יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 11 מאי, 2021
מספר מינוי: 210-2021
מספרנו: 149 מכרעת

לכבוד,
ניב בן יעקב (המבקש)
באמצעות יוסי אפלבום שמאי מקרקעין
בדוא"ל yosiap@gmail.com

לכבוד,
הוועדה המקומית לתו"ב חדרה (המשיבה)
באמצעות יונתן לוי שמאי מקרקעין
בדוא"ל h0545223728@gmail.com

א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 10037 חלקה 42 תת חלקה 49, רחוב העליה הראשונה 2, חדרה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון כתוצאה ממימוש בדרך של מכר.
בתאריך 11.4.2021 קיימתי דיון קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה לצדדים הזמנות נאותה לטעון טיעוניהם.

1. **מטרת השומה**

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של מכר.

2. **מועדים קובעים לשומה**

תוכנית	מועד קובע
חד/450 ה'	26.07.1999
302-0583542	[2]23.10.2019

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 14.3.2021.

4. **פרטי הנכס**

גוש:	10037
חלקה:	42
תת חלקה:	49
שטח תת חלקה רשום:	8.84 מ"ר + מרפסת גג בשטח של 178.15 מ"ר
מהות הנכס:	מחסן על גג בניין מגורים בבניה רוויה
מיקום:	רחוב העליה הראשונה 2, חדרה

[1] בשל מגפת הקורונה ובהסכמת הצדדים.
[2] עפ"י סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה, תחילתה של תוכנית יהיה בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון. תוכנית 302-0583542 פורסמה בי.פ. בתאריך 25.09.2019 ובעיתונות בתאריך 08.10.2019. לפיכך, המועד הקובע לשומה הינו 23.10.2019.

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, תת חלקה 49 בחלקה 42 שבגוש 10037 מהווה מחסן בשטח רשום של 8.84 מ״ר על גג מבנה מגורים בן 5 קומות מעל קומת עמודים. לתת החלקה הצמדה של מרפסת גג בשטח של 178.15 מ״ר הממוקמת מעל לשתי דירות מגורים בקומה שמתחת.

לחלקה 42 ששטחה הרשום 3,191 מ״ר חזיתות לרחוב העליה הראשונה ולרחוב הגיבורים.

רחוב העליה הראשונה הינו רחוב פנימי דו סיטרי המקשר בין הרחובות תרנ״א ממזרח לבין רחוב הגיבורים ממערב.

הסביבה מאופיינת ברובה בבניה רוויה וותיקה לצד בניינים חדשים למגורים בשילוב מסחר ומשרדים במרכז העיר חדרה.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

על החלקה בנויים 2 מבני מגורים. בחלק המערבי של החלקה מבנה מגורים מעל קומת קרקע מסחרית שחזיתו לרחוב הגיבורים ובחלק המזרחי מבנה מגורים בן 5 קומות מעל לקומת עמודים בו ממוקמת תת החלקה הנדונה.

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1 <u>תוכנית חד/765</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3075 מיום 12.07.1984.

בהתאם לתוכנית החלקה מסווגת כאזור מע״ר- מגורים בלבד.

להלן עיקרי הוראות הבניה :

שטח מגרש מינימלי :	1,000 מ״ר
תכסית הקרקע :	30%
סה״כ שטחי בניה :	150%
מס׳ קומות מקסימלי :	5 ק׳ על עמודים
צפיפות :	10 יח״ד לדונם
הערות :	לא יותרו שימושים מסחריים

6.2 <u>תוכנית חד/1001</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4356 מיום 03.12.1995.

התוכנית מסווגת את החלק המזרחי של החלקה למע״ר- מגורים בלבד ואת החלק המערבי של החלקה ביעוד למע״ר- מגורים ומסחר.

<u>הוראות הבניה הרלוונטיות לנכס נשוא השומה (מע״ר- מגורים)</u> :

שטח מגרש מינימלי :	1,000 מ״ר
אחוזי הבניה בבנין למגורים :	לבנין בן 5 קומות ע״ע - 166%
	לבנין בן 6 קומות ע״ע - 168.5%
	לבנין בן 7-8 קומות ע״ע - 171%
אחוזי בניה מירביים בקומה :	30%
מספר קומות מקסימלי :	8 קומות מעל עמודים
צפיפות :	12 יח״ד/לדונם
הערות :	לא יותרו שימושים מסחריים

שטחי שרות בשטח למגורים: <u>מעל מפלס הכניסה הקובעת</u>

קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה- עד 50% משטח הקומה למבואה, חדר מדרגות, ח. עגלות ,מכלי גז,אשפה ומחסן כללי בשטח 30 מ״ר.

