. בהתאם להוראות התוספת השלישית טענות מובהקות על עצם החיוב נדרש כי יופנו לוועדת הערר, לה נתונה הסמכות לדון בנושאים משפטיים טהורים.

אציין כי אכן קיימת בידי השמאי המכריע סמכות לדון בנושאים משפטיים, אך לטעמי המקרה שבפנינו אינו מצדיק שימוש בסמכות זו, שכן המחלוקת נסובה על השאלה המשפטית בעניין מעמדו המשפטי של ההסכם שבנדון, ולא סביב השאלה השמאית האם עלה ערכם של המקרקעין עקב אישור התכנית שבנדון.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

הבחנה בעניין זה נעשתה לאחרונה בהחלטת בית המשפט המחוזי בעמנ (ת"א) 14306-09-23 עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, בו נקבעו, בין היתר, גבולות הגזרה של עיסוק השמאי המכריע בסוגיות משפטיות. בהחלטה זו ציין כב' השופט גלעד הס כי: "*קיימת הבחנה בין מקרה בו הנישום חולק על עצם החיוב שלו בהיטל השבחה, למשל, כאשר הוא טוען שאין הוא בעל זכות במקרקעין, לבין מקרה בו מודה הנישום שקיים לו חוב עקרוני בהיטל השבחה, כמו במקרה שלפניי, אבל הוא זכאי לפטור. ומכאן, בעוד שבמקרה הראשון אין אפשרות לפנות למינוי שמאי מכריע, הרי דרך זו אינה חסומה בפני הנישום במקרה של טענת פטור*".

כאמור לעיל, אני סבור כי המקרה שבפנינו דומה יותר בעיקרו לטענת "אינני בעל הזכות במקרקעין" כך שההחלטה בנושא זה ראוי ותופנה לוועדת הערר. בהתאם לאמור, החלטתי זו תתקבל בהתייחס לטענות השמאית שהוצגו ע"י הצדדים במסגרת ההליך.

בהמשך לאמור, המחלוקת שבפנינו נובעת מהשאלה השמאית מה היא ההשבחה הראויה שיש לגבות בגינה היטל השבחה עקב מכירה של הנכס שבנדון המהווה חלק מבניין, עליו חלה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 (תכנית תא/3616א').

שמאית המשיבה טוענת כי לצורך חישוב ההשבחה אין להביא בחשבון פוטנציאל הנובע מתכנית תמ"א 38 בשווי המצב הקודם, ואילו במצב החדש יש לקבוע את השווי בהתאם לתוספת הזכויות בגג הבניין שהוקנו באישור תכנית תא/3616א'. מנגד טוען שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון את הפוטנציאל לתמ"א 38 במצב הקודם ובכך למעשה לא קיימת השבחה כלל עקב אישור התכנית.

במטרה לחזק את עמדתם, מפנים הצדדים להחלטתו של בית המשפט המחוזי בתיק עמנ (ת"א) 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "**עניין לויתן**" ו/או "**פס"ד לויתן**" כאמור לעיל), בו נדונו קביעות ועדת הערר בערר הרובעים.

בעניין לויתן קבע כב' השופט יעקב שקד כי התכנית שבנדון הינה תכנית קונקרטית ומסוימת היוצרת ודאות עקרונית וממילא מקנה זכויות בניה, על כן, ההשבחה מתגבשת בעת אישורה וההיטל משולם בעת מכר.

בנוסף קבע כב' השופט כי לא קיים פטור מהיטל השבחה במכר הדירות וכי תכנית שבנדון מחייבת בגביית היטל השבחה (בהתאם לקביעת ערר הרובעים), אך מנגד התקבלה טענתו העקרונית של המערער לפיה יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38, בעת קביעת "מצב קודם" של הדירות, כפוף להנחיות לשמאי המייעץ, שיפעל כאמור בפסק דין זה ובנספח לערר הרובעים, ככל שהאמור בו לא סותר פסק דין זה.

