רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 18 יוני, 2025
מינוי: 2520-2024
מספרנו: מכרעת מתוקנת.715

לכבוד
המבקש
עו"ד אסף שיפר
ע"י מר עידו זיאק,
שמאי מקרקעין

המשיבה
הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
ע"י מר רונן שחר ומר אדי גרשטיין,
שמאי מקרקעין

שומה מכרעת מתוקנת[1] להיטל השבחה
גוש 6167 חלקה 237
ערבי נחל 30, נחלת יצחק, תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפניי מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר רונן שחר ומר אדי גרשטיין, מיום 1 אוגוסט 2024 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקש, מיום 15 ינואר 2025.

עמדת המבקש, עו"ד אסף שיפר, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר עידו זיאק, מיום 10 דצמבר 2024. ובמסמך מיום 26 ינואר 2025.

ביום 27 ינואר 2025 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכניות תא/1680 וג'1 וזאת בגין מימוש בדרך של מכר.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 22.5.2025.

3. המועדים הקובעים להערכה

תכנית	מועד קובע[2]
תא/1680	25.12.1981
ג'1	4.9.2007

[1] בהסכמת הצדדים תוקן התחשיב כך שהוסף שטח הממ"ד לחיוב בהתחשב במימוש במכר.
[2] מועד תחילת התכניות, 15 יום מפרסום דבר אישורן ברשומות.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש:	6167
חלקה:	237
שטח החלקה הרשום:	479 מ״ר
שטח החלקה נטו[3]:	278 מ״ר
כתובת:	ערבי נחל 30, נחלת יצחק, תל אביב
מהות הנכס:	חלקה ריקה המיועדת לאחר הסדרת מגרשים לבניה רוויה למגורים

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת נחלת יצחק היא שכונה ותיקה הממוקמת במזרח העיר תל אביב. גבולות השכונה: רחוב ערבי נחל מצפון, רחוב עליית הנוער ממזרח, דרך השלום מדרום ונתיבי איילון ממערב.

הסביבה מאופיינת בשילובים מעורבים של מגורים, תעשיה ומשרדים.

רחוב ערבי נחל מהווה עורק תנועה דו סטרי אשר מהווה את המשכו של רחוב על פרשת דרכים בצפון מערב וסופו ברחוב עליית הנוער בדרום מזרח. החלקה ממוקמת בשוליים המזרחיים של השכונה.

במועד הביקור מתקיימות עבודות פיתוח תשתיות, חידוש המרחב העירוני והקמת נתיבי תחבורה ציבוריים לאורך הרחובות עליית הנוער וערבי נחל.

הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 237 בגוש 6167 בשטח קרקע של 479 מ״ר. החלקה בעלת צורה בלתי רגולרית דמוית טרפז. לחלקה חזית צפון מזרחית בת כ-28 מ׳, לרחוב ערבי נחל ומעברו שכונת בורוכוב בגבעתיים. עומקה כ-29 מ׳. פני הקרקע מישוריים. החלקה מגודרת וריקה ופנויה, למעט מבנים ארעיים המשמשים כשטח להתארגנות לעבודות חידוש הרחובות עליית הנוער וערבי נחל.

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מפורטת מס׳ 772

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1259 מיום 10.2.1966.

התכנית חלה על שטח של כ-19 דונם, בין רחוב ערבי נחל מצפון וממזרח לרחוב זימן ממערב. מטרת התכנית הסדרת המגרשים וקביעת תכנית בניה בשטח התכנית, התווית דרכים וקביעת מגרשים לצרכי ציבור ולתקן על ידי כך את תכנית מפורטת מס׳ 618 אשר פורסמה להפקדה בי.פ. מס׳ 837 מיום 13.4.1961.

[3] תכנית מס׳ 772 מייעדת את חזית החלקה ממזרח להרחבת דרך. השטח האמור עפ״י מדידה גראפית.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

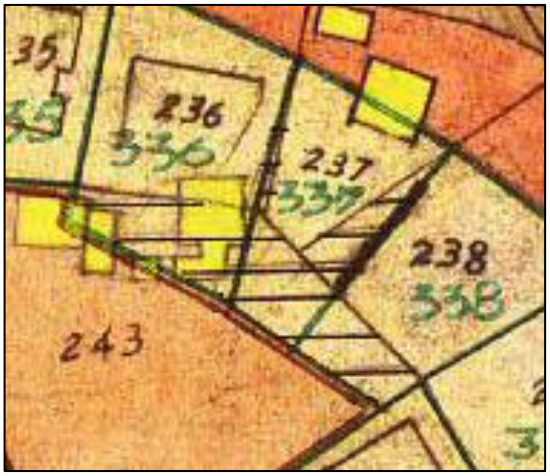
חלקה 237 נשוא השומה עם חלק מחלקה 238 ממזרח, חלק מחלקה 236 ממערב וחלק מחלקה 243 מדרום מסווגים כמגרש מס׳ 337 בייעוד אזור מגורים ג׳. רצועה בשטח של כ-201 מ״ר מחזית החלקה מיועדת להרחבת רחוב ערבי נחל. מבנים קיימים בתחום הרחבת הדרך יועדו להריסה. חלקי החלקות במגרש מסווגים כשטח להשלמה.

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

בניה בקיר משותף-	על חלקות מס׳ 238 ו- 237 תותר בניית בית בקיר משותף ביניהם.
הסדר חליפין-	לא תותר בניה על המגרשים הטעונים הסדר חליפין כל עוד לא יוסדר הסדר זה בהתאם לתשריט, מלבד הסדר חליפין בין גו״ח 6167/242 לבין גו״ח 7110/121.
קווי בניין-	חזית 3 מ׳.
הפקעה-	השטחים המיועדים לדרך או להרחבת דרך קיימת, יירשמו על שם העירייה ללא תמורה.