בקומת המגורים- 40 מ״ר לקומה עבור מבואה, חדר מדרגות ומרחב מוגן עפ״י דרישות הג״א, 6 מ״ר מחסן דירתי.

וחדרי מכונות בשטח של 30 מ״ר על הגג או בקומת עמודים.

<u>מתחת למפלס הכניסה הקובעת</u>

מרתף לחניה עד 100% משטח המגרש. מחסן דירתי עד 6 מ״ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה, שטחי שרות נלווים למגורים (בתנאי שאינם נבנים מעל למפלס הקומה הקובעת).

6.3 <u>תוכנית חד/מק/1001 ג׳</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4531 מיום 12.6.1997.

התוכנית קובעת שינוי הוראות בינוי, בין היתר, בתוכנית חד/1001 באזור מע״ר כדלקמן:

- לא ינתנו הקלות במספר הקומות.
- קוי הבנין יהיה נכונים לכל גובה של מבנה (ביטול הצורך בבניה מדורגת בקומות עליונות).
- גובה קומת עמודים לא יפחת מ-2.5 מ׳ ולא יעלה על 6 מ׳.

6.4 <u>תוכנית חד/מק/450 ו׳</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4706 מיום 1.12.1998.

מטרות התוכנית כדלקמן:

קביעת קווי בנין למחסנים, מבנה חניה מקורה וביתני אשפה.

קביעת הוראות עיצוב ומיקום חניות, מחסנים וביתני אשפה.

יותרו גגוני הצללה לחניה עילית, מחסנים וביתני אשפה בתחום קווי הבנין או בקו בנין צדדי ואחורי עד לקו ״0״.

6.5 <u>תוכנית חד/450 ה׳</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4783 בתאריך 11.7.1999.

מטרת התוכנית- קביעת שטחי שרות למבנים בכל שטח העיר בהתאם לשימושים.

<u>באזור מע״ר-מגורים</u> יותרו שטחי שרות כדלקמן:

- קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה.
- תותר סגירת קומת עמודים עד 25% לשטחי שרות משותפים, למעט מבואה.

שטח למבואה יחושב לפי 3.5 מ״ר/יח״ד בבנין עד 12 יח״ד, 3 מ״ר/יח״ד בבניינים בני 12-24 יח״ד ו-2.5 מ״ר/יח״ד לבניינים מעל ל-24 יח״ד, שטח מירבי למבואה יהיה 150 מ״ר.

- בקומת מגורים טיפוסית-40 מ״ר לקומה עבור מבואה, מערכות, חדר מדרגות ומרחב מוגן עפ״י דרישות הג״א.

- תותר יציאה לגג בשטח עד 15 מ״ר ליח״ד שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד.
- מחסן פרטי בשטח 6 מ״ר ליח״ד, בתנאי לכניסה נפרדת מחדר המדרגות.
- מערכות טכניות- בין 20 מ״ר ל-30 מ״ר (משתנה בהתאם למספר יח״ד).
- ח. אשפה וגז- בין 15 מ״ר ל-25 מ״ר (בהתאם למספר היח״ד).
- מרתף בשטח 100% של המגרש לחניה, מחסנים בשטח של 6 מ״ר ליח״ד ומערכות טכניות (בתנאי שלא נבנו בקומות)
- מרחב מוגן עפ״י דרישות הג״א.
- חניה עפ״י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- תותר הקמת מחסן פרטי בשטח של 6 מ״ר ליח״ד מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת.

6.6 <u>תוכנית מתאר חד/2020</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6798 מתאריך 11.05.2014.

<u>מטרות התוכנית</u>:

- ביסוסה של העיר חדרה כעיר ראשה המהווה מרכז נפתי.
- יצירת מסגרת תכנונית לעיר בקיבולת של 185,000 נפש ואף מעבר לזה.
- התווית עיקרי התכנון לשכונות המגורים החדשות ולאזורי הפיתוח החדשים וטיפול תכנוני באזורים הקיימים.
- הפיכת העיר חדרה לעיר חוף תיירותית.
- שימור, חיזוק ופיתוח המעטפת הירוקה ההיקפית של העיר.
- פיתוח מערך התחבורה, הסדרת תכנון העיר, יצירת מנופים להתחדשות העיר הקיימת, קידום פיתוח המע״ר, חיזוקו וגיבושו.

