

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי: 790-2021

מספרנו: 1539-04

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

תת חלקה 18, חלקה 33 בגוש 6884

רח' רובינשטיין ארתור 3

תל-אביב-יפו

אוגוסט 2021

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך : 30/08/2021
מס' מינוי : 790-2021
מספרנו : 1539-04

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית "תל אביב - יפו"
מיוצגת ע"י דליה אביב, שמאית מקרקעין
במייל: aviv.dalya@gmail.com
א.ג.נ.,

לכבוד המבקשת,
FAIRFIELD INVEST & TRADE INC
מיוצגת ע"י גיל עטר, שמאי מקרקעין
במייל: gil.attar@gmail.com
א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

תת חלקה 18, חלקה 33 בגוש 6884
רח' רובינשטיין ארתור 3, תל אביב-יפו

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

- 2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- 2.2. מהות ההשבחה: ההשבחה נבחנה עקב אישור תכנית ג' 1.
- 2.3. מימוש זכויות: מימוש מלוא הזכויות בנכס בדרך של מכירה, לפי הסכם מכר מיום 30/07/2008.

3. דיון מקצועי

הדיון בנושא נערך בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וידאו באפליקציית "זום" בתאריך 24/06/2021. פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס

בהסכמת הצדדים, נערך ביקור חיצוני בנכס הנישום ובסביבתו ע"י הח"מ בתאריך 06/07/2021.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	: רח' רובינשטיין ארתור 3, שכונת נופי ים, תל אביב - יפו
מהות הנכס	: דירת פנטהאוז בקומה 7 בבניין מגורים בן 7 קומות מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתף
גוש	: 6884
חלקה	: 33
תת חלקה	: 18
שטח הדירה ¹	: 152.9 מ"ר + מרפסת פתוחה בשטח 55.8 מ"ר
החלק ברכוש המשותף	: 153/8105
הזכויות בנכס	: בעלות

6. המועד הקובע

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

מהות ההשבחה	המועד הקובע ²
תכנית ג' 1	04/09/2007

7. פירוט המסמכים שהוצגו

- להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:
- 7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 783/2021 מיום 24/02/2021, שנערכה ע"י השמאית דליה אביב (להלן-"שמאית המשיבה").
 - 7.2. עמדת המבקשת מפורטת בשומה מס' 1029 מיום 13/05/2021, שנערכה ע"י השמאי גיל עטר (להלן-"שמאי המבקשת"), בצרוף מסמכים.
 - 7.3. תגובת שמאית הועדה המקומית לתכנון (המשיבה) מיום 23/05/2021.
 - 7.4. נסח רישום מס' 126985 מיום 04/04/2021 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו.
 - 7.5. הסכם מכר מיום 30/07/2008.
 - 7.6. תגובות והשלמת מסמכים לאחר הדיון המקצועי.

¹ על פי נסח רישום.

² על פי סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.
על פי סעיף 10(א) לחוק הפרשנות: "מקום שנקבעה תקופה קצובה במספר ימים מיום פלוני-איתו יום לא יבוא במניין הימים".

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

8. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון ידוע כחת חלקה 18 חלקה 33 בגוש 6884 ומהווה דירת פנטהאוז בבניין מגורים בן 7 קומות מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתף, ברח' רובינשטיין ארתור 3, שכונת נופי ים, בצפון העיר תל אביב - יפו.

שכונת נופי ים ממוקמת בצפון מערב העיר תל אביב, בין הרחובות פרופס, לוי אשכול ואיינשטיין לבין חוף הים ומתחם שדה דב. השכונה גובלת בשכונת רמת אביב החדשה ממזרח, שיכון למד מדרום, הטיילת, שדה דב וחוף תל ברוך ממערב ושכונת אזורי חן מצפון.

הסביבה מתאפיינת בעיקרה בבניה רוויה לגובה בנינוי חדש. בשכונה קיימים מרכזים מסחריים קטנים ובהם משרדים, בית קפה, מרכול וסניפי בנק. רמת התשתיות העירוניות מלאה.

רח' רובינשטיין ארתור מהווה רחוב פנימי, דו סטרי, המסתעף מרח' חפץ יאשה מצפון וסופו ללא מוצא. הנכס הנדון מצוי מעברו המזרחי של הרחוב בחלקו הצפוני.

חלקה 33 בעלת צורה הנדסית אי רגולרית ושטחה הרשום הינו 2,626 מ"ר. לחלקה חזית מערבית לרח' רובינשטיין ארתור. על החלקה מצויים שני בנייני מגורים בני 7 קומות מעל קומת קרקע משותפת ושתי קומות מרתף, כאשר הבניין הנדון מהווה דירת פנטהאוז בקומה 7 בבניין הדרום מזרחי. הבניין נבנה בשנות ה-2000, מצויד במעלית ובחניות תת קרקעיות.

הדירה הנדונה מהווה דירת פנטהאוז וממוקמת בחלק הדרומי של קומה 7. שטח הדירה הרשום הינו 152.9 מ"ר + מרפסת פתוחה בשטח 55.8 מ"ר. כמו כן, לדירה מוצמד מחסן בשטח 8.3 מ"ר ו- 2 חניות.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

9. המצב המשפטי-הזכויות בנכס

נסח רישום

בהתאם לנסח מס' 126985, העתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק ביום 04/04/2021, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6884
חלקה	:	33
תת חלקה	:	18
תאור הנכס	:	דירה בקומה 7
שטח רשום	:	152.9 מ"ר
שטחים נוספים	:	מרפסת פתוחה - 55.8 מ"ר
הצמדות	:	חניות - 12 מ"ר + 12.75 מ"ר, מחסן - 8.3 מ"ר

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

בעלויות : י.ד. אלברט (2000) חב' לבנין (1997) בע"מ, בשלמות

החלק ברכוש המשותף : 153/8105

הערות : הערת אזהרה ס' 126 לטובת גכט יורי

הערה על אי התאמה תקנה 29 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו. הערות: בניית שתי סככות בשטח 13.8 מ"ר כל אחת, הגדלת דירה בשטח 4.5 מ"ר ע"ח צירוף לובי קומתי

הסכם מכר

בתאריך 30/7/2008 נחתם הסכם מכר (מצורף כנספח ג' בשומת המבקשת) בין מר יעקב (ג'ק) שקורי והגב' אמה שקורי (להלן: "המוכר") ובין מר יורי גכט (להלן: "הקונה").