שטח להשלמה



6.1.2 תכנית מפורטת מס׳ 618 (נחלת יצחק)

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1772 מיום 4.11.1971.

מטרת התכנית לקבוע תכנון ותקנות חדשים בתחום התכנית כדי לקדם פתוח מגורים ולהסדיר תכנון רצוי וכן להביא להפרדה בין השימושים השונים - הוצאת מפעלי תעשיה מאזור מגורים והוצאת מגורים מהאזור המעורב.

התכנית מסווגת את החלקה כמגרש מס׳ 337 בשטח קרקע של 426 מ״ר, בייעוד באזור מגורים ג׳. רצועה מחזית החלקה מיועדת להרחבת רחוב ערבי נחל. וחלקים מחלקות סמוכות בייעוד שטח להשלמת המגרש.

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שטח מגרש מינימלי-	500 מ״ר.
שיעור בניה-	25% בקומה עליונה ו- 12.5% בקומת קרקע.
גובה-	3 קומות מעל קומת עמודים.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

קווי בניין-	קדמי 3 מ', צדדי 3 מ' אחורי 5 מ'.
הפקעה-	השטחים המסומנים בתשריט כדרכים מיועדים להפקעה וירשמו ע"ש עיריית תל-אביב-יפו.
חניה-	הוועדה המקומית תהיה רשאית לחייב שימוש של חניה בקומת העמודים והקמת קומה נוספת מעל המותר בתנאים.
תנאי להיתר-	לא ינתן רישיון בניה על חלקות שנקבעו להן גבולות חדשים לפי התשריט, אלא אם יוסדרו לפי גבולות אלו.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תוכנית מתאר מס' 1680

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10.12.1981.

התכנית מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר ברוטו, כולל מדרגות פנימיות, לכל יח"ד בקומה העליונה. גובה החדר לא יעלה על 2.5 מ'.

היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות ולא מחדר המדרגות של הבניין.

הקמת החדר תותר בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו ובהסכמת כל דיירי הבניין.

6.2.2 תכנית מתאר מ'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982.

מטרת התכנית לקבוע אחוזי בניה, תוספת קומות, מרווחים, צפיפות וסגירת מרפסות בבניני מגורים.

התכנית קובעת ביחס למגרשים בתחום תכנית מס' 618 בשטח של עד 500 מ"ר שיעור בניה של 32% לקומה ועד 112% בחלוקה ל-4 קומות מעל קומת עמודים. מקדם צפיפות 63. קווי הבניין- חזית לפי התכנית החלה, צדדי 3 מ', אחורי 5 מ'.

6.2.3 תכנית מתאר ע'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.

מטרת התוכנית לקבוע הוראות לבניית מרתפים.

התכנית מתירה קומת מרתף אחת בשטח קומה טיפוסית. השימושים המותרים במרתף הינם: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, חדרי שירות כלליים לשירות הדיירים כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכדומה. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי שטח של 6 מ"ר לדירה. לא יורשו מגורים במרתף.

קומת מרתף נוספת תותר בתנאי שתשמש לחניה בלבד.

6.2.4 תכנית מתאר ג'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.1994.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות. לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בניני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

עפ"י הוראות התכנית, בבנייני מגורים יותר חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

6.2.5 החלטת ועדה 241 ב' 9

עפ"י החלטת הוועדה מיום 13.10.1999 הותרו בנוסף לשטחי הבניה בתכנית מס' 618 שטחי שירות כדלקמן-

מתחת למפלס הכניסה הקובעת- שטחי שירות במרתפים עפ"י תכנית מתאר ע' על תיקוניה. הוועדה המקומית רשאית להתיר שטח תת"ק נוסף למטרות חניה.

במפלס הכניסה הקובעת ומעליו- קומת עמודים מפולשת כמוגדר בתקנות כאשר החלק הבנוי לא יעלה על 50% משטח הקומה שמעליה; מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות כפי הנדרש; בליטות כמוגדר בתקנון; מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר ג'- גגות על תיקוניה; מדרגות ומבואות עפ"י תכנית ל'; שטחי שירות אחרים לפי תכנית מתאר מ'.

6.2.6 תכנית מתאר ע'1- מרתפים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע".

עפ"י הוראות התכנית מותרות 2 קומת מרתף ועד 4 קומות מרתף נוספות באם שוכנעה הוועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין.

היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש בתנאים.

גובה קומות המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יהיה גדול מ- 4 מ'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין.

תכליות מותרות בקומת המרתף: שטחי שרות כהגדרתם בחוק, חדר כושר, בריכת שחיה, מועדון דיירים ומחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר. לא יותרו מגורים במרתף. ביחידות 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. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

6.2.7 תכנית מתאר ג'1- גגות

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20.8.2007.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מטרת התכנית לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית ג'. התכנית קובעת כי תותר בניית חדר יציאה לגג, בין היתר, בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

כאשר הבניה של השטחים המותרים לבניה על הגג הינה בשלבים, השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה. תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו או 40 מ"ר לדירה, הקטן מבניהם.

בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו. לא תותר בניית דירות נפרדות על הגג למעט בבניינים חדשים בהם יותר צרוף שטחי הבנייה על הגג לדירות גג אשר שטחן לא יפחת מ-80 מ"ר (כולל שטחי שירות).

גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ'.