בסעיף 1.6 להוראות התוכנית נקבע כי במקומות בהם קיימות תוכניות מאושרות ושתוכנית זו לא מציעה בהם שינויים, ניתן להוציא היתר בניה מכוחן, אלא אם נקבע אחרת במפורש בתוכנית זו או שמדובר בשטח הכלול באחת התוכניות שתוכנית זו משנה ושהיא קובעת בו הסדרים תכנוניים חדשים ו/או שהוא כלול במתחם לתכנון חדש ו/או שהתוכנית משנה את יעודו.

החלקה הנדונה נכללת במתחם מספר 01 - **מע״ר** ומסומנת באזור עירוני מעורב. שטח מתחם מס׳ 01 כ- 729 דונם (מתוכו כ-92 דונם נטו למגורים, בקיבולת של כ-1,110 יח״ד) בצפיפות של 12 יח״ד לדונם נטו.

בתוכנית נקבע כי תוכן תוכנית מפורטת אחת לכל חטיבת שטח ו/או מתחם לתכנון עפ״י הוראות תוכנית המתאר. מוסד תכנון רשאי לאשר תוכניות מפורטות לחלק ממתחם המבוססות על תוכנית שלד לכל המתחם ובתנאי ששטחה של התוכנית המפורטת לא יפחת מ-50% משטח המתחם.

הוראות גמישות לעניין הצפיפות – בתוכנית מפורטת תותר סטיה של עד 5% (+/-) במס׳ היח״ד מנימוקים מיוחדים. כ״כ תותר גמישות סטיה של 5% (+/-) משטח המגורים נטו בתנאים.

בהוראות הבינוי לאזור עירוני מעורב נקבע כי הוראות הבינוי הן בהתאם להוראות התוכניות התקפות. בתוכניות מפורטות חדשות, זכויות הבניה בהתאם לעקרונות התכנון למתחם 1 (סעיף

6.18.1) בהן נקבע בין היתר:

- במגרשים הקטנים מ-3 דונם יותרו מגורים, משרדים ומסחר. היקף הזכויות למגורים יהיה בהתאם לתכניות חד/1001, חד/1001ג. הצפיפות תהיה 16 יח"ד לדונם.
- הגובה הממוצע של בנייני המגורים במע"ר – בין 8-6 קומות על גבי 2 קומות מסחר.
- תותר בניית קומות מרתף לחניה ו/או שטחי שירות לקומות המסחר והמגורים.
- בהתאם לנספח 7 לתוכנית ("פיתוח המע"ר") מתחם תכנון 01 מחולק ל-14 מבננים[3] כאשר הנכס הנדון מצוי בתחום מבנן 6 המתוחם ברחובות הנשיא, תרנ"א, הרברט סמואל והגיבורים. הבינוי בכל מבנן יהיה לאורך הרחובות תוך יצירת חללים פתוחים בתוך הבלוק העירוני ככל שניתן. בכל נספח בינוי לתוכנית מפורטת של מבנן יוגדרו הוראות העיצוב והבינוי. החלקה מסומנת בשטח חיפוש לבניה חדשה עם חזית מסחרית.

6.7 **<u>תוכנית 302-0583542</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8542 מיום 25.09.2019.

התוכנית באה לתת מענה לסוגיות תכנוניות שאינן מקבלות ביטוי מספק במצב הסטטוטורי הקיים.

בסעיף 1.6 להוראות התוכנית שעניינו "יחס בין התוכנית לבין תכניות מאושרות קודמות" נקבע ביחס לתוכנית חד/1001 כי "תכנית זו מחליפה רק הוראות בנוגע לקומות עמודים מפולשות כל יתר הוראות תכנית חד/1001 ממשיכות לחול".

<u>הוראות בינוי בבניה רוויה</u>

תותר בניית מחסן בגודל 6-10 מ"ר ליח"ד.

תחול חובת שיוך של מחסן אחד לכל יח"ד בתחום הבניין.

הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה.

גובה תקרת המחסן לא יעלה על 2.20 מ' בבנייה קשיחה.

<u>חדר יציאה לגג</u>

תותר בקומת הגג בניה למגורים בשטח של עד 15 מ"ר שטח שירות או חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ"ר הכולל גם את מהלך המדרגות שתהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג.

סה"כ שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג כולל כל החלקים והמבנים הטכניים (שטחי שירות ושטחים עיקריים יחד).

