

מדינת ישראל
משרד הפנים - יחידת סמך
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

ערר מס': תא/81077/0721
חלקה 337/17 בגוש 6133; רח' לה גארדיה 46, תל אביב

הרכב ועדת הערר

עו"ד הלל גלקופ, יו"ר
מר אייל יצחקי, שמאי מקרקעין
גב' גל קארו, נציגת מתכנן המחוז

העוררת:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב
ע"י ב"כ עוה"ד ניר בראונשטיין

-נגד-

המשיב:

אברהם כספי ז"ל
ע"י ב"כ עוה"ד אלי סגל

החלטה

1. לפנינו ערר על שומה מכרעת, שנערכה על ידי השמאי המכריע מר יגאל יוסף, ביחס להשבחה שנוצרה בדירת מגורים בשטח 78 מ"ר הממוקמת בקומה שלישית ואחרונה בבניין מגורים רווי, שבו 3 כניסות (בינוי המכונה "בניין רכבת") ברחוב לה-גארדיה 46, בשכונת יד אליהו בתל אביב (גו"ח 6133/337/17).
2. בשומתו המכרעת העריך השמאי המכריע את ההשבחה, שנוצרה בשתי מדרגות חיוב: האחת בגין אישור תכנית תא/מק/4123 שאושרה בשנת 2019, שהיא תכנית להתחדשות עירונית שבין היתר מתווה בחלקה זכויות בניה בכפוף להריסה של בניין הרכבת הקיים והשנייה בגין אישור תכנית ג1, שאושרה בשנת 2007, שהקנתה זכויות בניה בגג הבניין.
3. בשומה המכרעת נקבע, כי לא נוצרה השבחה בנכס בגין אישור תכנית תא/מק/4123. המחלוקת העיקרית בין הצדדים נוגעת לקביעת השווי "במצב החדש" במדרגת החיוב השנייה בגין תכנית תא/מק/4123.

4. טיעוני הוועדה המקומית

5. הוועדה המקומית, היא העוררת בתיק שלפנינו, טענה סידרה של טיעונים כנגד השומה המכריעה ולהלן תמציתם:

1. השמאי המכריע אימץ שומה מכריעה קודמת, שניתנה בתחום אותה התביע לדירה אחרת בבניין סמוך, שנערכה על ידי השמאי המכריע מר ירקוני ברחוב מרגולין 31 (גו"ח: 7098/23) (להלן: "שומת ירקוני") וזאת ללא הנמקה ראויה ובאופן "סתמי ועיוור". שתי השומות הללו נערכו בגישה צרה פשטנית ושטחית, שהביאה לתוצאה בלי סבירה בעליל של "השבחה אפס". קביעה זו בלתי סבירה לנוכח הקניית זכויות בניה מופלגות בתכנית המשביחה.

2. השמאי המכריע קבע את השווי במצב החדש בגישת ההשוואה למחירי דירות, שנמכרו בתחום התכנית, כגישה יחידה ובלעדית. זאת בניגוד לקביעת עמ"נ 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' (נבו) (להלן: "אשדר").

3. גישת ההשוואה בה נקט השמאי המכריע יושמה על בסיס כמות קטנה של עסקאות (5 עסקאות בלבד) שבכולן, לעמדת הוועדה המקומית, סוכם מחיר שאיננו מייצג שווי. אחת מהעסקאות בוצעה לפני המועד הקובע ולא יכולה להיכלל בבסיס הנתונים הרלוונטי.

4. לדעת הוועדה המקומית המחירים בחמשת העסקאות הללו לא מייצגים את שווי הדירות, בין היתר מאחר שהשוק איננו מפנים את המשמעות הכלכלית של התכנית שהיא תכנית מורכבת. שוק הקונים והמוכרים מפנים את המשמעות של תכנית מורכבת, כמו תכנית תא/מק/4123, רק בחלוף פרק זמן מסוים לאחר אישורה. במקרה שבנדון ניתן להיווכח, כי אכן מחירי הדירות בתחום התכנית עלו רק בחלוף שנה או שנתיים לאחר אישור התביע. לכן שגה השמאי המכריע שלא הביא בחשבון בתחשיבו עסקאות שנערכו שנתיים לאחר אישור התכנית.