בבנייה בשלבים, בבניינים פינתיים, תידרש נסיגה שווה בעומק של 2 מ' לפחות מקווי החזיתות הקדמיות. משאר קווי החזיתות תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות. בבניינים פינתיים שגובהם עד 8 קומות תידרש נסיגה שווה, בעומק של 2 מ' לפחות, מקווי החזיתות הקדמיות של הבניין. לחלופין, תותר היצמדות לקווי החזיתות הקדמיות, בשיעור של לפחות 1/3 מאורך כל חזית קדמית התימדד מהפינה המשותפת לשתי החזיתות הקדמיות.

התכנית מתירה הקמת פרגולות על גגות בתים בצמוד לחדר היציאה לגג. שטח הפרגולה 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג ולא יותר מ-10 מ"ר.

התכנית כוללת נספח הנחיות בניה ועיצוב וקובעת כי כל בקשה להיתר תלווה בהגשת תכנית עיצוב ופיתוח לגג כולו. תכנית הפיתוח תהווה מסגרת מחייבת להשלמת כל בניה עתידית על הגג.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, של לשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו, מיום 3 נובמבר 2024, אשר הופק באמצעות האינטרנט, עולה כי חלקה 237 בגוש 6167 בשטח של 479 מ"ר.

החלקה בבעלות קרן קיימת לישראל, בשלמות. על הבעלות רשומה חכירה של זילברמן מרדכי, בשלמות. החכירה מהוונת. סיום החכירה ביום 31.5.2043. קיימת הגבלה בהעברה.

ביום 28.1.1992 נרשמה לטובת עיריית ת"א הערה על הפקעת חלק מהחלקה לפי סעיף 19 (י.פ. מס' 3958 מיום 31.12.1991, שטח של 180 מ"ר לצרכי ציבור).

7.2 הסכם העברת זכויות ללא תמורה

בהתאם להסכם העברת זכויות ללא תמורה שנחתם ביום 28.5.2017 הועברו הזכויות ללא תמורה לעו"ד אסף שיפר. הרוכש הצהיר כי ידוע לו שהזכויות לא רשומות על שם המוכר. הקונה יישא בכל התשלומים גם החלים בדרך כלל על המוכר. הצדדים מסכימים כי למרות שזכויותיו של המוכר אינן רשומות, למען הזהירות ידווחו על העסקה לרשויות המס.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

7.3 אישור רישום חכירה

הוצג בפני אישור לשכת רישום המקרקעין מיום 11.3.2024 לפיו העברת שכירות בירושה נרשמה לטובת המוכר.

7.4 בקשה לחידוש חכירה

הוצג בפני מסמך מיום 5.8.2020 המופנה לרשות מקרקעי ישראל ממנו עולה כי המוכר הוא היורש של בעלת הזכויות בחלקה. בעלת הזכויות חתמה על הסכם מכר עירית תל אביב. ביום 12.5.1975 נרשמה על המקרקעין הערת אזהרה לטובת עירית תל אביב. בחודש יולי 2020 המוכר ועירית תל אביב חתמו על הסכם פשרה לפיו תמורת תשלום שיועבר לעירייה הערת האזהרה תמחק. הצדדים הסכימו כי לצורך ביצוע ההסכם יש לפנות לרמ"י להסדרת חידוש החכירה.

7.5 הסכם מכירת הזכויות לעירייה

עפ"י הסכם שנערך ונחתם ביום 4.11.1971 בין בעלת הזכויות בגו"ח 6167/237 לבין עיריית ת"א, עולה כי העירייה הפקיעה חלק משטח החלקה עפ"י הודעה בהתאם לסעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (י.פ. 1809 מיום 25.3.1971). בהסכם מצוין כי העירייה תפסה חזקה בשטח המופקע, הרסה את הצריפים שהיו בתחום החלקה והשאירה את יתרת החלקה כשהיא חסרת ערך. הוסכם שהעירייה תשלם לבעלת הזכויות בחלקה סכום תמורתו תוותר על כל זכויותיה וטובות ההנאה שלה מהנכס. ההסכם אושר במועצת העיריה ביום 25.7.1971.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
תא/1680	25.12.1981	216.75 ₪	לא חלה השבחה (*)
ג'1	4.9.2007	298,860 ₪	לא חלה השבחה (*)

(*) לחלופין, 24 ₪.

(*) לחלופין, 20,038 ₪.

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

8.1.1 תרומת אישור תכנית תא/1680 לשווי הנכס

שטח חדרי יציאה לגג (23 מ"ר* 2 יח"ד)	46.00 מ"ר אקו'
שטח מרפסת גג (105 מ"ר[4]* 0.25)	26.25 מ"ר אקו'
סה"כ	72.25 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	3.00 ₪
השבחה	**216.75** ₪

[4] 105 מ"ר= 46 מ"ר- 151 מ"ר (שטח קומה עליונה כולל 15 מ"ר ממ"דים).