הכניסה לשטח הבנוי תהיה מתוך יחידת המגורים בלבד לא תותר כניסה חיצונית לבניה שעל הגג.

שטח הבניה יהיה בנוסף לזכויות המאושרות.

לא יתאפשר ניוד זכויות בניה המוצעים לקומת הגג אל הקומות שמתחת לגג.

הבניה על הגג תיבנה בנסיגה מקונטור המבנה בכל חזיתות המבנה.

[3] חלק ממתחם

7. <u>רישוי</u>

7.1. היתר מספר 1880/78 מיום 21.6.1978 ניתן להקמת 2 בתי מגורים משותפים שיכילו:
במבנה א': בקומת המרתף: 2 מקלטים, 7 מחסנים ו-2 חדרי מדרגות. בקומת עמודים: 2 חנויות ובית כנסת. בקומות א' ב' ג' ד' ו-ה': 4 דירות ונוחיות בכל קומה.
במבנה ב' בקומת המרתף: מקלט, בקומת העמודים: חדר מדרגות, בקומות: א' ב' ג' ד': 4 דירות ונוחיות בכל קומה. בקומה ה': 2 דירות ונוחיות. סה"כ 38 יח"ד, הריסת 4 מבנים בחצר.
הנכס הנדון ממוקם במבנה ב' ומסומן כחדר מכונה למעלית.

7.2. היתר מספר 492/84 מיום 27.12.1984 ניתן לשנות מיקום פתח חדר טרנספורמציה קיים.

7.3. היתר מספר 72/87 מיום 30.4.1987 ניתן להקמת פרגולה על גג קיים ומעקה סביב לגג לדירה הממוקמת בחזית לרחוב העליה הראשונה.

8. <u>הזכויות בנכס</u>

8.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 28.2.2021 שטחה הרשום של חלקה 42 בגוש 10037 הינו 3,191 מ"ר (הרכוש המשותף).
שטחה הרשום של תת חלקה 49- 8.84 מ"ר, תיאור תת החלקה- מחסן בעלית גג.
החלק ברכוש המשותף- 1/400, רשומות מספר הצמדות וביניהן מרפסת גג (מסומן בתשריט באות סח') בשטח של 178.15 מ"ר.
הזכויות בתת חלקה 49 רשומות על שם: ניב בן יעקב בשלמות.
על תת החלקה רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת כפיר ועדי אוז.

8.2. הנכס, תת חלקה 49 (מחסן בעליית גג) נמכר ביום 22.10.2020 תמורת סך של 250,000 ₪.

8.3. בהתאם לתקנון המוסכם לתת חלקה 49 צמודה מרפסת גג המסומנת באות סח' בשטח של 178.15 מ"ר
בסעיף 3.א. לתקנון המוסכם נקבע:
"לבעלי היחידות 42/27, 42/28, 42/29, 42/30, 42/43, 42/48, 42/49 הזכות להשתמש בשטחים הצמודים ליחידותיהם ולבנות את כל יתרת אחוזי הבניה הקיימים היום ו/או יהיו קיימים בעתיד כאמור בפיסקה ב' להלן בפעם אחת או מספר פעמים, בתוקף חוקי הבניה הקיימים היום או שיהיו קיימים בעתיד וכפוף להיתר בנייה מטעם הרשויות המוסמכות ובהתאם לתנאיו ומבלי להזקק להסכמת בעלי היחידות האחרות או אלה שיבואו במקומם".
ובסעיף 3.ב. נקבע:
"אחוזי הבניה אשר קיימים או אשר יווצרו בעתיד יתחלקו בהם בעלי הדירות בהתאם לחלקיהם ברכוש המשותף".

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

להלן ההשבחה על פי שומות הצדדים:

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקש
חד/450 ה'	26.07.1999	₪ 20,758	לא חלה השבחה ולחילופין ₪ 574
302-058354	23.10.2019	₪ 93,493	לא חלה השבחה ולחילופין ₪ 1,960

9.2. עמדת שמאי המשיבה

9.2.1. חבות בהיטל השבחה

לעמדת שמאי המשיבה השגה על "עצם החיוב" מקומה בפני ועדת הערר ולא בפני שמאי מכריע.

על אף האמור, הפנה שמאי המשיבה לסעיף 11 (ב) לתיקון 126 הקובע כדלקמן:

"על אף האמור בסעיף קטן (א), חלה חובת תשלום היטל השבחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף, שלפי טיבו של הרכוש המשותף ניתן להצמידו לדירה פלונית, כגון חדר יציאה לגג או הרחבה, תחול חובת תשלומו על בעל הדירה שאליה אפשר להצמיד את הרכוש המשותף בלבד".