במסגרת ההחלטה בעניין לויתן נקבע, בין היתר כי: "*ברור כי השמאי המייעץ יכול וצריך להתייחס להיתכנות המימוש בפועל בעת עריכת שומתו, על סמך נסיונו וידיעותיו המקצועיות. ואכן, לסוגיה זו שהעלה המערער ניתנה תשובה בנספח א' להחלטת ועדת הערר...*"

מכל האמור לעיל עולה כי בית המשפט המחוזי אימץ את הנספח השמאי לערר הרובעים ואף הגדיל וקבע כי יש לערוך בחינה שמאית מקצועית של השפעת תמ"א 38 על שווי הנכס במצב הקודם.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בנוסף, כחלק מההנחיות שנקבעו במסגרת פס"ד לויתן, נכתב, בין היתר, כי: *"נתתי דעתי לחשש שהובע על ידי המשיבה והיועצת המשפטית לממשלה, כי הבאה בחשבון של עליית שווי מקרקעין בשל תמ"א 38 תאיין את ההשבחה, שכן היא "תתמזג" עם עליית שווי המקרקעין בשל אישור תכנית מפורטת. חשש מעין זה הובע בעניין לביא, שם הגיע בית המשפט המחוזי למסקנה שונה ממסקנתי, וציין כי ציפייה כללית אינה מספקת לצורך קביעת שווי במצב קודם. לשיטתו, אם תתקבל הטענה, המשמעות היא העלאת שווי כל המקרקעין ברחבי ישראל שבהם נבנו מבנים שלא על פי הוראות תקן 413 (סעיף 49 לפסק הדין; תקן 413 קובע הוראות קונסטרוקטיביות לפיהן יש לבנות כל בנין בישראל על מנת שיוכל לעמוד בפני רעידות אדמה, שבו עוסקת תמ"א 38).*

לחשש הנ"ל אשיב, כי כאמור, השמאי שיעסוק ***בדבר יקבע מקדמים שיביאו לכך שעליית שווי מקרקעין כתוצאה מתמ"א 38 תהא פחותה בשיעורה ביחס לעליית שווי לאחר הוצאת היתר מכוח תמ"א 38****. זאת, נוכח חוסר הודאות להוצאת היתר בניה כמפורט לעיל"* (הדגשה במקור).

בהתחשב בכל האמור לעיל, בהחלטה זו אנתח את הנחיות הנספח השמאי לערר הרובעים, בהתחשב בדגשים שנקבעו בעניין לויתן, ובהתאם לכך אקבע את תרומת פוטנציאל תמ"א 38 במצב הקודם לנכס שבנדון.

9.2 <u>נספח ערר הרובעים</u>

כאמור לעיל, לערר הרובעים צורף נספח בו מציינת ועדת הערר כי בהתאם להלכה הפסוקה יש לשום את עליית שווי המקרקעין הקשורה קשר סיבתי לאישור התכנית, בהתחשב בשימוש היעיל והטוב בנכס ועל פי מבחן אובייקטיבי המניח שוק משוכלל וקונה סביר ובהמשך לכך יש לנטרל עליית שווי מגורמים אשר אינם קשורים קשר סיבתי לאישור התכנית.

בניגוד לעמדת ועדת הערר בהחלטתה ובנספח זה, בחישוב ההשבחה יובא בחשבון פוטנציאל הנובע מתמ"א 38 (לרבות מדיוניות הועדה המקומית) במצב הקודם, בהתאם להחלטה בעניין לויתן.

במצב החדש יובא בחשבון כי התכנית קובעת זכויות מוקנות ולא מותנות (נושא המוסכם גם על ועדת הערר וגם על בית המשפט המחוזי).

בנספח נקבע ע"י ועדת הערר כי ראוי ונכון כי קביעת מקדמי השווי, ומקדמי ההתאמה תהא מוסברת באופן ברור ונהיר ומבוססת על הנתונים והעובדות הנוגעות לנכס הנישום, תוך פרישת מכלול השיקולים והסברים מפורטים ובהירים ככל האפשר, בדגש על המקדמים הבאים, כדלקמן:

- <u>הדחיה הצפויה עד למימוש התכנית</u> - הדחיה מושפעת מגורמים שונים הראויים כי השמאי יפרטם, יסביר השפעתם ויתייחס אליהם בשים לב לנכס המסוים ומאפייניו:
  - <u>מאפיינים פיסיים של הנכס הספציפי</u> - לרוב, שטח המגרש וצורתו, גיל המבנה הקיים, מצבו הפיסי, האם שופץ ומתי, האם מותקנת בו מעלית, האם קיימות בו דירות גג, האם קיימת בו חניה וכיו"ב. השמאי יבחן את פרק הזמן המקובל לאורך החיים הכלכלי של המבנה בבניה רוויה, תוך שימת לב לאורך החיים הכלכלי של המבנה בו עסקינן, בהתחשב בין היתר בשאלה האם שופץ, מתי ובאיזה היקף לנתונים אלו עשויה להיות השפעה על כדאיות שיפוצו או הריסתו ובניית מבנה חדש תחתיו.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

השמאי יעמוד על גורמים אלו ויסביר אם וכיצד הובאו בחשבון בשומתו.