5. שומת השמאי המכריע יגאל יוסף מושא הערר היא אחת משתי השומות המכריעות הראשונות שניתנו במתחם (שומת יוסף במקרקעין שבנדון ושומת ירקוני שקדמה לה). שתי שומות אלה נערכו לפני שניתן פס"ד "אשדר". לאחר שניתן פסק דין אשדר נערכו שומות מכריעות נוספות בתחום התכנית הנדונה עצמה, שבהן נקבעה השבחה ממשית בגישה אחרת, שבה מובאות בחשבון זכויות הבניה במצב התכנוני החדש כשהן מהוונות. לא ניתן להתעלם משומות חלוטות אלה.

6. במקרה שבנדון היה על השמאי המכריע לנקוט בתחשיב שווי אשר מגלם את זכויות הבניה שהותוו בתכנית המשביחה ואת שאר הרכיבים וההוראות שנקבעו בה. בשיטה זו נוקטים שמאים מכריעים רבים וזאת לאחר שניתן פס"ד "אשדר". לשיטת הוועדה

המקומית, בפסק הדין אשר ניתן מעמד בכורה לשיטה האמורה, בה מחושב שווי זכויות הבניה המהוונות המוקנות בתכנית במצב החדש.

7. הוועדה המקומית טענה עוד, כי גם אם השמאי המכריע סבר שגישת ההשוואה היא רלוונטית במקרה שבנדון, הרי שאין זה סביר להימנע לחלוטין משימוש בגישה המוצגת בעניין אשר כשיטה לבדיקת סבירות התוצאה שהתקבלה. בדיקה שכזו היתה מובילה את השמאי המכריע למסקנה, שהתוצאה של העדר השבחה (השבחה אפס) איננה סבירה.

8. בנוסף, העוררת טענה למספר שגיאות עובדתיות, שקשורות לניתוח עסקאות ההשוואה, לחישובי שטחים ומקדמי התאמה.

6. טיעוני המשיב:

1. בניגוד לעמדת הוועדה המקומית, טוען המשיב כי השמאי המכריע פעל באופן סביר, חישב את השווי בגישת ההשוואה על בסיס סקירה עצמאית משלו של עסקאות השוואה.
2. גישת ההשוואה, שאותה יישם השמאי המכריע, תואמת את תקן 2.0 שבו נקבע שדרושות לכל הפחות 3 עסקאות בנכסים דומים לשם קביעת שווי.
3. העסקאות אותן הביא בחשבון השמאי המכריע הן מאזור קרוב. על נכסי ההשוואה חלה אותה התב"ע.
4. השיטה אותה מבקשת הוועדה המקומית ליישם מקובלת בשומות לפרויקט פינני בינוי בשלמותו ולא מקובלת במקרה של בחינת ההשבחה לדירה בודדת אחת.
5. השמאי המכריע לא הביא בחשבון את העסקה של מכר הנכס הנדון עצמו. היה ראוי להביא בחשבון גם עסקה זו הגם שהדירה במצב פיזי ירוד. בשל מצב הדירה הירוד, ראוי להביא בחשבון בעת קביעת תחשיב השווי הוצאות שיפוץ/התאמה בסך של 250,000 ₪. סכום זה דרוש לשם החזרת הדירה למצב פיזי ראוי למגורים.

דיון והכרעה

7. לאחר שעיינו בכתבי הטיעונים של הצדדים ושמענו אותם בהרחבה, הגענו למסקנה כי דין הערר להידחות.

רקע מקדים

8. פסק דין "אשר" ניתן באוגוסט 2021 ובמסגרתו נבחנו גישות השומה הרלוונטיות לקביעת שווי במצב חדש בתכנית פינני בינוי.
9. מאז תחילת תב"ע תא/מק/4123 ביוני 2019 ועד למועד שבו ניתן פס"ד אשר באוגוסט 2021 ניתנו שתי שומות מכריעות לשתי דירות שנמכרו בתחום התב"ע: השומה מושא הערר שנקבעה על ידי השמאי המכריע יגאל יוסף ושומת השמאי המכריע ערן ירקוני. בשתיהן נקבע השווי במצב החדש בגישת ההשוואה הישירה בלבד ובשתיהן נקבע, כי לא נוצרה השבחה בדירות שנמכרו עקב אישור התב"ע.