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.1.2 תרומת אישור תכנית ג'1 לשווי הנכס

מצב קודם

שטח חדרי יציאה לגג (23 מ"ר* 2 יח"ד)	46.00 מ"ר אקו'
שטח מרפסת גג (105 מ"ר*0.25)	26.25 מ"ר אקו'
שטח אקוויוולנטי מצב קודם	72.25 מ"ר אקו'

מצב חדש

שטח דירת גג (151 מ"ר* 65%* 1.2)	117.60 מ"ר אקו'
שטח מרפסת גג (53 מ"ר* 0.25)	13.25 מ"ר אקו'
שטח אקוויוולנטי מצב חדש	130.85 מ"ר אקו'

סיכום

שטח אקוויוולנטי מצב חדש	130.85 מ"ר אקו'
שטח אקוויוולנטי מצב קודם	72.25 מ"ר אקו'
תוספת שטח אקוויוולנטי	58.60 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	5,100 ₪
השבחה	**298,860** ₪

8.2 שומת בעל הזכויות בנכס - המבקש

8.2.1 תרומת אישור תכנית תא/1680 לשווי הנכס

שמאי המבקש סבור כי התכנית אינה משביחה במקרה הנדון. ככל שלא תתקבלנה טענותיו העקרוניות, הציג את התחשיב החלופי הבא:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח חדר יציאה לגג	23	1.00	23.0
שטח מרפסת גג	72[5]	0.15	10.8
סה"כ			33.8
שווי מ"ר מבונה			3 ₪
השבחה גולמית			101 ₪
מקדם דחייה (25 שנים, 6%)			0.23
השבחה			**24** ₪

8.2.2 תרומת אישור תכנית ג'1 לשווי הנכס

מצב קודם

שטח חדר יציאה לגג	23.0 מ"ר אקו'
שטח מרפסת גג (72 מ"ר* 0.15)	10.8 מ"ר אקו'
שטח אקוויוולנטי מצב קודם	33.8 מ"ר אקו'

[5] 72 מ"ר= 23 מ"ר- 95 מ"ר שטח קומה עליונה לא כולל 15 מ"ר חדר מדרגות.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מצב חדש

שטח חדר יציאה לגג	40 מ״ר אקו׳
שטח מרפסת גג (55 מ״ר* 0.2)	11 מ״ר אקו׳
שטח אקוויוולנטי מצב חדש	51 מ״ר אקו׳

סיכום

שטח אקוויוולנטי מצב חדש	51.0 מ״ר אקו׳
שטח אקוויוולנטי מצב קודם	33.8 מ״ר אקו׳
תוספת שטח אקוויוולנטי	17.2 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	5,000 ₪
השבחה גולמית	86,000 ₪
מקדם דחיה (25 שנים, 6%)	0.23
השבחה	**20,038** ₪

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

להלן המחלוקות שבין הצדדים והכרעה בהן:

9.1 מצבה הקנייני של החלקה והשפעתו על בחינת ההשבחה

טיעוני המבקש

לטענת שמאי המבקש לא חלה השבחה בגין אישור התכנית.

חלקה מס׳ 237 מהווה חלק ממגרש בשטח 339 מ״ר. יתרת החלקות וחלקי החלקות הכלולות במגרש מהוות חלקות השלמה. המגרש כולל את חלקה 237 נשוא השומה, חלק מחלקה 238 ממזרח עליה בניין תעשיה פעיל בן 2 קומות, חלק מחלקה 336 ממערב (חלקה מס׳ 647 כיום) עליו בניין בן 2 קומות וחדר גג וחלק מחלקה 243 מדרום (חלקה מס׳ 650 כיום) עליה מבנה המשמש כבית כנסת. המגרש טעון הסדר חליפין עם אותן חלקות. בהתאם להוראות תכנית תא/772 לא תותר בניה על המגרשים הטעונים הסדר חליפין כל עוד לא יוסדר הסכם זה.

לטענת השמאי על חלק מחלקה 238 ממזרח, המהווה מגרש השלמה, בניין תעשיה שהוקם בשנות ה-50. תצ״ר יביא לחיתוך הבניין ולחסימת חלק מהגישה אליו. לטענתו הכניסה לבניין נעשית מחלק המבנה האמור, גם הכניסה למבנה המרכזי וגם הכניסה למבנה הנגרייה הצמוד. בניה בקיר משותף אינה ישימה, זאת במיוחד במועדים הקובעים. לטענת שמאי המבקש לבעלי חלקה 238 אין עניין כלכלי בשיתוף פעולה. כראיה, לטענתו, בשנת 2020 החלה רמ״י בקידום תצ״ר. לא התקבל שיתוף פעולה מבעלי חלקה 238. לטענתו, הסכמה מצידם תצריך פיצוי אשר יאיין את מימוש הזכויות בחלקה 237 הנדונה. השמאי הציג תכתובת דואר אלקטרוני משנת 2021 עם נציגת רמ״י ממנה ניתן ללמוד כי רמ״י פעלה לקידום תצ״ר הכולל את החלקות שבענייננו.

לטענת שמאי המבקש במועד הקובע של תכנית מס׳ 1680 הבניין על חלקה 238 היה חדש. לביסוס טענתו הפנה להיתר שניתן בחלקה, רישיון מס׳ 708 מיום 7.5.1952 להקמת מבנה נגריה בן 2 קומות.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

לטענת שמאי המבקש חלקות 647 ו-650 נרשמו רק לאחרונה כחלקות עצמאיות. כן לטענתו הן תפקדו עצמאית גם ללא הסכם עם חלקה 237. בשטח ההשלמה של חלקות ישנות 236 ו- 243[6] מבנים קיימים המיועדים להריסה אשר טרם נהרסו. לבעלי החלקות לא היה עניין להרוס את המבנים כדי להגיע להסדר חליפין.

לטענת השמאי בחלקה 238 מדרום ובחלקה 651 מצפון (חלקה ישנה 236) הוקמו בניינים הכוללים חזיתות עם חלונות ומרפסות לכיוון חלקה 237, זאת עוד בשנות ה-50. בניה בקיר משותף לא הייתה מתאפשרת בהתחשב בפתחים האמורים.