- <u>גורמים ומאפיינים תכנוניים</u> – משך הדחיה הרלבנטי יכול ויתחשב גם במאפיינים תכנוניים, כגון היקף הזכויות והאטרקטיביות במימושן. ככל שהיקף הזכויות הנוספות ביחס לקיים גדול יותר, כך עולה כדאיות מיצוי הזכויות וסביר כי ייעשה מאמץ לממש את הזכויות הנוספות בהקדם, ולהיפך ככל שקיימות שונות בין הזכויות הנתונות לכל יחידה, מורכבות מימוש הזכויות גדלה.

נעיר שבמקרה שבפנינו בחינת הוראות התכנית בסעיף 2.3 לה מעלה כי צפי המימוש של מתכנני התכנית הוא 50% מפוטנציאל היח"ד המתוכננות. הוראה זו שבסעיף 2.3 לתכנית משקפת את המורכבות במימושה של התכנית, המתייחסת לרובע בנוי, ומתפקד, אשר חלק מן המבנים בו הם מבנים המצויים בתחום ההכרזה.

בהקשר זה על השמאי להתייחס להיקף הזכויות הניתן בתכנית, מגבלות קווי הבניין ולמגבלות המוכתבות עקב מאפייני הנכס הקיים (בעיות אפשריות כגון בניה בלתי חוקית אם קיימת בבנין או העדרם של פתרונות חניה והצורך בתשלום לקרן חניה).

נציין כי בתחום הרובע קיימים מגרשים קטנים ארוכים וצרים בהם קווי הבניין יוצרים מגבלת ניצול קשה עד כי אי אפשר לבנות בניין חדש אפילו בהיקף התכסית הקיימת.

- <u>גורם השיתוף</u> - גורם זה נותן ביטוי למספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה בשל הצורך בהסכמת הדיירים או למצער שיעור מסוים מקרבם. ככל שמספר בעלי הזכויות גדול יותר פוחתת יכולת השותפים להגיע לידי הסכמות שתאפשרנה ניצול זכויות הבניה הנוספות ומימוש הפוטנציאל הכלכלי בנכס. בהקשר זה יש חשיבות לשאלה האם מדובר בבית משותף בו היחידות רשומות, בבית שאינו רשום כבית משותף, או שמא בחברת גוש חלקה. עוד יש חשיבות לשאלה האם כלל הבעלים הינם בחיים או שמא המדובר בעיזבונות או אם חלק מן הבעלים הינם תאגידים. לכלל היבטים אלה השפעה על הדחייה הנובעת מגורם השיתוף.

אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העשוי להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעיתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובניה מחדש. נציין כי סך שווי חלקי השותפים לבעלות בנכס נמוך בדרך כלל משווי אותו נכס כשהוא בבעלות יחידנית ומלאה.

ראוי כי השמאי יתייחס לכל אחד מגורמי הדחיה יסבירו ויכמתו בהתייחס לנכס הספציפי נתוניו ומאפייניו. אין זה ראוי לדעתנו לקבוע משך דחיה או מקדם דחיה מלווה בהסבר לקוני.

- <u>שער ההיוון</u> – שער ההיוון מבטא את העובדה כי שוויה הנוכחי של תמורה עתידית בסכום קבוע, הולך ופוחת ככל שהזמן עד לקבלתה (מימושה) מתארך. כך לדוגמא, פרויקט אשר עשוי להשיא למבצעו סכום כסף של 100 ₪, הרי אם יתממש מיידית, שוויו הנוכחי הינו כמובן 100 ₪. אך אם יתממש וישיא תמורה זו בעוד מספר שנים, יהא שוויו הנוכחי נמוך משמעותית. ככל ששער ההיוון גבוה יותר כך שוויו הנוכחי של המיזם יהא נמוך יותר. שער ההיוון הינו גורם המצריך פרישת מכלול הגורמים והשיקולים לקביעתו.