הממכר: דירה בקומה 7 הפונה לכיוונים דרום, מערב ומזרח ברחוב ארתור רובינשטיין 3 בתל אביב והידועה כחלק מחלקה 33 בגוש 6884, לרבות חניות מספר 4 ו-5 מחסן 12 וחלק יחסי בשפ"פ.

רכישת הזכויות: [חברת פיירפילד אינווסטמנט אנד טרייד אינק'] (להלן: "החברה") הינה בעלת הזכויות החוזיות בדירה.

זכויות החברה נרכשו בהתאם לחוזה מיום 23.2.2005 שנחתם בין החברה לחברת י.ד. לוי אלברט חברה לבניין בע"מ.

המחיר: 1.7 מיליון \$.

היטל השבחה: היטל השבחה, במידה וקיים או במידה והוטל מסיבה כלשהי עד ליום החתימה על הסכם זה, יחול על המוכר וכל היטל אשר יוטל על פי תכנית שאושרה לאחר החתימה על הסכם זה, ישולם על ידי הקונה.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

10. המצב התכנוני

להלן התכניות הרלוונטיות לחישוב ההשבחה:

תכנית 1/111/א' - 9/ב.מ.

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4151 מתאריך 21/10/1993.

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ושלא בהסכמת בעלים "הגוש הגדול".

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה בייעוד אזור למגורים כמגרש 28 במבנן מס' 8, בניין מס' 76 ובו יחולו ההוראות שלהלן:

מס' קומות מירבי : קומת עמודים + 5 קומות + ד. גג

סה"כ יח"ד בבניין : 17

ניתן לבנות קומת מרתף עד גבול המגרש, למעט שמירה על קו בנין קדמי, שימושים לפי תכנית ע'.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

חדרי יציאה לגג יותרו בהתאם להוראות תכנית 1680 בלבד, דהיינו, רק במבנים שאין בהם קומות גג חלקיות. שטחם יכלל בחישוב שטח דירה במוצע שטח הרצפות לדירות מגורים - ממוצע שטחי הדירות לא יעלה על 120 מ"ר, שטחים למטרות עיקריות, בתמהיל של 16% דירות עד 80 מ"ר, 24% דירות בשטח 80-100 מ"ר ו- 60% לדירות ששטחן מעל 100 מ"ר. שטחי השרות יהיו בהתאם לתכנית "ל1".

תכנית תא/מק/2835

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4845 מתאריך 23/01/2000.
מטרות התכנית:

שיפור התכנון בתחום מבנן 8 בהתאם לס' 62א(א) לחוק התו"ב וזאת ע"י:

- מתן אפשרות להקמת דירות גן בקומת העמודים המפולשת ללא הגדלת שטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית.
- שינוי בתמהיל הדירות בגבולות של עד 10 מ"ר לדירה בכל אחד מגודלי הדירות בבנינים עם קומת המסחר.
- שינוי תכנית מתאר מס' 1111/א'1.

הוראות התכנית:

- בכל הבנינים בשטח התכנית, למעט בבנינים בהם קיים מסחר בקומת הקרקע, ניתן יהיה להסדיר דירות גן בחלק מקומת העמודים המפולשת.
- שטחי דירות הגן יהיו כלולים במנין השטחים הכללי של הבנין ולא תותר כל תוספת שטח עיקרי או שטח שרות בגין דירות הגן. כמו כן, לא יהיה כל שינוי במס' הדירות המותר לבניה אלא אם תתבקש הקלה ותאושר כחוק.
- מיקום דירות הגן ואופן חלוקת השטחים בין השטחים המשותפים לכלל דיירי הבנין ושטחים עבור דיירי דירות הגן מוצג סכמטית בתכנית העיצוב האדריכלי למבנן.
- לדירות הגן שיאושרו תותר הצמדת חלק משטח החצר המשותפת.
- בבנינים עם קומת המסחר יותר שינוי בתמהיל הדירות בגבולות של 10 מ"ר לדירה בכל אחד מגודלי הדירות.

תכנית ג'

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4208 בתאריך 21/04/1994.
התכנית מחליפה את תכנית 1680 וקובעת הוראות בנייה על גגות, כדלקמן:

גגות שטחים

חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) ובגובה 2.5 מ'. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש.
היקף הבניה בגגות השטחים לא יעלה על 50% משטח הגג.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

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

פרגולות

התכנית מאפשרת הקמת פרגולות מעל גגות בתים בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר יציאה לגג.

תכנית ע'1

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5167 מתאריך 18/03/2003. התכנית מהווה שינוי מס' 1 לתכנית ע' - מרתפים. תותר בניית שתי קומות מרתף בגובה של עד 4 מ' לקומה ובשיעור של עד 80% משטח המגרש. השימושים המותרים: שטחים נלווים, שטחי שירות כלליים ומחסנים. התכנית מאפשרת מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ"ר ליח"ד.