מהסעיף הנ"ל למד שמאי המשיבה כי נדרשים 2 תנאים מצטברים: מקרקעין משותפים (גג/ חצר/ מרפסת וכיו"ב) וזכויות היכולות לשמש ספציפית רק להרחבה זו.

היות ועסקינן בגג המוצמד ספציפית ליחידה ספציפית, הרי שהוא אינו בגדר "רכוש משותף" ולכן תיקון 126 איננו רלוונטי למקרה שבנדון ויש לחייבו בהתאם לזכויותיו בתקנון התוכניות.

בתקנון המוסכם נקבע כי לתתי חלקות 27 , 28 , 29 , 30 , 43 , 48 ו–49 שמורה "הזכות להשתמש בשטחים הצמודים ליחידותיהם ולבנות את כל יתרת אחוזי הבניה הקיימים היום ו/או יהיו קיימים בעתיד, כאמור בפסקה ב' להלן...".

עפ"י התקנון המוסכם לתת חלקה 49, המהווה חדר טכני, הוצמדה מרפסת המסומנת באות סח' בשטח רשום של כ- 178 מ"ר.

לפי נוסח התקנון כל חלקת רישום יכולה לממש את הבניה על השטחים הצמודים לה.

מאחר ועסקינן ברצף של 2 תוכניות המתירות תוספת בניה ספציפיות במפלס הגג. זכויות אלו אפשר לממש ע"י הצמדת הגג לתתי חלקות 47 ו-48, קרי 2 חדרי גג. זכויות אלו לא ניתן לנייד ליחידות אחרות, ולא ניתן למקם במקום אחר.

מימוש הזכויות יחייב שיתוף פעולה בין תת החלקה הנדונה לתתי החלקות שמתחת.

בנסיבות אלו, מלוא הזכויות יוחסן לתת חלקה 49, במקדם של 50% המבטא את אותה מורכבות קניינית בינו לבין היחידות התחתונות.

9.2.2. <u>תוכנית חד/450 ה'</u>

במצב הקודם, בהתאם לרצף התכנוני הקיים, ניתן להקים בית מגורים עד 8 קומות ולא יותר מ- 171% בניה. בהתאם להיתרי הבניה הבניין בו ממוקם הנכס הנדון בנוי ב-5 קומות מעל לקומת קרקע. בהתאם לתקנון מוסכם, זכויות הבניה בקומת הגג משויכות בין היתר לנכס הנדון.

התוכנית מאפשרת שילוב של 15 מ"ר שטחי שירות בקומת הגג, לכל יחידת דיור. בהתאם לבינוי בקומת הגג ניתן לבנות 2 חדרי גג.

שמאי המשיבה בדעה כי אין ליחס שווי לגג במצב הקודם מאחר ורק בהינתן שטחי מגורים במפלס הקומה, ניתן להפיק הנאה מאותה מרפסת נגישה ולהשתמש בה.

הובאה בחשבון המורכבות הקניינית במקדם של 0.5 וכן התאמה לבינוי ישן על גבי חדש במקדם של 0.8.

<u>ערכי השווי</u>

שמאי המשיבה הסתמך על הכרעות משומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	שווי מ"ר מבונה
מוטי דיאמנט	10037	422	₪1,230
אבישי זיו	10037	202	₪1,025
עאטף עאלם	10037	445	₪1,400
מנחם מלוכנא	10041	56	₪1,400

בהתאם לנתונים אלו קבע שווי למ"ר מבונה בגבולות של 1,200 ₪[4].

<u>תחשיב ההשבחה</u>

תאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
חדרי גג	30	0.7	21
מרפסת גג	148.15	0.2	29.63
סה"כ שטח אקוי'			**50.63**
שווי מ"ר מבונה			₪1,025
מקדם התאמה לבינוי הקיים			0.8
מקדם מורכבות קניינית			0.5
סה"כ ההשבחה			**₪20,758**
היטל ההשבחה			**₪10,379**

9.2.3. <u>תוכנית 302-0583542</u>

התוכנית מגדילה את שטח חדרי הגג בשטח של עד 40% משטח הגג ו/או עד 40 מ"ר ליח"ד. שטח הדירה שמתחת (שטח ברוטו) אינו מאפשר את מימוש כלל הזכויות לפי תוכנית זו אלא תוספת של כ-33 מ"ר[5].