לטענת השמאי את הסדר החליפין היה נדרש לעשות מול בעלי זכויות רבים. חלקה מס׳ 647 כוללת 7 בעלי זכויות, פרטיים וחברות. חלקה 238 בבעלות קק״ל ובחכירה של חברה לה 6 בעלים שונים לפי מידע מרשות התאגידים. חלקה 650 בבעלות קק״ל ובחכירה של עמותה.

השמאי הפנה לשומה מכרעת בגו״ח 6176/236 (ערבי נחל 28) בה נדרש הסדר עם חלקה אחת בלבד. השמאי המכריע קבע שיש להביא בחשבון דחיה בת שמונה שנים, למימוש הזכויות, זאת עד להסדרת הזכויות הקנייניות. לטענת שמאי המבקש, בשונה מהמקרה הנדון, השומה המכרעת עסקה בחלקה עליה מבנה קיים, כך שמימוש חדרי הגג היה זמין יחסית. כאמור חלקה 23 אינה תלויה בחלקות אחרות אלא היה צורך באישור בית הכנסת בלבד. לפיכך, כטענת שמאי המשיבה בשנת 2017 אושר תצ״ר בחלקה האמורה ואף זאת, 44 שנה ממועד אישור התכנית.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי הוראות התכנית אינן מחייבות ביצוע ההסדר בפועל אלא מסתפקות בהבטחתו, טען שמאי המבקש כי לא ברור כיצד תובטח הסדרה ללא הסכמה. שנים על גבי שנים שלא מובטח הסדר חליפין, זאת הוכחה חיה לכך שמדובר בהוראה לא ישימה ללא אפשרות מימוש. לטענת שמאי המבקש לא בכדי בהסכם עם העירייה משנת 1971 צוין כי לאחר ההפקעה והריסת הצריפים החלקה חסרת ערך. ערך חלקת המשנה הוא כחלקת השלמה לחלקות בסביבה. זאת אחת הסיבות שנשארה עד היום במצבה. החלקה נוצרה מכורח הנסיבות והייתה צריכה להיות מופקעת.

לטענת שמאי המבקש בחלקה נשוא השומה הייתה בעיה קניינית נוספת. לטענתו עד לחתימה על הסכם הפשרה כמפורט בסעיף 7.4 לעיל הייתה מחלוקת לעניין זהות הבעלים של החלקה. שכן, לטובת העיריה הייתה רשומה הערת אזהרה שהיא הסכימה לבטל בכפוף לתשלום תמורה ולחידוש החכירה. לטענת השמאי רק בחודש מרץ 2024 הפך המבקש לבעל זכויות בחלקה.

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון כי הסדרת המגרש כרוכה בעלויות רכישה ומכירה, לרבות תשלומי מיסים, עריכת תצ״ר, עלות יועצים עו״ד ומתכננים, עריכת תכנית איחוד וחלוקה, תשלום היטל השבחה בגין זמינות ועוד.

מדובר במגרש קטן, צר ובעל צורה לא רגולרית. חלקו העורפי של המגרש מנותק מחלקו הקדמי. קווי הבניין וצורתו אינם מאפשרים בניה אפקטיבית בתחומו. בקו הבניין הצידי לא ניתן לבנות בקיר משותף בהתחשב בפתחים בבניין השכן. התכסית המתקבלת היא בשטח של 110 מ״ר, בהפחתת חדר מדרגות בשטח 15 מ״ר, מתקבל שטח של כ-95 מ״ר, המהווה שטח אפקטיבי

[6] חלקה ישנה 236 היא חלקה הממוקמת ממערב. חלקה 243 היא חלקה מדרום.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

לדירת מגורים אחת. השמאי הציג תשריט עם סימון מגבלת קווי הבניין לביסוס טענתו ביחס לשטח האמור, זאת ללא שטח ההשלמה של חלקה 238 ממזרח.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי הזכויות זמינות למימוש. בתגובה לשומת המבקש טענו שמאי המשיבה כי הוראות תכנית 772 קובעות כי יובטח הסדר חליפין ולא ביצוע ההסדר בפועל. דהיינו, ביצוע התצ"ר בפועל אינו תנאי להיתר. צריך רק לתת התחייבות. זה לא מעכב הוצאת היתר. כראיה, התכנית אושרה בחודש פברואר 1996 היתר בניה לבית הכנסת ניתן לאחר אישורה בחודש נובמבר 1996. בשנת 1983 ניתן לבית הכנסת היתר נוסף לתוספת שתי קומות. כלומר ניתן לקבל היתר בלי תצ"ר מאושר בפועל.
זאת ועוד, בשנת 2017 הוכן תצ"ר לחלקה 236 הגובלת מצפון (חלקה 651 כיום). התצ"ר יצר חלקות חדשות 647 ו-650 המהוות חלקות השלמה לחלקה הנדונה ובכך קידמה את זמינות הזכויות בחלקה הנדונה. לטענת השמאים באופן דומה ניתן להכין תצ"ר לחלקה הנדונה.

תצ"ר אינו מהווה תכנית בניין עיר. הוא רק מהווה את החלוקה הסופית לאישור המצב התכנוני לחלוקה למגרש שנקבע בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה. לטענת השמאים, ככל ובעלי החלקות הסמוכים מתנגדים לשינוי בשטח החלקות שלהם לצורך יצירת מגרשי השלמה לחלקה הנדונה, הם היו צריכים להגיש התנגדות לאישור תכנית מס' 772. תכנית היא חיקוק לא ניתן להגיש התנגדות בשלב אישור התצ"ר. לא נדרשת הסכמת בעלים. התכנית אושרה לאחר שניתן היתר. לפיה ניתן לממש הזכויות. אין מניעה סטטוטורית.