תכנית ג'1

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מתאריך 20/08/2007. התכנית מתירה בניה על גג שטוח בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. השטח הבנוי לחדר יציאה לגג לא יעלה על שטח של 40 מ"ר לכל יח"ד עם אפשרות להגדלת תכסית הבניה על הגג עד ל- 65% משטחו בבניה בו זמנית. כל בניה בשלבים על הגג תיבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין ומשאר קווי חזיתות הבניין תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות. לחלופין, בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, רום הגג לא יעלה על 7 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה, השיפוע 40%-50%.

תא/5000

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016. התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות. התכנית קובעת את אופן הפיתוח הפיזי בעיר: אילו אזורים בעיר ייעודו למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או ליעודי קרקע אחרים. אילו מקומות ראוי לשימור ואילו לפתח, מהן ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר. בהתאם לתשריט אזורי ייעוד, החלקה הנדונה מסווגת כחלק ממתחם 103, בייעוד לאזור מגורים בבנייה עירונית עד 15 קומות.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

רישוי והיתרים

- היתר מס' 1-230780 מיום 07/12/2003 לבניית בניין מגורים המורכב מ- 2 בנינים מחוברים בקומת הקרקע (מס' 75 ו-76 במגרש 28 במבנן 8 לפי תב"ע 1א111), בני 8 קומות כולל קומת הכניסה כל אחד, מעל 2 קומות מרתף משותפות המתחברות עם מרתף שיבנה במגרש הסמוך מס' 28, עבור 38 יח"ד סה"כ.
- היתר מס' 1-250536 מיום 21/07/2005 לשינוי שם בעל בהיתר מס' 1-230780 ל- 1.5 ד. לוי אלברט (2000) חב' לבנין (1997) בע"מ.
- היתר מס' 06-1015 מיום 23/11/2006 לשינויים כלפי היתר מס' 1-230780. להלן השטחים המבוקשים בהתאם לתכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ הבניין במ"ר
קומת חניון תחתונה		1,617.39	1,617.39
קומת חניון עליונה		1,764.84	1,764.84
קומת כניסה	230.70	639.08	869.78
קומה 1	220.15	94.36	314.51
קומה 2	605.60	122.83	728.43
קומה 3	593.15	122.83	715.98
קומה 4	605.60	122.83	728.43
קומה 5	593.15	122.83	715.98
קומה 6	605.60	122.83	728.43
קומה 7	608.13	108.97	717.10
קומת גג		92.76	92.76
סה"כ	4,062.08	4,929.61	8,991.69

- טופס 4 מיום 28/12/2006 בהתאם להיתרי בניה 20030780, 20050536 ו- 20061015.
- היתר בניה מס' 09-0023 מיום 01/06/2009 לסגירה חלקית של קומת העמודים המפולשת ע"י ויטרינה זכויות לצורך הגדלת לובי כניסה ב- 2 הבנינים מס' 75 ו-76 במגרש 26 לפי תב"ע 1א111.
- היתר בניה מס' 13-0234 מיום 09/04/2013 להגדלת שטח מרפסות קיימות על ידי סגירת חללים ברצפתן של אלו בקומות 2-7 בחזיתות אחורית ממזרח וקדמית ממערב.
- היתר בניה מס' 16-0625 מיום 23/08/2016 לשינויים ותוספת חדר יציאה לגג מעל הדירה העליונה בבניין השכן (בניין מס' 75).
- היתר בניה מס' 17-0264 מיום 15/08/2017 לאיחוד 2 יחידות דיור קיימות בקומה 7 ליחידת דיור אחת לרבות שינויים פנימיים, בבניין השכן (מס' 75).

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

11. תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשת
תכנית ג' 1	04/09/2007	268,000 ₪	0.00 ₪ (אפס)

להלן תמצית עמדות הצדדים בשומות:

עמדת שמאית הועדה המקומית לתכנון (המשיבה)

על פי תכנית תא/1111/א/1 במ/9, חדרי היציאה לגג יותרו בהתאם לתכנית 1680, במבנים בהם אין קומות גג חלקיות. שטחם יכלל בחישוב שטח הדירה הממוצע (120 מ"ר). תכנית ג' קובעת שטח קומה חלקית עד 90% מהקומה שתחתיה. תכנית ג' 1 מאפשרת בניית חדר יציאה לגג, ומרחיבה את הזכויות מתוקף תכנית ג' ו-1680. בתחום תכניות (שכונות עבר הירקון) בהן שטח חדר היציאה לגג נכלל בזכויות הבניה על פי התכנית, התכנית מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג בנוסף לשטח המותר בתכנית הראשית.

בחישוב ההשבחה לתכנית זו הובא בחשבון שווי הגג כמרפסת גג בלבד.

ערכי שווי

שמאית המשיבה קבעה שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון בסך 7,750 ₪ בהתבסס על חילוץ מעסקאות של דירות מגורים בבניין הנדון והחלטות שמאים מכריעים בסביבה.

תחשיב ההשבחה

שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקוו'	תכנית ג 1
0 מ"ר		0	חדר גג
170 מ"ר	*0.15	25.5	מרפסת גג
170 מ"ר		25.5	סה"כ
40 מ"ר	1	40	חדר גג
130 מ"ר	**0.25	32.5	מרפסת גג
170 מ"ר		72.5	סה"כ
הפחתה לעלויות התאמה			68.8
השבחה בשטח אקוו'			43.3
דחייה להסכמת השכנים 0.8			34.6
שווי למ"ר			7,750 ₪
השבחה במעוגל			268,000 ₪
היטל השבחה			134,000 ₪

* בהתחשב בהיקף הגג, ומביא בחשבון עלויות התאמה להכשרת הגישה לגג.