10. לאחר שניתן פס"ד אשר, ועד למועד כתיבת החלטתנו זו, נערכו לפחות 8 שומות מכריות נוספות לדירות בתחום התב"ע, שנערכו בגישה שמאית אחרת (עליה נעמוד להלן) כגישה מועדפת. בכל 8 השומות הללו נקבעה השבחה חיובית בסך משמעותי (ביחס למחירי הדירות) לכל אירוע מכר של דירה במתחם.

11. הערר שלפנינו הוגש כנגד אחת משתי השומות הראשונות שניתנו במתחם (שניתנה לפני פס"ד אשר), שבה נקבע כי לא נוצרה השבחה בגין אישור תב"ע תא/מק/4123. נציין כי תלוי ועומד גם ערר כנגד השומה הנוספת - שומת ירקוני.

12. הטיעון העיקרי של הוועדה המקומית הוא שבמקרה הנדון יש לנהוג בהתאם לפס"ד "אשר". לטענתה, בפסק הדין נקבע כי יש לקבוע את השווי במצב החדש לפי זכויות הבניה המוקנות בתב"ע, שחלה במתחם על כל רכיביה. לאחר קביעת שווי הזכויות, יש לייחס לכל דירה ישנה חלק מתאים משווי זכויות הבניה בהתאם למשקל היחסי שלה בפרויקט העתידי שיקום בקרקע.

קביעותיו של פסק דין "אשר"

13. כאמור, פס"ד אשר דן בית המשפט בטיעוני הצדדים באשר לגישות השמאיות לקביעת שווי במצב החדש בפרויקט פינוי בינוי.

14. כך סקר בית המשפט את טענות הוועדה המקומית:

ככלל, עסקאות פינוי-בינוי מטילות חובה על הדיירים להעביר את זכויותיהם ליזם, לאחר אישור תכנית מפורטת והוצאת היתרי בניה מכוחה. משכך, וכך גם במקרה דנן, החבות בהיטל ההשבחה מוטלת על בעלי הדירות המקוריים. עם זאת, בדרך כלל, היזם מתחייב במסגרת עסקאות אלו לשאת בתשלום כל המיסים, לרבות היטל ההשבחה. כך היה גם במקרה דנן בו המשיבה נטלה על עצמה לשלם את היטל ההשבחה.

11. בשל המאפיינים הייחודיים של פרויקט פינוי-בינוי, הכוללים את עלויות איסוף חתימות הדיירים והצורך להביא לאישורה של תוכנית הפינוי-בינוי, הרווח היזמי שמוותר לעצמו היזם, גבוה לעין ערוך מהרווח הקבלני של מי שמבצע את הבנייה גרידא, על פי תכנית מאושרת. הצורך בהעצמת הזכויות בהליכי פינוי-בינוי נובע אפוא לא מאילוצים וממאפיינים-כלכליים של הריסה ובנייה, אלא בשל הרצון לתמרץ יזמים להיכנס לתחום. תחשיבי הכלכליות של פינוי-בינוי מבוססים על ההנחה כי ההליך ייעשה באמצעות יזם, אשר הציפייה הסבירה שלו היא לרווח יזמי בשיעור של בין 25% ל-30%, אשר משולם גם עבור השלבים המוקדמים למימוש התכנית: השגת הסכמות הדיירים, הכנת התכנית ואישורה.

12. בהערכת ההשבחה בתוכנית פינוי-בינוי, יש לנקוט כדרך המלך את "גישת החילוק", המשווה בין ערכי הקרקע והבנוי עליה לפני התכנית המשביחה ולאחריה, תוך ניכוי ההוצאות הכרוכות במימוש התוכנית.

15. ומאידך כך סקר בית המשפט בעניין אשר את טענות המשיבה שבפניו:

מחיר הדירה שתימכר בשוק החופשי אמור לגלם את כל אותם קשיים. מכאן גם נובעת קביעתה של ועדת הערר, כי אין להשוות בין פרויקט זה ובין פרויקטים מסוג אחר. למרות זאת המערערת משווה בין פרויקט פינני-בינני לפרויקטים אחרים. ייזום ובנייה של פרויקט רחב היקף כאמור אינו דומה לבנייה והריסה של בניין בודד.

25. בכל שיטה יש להביא בחשבון את הרווח היזמי. טענת המערערת כי כביכול בעסקאות פינני-בינני היזם מקבל רווח גבוה בצורה משמעותית מהרווח היזמי המקובל בעסקאות אחרות נטענה בעלמא, והיא שגויה אף מן הטעם שהסיכון בפרויקט כזה גבוה בשיעור ניכר.