- <u>עלויות התאמה</u> – בחלק מן השומות המכריעות נקבעו עלויות ההתאמה כאחוז מעלות הבניה. סביר אמנם כי אחוז זה נקבע על סמך ניסיונו של השמאי בפרויקטים אחרים, אלא שקביעת העלויות בדרך כזו, שאינה מאפשרת בדיקה ובקרה, מביאה לריבוי מחלוקות.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

עלויות התאמה, בדומה לעלויות בניה, הן עלויות שחלקן הגדול צפויות, ידועות וניתנות לכימות על בסיס מחירונים מקובלים כדוגמת מחירוני דקל. ראוי לבססן באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו.

לסיכום הנחתה ועדת הערר את השמאים המייעצים להציע אמות מידה לקביעת מקדמים ולקביעת מדרג ביניהם בהתאם לשונות בין הנכסים (כגון למשל כתלות במספר בעלי הדירות בבניין), בהתחשב בכך שישנה חשיבות רבה לקביעת מקדמים על פי שיטה אחידה, מבוארת וברורה, בפרט מקדמים אשר יש בהם כדי להביא בחשבון את הקשיים הממשיים והמורכבות במימושה של התכנית ובהקמת פרויקטים של הריסה בניה/חיזוק ועיבוי בתחום הרובע על פיה.

קביעת היטל השבחה במכר בתחום התכנית ראוי לה שתיערך באמות מידה זהירות, ובשים לב לכך כי מטרת התחשיבים והנוסחאות הינה לבטא תגובת השוק והתנהגותו. החישוב ותוצאתו – סכום ההשבחה - צריכים לשקף את ההתעשרות הנבחנית באמות המידה המשפטיות שנקבעו ותוך יישום שמאי המבטא נכונה את ערכי השוק. אל לה להשבחה המחושבת לעקר ולהפחית מחלק השווי שיש לנכס גם אלמלא אושרה התכנית.

ועדת הערר מציעה בנוסף לבחון את סבירות ההיטל על רקע סכום המכר, ולקחת בחשבון כי ההשבחה אמורה לשקף את סכום תוספת השווי המתבטא בערכי השוק, בדגש על כך כי היטל ההשבחה אמור לשקף את חלק הציבור בהשבחה כתוצאה מאישורה של התכנית ואל לו להפוך לגורם מרתיע בשוק המקרקעין המצנן סחירתן של דירות בתחום הרובע.

אני סבור כי לאור קביעותי של בית המשפט המחוזי בעניין לויתן, יש לבחון את הפרמטרים המפורטים לעיל גם לעניין הפוטנציאל למימוש תכנית תמ"א 38 במצב הקודם בדגש על כך שפוטנציאל זה מושפע בעיקר מהציפיות למימושו (אומדן היקף הזכויות מהווה נתון ברור יחסית).

9.3 <u>עקרונות חישוב ההשבחה</u>

בראשית דבריה של ועדת הערר בנספח לערר הרובעים נאמר כי יש לחשב את ההשבחה בהתחשב בשימוש היעיל והטוב בנכס ועל פי מבחן אובייקטיבי המניח <u>שוק משוכלל וקונה סביר</u> ובהמשך לכך יש לנטרל עליית שווי מגורמים אשר אינם קשורים קשר סיבתי לאישור התכנית.

ועדת הערר מסתמכת בהחלטתה, בין היתר, על פסיקתו של בית המשפט העליון <u>ברעא 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ</u> (להלן: "**הלכת אברמוביץ**") בה נקבע, כדלקמן:

"כפי שכבר הובהר, שומת המקרקעין תערך "בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי" (סעיף 4(7) לתוספת השלישית). בהתאם, מלאכת הערכת השווי תעשה לפי מבחן אוניברסלי המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם בעד המקרקעין תמורה המשקפת את ערכם האובייקטיבי באותה עת, תוך הוצאת ציפיות השוק שנוצרו כתוצאה מהליכי התכנון משומת המקרקעין "במצב הקודם" (עניין פמיני, בעמ' 401; עניין רון, פסקה 20; ראו גם נמדר, בעמ' 256). כמו כן, בעת שומת "המצב החדש" לצורך חישוב ההשבחה תובא בחשבון רק "השבחת תכנון" הנובעת במישרין מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין ואין להתייחס לעלייה בשווי המקרקעין שנבעה מגורמים שאינם הפעולה התכנונית המשביחה (דנ"א בית הכרם, בעמ' 78).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