עלויות ההתאמה גולמו במצב הקודם.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הציג עסקאות מכר של דירות מגורים מהשנים 2017-2020 בשטחים הנעים בין 77 מ"ר -90 מ"ר, מהם מתקבל שווי למ"ר בנוי בגבולות של 11,700 ₪.

[4] בתחשיבו הביא בחשבון שווי של 1,025 ₪ למ"ר מבונה
[5] בפועל הביא בחשבון תוספת שטח של 50 מ"ר.

השווי למ״ר מבונה שקבע שמאי המשיבה הינו 3,500 ₪.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
תאור	**שטח**	**מקדם אקוי׳**	**סה״כ**
חדרי גג	30	0.7	21
מרפסת גג	148.15	0.2	29.63
סה״כ שטח אקוי׳ מצב קודם			**50.63**

מצב חדש			
תאור	**שטח**	**מקדם אקוי׳**	**סה״כ**
חדרי גג	80	1	80
מרפסת גג	98.15	0.2	19.63
סה״כ שטח אקוי׳ מצב חדש			**99.63**
הפרש בין המצבים			49
מקדם מורכבות קניינית			0.5
שווי מ״ר מבונה			3,500
סה״כ ההשבחה			**85,750**
היטל ההשבחה			**42,875**

9.3. <u>עמדת שמאי המבקש</u>

9.3.1. <u>חבות בהיטל ההשבחה</u>

שמאי המבקש סבור כי אין מקום לחייב את המבקש בהיטל השבחה מהטעמים הבאים:

- לפי תיקון 126 לחוק התכנון והבניה החבות בהיטל השבחה תחול על מקרקעין שהם רכוש משותף ועל הדירה שאליה ניתן להצמיד את הזכויות.
- המוכר ורוכשי הזכויות אינם בעלי דירות בבנין אליהן ניתן להצמיד את חדרי הגג.

לפי תקנון תוכנית 302-0583542 זכויות הבניה על הגג אינן חלות על הנכס נשוא השומה. שמאי המבקש הפנה לפרוטוקול ישיבה של הוועדה המקומית בה צוינו דברי סגנית מהנדסת העיר ומהנדס העיר לפיהם התברר כי בתוכנית התגלו טעויות וכעת פועלים למציאת כל הכשלים בתוכנית ולהסדירם בתוכנית חדשה וכן להודעת דוא״ל שהתקבלה ממנהל מח׳ היטל השבחה בעיריית חדרה, שם במענה לפנייתו בנוגע ליחס התוכנית לתוכנית חד/1200 נכתב כי תוכנית התיקונים מחליפה את הוראות תוכנית חד/1200 רק לענייו עיצוב הגגות ולא לענין אחר ובהיקש ליחס התוכנית לתוכנית חד/1001 עולה שאין ספק שהוראות התכנית אינן חלות לגבי חדר יציאה לגג.

בהתאם לתקנון הבית המשותף זכויות הבניה אשר ״הקיימים ו/או יהיו קיימים בעתיד״ יתחלקו בין בעלי הדירות בהתאם לחלקיהם ברכוש המשותף. מאחר והחלק ברכוש המשותף של תת החלקה הינו 1/400 סך הזכויות המיוחסות לתת החלקה משטחי הבניה על הגג הן כ-0.2 מ״ר[6].

שמאי המבקש הציג חלופות לתחשיב ההשבחה באם לא יתקבלו טענותיו כאמור לעיל.

[6] 80 מ״ר זכויות בניה בגג X חלק יחסי ברכוש המשותף (1/400) = 0.2 מ״ר.

9.3.2. <u>תוכנית חד/450 ה' - תחשיב חלופי</u>

שמאי המבקש מביא בחשבון במצב הקודם את שטח הגג- 178 מ"ר.

הובא בחשבון מקדם של 0.7 [7]למורכבות הקניינית וכן מקדם התאמה של 0.8 לבינוי חדש על ישן.