לטענת השמאים העובדה שבעלי החלקה לא פעלו למימוש התכנית ובכלל זה לאישור התצ"ר נובעת משיקולים סובייקטיביים. אין מדובר בשימוש הטוב והיעיל בקרקע. לטענתם אין מדובר במקרה מיוחד.

בהתייחס לטענה למגבלות מימוש הנובעות מהבינוי הקיים על חלקה 238, במגרש התכנוני החדש ניתן יהיה להקים מבנה בקיר משותף עם המבנה הקיים על חלקה 238, מבלי להרוס חלקים ממנו. לטענתם בהיתר מאוחר להתקנת אנטנה ניתן להתרשם כי אין פתחי כניסה למבנה מהחזית האמורה. בניגוד לנטען במועד הקובע של תכנית מס' 1680 המבנה בן כ-30 שנה. דהיינו, כמעט סיים את חייו הכלכליים. עוד טענו כי אין להתחשב בגישה למבנה העורפי הקיים בחלקה 238 מאחר ואינו בנוי בהיתר. לטענתם אין הכרח לחסימת הפתחים של המבנה שכן ניתן לבנות ללא חפיפה מלאה, עם מגרעת באופן שלא יחסום את הפתחים. זכויות חלקה 238 לא יפגעו שכן היא מפרישה חלק למגרש הנדון ומצד שני מקבלת חלק גדול יותר משטח החלקה הציבורית עליה בנוי בית הכנסת.

בתגובה לשומת המבקש ציינו שמאי המשיבה כי הם מקבלים את עמדת המבקש כי יש מקום להביא בחשבון הפחתה בגין דחיה בהתחשב בצורך בהסדר קנייני. מקדם הדחיה הראוי לטעמם הוא 0.7, זאת בהתחשב שבמועדים הקובעים החלקה ושטחי ההשלמה ריקים ופנויים. זאת בשונה מהנכס בו עסקה שומה מכרעת בגו"ח 6176/236 (ערבי נחל 28) שם נקבע כי אין כדאיות להריסת המבנה הקיים על החלקה. לעמדת שמאי המשיבה מקדם ההפחתה שנקבע בשומה המכרעת מגלם גם עלות עודפת בגין בינוי חדש על קיים.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הכרעה

קיבלתי את עמדת המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין דחיה למימוש. כטענתו, תכנית 772 מחייבת הסדרה עם החלקות הסמוכות. התכנית מאפשרת בינוי בקיר משותף עם חלקה 238 הגובלת ממזרח, אשר אף היא בייעוד מגורים ג'. על החלקה האמורה מבנה תעשייה ותיק בן 2 קומות מעל קומת מרתף גלויה חלקית. במועד הקובע של תכנית מס' 1680 המבנה בן כ-29 שנה. לאור הנסיבות האמורות ובהתחשב במצב הקנייני בחלקה נשוא השומה הבאתי בחשבון דחיה לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון 6%, למימוש הזכויות מכוח תכנית 1680. תקופה אותה היה מביא בחשבון קונה סביר במועד הקובע. במועד הקובע של תכנית ג' 1 המבנה הקיים על חלקה מס' 238 בן 55 שנה וסיים את חייו הכלכליים, הבאתי בחשבון דחיה לתקופה של 6 שנים בשיעור היוון 6%.

יצוין כי לא קיבלתי את עמדת המבקש כי בבחינת ההשבחה יש להביא בחשבון את עלות הסדרת המגרשים, שכן זו קיימת בשני מצבי התכנון. יחד עם זאת הבאתי בחשבון כי חלק החלקה הנדונה במגרש החדש הוא 65.26%[7].

9.2 תרומת אישור תכנית מס' 1680 לשווי הנכס

טיעוני המבקש

כאמור בסעיף 9.1 לעיל לעמדת שמאי המבקש לא חלה השבחה בגין אישור התכנית, במקרה הנדון. ככל שטענתו לא תתקבל הציג תחשיב חלופי כמפורט בסעיף 8.2.1 לעיל. בתחשיבו הביא בחשבון חדר גג אחד בשטח של 23 מ"ר במקדם שווי 1.0 ומרפסת גג בשטח של 72 מ"ר במקדם שווי 0.15. הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 25 שנה בשיעור היוון 6%. ההפחתה לדחייה מגלמת את המורכבות הקניינית והעלויות הכרוכות בה.

<u>ערכי שווי</u>

בתחשיבו החלופי אימץ שמאי המבקש את הערך שנקבע בשומת המשיבה, 3 ₪ למ"ר מבונה במועד הקובע.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובאה בחשבון אפשרות להקמת שני חדרי גג. הובאה בחשבון מרפסת גג בשטח 105 מ"ר במקדם שווי 0.25. הובא בחשבון כי הזכויות זמינות למימוש.

בהתייחס לתחשיב החלופי של שמאי המבקש לפיו ניתן להקים חדר גג אחד בלבד, טענו שמאי המשיבה כי בתאריך הקובע זכויות הבניה הן בשיעור 25% לקומה, 106 מ"ר בניכוי 12 מ"ר לחדר מדרגות מתקבל שטח נטו של 94 מ"ר. מתאפשרת הקמת שתי יח"ד בקומה, כל אחת בשטח של 47 מ"ר. זהו השימוש המיטבי.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 3 ₪, ערך דומה נקבע בשומות המכרעות הבאות:

[7] 65.26% =426 מ"ר שטח המגרש/ 278 מ"ר שטח החלקה נטו.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

כתובת	גו״ח
פרי מגדים 2	7093/49
יגאל אלון 136	7093/45

בתגובה לשומת המבקש ציינו שמאי המשיבה כי בשומה מכרעת בגו״ח 6176/236 (ערבי נחל 28) נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 4.3 ₪ במועד הקובע.