ואם כך ביחס לעליית שווי המקרקעין מסיבות שאינן תלויות בפעולה התכנונית המשביחה, מקל וחומר שאין להתייחס בשומת ההשבחה לשאלות של "טיב העסקה" שבה התקשר בעל הזכויות במקרקעין, שמהן נגזר פוטנציאל הרווח שהלה יוכל להפיק מעסקה עתידית. ודוקו: סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין "במצב החדש" היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי (אף כי, כאמור, לצורך שומת ההשבחה תובא בחשבון עליית שווי שמקורה בפעולה התכנונית בלבד).

בהתאם לאמור לעיל עולה השאלה, מי הוא הקונה הסביר ומהם השיקולים הרציונליים למחיר אותו הוא מוכן לשלם בתנאי השוק החופשי בשני מצבי התכנון.

כחלק מההחלטה בערר הרובעים, קובעת ועדת הערר כי זכויות התכנית שבנדון הינן זכויות מוקנות בהתחשב, בין היתר, בהגדרות התכנית למתן "סל זכויות" לבניה חדשה ולתוספת בניה. בהמשך קבעה הועדה כי הזכויות החדשות אומנם הוקנו למקרקעין אך, ברוב המקרים, הן אינן זמינות ולכן קיים אלמנט של אי ודאות אותו יש לכמת בעזרת מקדמים מנומקים (דחיה, שיעור הוון ועלויות התאמה בעיקר).

קביעותיה אלו של הוועדה מביאות אותנו לכלל מסקנה כי בחישוב שווי המצב החדש יש להביא בחשבון כי הקונה הסביר יהיה מוכן לשלם עבור הנכס שבנדון לפי אפשרויות הבניה השונות בנכס אותו הוא מעוניין לרכוש ויחשב את הסיכוי למימושן במסגרת אי הוודאות.

בהתאם לקביעות אלו, ניתן לבחון את השאלה מי הם הקונים הפוטנציאלים לנכס שבנדון במצב החדש ומהם הנתונים האובייקטיבים הנובעים מתכונות המקרקעין עליהם הם מוכנים לשלם בתנאי השוק החופשי.

כאמור לעיל, הנכס שבנדון מהווה דירת מגורים הממוקמת בגג הבניין לה מוצמד שטח הגג וזכויות הבניה על הגג, הניתנות לניצול ללא צורך באישור/הסכמת בעלי הדירות האחרים בבניין. בהתחשב בכך שהשימוש בדירת הגג לא אושר במסגרת היתר[4], ובכך שמהות הנכס ושוויו בשני מצבי התכנון נובעים בעיקר מזכויות הבניה המותרות בגג המבנה, ניכר כי השוק הרלוונטי לנכס הינו שוק של עוסקים, או לכל הפחות שוק מעורב (עוסקים ופרטיים).

במקרה הנ"ל ניתן לקבוע באופן מובהק כי מאפייניו של הנכס הנדון, הפיזיים, הקניינים והמשפטים, מביאם לכך שהשימוש הטוב והיעיל בנכס הינו תוספת זכויות על הבניין הקיים, בשני מצבי התכנון. לחיזוק עמדתי זו ניתן לקבל גם מבחינת היתרי הבניה שניתנו לנכס בשנים 2010 – 2012 (היתרים שכאמור לא נצלו ובפועל פג תוקפם), בהם אושרה תוספת בניה על הגג לאחר אישור הקלות כמותיות (היקף שטחים קטן מהמבוקש במסגרת ההיתר שבנדון), בכפוף לחיזוק הבניין בהתאם להוראות תמ"א 38.