שמאי המבקש מקבל את השווי למ"ר מבונה שקבע שמאי המשיבה, 1,025 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
תאור	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
חדר על הגג	0	0.7	0
מרפסת	178	0.2	35.6
סה"כ מ"ר אקוי'			**35.6**

מצב חדש			
תאור	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
חדר על הגג	30	0.7	21
מרפסת	148	0.2	29.6
סה"כ מ"ר אקוי'			**50.6**
הפרש מ"ר אקוי'			15
שווי מ"ר מבונה			₪1,025
מקדם התאמה לבינוי הקיים			0.8
מקדם התאמה למורכבות קניינית			0.7
סה"כ ההשבחה			**₪574**
היטל ההשבחה			**₪287**

9.3.3. <u>תוכנית 302-0583542- תחשיב חלופי</u>

שמאי המבקש מקבל את השווי למ"ר מבונה שקבע שמאי המשיבה, 3,500 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
תאור	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
חדר על הגג	30	0.7	21
מרפסת	148	0.2	29.6
סה"כ מ"ר אקוי'			**50.6**

מצב חדש			
תאור	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ**
חדר על הגג	80	0.85	68
מרפסת	98	0.2	19.6
סה"כ מ"ר אקוי'			**87.6**
הפרש מ"ר אקוי'			37
שווי מ"ר מבונה			₪3,500
מקדם התאמה לבינוי הקיים			0.8
מקדם התאמה למורכבות קניינית			0.7
סה"כ ההשבחה			**₪1,960**
היטל ההשבחה			**₪980**

[7] בדיון בפני תיקן ואמר שהמקדם הנכון שצריך להיות הינו 0.3.

9.4. **<u>הכרעה</u>**

בין הצדדים קיימת מחלוקת עקרונית באשר לאפשרות בעלי הזכויות בתת החלקה הנדונה לממש את זכויות הבניה על הגג.

לעמדת שמאי המבקש בהתאם לתיקון 126 לחוק החבות בהיטל ההשבחה חלה רק על בעלי דירות היכולות לנצל את הזכויות של הרכוש המשותף בגג. עפ"י תקנון תוכנית 302-0583542 עולה כי התוכנית משנה את הוראות תוכנית חד/1001 רק בנוגע לקומות עמודים מפולשות וכל יתר הוראות תוכנית חד/1001 ממשיכות לחול.

יתירה מכך, גם בתקנון הבית המשותף נקבע כי זכויות בניה קיימות או שיהיו בעתיד יתחלקו בין בעלי הדירות בהתאם לחלקיהם ברכוש המשותף, מאחר ולתת החלקה הנדונה חלקים של 1/400 מהרכוש המשותף, הזכויות לניצול הן של כ-0.2 מ"ר, כמפורט לעיל.

מכל הטעמים הנ"ל סבור שמאי המבקש כי לא חלה חבות בהיטל השבחה וככל וטיעונים אלו יידחו, הוצג תחשיב חלופי.

מנגד, טען שמאי המשיבה כי במקרה הנדון זכויות הבניה אינן רכוש משותף אלא צמודות לתת החלקה הנדונה ובעלי תת החלקה יוכלו לנצל זכויות אלו בכפוף למורכבות הקניינית שהוערכה במקדם של 50%.

לאור בקשתי לקבל את עמדת המשיבה באשר לאפשרות מימוש הבניה על גג תת החלקה, התקבלה בתאריך 10.5.2021 הודעת דוא"ל משמאי המשיבה לפיה:

"לאחר בדיקת מהנדס העיר וצוות התכנון, הוחלט, על הצד הזהיר, כי עד שלא תתוקן התב"ע, בין אם בהליך תיקון טעות סופר, ובין אם בתב"ע חדשה, לא ניתן יהיה להקים לממש חדרי יציאה לגג באזורים בהם חלה תכנית חד/1001".

התייחסות זו הינה לחבות בהיטל השבחה בגין תוכנית 302-0583542 וממנה עולה כי אף לעמדת המשיבה לא ניתן לממש בניה בגג ומשכך לא חלה השבחה כתוצאה מאישורה של התוכנית.

לענין החיוב בגין חדרי הגג בתוכנית חד/450 ה' אציין כי בתוכנית נקבע שתותר יציאה לגג בשטח של עד 15 מ"ר ליח"ד שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד. ברי כי כוונת מתקין התוכנית היתה כי היציאה לגג תהא מתוך הדירה שמתחת ולא במקרה הפרטי הנדון שהינו מקרה חריג בו קיים מחסן עפ"י תשריט הבית המשותף[8] המהווה יחידה עצמאית וללא כל קשר לדירות המגורים שמתחת. מאחר ובעל הזכויות בנכס אינו בעלים של דירה/דירות בשטח שמתחת לגג אין כל ספק כי לא ניתן לממש את הבניה עפ"י תוכנית זו. מטעם זה, בנוסף לעמדת המשיבה, גם לא ניתן לממש את הבניה מכוח תוכנית 302-0583542 מאחר וגם בתוכנית זו נקבע כי הכניסה לשטח הבנוי על הגג תהא מתוך יחידת המגורים בלבד.