הכרעה

קיבלתי את עמדת המשיבה כי השימוש המיטבי הוא הקמת 2 יח״ד בקומה. לפיכך הבאתי בחשבון 2 חדרי גג בשטח 23 מ״ר כל אחד. הובאה בחשבון מרפסת גג בשטח של 61 מ״ר במקדם שווי 0.25. יצוין כי בהתחשב במועד הקובע בחישוב שטח קונטור הגג לא הובא בחשבון שטח ממ״דים.

<u>ערכי שווי</u>

בשומות הצדדים נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 3 ₪. בהתחשב במיקום הנכס ובצורת המגרש החלטתי לקבל את הסכמתם.

9.3 תרומת אישור תכנית מס׳ ג׳1 לשווי הנכס

טיעוני המבקש

כאמור בסעיף 9.1 לעיל לעמדת שמאי המבקש לא חלה השבחה בגין אישור התכנית, במקרה הנדון. ככל שטענתו לא תתקבל הציג תחשיב חלופי כמפורט בסעיף 8.2.2 לעיל. בתחשיבו הביא בחשבון חדר גג אחד בשטח 40 מ״ר. דהיינו הובאה בחשבון הגדלת חדר הגג ב-17 מ״ר, על חשבון מרפסת הגג. מקדם השווי שיוחס למרפסת הגג במצב הקודם 0.15 ובמצב החדש 0.2.

הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 25 שנה בשיעור היוון 6%. ההפחתה לדחייה מגלמת את המורכבות הקניינית והעלויות הכרוכות בה.

<u>ערכי שווי</u>

בתחשיבו החלופי קבע שמאי המבקש סך של 5,000 ₪ למ״ר מבונה במועד הקובע.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובאה בחשבון אפשרות להקמת דירת גג בשטח 98 מ״ר, שטח המהווה 65% מהקומה העליונה. הובאה בחשבון קומה בשטח 151 מ״ר (136 מ״ר שהם 32% ובנוסף 2 ממ״דים בשטח כולל של 15 מ״ר).

לדירת הגג יוחס מקדם שווי 1.2. הובאה בחשבון מרפסת גג בשטח 53 מ״ר במקדם שווי 0.25. הובא בחשבון כי הזכויות זמינות למימוש.

בתגובה לשומת המבקש ציינו שמאי המשיבה כי בעת חישוב שטח קומה יש להביא בחשבון כי בהתאם לתכנית מ׳ שטח כל קומה הוא בשיעור 28% ולא 32%, כפי שהביאו בחשבון בשומתם.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 5,100 ₪, זאת בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומות המכרעות הבאות:

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

כתובת	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
חפץ חיים 18	7093/321	₪ 5,000
יגאל אלון 136	7093/45	₪ 5,100

הכרעה

הצדדים חלוקים באשר לשטח הבניה בקומת הגג שיש להביא בחשבון במצב החדש. בשומת המשיבה הובא בחשבון בינוי בשיעור של 65% מהקומה העליונה לפי שיעור של 32% לקומה בתוספת שני ממ״דים בשטח של 7.5 מ״ר לכל אחד. בשומת המבקש הובא בחשבון חדר גג בשטח של 40 מ״ר. תכנית ג׳ 1 מאפשרת, בבניה בו זמנית, בינוי של קומת גג בשיעור של עד 65% משטחו. לא תותר בניית דירות נפרדות על הגג למעט בבניינים חדשים בהם יותר צרוף שטחי הבנייה על הגג לדירות גג אשר שטחן לא יפחת מ-80 מ״ר. בהתחשב במאפייני המגרש הבאתי בחשבון בינוי בשטח עיקרי של 69 מ״ר, במקדם שווי 1.15. בחישוב הקונטור הובאו בחשבון שני ממ״דים בשטח 12 מ״ר כל אחד ובחישוב שטח הגג ממ״ד אחד.

<u>ערכי שווי</u>

בהתחשב במיקום הנכס ובצורת המגרש החלטתי לקבל את הערך שנקבע בשומת המשיבה 5,100 ₪ למ״ר מבונה במועד הקובע.

10. תחשיב השומה

10.1 תרומת אישור תכנית מס׳ 1680 לשווי הנכס

שטח חדרי יציאה לגג (23 מ״ר* 2 יח״ד)	46 מ״ר אקו׳
שטח מרפסת גג (61 מ״ר* 0.25)	15 מ״ר אקו׳
סה״כ שטח אקוויוולנטי	61 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	3 ₪
מקדם דחיה (10 שנים, 6%)	0.5584
השבחה בשלמות במועד הקובע	**102.7** ₪
השבחה המיוחסת לחלקה (426/ 278)	**67** ₪

10.2 תרומת אישור תכנית מס׳ ג׳ 1 לשווי הנכס

מצב קודם

שטח חדרי יציאה לגג (23 מ״ר* 2 יח״ד)	46 מ״ר אקו׳
שטח מרפסת גג (85 מ״ר* 0.25)	21 מ״ר אקו׳
שטח אקוויוולנטי מצב קודם	67 מ״ר אקו׳

מצב חדש

שטח עיקרי קומת הגג (81 מ״ר*1.15)	93.3 מ״ר אקו׳
שטח מרפסת גג (50 מ״ר* 0.25)	12.5 מ״ר אקו׳
שטח אקוויוולנטי מצב חדש	105.8 מ״ר אקו׳