[4] בהתאם לרישיון מס' 1901 מיום 23/10/1933 שטח הדירה נבנה במקור כמחסנים וחדר כביסה. לא נמצא היתר נוסף המאשר שימוש בחלק זה של הבניין למגורים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהתאם לאמור לעיל להלן הכרעתי בסוגיות שבמחלוקת כפי שעולה מתחשיבי ושומות הצדדים ובהתחשב בקביעותיהם של הועדה בערר הרובעים ושל בית המשפט המחוזי בעניין לויתן:

- הדחיה הצפויה עד למימוש התכנית - שמאית המשיבה הביא בחשבון דחיה צפויה למימוש התכנית ומושע לתקופה של 4 שנים. שמאי המבקש הביא בחשבון דחיה צפויה לתקופה של 10 שנים. אני מקבל בעניין זה את עמדתה של שמאית המשיבה בהתחשב בנתונים הבאים, כדלקמן:
  - מאפיינים פיזיים - המבנה הקיים הוקם כ 90 שנה לפני המועד הקובע, אין בו מעלית, קיים בו רק מקום חניה אחד, ומצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו. בהתחשב באמור ניכר כי קיים אינטרס מלא של כלל בעלי היחידות בחלקה לשפץ ולתחזק את הנכס.
  - מאפיינים תכנוניים – בבניין קימות 3 קומות טיפוסיות הכוללות 3 יח"ד כ"א, כאשר כל זכויות הבניה הרלוונטיות, מוצמדות לדירת הגג במפלס הגג. בהתאם לכך, מדובר במבנה "נוח" יחסית לניצול הזכויות בפועל כך שגם בגין רכיב זה קיימת היתכנות גבוה לניצול הזכויות בקומת הגג.
  - גורם שיתוף –הנכס שבנדון הינו מפלס הגג בבניין לו מוצמדות כלל זכויות הבניה בגג, ללא צורך באישור שאר בעלי יח"ד בבניין לניצולן. גורם השיתוף בנכס זה נובע בפועל ברובו מכמות בעלי תת חלקה 10, בניהם קיימת מערכת הסכמים משפטית כאמור לעיל.
- שער ההיוון – שמאי הצדדים אינם חלוקים על שיעור הוון של 6%. בהתאם לכך ולאור סבירות השימוש בשיעור הוון זה לנכס שבנדון אני מקבל את הסכמת הצדדים.
- עלויות התאמה – שמאית המשיבה מביא בחשבון את עלויות ההתאמה העודפות בסך של 290 ₪ למ"ר תוספת בניה. מנגד, שמאי המבקש מביא בחשבון הפחתה של 20% בגין בינוי חדש על ישן.

לעניין זה אני מקבל את גישתה של שמאית המשיבה, במיוחד לאור העובדה כי גישת ה"אחוזים" נשללה בהחלטה בערר הרובעים. כאמור בשומת המשיבה, עלות שיפוץ וחיזוק כלל הבניין תורמת לשווי הדירות הקיימות לפחות בגובה העלות, וזכויות הבניה הנוספות מהוות תמורה לחיזוק הבניין, ומשכך אין להביא בחשבון הפחתה של עלות חיזוק הבניין הקיים מעבר להתייקרות העלויות לחלק שנוסף.
בחישוב עלויות ההתאמה אביא בחשבון אומדן עלות חיזוק עודפת ליח"ד בבניין הקיים (עלות חיזוק והתאמה המיוחסת לתוספת הזכויות בגג בלבד) בגובה של 120,000 ₪ ליח"ד במועד הקובע.

- נושאים נוספים
  - מקדמים – הצדדים חלוקים במקדמים האקווי שיש לנקוט בהם לגבי השטח שנוסף לבניין. בסוגיה זו קיבלתי את עמדתה של שמאית המשיבה בהתחשב בכך שהמקדמים הינם בתחום התואם את הנכסים באזור (ראה בנוסף את החלטת הח"מ בגו"ח 6215/27). בהתאם לכך, בהחלטה זו הבאתי בחשבון מקדם לדירת גג של 1.2 ומקדם מרפסת גג של 0.3.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- חניה – הצדדים אינם חלוקים בצורך לנכות תשלום קרן חניה עבור 5 מקומות חניה בסכום של 241,580 ₪. אני מקבל את הסכמת הצדדים בביצוע ההפחתה שבנדון.