** בהתחשב בגודל והיקף הגג.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

עמדת שמאי המבקשת

שמאי המבקשת טוען כי לא חלה השבחה בנכס עקב אישור תכנית ג'1 ומנמק טענותיו כדלקמן:

טענות סף

1. התיישנות - בתאריך 17/09/2008, לפני כ-13 שנים (ושנה לאחר אישורה של תכנית ג'1), ניתן אישור הועדה המקומית תל אביב לצורך העברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין.

על גבי האישור נכתב - "הערת היטל השבחה: ללא זכויות בניה, הגג לא צמוד לדירה". משמע, כל העובדות לגבי הנכס הנדון היו ידועות לוועדה המקומית בעת מכירת הנכס והנפקת אישור הועדה לרישום בטאבו. זאת ועוד, הועדה ציינה ברחל בתך הקטנה כי נושא היטל השבחה נבחן על ידי מחלקת היטל השבחה וכי היא סבורה שאין חבות בהיטל השבחה בנכס שבנדון.

כמו כן, לא חל כל שינוי בנכס שבנדון ממועד הנפקת האישור ועד למועד דרישת היטל השבחה החדשה בשנת 2021, 13 שנים לאחר מכן.

לפיכך, ובהתאם להחלטת ועדת ערר מספר 8025-8026/20 - מסדר בתי החולים יוחנן הקדוש האלוהי הידוע בשם מסדר פתה בינה פרטליי נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נצרת עולה באופן חד משמעי כי "משלא נעלמו מן הועדה המקומית העובדות הנדרשות לשם הטלת החיוב בהיטל השבחה במועד הדיווח, ולא חל שינוי בהם, הרי שבחלוף תקופת ההתיישנות, אין היא רשאית עוד לדרוש היטל השבחה שלא נדרש על ידה תוך שבע שנים ממועד הדיווח".

2. הסתמכות וחוסר תום לב - הנכס נמכר על ידי הנישומים לפני כ-13 שנים ושנה לאחר אישורה של תכנית ג'1, כאשר הנישומים פנו כנדרש לוועדה המקומית אשר בדקה את הנושא והחליטה כי אין חבות בהיטל השבחה בגין המכירה. כלל יסוד בכללי מינהל תקין הינו היכולת של האזרח לסמוך ולהסתמך על החלטות המוסדות המוסמכים ועל גורמי השלטון. במקרה שבנדון ישנה הפרה כפולה של עקרון ההסתמכות:

מצד אחד המוכר הסתמך על התמורה אשר קיבל בעת מכירת הדירה ועל אישור הועדה אשר ניתן כנדרש ובמועד. מצד שני, הקונה הסתמך על אישור הועדה מתוך הבנה שיוכל להירשם בלשכת רישום המקרקעין כבעלים של הדירה וכי לא יידרש לתשלום כלשהו במקרה בו יבחר למכור את הדירה לצד ג'. חזרתה של הועדה מהחלטתה אשר ניתנה לפני כ-13 שנה והחזקת הרוכש כבן ערובה לאחר שללא ספק פעל כמצופה ממנו והסתמך על אישור הועדה מהווה הפרה נוספת של עיקרון ההסתמכות.

3. שיהוני - גם אם החליטה הועדה כי היא מעוניינת לחזור בה מהחלטתה ולדרוש תשלום היטל השבחה, פרק הזמן הארוך אשר חלף ממועד מתן האישור ועד מועד הדרישה החדשה הינו ארוך ובלתי סביר בכל קנה מידה. מדובר בשיהוי של כ-13 שנים, כמעט כפול מתקופת ההתיישנות הקבועה בחוק.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.Sc.)
מהנדס גיאודטי (B.Sc.)

4. סופיות ההליך - כפי שפסקה כב' השופטת עדנה ארבל בע"מ 1164/04 - עיריית האצליה נ' דניאל יצחקי, "ההחלטה המנהלית מהווה סוף פסוק להתדיינות בין הרשות לפרט ובכך בא לידי ביטוי אחד מעקרונות היסוד בשיטתנו שעניינו סופיות הדיון". עצם הדרישה כעת של עיריית תל אביב לחיוב בהיטל השבחה, 13 שנים לאחר ביצוע העסקה ו-13 שנים לאחר שהועדה עצמה אישרה בכתב שאין חבות בהיטל השבחה, עשוי להוות פגיעה קשה ביכולת לבצע עסקאות בשוק החופשי.

לחלופין, באם טענות הסף לא יתקבלו, שמאי המבקש טוען כדלקמן:

- הסכמת שכנים ותשלום לשכנים - על פי הוראות התכנית, חדר היציאה לגג ייבנה בשטח הגג הצמוד לדירה שבקומה העליונה של הבניין, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או, בגג משותף על פי הסכמה של בעלי הזכויות בגג כקבוע בחוק, ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף. במקרה שבנדון, הגג העליון מעל לדירה שבנדון רשום כרכוש משותף של כל בעלי הדירות בבניין (19 יח"ד). לפיכך, עולה כי נדרשת הסכמה של 18 בעלי זכויות נוספים (ככל שתינתן) וכן תשלום לאותם בעלי הזכויות עבור רכישת זכויות הבניה ולצורך קבלת הסכמתם. במקרה שבנדון, כ-14 שנים לאחר מועד אישורה של התכנית ועדיין טרם התקבלה הסכמת השכנים (ככל שתתקבל בכלל) לצורך בניה על גג הבניין. בתחשיב השומה הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 7 שנים ובשיעור היוון של 7% המגלם גם סיכון אפשרי שלא תתקבל הסכמת כל השכנים ומורכבות קניינית לאור הצורך בתשלום תשלומי איזון (מקדם משוקלל 0.62), זאת מבלי להביא בחשבון את תשלומי האיזון עצמם (שכמובן ידרש לשלם בנוסף).
- קווי בניין וגישה לחדר מכונות - בהתאם להוראות התכנית נקבע כי חדר היציאה לגג צריך להיבנות בנסיגה של 2.5 מטרים לחזית ושל 1.2 מטרים לצד. כמו כן, מתשריט קומת הגג עולה כי מעל לדירה שבנדון ממוקם חדר מכונות, באופן בו בניה חדשה (ככל שתיעשה) נדרשת לאפשר גישה לחדר המכונות של הבניין. קיימים צינורות אוורור שירותים של הבניין ובסיס עמוד אשר מגבילים את אפשרות הניצול על הגג ומחייבים התאמה של הבינוי. בהתאם למדידה גראפית מתשריט היתר הבניה, עולה כי בהתחשב במגבלת קווי הבניין ובחדר המכונות הבנוי על הגג, חדר הגג המקסימלי אשר ניתן לבנות הינו בשטח של כ-32 מ"ר. גם צורת החדר הינה בעלת אפקטיביות נמוכה (צרה וארוכה). גם אם יבנה חדר יציאה לגג בשטח מקסימלי של 32 מ"ר, מרפסת הגג שתישאר תהיה בעלת צורה בלתי רגולארית ולכן פחות אפקטיבית. השטח הנותר עבור מרפסת הגג הינו כ-50 מ"ר בקירוב. בדיון המקצועי שמאי המבקש מתקן את קווי הבנין לחזית ל-2 מ' בלבד וכתוצאה מהתיקון מרפסת הגג בשטח 42 מ"ר.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

- **אובדן שטח עיקרי** - הדירה שבנדון הינה בשטח של כ-166 מ"ר + כ-60 מ"ר מרפסת, כאשר על פי הוראות תכנית ג'1, הגישה לחדר היציאה לגג תתאפשר אך ורק מתוך הדירה עצמה. לפיכך, עולה כי יש להתקין גרם מדרגות בדירה הקיימת תוך "הפסד" שטח עיקרי של כ-5 מ"ר בנויים במפלס הקומה התחתונה. לפיכך, בתחשיב המצב החדש תובא בחשבון הפחתה בגין אובדן של 5 מ"ר בנויים כפי שהיו במצב הקודם (בניגוד לשטח מבונה/ זכויות בניה) ובשל ההפרעה אשר תיווצר בגין שטח המדרגות. זאת ועוד, לאור מיקומו של חדר המכונות על הגג ומיקום חדר היציאה האפשרי על הגג, אין ברירה אלא למקם את גרם המדרגות על חשבון חלק מהמטבח, חדר שירותי האורחים וחדר הכביסה או על חשבון אחד מחדרי השינה, דבר אשר יגרום לפגיעה משמעותית בדירה הקיימת. הובאה בחשבון הפחתה של 100,000 ₪ (5 מ"ר בנוי X 20,000 ₪ מ"ר בנוי).
- **שוליות** - הדירה שבנדון הינה בשטח של כ-166 מ"ר + כ-60 מ"ר מרפסת במפלס אחד. הדירה שבנדון מהווה דירה גדולה באופן יחסי וצמודה לה מרפסת גג בשטח גדול, באופן בו תוספת של חדר יציאה לגג במפלס העליון ומרפסת גג צמודה מהווה תוספת שולית לדירה. כמו כן, במצב הקודם היה מדובר על דירת פנטהאוס במפלס אחד בעוד שבמצב החדש מדובר על דירת דופלקס בשני מפלסים. לפיכך, יש להביא הפחתה לשוליות במצב החדש.
- **עלויות התאמה** - בניגוד למצב בו מתכננים מראש, טרם בניית הבניין, חדר יציאה לגג, במקרה שבנדון הדירה בנויה בפועל, באופן בו לצורך גישה לחדר יציאה לגג נדרש לפעור חור בתקרת בטון מזויין בשטח של כ-5 מ"ר עבור גרם מדרגות וככל הנראה אף ידרשו עלויות חיזוק קונסטרוקטיביות בגין הפגיעה בתקרה. לאחר מכן יש לתקן את איטום הגג שיפגע וכן להזיז מתקנים טכניים שנמצאים על הגג (מיזוג אויר וקולטני שמש). בתחשיב השומה יש להביא בחשבון את עלויות ההתאמה בסך 50,000 ₪ וכן סיכון בגין אי ודאות קונסטרוקטיבית.
- **פתחי אוורור לשירותים** - על הגג העליון, מעל הדירה שבנדון, ממוקמים מספר פתחי אוורור לשירותים. הדבר מהווה מפגע חמור וייתכן אף שלא יאפשר הסדרת מרפסת גג בצמוד לחדר הגג. גם אם ינתן אישור ויתקבל היתר בניה לחדר גג עם מרפסת צמודה, יש להביא בחשבון הפחתה בגין מפגע כגון פתחי אוורור לשירותים במרפסת הגג.