למעלה מן הצורך ובאשר הצדדים חלוקים בדבר הפרשנות של תקנון הבית המשותף וחלוקת זכויות הבניה מכוחה, אפנה להחלטת בית המשפט ב**ה"פ (חד') 148/05 אוחנה יעקב ואח' נ' בן יעקב ניב**[9]

[8] חדר מכונות למעלית עפ"י היתר הבניה
[9] המבקש בתיק שבנדון

והוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשר דן בתובענה שהוגשה לפרשנות תקנון הבית המשותף[10] בנכס הנדון ובה נקבע:

"הרשות שניתנה לבעלי היחידות שפורטו בסעיף 3 א' [11] מאפשרת להם לעשות שימוש באחוזי הבניה שלהם, על פי חלקם היחסי כמפורט בסעיף 3 ב' לתקנון, ולבנות בהתאם על השטחים שהוצמדו לדירותיהם".

מן המקובץ הגעתי למסקנה כי לא חלה השבחה בנכס הנדון בגין אישורן של תוכנית חד/450ה' ותוכנית 302-0583542.

לאור המסקנה הנ"ל מתייתר הצורך לדון ביתר הטענות.

10. <u>פסיקת הוצאות</u>

בעקבות העדכון שהתקבל משמאי המשיבה כמפורט לעיל, פנה שמאי המבקש בבקשה כי אשית את מלוא שכר טרחתי על המשיבה.

בסעיף 5 לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט- 2009 נקבע שיעור ההשתתפות בשכרו של השמאי המכריע כדלקמן:

"5. (א) המבקש והמשיב יישאו, כל אחד, במחצית שכרו של השמאי המכריע; היו כמה מבקשים או כמה משיבים, יישאו הם, בינם לבין עצמם, במחצית השכר כאמור, בחלקים שווים.

(ב) השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א), בהתקיים הנסיבות האלה, כולן או חלקן:

(1) סכום התביעה או ההשבחה, לפי העניין, אינו סביר לאור הכרעות קודמות, הנחיות מקצועיות מקובלות וכיוצא באלה;

(2) הבקשה היא טורדנית או קנטרנית;

(3) תוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת אחד הצדדים;

(4) נוכח מצבו הכלכלי, מתקשה המבקש לשלם את שכרו של השמאי המכריע, כולו או חלקו; לעניין בחינת הקושי בתשלום כאמור, יבחן השמאי המכריע את זכאותו של המבקש להנחה מסכום הארנונה הכללית, לפי תקנה 2(8) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993".

מאחר ועפ"י עמדתה של המשיבה כפי שהועברה ע"י שמאי המשיבה לא ניתן יהיה לממש חדרי יציאה לגג באזורים בהם חלה תכנית חד/1001 ולאור המסקנה כי המבקש אינו חב בהיטל ההשבחה הרי שהבקשה להשית את מלוא שכר טרחתי על המשיבה חוסה תחת סעיף 5(ב) הנ"ל.

בהתאם לכך ולאור הכרעתי שלעיל, מצאתי להיעתר לבקשת שמאי המבקש.

לפיכך, שכר השמאי המכריע יחול במלואו על המשיבה.

---

[10] כפי שעולה מעיון בתיק הבנין הסרוק באתר המשיבה, בתאריך 7.11.2007 התקיים דיון בבקשה לתוספת בבנין קיים (מבנה ב')- שינוי תוכנית גג עליון קיים והוספת קומה ו' ובה 2 יח"ד הכוללות - חדרים שירותים מקלחות ומטבחים. בהחלטתה דחתה הוועדה המקומית את הבקשה לאור החלטת בית המשפט מיום 18/06/07 בתיק ה"פ 148/05 לפיה הזכות לנצל את יתרת אחוזי הבניה הקיימים בחלקה, מתחלקת בין כלל בעלי הדירות בבנין הינה בהתאם לחלקו של כל אחד מהם ברכוש המשותף.

[11] סע' 3א' לתקנון הבית המשותף

11. <u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, תת חלקה 49 בחלקה 42 שבגוש 10037 ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

תוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
חד/450 ה'	26.07.1999	לא חלה השבחה	
302-0583542	23.10.2019	לא חלה השבחה	

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com