9.4 מצב קודם

כאמור לעיל, אני סבור כי יש להתייחס לזכויות שהוקנו בתכנית תא/3616א' כזכויות רלוונטיות גם לעניין המצב הקודם (בהתחשב גם בעובדה שהתכנית שבנדון הקנתה למעשה היקף זכויות דומה אותו הועדה המקומית נהגה לאשר לפרויקטים שנבנו במסגרת הוראות תמ"א 38 באזור). בהתאם לכך, בתחשיב ההשבחה בהחלטה זו אביא בחשבון מקדם ניכוי תרומת פוטנציאל תמ"א 38 במצב הקודם שיבטא את הצורך לכלול פוטנציאל זה בהתאם להחלטה בעניין לויתן[5]. אני סבור כי בהתחשב במאפייניו של הנכס שבנדון והדחיה הצפויה למימוש הזכויות, נדרש להביא בחשבון כי קיים פוטנציאל בשיעור של 70% לאישור זכויות במסגרת תמ"א 38 במצב הקודם, שכן להערכתי מדובר בציפייה סבירה בתנאי השוק החופשי לחיזוק ועיבוי הבניין בגבולות תקופת הדחיה.

בנוסף על האמור, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה כי יש לנכות את שטח חדרי הגג מתוקף התכניות החלות במצב הקודם, והנ"ל יובא בחשבון כהפחתה מתוספת השטח במפלס הגג הקיים.

9.5 מצב חדש

הצדדים אינם חלוקים על השטחים אותם ניתן לנצל במסגרת המצב החדש. לאחר שבחנתי את השטחים שהובאו בחשבון בשומת המשיבה אני מוצא לנכון לאמץ אותם, בהתחשב במאפייניו הפיזיים של בניין המגורים הקיים, ובהסכמת הצדדים כאמור לעיל.

הבאתי בחשבון את תוספת השטח המיוחסת לקומת מפלס הגג בניכוי שטח חדרי הגג המותרים לבניה במצב הקודם (69 מ"ר בהתאם לשומת המשיבה), במקדם של 0.8, המבטא את השימוש בשטח זה כמרפסת גג במצב הקודם (מקדם נמוך יותר לאור אפשרויות הבינוי השונות בין מצבי התכנון).

בעניין השטח לניוד לפי פרוטוקול 219, קיבלתי את עמדתה של שמאית המשיבה לשימוש במקדם של 0.3, שכן מדובר בפוטנציאל לשטח חדש, שלא ניתן לממשו ללא אירוע מס נוסף, ומשכך מימושו כולל רכיב אי ודאות לא מבוטל (בשונה ממקדם שיפור תכנון).

9.6 ערכי שווי

בהתאם לנתוני השומות המכריעות המפורטות בשומות הצדדים, אני מקבל את קביעתה של שמאית המשיבה לשווי מ"ר מבונה לנכס שבנדון בסך 23,000 ₪ למ"ר, שכן אני סבור כי הנ"ל תואם את השווי הראוי לחישוב ההשבחה בסביבת החלקה שבנדון.

[5] כאמור לעיל, לגבי החלטת בית המשפט המחוזי בעניין לויתן הוגשה בקשה לערעור לבית המשפט העליון. ככול וערעור בסוגית שווי המצב הקודם יתקבל, ולא יידרש לכלול פוטנציאל תמ"א 38 במצב זה, תחשיב ההשבחה יערך בצורה דומה ללא שימוש במקדם ניכוי תרומת הפוטנציאל במצב הקודם.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

9.7 <u>תחשיב ההכרעה</u>

סעיף	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ
שטח תוספת (בניכוי זכויות לחדרי גג)	156.09	0.8	124.87
שטח לניוד לפי פרוטוקול מס' 219	169.98	0.3	50.99
תוספת קומת גג חלקית	146.31	1.2	175.57
תוספת מרפסת גג	78.78	0.3	23.63
סה"כ שטח אקוו'			**375.07**
שווי למ"ר מבונה			₪23,000
שווי תוספת זכויות לחישוב השבחה			₪8,626,656
בניכוי התאמות לתוספת בניה	9	₪120,000	-₪1,080,000
בניכוי קרן חניה			-₪241,580
מקדם דחיה למימוש ומושע			0.7921
ניכוי תרומת פוטנציאל תמ"א 38 במצב הקודם (70%)			0.3
השבחה כוללת למקרקעין			₪1,735,891
החלק הנמכר בתת חלקה 10 לפי ההסכם שבנדון			21/100
השבחה למכר שבנדון			**₪364,537**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

10. <u>החלטה</u>

בהתאם לכל הנתונים המפורטים לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל החלטה כי ההשבחה והיטל הנדרש בגינה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה
תא/3616א'	24/01/2018	₪364,537	₪182,269

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום,

ברק שוורצברד

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com