26. ההחלטה תואמת את הלכת אברמוביץ בקביעתה, כי יש לנכות מהיטל ההשבחה את ההוצאות שהוציא היזם לשם הוצאת הפרויקט אל הפועל, וזאת ממכלול שיקולים, בשים לב לייחודיות פרויקט פינני-בינני, לרבות הסיכונים הכרוכים בו.

27. העלויות שמשקיע היזם בשלב הטרם-תכנוני שוליות ביחס לעלויות שמוציא היזם לצורך הוצאת התוכנית אל הפועל.

28. גם לאחר אישור התוכנית יש להביא בחשבון רווח יזמי סביר. קרקע שעליה בנויים בניינים מאוכלסים במועד אישור התוכנית המשביחה שווה פחות מקרקע פנויה שאושרה עליה אותה תוכנית משביחה.

16. הווי אומר, הגישה העיקרית שנדונה בפני בית המשפט בעניין אשדר, היא גישה המבוססת על הערכת שווי כלכלית (להלן: "הגישה הכלכלית") במסגרתה מוערך שווי זכויות הבניה המוקנות בקרקע וניכוי מרכיבי עלות ההקמה של הפרויקט וכן מרכיבי סיכון ודחיה משמעותיים (ראו בהרחבה: קווים מנחים, פרק יח': שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" עדכון מספר 1, משרד המשפטים, אגף שמאות מקרקעין, ינואר 2020).

סקירת המאפיינים של גישת ההשוואה הישירה ושל הגישה הכלכלית "במקרה הכללי"

17. ראשית ועוד בטרם ייבחן המקרה המסוים שלפנינו, אנו מוצאים מקום לסקור את המאפיינים הכלליים של שתי גישות השומה העיקריות לקביעת שווי: גישת ההשוואה והגישה הנוספת אותה כינינו הגישה הכלכלית.

18. גישת ההשוואה: שיטה לשומת זכויות במקרקעין המבוססת על ניתוח עסקאות השוואה, מחירי היצע ומחירים אחרים למכר זכויות בנכסי מקרקעין דומים לנכס הנשום (מילון מונחים מקצועי של הוועדה לתקינה שמאית, אוגוסט 2007).

19. ככלל, "גישת השוואה הישירה" (להלן: "גישת ההשוואה") נחשבת לגישה עדיפה בענף שמאות המקרקעין ביחס לרוב פרשות השומה. גישה זו נחשבת לגישה בעלת "רמת תוקף

גבוהה¹ הן בנכסי מגורים בנויים, שנסחרים בין פרטיים והן בנכסים עסקיים, שנסחרים בין שחקנים שהם ברובם המכריע חברות או עוסקים מורשים.

20. יתרונותיה של גישת ההשוואה נעוצים בשלוש סיבות עיקריות: הגישה מדמה היטב את ההיגיון של השחקנים בשוק, רמת האינטואיטיביות של הגישה היא גבוהה, ורגישותה² לשינויים בהנחות עבודה היא קטנה (יחסית לגישות השומה האחרות).

21. ביטוי לבקירות הגישה מצוי ראשית בפסיקת בתי המשפט. כך הוגדרה שיטה זו בהלכת ברמ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (נבו) וההלכות הנוספות המוזכרות בה:

במישור השמאי-עובדתי, שיטת ההערכה המקובלת והמועדפת בפסיקה היא "שיטת ההשוואה" (המכונה גם "שיטת שווי השוק"). במסגרת שיטה זו בוחן השמאי עסקאות סמוכות במקום ובמועד לעסקה הנבחנת, במקרקעין שנתוניהם דומים למקרקעין מושאי השומה (ראו: ע"א 161/79 שר האוצר נ' זילברשטיין, פ"ד לד (3) 225, 227 (1980); אהרן נמדר מס שבח מקרקעין חלק שני – חישוב המס ותשלומו 41-42 (מהדורה שביעית, 2012) (להלן: נמדר, מס שבח)). בתוך כך נקבע כי פוטנציאל המקרקעין, אפשרויות הניצול הגלומות בהם וציפייה לשינוי תכנוני גם הם נתונים רלוונטיים לעניין הערכת השווי (ראו: ע"א 738/10 דבאח נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] פסקאות 12-13 (17.11.2013); ע"א 6132/12 ח'ג'אזי נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] פסקה 15 (7.1.2014); נמדר, מס שבח, בעמ' 48-49). על רקע זה, טענתם של בעלי הקרקע היא בעיקרו של דבר שעקרון ההשוואה המבוסס על בדיקת עסקאות אחרות צריך לחול גם בעניינם.