ערכי שווי

שמאי המבקשת קבע שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון בסך 7,350 ₪ בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בסביבה.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב השבחה

מצב קודם:			
מ"ר	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סך הכל
0	0	0	שטח בנוי
12.3	82	0.15	מרפסת גג*
12.3	סך הכל		
0.75	הפחתה בגין פתחי אוורור לשירותים במרפסת הגג		
9.2	סך הכל שטח אקוי' במצב הקודם		
(*) משקף שטח חדר גג של 32 מ"ר ו-50 מ"ר מרפסת גג צמודה			

מצב חדש:			
מ"ר	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סך הכל
32	32	1	שטח בנוי
12.5	50	0.25	מרפסת גג
44.5	סך הכל		
0.8	הפחתה בגין שוליות		
0.75	הפחתה בגין צורה לא פונקציונאלית		
0.75	הפחתה בגין פתחי אוורור לשירותים במרפסת הגג		
20.0	סך הכל שטח אקוי' במצב החדש		
לסיכום:			
20.0	שטח אקוי' במצב החדש		
-9.2	שטח אקוי' במצב הקודם		
10.8	תוספת שטח אקוי'		
₪7,350	שווי למ"ר אקוי'		
₪67,804	סך הכל		
0.62	הפחתה בגין הצורך בהסכמת שכנים		
₪42,038	סיכום ביניים		
₪-50,000	הפחתה בגין עלויות התאמה		
₪-100,000	הפחתה בגין אובדן שטח עיקרי		
סך השבחה	סך הכל השבחה בגין אישורה של תכנית ג'1		

בחינת סבירות השומה

תכנית ג'1 הוסיפה אפשרות לבנות שטח של עד 40 מ"ר על גג הבניין כתוספת לדירה שבנדון.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

על פניו, ניתן לחשוב כי מדובר בתכנית משביחה וניתן היה לצפות למימוש מהיר שלה על ידי בעלי הזכויות בנכס. אלא שבפועל, מאז שאושרה התכנית חלפו 14 שנים, התחלפו שני בעלי זכויות בנכס, והתכנית המשביחה (לכאורה) לא מומשה.

לצורך יישוב הסתירה כביכול ניתן להציג מספר גורמים עיקריים:

- הזכויות בגג אינן שייכות בכלל לבעלי הזכויות בנכס, נדרשת רכישה של הזכויות והסכמת השכנים, כאשר לשכנים אין בכלל אינטרס לאשר בניה על הגג המשותף של הבניין.

- בניה על הגג דורשת אובדן שטח עיקרי בדירה הקיימת ולמעשה תפגע באופן משמעותי בתכנון הקיים של הדירה ובשוויה.

- תוספת הבניה לא תוכננה מלכתחילה ולכן ישנן עלויות התאמה גבוהות, אילוצי תכנון ביחס לשטח הדירה הקיימת, חוסר תכנון אל מול חדר מכוונות על הגג, פתחי איוורור לשירותים שיפגעו קשות מההנאה הצפויה בגג וכן לבסוף תתקבל בניה בצורה לא פונקציונאלית.

לאור האמור לעיל, נראה זה סביר ביותר שבפועל התכנית איננה משביחה את שווי הדירה שבנדון. ולראיה, 14 שנים מאז אושרה התכנית ו-2 בעלי זכויות שהתחלפו לא התחילו בכלל לקדם אפילו תכנון מוקדם לתוספת הזכויות מכח התכנית.

תגובת המשיבה

להלן תמצית תגובת שמאית המשיבה מיום 23/05/2021:

- השבחה בגין תכנית ג'1 - לעניין אישור הועדה המקומית מיום 17/09/2008 בגין אי חבות בהיטל השבחה בעת המכר, טוענת שמאית המשיבה כי בעבר נהגה הועדה המקומית לדרוש את היטל השבחה לבניה בגג בשתי חלופות: במקום בו הגג צמוד לדירה העליונה - נדרש היטל השבחה מבעלי הדירה העליונה אליה צמוד הגג ובמקום בו הגג אינו צמוד לדירה כלשהיא - נדרש היטל השבחה מכלל בעלי הדירות בבנין על פי חלקיהן. במהלך השנים ניתנו פסיקות שונות בוועדות הערר ובבית המשפט, לפיהן נבחנה הסוגיה על פי מהותה, ושלל הפסיקות קבעו כי יש לדרוש את היטל השבחה רק מבעלי הדירות היכולים להנות מהתכנית ומזכויות הבניה, דהיינו מהדירות בקומה העליונה. ביום 18/07/2018 נכנס לתוקף תיקון 126 לחוק התכנון והבניה, הקובע את האופן בו יש לחייב את בעלי הנכסים בהיטל השבחה בבית משותף: "חלה חובת תשלום היטל השבחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף, ושלפי טיבו של הרכוש המשותף ניתן להצמידו לדירה פלונית, כגון חדר יציאה לגג או הרחבה, תחול חובת תשלום על בעל הדירה שאליה אפשר להצמיד את הרכוש המשותף בלבד". התיקון עיגן את המגמה שהתקבלה קודם לכך בשורת פסיקות. משמעות החוק והפסיקות היא כי תכנית המאפשרת בניה של חדרי יציאה לגג, כאשר רק בעלי הדירות בקומה העליונה יכולים להינות מזכויות אלה, יחול החיוב בהיטל השבחה בגין תכנית זו על בעלי הדירות הנהנות ולא על יתר בעלי הדירות בבנין. הדבר

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.Sc.)
מהנדס גיאודטי (B.Sc.)

נכון גם כאשר הגג מהווה רכוש משותף, שלפי טיבו ניתן להצמידו לדירה מסוימת לצורך הרחבתה או בניית חדר היציאה לגג. כמו כן, מפנה להחלטת ועדת ערר (ת"א) 85150/11 תומר ורשה עו"ד נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב שניתן ביום 09/12/2015, לפני תיקון 126 לחוק ולפני חתימת הסכם המכר ומתייחס לתכנית ג'1 ונקבע בה שאין להצמדת הגג נפקות לעניין עצם החבות בהיטל השבחה.

- טענות סף (התיישנות, הסתמכות וחוסר תום לב, שיהוי וסופיות ההליך) - טענה בעניין התיישנות לעצם הדרישה של היטל השבחה הינה טענה משפטית, שמקומה בפני עיריית תל אביב וועדת הערר. כנ"ל לענין תום לב והסתמכות.