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

סיכום

שטח אקוויוולנטי מצב חדש	105.8 מ״ר אקו׳
שטח אקוויוולנטי מצב קודם	67.3 מ״ר אקו׳
תוספת שטח אקוויוולנטי	38.5 מ״ר אקו
שווי מ״ר מבונה	5,100 ₪
מקדם דחיה (6 שנים, 6%)	0.705
השבחה בשלמות במועד הקובע	**138,486** ₪
השבחה המיוחסת לחלקה (278/426)	**90,374** ₪

11. שומה

לאור האמור לעיל, אני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה כדלקמן-

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/1680	25.12.1981	67 ₪	33.5 ₪
ג׳1	4.9.2007	90,374 ₪	45,187 ₪

הערכים לעיל יוצמדו עפ״י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

12. ריבית פיגורים

בתאריך 28.5.2017 הועברו הזכויות בחלקה לקונה ללא תמורה. ביום 17.9.2024, בחלוף כ- 7 שנים ממועד ההסכם, הונפקה למבקש דרישת תשלום היטל השבחה לה צורפה שומת ההשבחה. דרישת התשלום כללה הפרשי הצמדה וריבית פיגורים ממועד הסכם העברת הזכויות ועד להנפקת השובר.
נתבקשתי ע״י שמאי המבקש להפעיל את סמכותי מכח סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולבטל את ריבית הפיגורים בה חויב המבקש. ריבית הפיגורים כוללת רכיב עונשי. לטענת שמאי המבקש מדובר במקרה ייחודי. לטענתו מדובר בהסכם מותנה ערטילאי שכלל לא היה ידוע אם יניב בסופו זכויות במקרקעין, שכן לטענתו עד להסכם הפשרה בין המוכר לעירית תל אביב מיום 15.7.2020 לא היה ברור מי בעל הזכויות במקרקעין. גם הסכם הפשרה כלל התניות, לרבות חידוש החכירה מול רמ״י, אשר התנתה את חידוש החכירה בהשלמת הליך הפרצלציה. ברקע היה קיים ההסכם עם העיריה מיום 4.11.1971 והערת האזהרה לטובת העיריה. המוכר לא היה הבעלים הרשום. צו ירושה לטובתו ניתן רק ביום 22.12.2017 ורק ביום 11.3.2024 נרשמו הזכויות על שמו לאחר שרמ״י אישרה את העברת החכירה ללא השלמת הפרצלציה. שמאי המבקש העביר תכתובת שהופנתה לרשות המיסים בבקשה להקפאת שומות העסקה (שתי שומות מש״ח למוכר ושומת מס רכישה לקונה), זאת מהטעמים שהחזקה אינה בידי הקונה, לא הועברה תמורה ולמוכר לא הייתה זכות להעברת הזכויות במועד העסקה.
שמאי המשיבה טענו כי יש לדחות הבקשה. הפחתת ריבית מצריכה נימוקים מיוחדים. לשיטתם, במקרה הנדון, על המבקש היה להודיע לעירית תל אביב מיד עם חתימת ההסכם על קיומו, גם אם מדובר בהסכם ״ערטילאי״. לעמדת הוועדה המקומית מועד המימוש הוא מועד כריתת ההסכם, כפי

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

שנקבע בהלכת נווה בניין[8]. לטענת המשיבה על אף ההתליות, ההסכם נכנס לתוקף עם חתימתו ולכן על המבקש היה להמציאו למשיבה עם החתימה עליו. בעניין זה הפנו להחלטה ב**ערר 85179/12 מרים פז נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב.**

לטענת שמאי המשיבה גם בשנת 2020 עם חתימת הסכם הפשרה עם העיריה המבקש לא דווח על הסכם העברת הזכויות. בעניין זה הפנו להחלטה ב**ערר 85038/16 ככר ציפורן בע"מ ו-8 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים** ולהחלטה ב**ערר 85208/10 יחיאל קרשניקר ו-7 אח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון.**

בפסיקה נקבע, כטענת שמאי המשיבה כי הסכם מותנה הוא חוזה שלם ממועד כריתתו. בהחלטה ב**ערר 86062/11 מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה אשדוד** קבעה ועדת הערר כי לטעמה הפעלת הסמכות להפחתת ריבית מכוח סעיף 16 לתוספת השלישית במקרה של חוזה מותלה תלויה בשני פרמטרים מרכזיים:

פרמטר ראשון הוא מועד קבלת התמורה, כך שבמקרים שקיימת דחיה בקבלת התמורה קיימת הצדקה להפחתת הריבית. הפרמטר השני הוא מהותו של התנאי המתלה, כך שככל שמדובר בתנאי מתלה מהותי, בעל משקל ואשר עומד בשורשה של העסקה כך תהיה הנטיה להפחית את הריבית גדולה יותר. במקרה הנדון הפרמטר הראשון אינו רלוונטי שכן מדובר בהעברת זכויות ללא תמורה. באשר לפרמטר השני, אני סבורה כי במקרה הנדון אכן מתקיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות הפחתת החיוב בריבית, כטענת המבקש. כמפורט בסעיף 7 לעיל, עד לחתימת הסכם הפרשה עם העיריה בחודש יולי 2020 הייתה קיימת אי ודאות לעניין הבעלות על הזכויות בחלקה.

לפיכך בנסיבות העניין אני בוחרת להפעיל את סמכותי מכח סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה וקובעת כי היטל ההשבחה לא יהא חייב בריבית פיגורים עבור התקופה שממועד כריתת החוזה ועד חתימת הסכם הפשרה בחודש יולי 2020.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב
שמאית מכריעה



[8] ע"א 1321/02 נווה בניין ופיתוח בע"מ נ' הועדה לבניה למגורים ולתעשייה, מחוז המרכז.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com