22. כך נקבע עוד קודם לכן בהלכת עא 161/79 שר האוצר נ' הרברט זילברשטיין (נבו):

לפני שאנתח כל אחת מחוות הדעת בנפרד, מן הראוי להבהיר כי מבין כל השיטות האפשריות לשום מקרקעין, עדיפה זו הנקראת "השוואתית" והמבוססת על עסקאות שבוצעו לערך באותו פרק זמן במקרקעין שנתוניהם דומים לנכס נשוא הדיון. העובדה המוכחת שפלוני שילם עבור נכס דומה סכום ידוע, מהווה את הבסיס הטוב והבטוח ביותר לקביעת הפיצוי בהתאם.

23. עדיפותה של שיטת ההשוואה, כפי שבאה לידי ביטוי בהלכות בית המשפט העליון דלעיל, באה לידי ביטוי גם בהטמעתה של גישה זו בשני תקנים יסודיים של הוועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים לקביעת גישות שומה: תקן מספר 2.0³ ותקן מספר 3.0⁴. בתקנים אלה

¹ ראו תקני שמאות 2.0, 3.0.

² רגישות התחשיב - היא עוצמת השינוי בתוצאת תחשיב כתוצאה משינוי באחד או יותר ממרכיבי התחשיב שקיימת לגביו אי וודאות. רמת הרגישות של התחשיב היא שיקול בבחירת גישות השומה.

³ ראו סעיף 3 בתקן 2.0 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר, מרץ 2007.

⁴ תקן 3.0 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה, מסחר ולקרקע חקלאית, ספטמבר 2007.

מפורטים הגורמים המשפיעים על רמת התוקף שיש לייחס לכל גישה שומה, את חסרונותיה ויתרונותיה.

24. נראה כי גישה זו עולה בקנה אחד גם אם לשון סעיף 4(7) לתוספת השלישית הקובע כי: "השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חופשי". אכן דרך המלך לחישוב ההשבחה היא חישוב שווי השוק ביחס לעיניו של קונה מרצון כך קבע בית המשפט העליון: "הנוסחה שאימץ המחוקק להערכת שוויים של מקרקעין לצורך שומת היטל ההשבחה היא "שווי השוק", לאמור המחיר שהיה מתקבל כתוצאה מעסקה המתבצעת בשוק החופשי בין מוכר מרצון לקונה מרצון. מבחן זה, המבוסס על יסודות אובייקטיבים וערכי שוק חופשי, גלום בו איזון ראוי של אינטרסים, הן של הפרט הן של הרשות הציבורית, ונעשה בו שימוש בתחומי חקיקה שונים". (רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ (נבו)).

25. המושג "שווי השוק" של זכויות בנכס מקרקעין מוגדר גם במילון התקינה השמאית: "המחיר הסביר ביותר להתקבל, במונחי כסף, עבור זכות במקרקעין, בשוק פתוח, תחרותי ובזמן חשיפה ראוי, תחת כל התנאים הנדרשים למכירה נאותה, כשהמוכר והקונה פועלים באופן מושכל ואינם מושפעים משיקולים מיוחדים"⁵.

26. מקביעות אלו עולה כי שיטת ההשוואה משקפת ומגלמת למעשה את כל התנאים הקיימים ב"שוק החופשי" במועד הקובע, ככלל, בלא צורך בהערכה ובהשערה חיצונית (מלבד התאמות מקובלות) ועל כן משקפת ודאות ויציבות ואובייקטיבית, שככלל אינה מושפעת משיקולים סובייקטיביים.

27. מאידך הגישה הכלכלית היא שיטה בה מוערך שווי זכויות הבניה העתידיות שמוקנות בתב"ע בפרויקט פינני בינוי, ביצוע הפחות נדרשות, דחייה לתקופה הצפויה עד למימוש הפרויקט וגזירת החלק היחסי בפרויקט המשויך ליחידה הבנויה בבניין הישן.