בשנים שחלפו ממועד הנפקת האישור בשנת 2008 שונו מהותית הוראות החוק וכיום כאשר נדרש אישור לצורך השלמת הרישום, אין הועדה המקומית רשאית לא לקיים את הוראות החוק כפי שהן בעת מתן האישור.

- הערה כללית לעניין ההפחתות הנטענות - בשומת הועדה המקומית ניתן משקל שווי למרפסת גג במצב הקודם (שווה ערך ל- 25.5 מ"ר אקוו'), ערך זה ניתן כזיכוי מהמצב החדש ומשמעותו כי ניתן היה להצמידו לדירה, לייצר גישה לגג וכד'. גם במצב כזה היה צורך בהסכמת שכנים ובהוצאות התאמה שונות. מכאן, שעצם הזיכוי בזכויות אקוו' במצב הקודם כולל את שלל ההפחתות הנטענות ואין להביא אותן בחשבון שוב.

- הצורך בהסכמת השכנים ותשלום לשכנים - אכן יש צורך בהסכמת השכנים להצמדת הגג לדירה המסויימת. בשומת הועדה המקומית הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 20% מההשבחה בשל הצורך בדחייה להסכמת השכנים. בשומת הועדה ניתן משקל מסוים לגג גם במצב קודם (לפי מקדם שווי של 15%) על אף העובדה שהגג אינו צמוד לדירה הנדונה.

- קווי בנין וגישה לחדר מכונות - קווי הנסיגה בתכנית ג'1: 2 מ' לחזית ולא 2.5 מ' כמצויין בשומת המבקשים ו- 1.2 מ' מיתר החזיתות. חזית הבנין הינה למערב, לרחוב ארתור רובינשטיין ולא לכיוון דרום. מכאן, שמימדי הגג, שטחו ומגבלת הנסיגות אינם מגבילים ניצול בניה של 40 מ"ר בגג הדירה. הגישה לחדר המכונות ניתנת לפתרון טכני במסגרת עלויות ההתאמה.

- הפחתה לשוליות - בשכונה יוקרתית כגון השכונה הנדונה אין מקום לשוליות, ההיפך הוא הנכון, קיים יתרון לגודל ומרחב בדירות יוקרה. לתימוכין מציגה דוגמא לאיחוד 2 דירות בבנין השכן.

- עלויות התאמה - בשומת הועדה המקומית ניתן מענה לטענה זו בשני מובנים: ניתנה הפחתה רק במצב החדש בשיעור 5% (שווה ערך לכ- 4 מ"ר אקוו', דהיינו כ- 30,000 ₪) וניתן משקל למרפסת הגג במצב הקודם.

- שווי למ"ר ותחשיב - בשומת הועדה המקומית שווי למ"ר הינו 7,750 ש"ח, בהסתמך על מרבית החלטות שמאים מכריעים, בהתחשב במיקום משובח ועדיף של הנכס הנדון, יש לבצע התאמה ולאמץ את ערכי השווי.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

- בהמשך לדיון המקצועי, בהתאם לדרישת הח"מ, שמאית המשיבה הציגה מס' דוגמאות מהיתרי בניה לניצול זכויות מכוח תכנית ג'1 לבניין בנוי: גו"ח 6883/17, 6884/18, 6884/33, 6885/50.

תגובת המבקשת

להלן תמצית תגובת שמאי המבקשת מיום 27/06/2021 להיתרי הבניה שהוצגו ע"י שמאית המשיבה:

- גו"ח 6883/17 - הבנין לא נבנה לפני תכנית ג'1 אלא לאחריה. ההיתר לתוספת הבניה ניתן תוך כדי הבניה והקומה הנוספת נבנתה בהינף אחד עם הבנין. לא דומה הדבר למקרה שלנו בו מדובר על תוספת מעל מבנה קיים ותיק ומאוכלס.
- גו"ח 6884/18 - כפי שכתוב בגוף ההיתר ששלחה שמאית הועדה מדובר על תכנית שינויים בבניין בהליך בניה. בדיוק כמו במקרה הקודם, מדובר על תכנית שינויים כלפי פרויקט בהליך בניה.
- גו"ח 6885/27 (שם הקובץ 6885/50) - מדובר על דירות גג ולא על חדרי יציאה לגג אשר תוכננו ביחד עם תכנון הבניין המקורי ונבנו איתו מראש. היתר הבניה מהווה היתר הבניה המקורי ולא היתר שינויים ותוספות ולכן מקרה זה לא רלוונטי למקרה שבנדון.
- גו"ח 6884/33 - מדובר על בעלים אחד אשר רכש את שתי הדירות בקומה השביעית, חיבר אותן לדירה בשטח של 357 מ"ר והוסיף להן קומת גג בשטח של 69 מ"ר + כ- 115 מ"ר מרפסת גג. דוגמא זו אכן מהווה דוגמא לתוספת קומת גג מעל בניין קיים, יחד עם זאת יש לשים לב כי מדובר על רוכש אחד אשר רכש את שתי הדירות, ביצע איחוד דירות תוך שיפוץ מאסיבי באופן בו נושא עלויות ההתאמה שונה מהמקרה שבנדון בו מדובר על דירה אחת שכבר בנויה ברמת גמר גבוהה מאוד. כמו כן, מדובר על דוגמה ייחודית של רוכש עם טעם ייחודי מאוד (דירה של כ- 426 מ"ר) אשר לאו דווקא פועל בהתאם לחישוב כלכלי של עלות/תועלת בתוספת שטח.

12. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

- א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.
- ב. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין תכנית ג'1, עקב מימוש מלוא הזכויות בנכס בדרך של מכירה, לפי הסכם מכר מיום 30/07/2008.
- ג. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

- ד. המועד הקובע להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.
- ה. יעוד וזכויות הנכס - עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).
- ו. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין בסביבת נשוא השומה למועד הקובע.
- ז. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).
- ח. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

13. הכרעה

לאחר שקראתי את שומות ותגובות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ערכתי ביקור (חיצוני) בנכס הנדון ובסביבתו, עיינתי בתמונות פנים של הנכס, בתכניות בנין עיר, ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

טענות סף שמאי המבקשת

טענות שמאי המבקשת על פיהן החיוב בהיטל השבחה בתיק הנ"ל דינו להתבטל בגין התיישנות/שיהוי/הסתמכות וחוסר תום לב/סופיות ההליך, הינן טענות משפטיות הכופרות בעצם החבות וכאלה עדיף שתתבררנה בערכאות שיפוטיות מתאימות. סמכותי כשמאי מכריע בתיק הנדון להכריע בענין גובה החיוב ובשאלות שמאיות המתעוררות בהקשר זה. בהתאם לכך, לא יכול שמאי המבקש להעלות טענותיו אלה בהליך שמאי מכריע.

אדגיש כי עומדת לצדדים הזכות לטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

כדאיות ניצול הזכויות מכוח תכנית ג'1

תכנית ג'1 אשר אושרה למתן תוקף ביום 20/08/2007 התירה בניית חדר יציאה לגג ששטחו לא יעלה על שטח של 40 מ"ר לכל יח"ד עם אפשרות להגדלת תכנית הבניה על הגג עד ל- 65% משטחו בבניה בו זמנית. כמו כן, נקבע כי, כל בניה בשלבים על הגג תיבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין ומשאר קווי חזיתות הבניין תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות.

טופס אישור אכלוס (טופס 4) לבניין הנדון ניתן ביום 28/12/2006.

בהביאי בחשבון את הבינוי הקיים בקומת הגג ומכך שהושלמה בנייתו של בניין המגורים כ- 8 חודשים בלבד לפני המועד הקובע של התכנית, אני סבור כי במקרה הנדון, אין כדאיות כלכלית בניצול זכויות הבניה מכוח תכנית ג'1; מיצוי זכויות הבניה מחייב גריעת שטח בדירה הנדונה למטרת הסדרת נגישות לגג, ביצוע עבודות התאמה/הנדסיות גבוהות המאיינות את ההשבחה הנובעת (ככל שקיימת) מאישורה של התכנית, כגון: חציבת פתח בתקרת הדירה, פירוק והתקנה של מערכות קיימות בקומת הגג והסדרת הנגישות אליהן, תכנון קונסטרוקטיבי, בניית מדרגות פנים בדירה ועוד.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

כמו כן, קיימים גורמים נוספים אשר משפיעים על המורכבות במימוש הזכויות, כגון:

- הסכמת שכנים - מאחר והגג אינו צמוד לדירת המגורים הנדונה ועצם היותו רכוש משותף של כל בעלי הדירות בבניין (19 יח"ד), נדרשת הסכמה של מס' רב של בעלי זכויות נוספים.
 - צורתו ההנדסית של גג הבניין לאור המערכות הטכניות הקיימות בגג המבנה.
 - אובדן האפשרות להשתמש בדירת המגורים במהלך תקופת עבודות השיפוץ.
- יתר על כן, לבירור המחלוקת, שמאית המשיבה נתבקשה להמציא היתרי בניה אשר ניצלו זכויות מכוח תכנית ג'1 לבניין בנוי בסביבת הנכס. להלן התייחסותי להיתרים שהוצגו:
- גו"ח 6883/17 - היתר הבניה מהווה שינויים לבניין בבנייה למגורים ולא תוספת לבניין בנוי ומאוכלס כמו במקרה הנדון.
 - גו"ח 6884/18 - היתר הבניה מהווה שינויים לבניין בבנייה למגורים ולא תוספת לבניין בנוי ומאוכלס כמו במקרה הנדון.
 - גו"ח 6884/33 - היתר הבניה אכן מהווה שינויים ותוספת לבניין השכן אשר בנוי ומאוכלס. יחד עם זאת, כשנה לאחר ההיתר ניתן היתר חדש לאיחוד 2 יחידות הדיור הקיימות בקומה העליונה. לפיכך, ככל הנראה, ניצול הזכויות על הגג ואיחוד הדירות התבצעו בהינף אחד, כחלק בלתי נפרד מעבודות השיפוץ של הדירה.
- התאמת חדר היציאה לגג נעשה בפרק זמן קצר לאיחוד שתי הדירות, משמע, חסכון בעלויות הבניה וגמישות בתכנון, להבדיל מהמקרה הנדון אשר מדובר בניצול זכויות על הגג בלבד.
- גו"ח 6885/50 - היתר הבניה מהווה היתר בניה מקורי ולא תוספת לבניין בנוי ומאוכלס כמו במקרה הנדון.

לאור המקובץ לעיל, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת וקובע כי במקרה הנדון, אין לחייב בהיטל חהשבחה בגין אישורה של תכנית ג'1.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

14. החלטה

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כתת חלקה 18 חלקה 33 בגוש 6884, רח' רובינשטיין ארתור 3, תל אביב -יפו, עקב מימוש מלוא הזכויות בנכס בדרך של מכר (הסכם מיום 30/7/2008), כמפורט להלן:

תכנית	המועד הקובע	סה"כ ההשבחה	היטל ההשבחה (50%)
ג' 1	04/09/2007	לא חלה השבחה	

15. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא הכרעה זו.

ניתנה היום, 30/08/2021

ולראיה באתי על החתום,

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין, מהנדס גיאודטי
מודד מוסמך