28. יישום של גישה זו נעשה תוך ביצוע שלבים תחשיביים, שבהם שלובות הנחות עבודה כגון:

- השווי של זכויות הבניה העתידיות כאילו היו זמינות לבניה. נתון זה מחושב בדרך כלל בהשוואה לפרויקטים מחוץ לתחום התב"ע.
- משך הזמן המוערך בשוק למימוש פיזי של הפרויקט. נתון זה קשה להערכה מדוייקת ומייצר חוסר ודאות, מפאת רגישות התוצאה לכל שינוי בשיקול הדעת של השמאי המעריך.
- שיעור ההיוון הראוי לשווי העתיד. נתון זה אף הוא קשה להערכה מדוייקת ומייצר חוסר ודאות, שכן התוצאה עשויה להשתנות מפאת כל שינוי בשיקול דעתו של השמאי המעריך.
- עלויות של מטלות ציבוריות (שקיימות בתחום התב"ע שבנדון).

⁵ מילון מונחים מקצועי של הוועדה לתקינה שמאית, אוגוסט 2007.

- עלויות נוספות שנדרשות (כגון היטלים).
- החלק היחסי של הדירה הנישומה בפרויקט.

29. יוצא איפוא, כי שיטה זו רגישה לשינויים קטנים של חלק מהנחות העבודה ושיקול דעתו של השמאי (כגון שיעור ההיוון, משך הדחיה, שיעור העלויות וכד'), באופן שפוגע ברמת התוקף שלה. בנוסף לכך, גם עצם קיומם של שלבים תחשיביים רבים מקטין גם את רמת התוקף של הגישה.

פס"ד אשר עוסק בעיקרו בגישה הכלכלית

30. כפי שפירטנו לעיל מטענות הצדדים שנדונו בפני בית המשפט בעניין אשר עולה כי הסוגיה בה דן בית המשפט היא מהן העלויות וההוצאות שיש לקחת בחשבון בגישה זו במסגרת הגישה הכלכלית.

31. פסק דין אשר הצביע על שני קשיים עיקריים בקביעת השווי במצב חדש בפרויקט פינוי ביחס לגישה הכלכלית שנדונה בפסק הדין. הקושי הראשון הוא שעל פי הלכת אברמוביץ⁶ אין להביא בחשבון "הוצאות חיצוניות" לתכנית ובהן הוצאות, שבהן נשא יזם לשם קידום התב"ע המשביחה (הגם ששיעורן הוא קטן לדעת בית המשפט). הקושי השני הוא הקושי בקבלה של ההנחה, שהשחקנים בשוק הם בהכרח רציונליים באופן שמאפשר להם לקבוע תמורה ראויה ליזם שלא מותירה לו רווח מעבר לרווח היזמי הטבעי.

32. למעשה, בית המשפט הטיל ספק בדבר יכולתם של בעלי הדירות בשוק להבין, לנתח, לכמת ולהפנים במחיר הנכסים את מלוא המשמעות של הוצאות התב"ע, שהיא מסמך תכנוני מקצועי מורכב להבנה ולניתוח בידי השחקנים בשוק הדירות.

33. שני הקשיים הללו (חשש זה מפני אי רציונליות של השחקנים בשוק והפגמת הוצאות חיצוניות במחיר של היחידות שנמכרו לאחר המועד הקובע) הביאו את בית המשפט להעדיף את גישת הוועדה המקומית ביחס לאופן יישומה של הגישה הכלכלית.

34. לצד זאת, יודגש כי בית המשפט לא שלל בפסק דין אשר את האפשרות לקבוע שווי במצב החדש בגישת ההשוואה לעסקאות מכר בדירות קיימות. כך נקבע בסעיף 55 לפס"ד :

"אע"פ, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי (וראו למשל ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' קיכל, [פורסם בנבו] פס' 23 (6.9.2020) לעניין המתודות השונות בחישוב השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו מוצגת גם המתודה שהתקבלה על ידי ועדת הערר. אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי-בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה. ברם, כאשר החישוב שנעשה

⁶ רע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' אברמוביץ [פורסם בנבו] (31/12/2014).

במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שהחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל"

35. בעניין קיכל אליו מפנה פס"ד אשדר נקבע, כי ניתן להעריך את ההשבחה גם בהתאם לשיטת ההשוואה הישירה לעסקאות מכר של דירות שנמכרו. בעניין קיכל סקרה ועדת הערר (כבוד היו"ר ס' רביד) שלוש שיטות בהן ניתן להעריך את גובה ההשבחה המיוחס לתכנית פינני בינוי. בין היתר נקבע כי אחת השיטות להערכת שווי בתכנית מעין זו היא שיטת ההשוואה הישירה:

דרך המלך לחישוב השבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבים, מצב קודם ומצב חדש וההשבחה הינה ההפרש בין המצבים. וראו לעניין זה גם דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, נ(5) 49 (פורסם בנבו, 27.06.2002), כן ראו ערר (חי') 8001/12 פישמן מפעלי קירור בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה שומרון (פורסם בנבו, 07.05.2012), ע"א (ת"א) 2184/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקווה נ' גנים חברה לבניה הנדסה השקעות והשכרת מבנים בע"מ (פורסם בנבו, 17.10.2004), ערר (י-ם) 98/11 רון אלה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (פורסם בנבו, 17.05.2011).

22. כפי שהרחבנו בעניין כרמון מינצר, בחינת ערכם של מקרקעין מחייב היזקקות לבנוי עליהם. שכן, מקרקעין מוגדרים כקרקע וכל המחובר אליה חיבור של קבע. בעת בחינת השימוש היעיל והטוב על השמאי העוסק במלאכה לבחון, בין היתר, האם שימוש זה הינו הותרת המבנה הקיים והמשך השימוש בו (זאת, כמובן במצבים בהם המדובר בבניה חוקית) או שמא השימוש היעיל והטוב הינו הריסת הבינוי הקיים וניצול הקרקע הריקה לבניה חדשה תוך מיצוי הזכויות התכנוניות. במקרה שבפנינו השימוש היעיל והטוב, כפי שנקבע על ידי השמאי המכריע הוא שימוש במבנים בתקופת הביניים עד להריסתו של הבניין, כאשר בתקופה זו תאושר תכנית מפורטת כתנאי להוצאת היתר בניה במגרש. בהמשך תנוצל הקרקע לבניה החדשה על פי הזכויות הקבועות בתכנית ובתכנית המפורטת.

המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום המצב החדש בתכנית פינני ובינוי והמתודות שנקטו בשומה המכרעת

23. את שווי המקרקעין במצב החדש עבור בעליהם, כאשר מדובר במימוש במכר, ניתן להעריך למועד הקובע ביחס לאישורה של תכנית פינני ובינוי במספר גישות, אשר כל אחת מבטאת בחינה בנקודת זמן שונה:

א. שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.

....

24. אמנם בתיק שבפנינו לא הועלו כל טענות לעניין המתודה השמאית שנבחרה (להבדיל מאופן יישומה), ועל כן זו אינו במחלוקת בתיק שבפנינו, ואולם על רקע קביעות ועדת הערר בעניין אשדר, נציין כי לטעמנו שלוש הגישות הללו, הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות. נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר. זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב.

36. המסקנה העולה מכך היא כי פס"ד אשדר לא קבע כלל כי שיטת ההשוואה פסולה בבחינת השווי של פרויקט פינוי בינוי. פס"ד אשדר מפנה בקביעתו להחלטת ועדת הערר בעניין קיכל אשר במסגרתה הובהר כאמור מפורשות כי: "נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר. זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב". ואנו כמוכן מצטרפים לדברים נכוחים אלו.

37. כל שקבע פס"ד אשדר הוא כי שעה שננקטת הגישה הכלכלית אזי: "כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שהחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל". אך במסגרת זו אין כל קביעה כי אין לנקוט בשיטת ההשוואה המגלמת ממילא את ההתאמות הנדרשות.

38. כפי שפורט לעיל, יתרונות רבים גלומים בשיטת ההשוואה אל מול השיטה הכלכלית והטענה כי בית המשפט בעניין אשדר דחה את שיטת ההשוואה באופן גורף, שעה שעסקינן בהערכת שווי נכס הכלול בתכנית פינוי בינוי, אינה עולה בקנה אחד עם קביעות פסק הדין והלכות בית המשפט העליון.

39. פרשנות לפיה בית המשפט פסל את השימוש בשיטת ההשוואה, שעדיפותה ידועה כמפורט לעיל, כטענת הוועדה המקומית, נראית כפרשנות שגויה של פסק הדין העשויה להעמיד אותו בסתירה להלכות בית המשפט העליון. אנו סבורים כי לא בפסילתה של שיטת ההשוואה ביחס לתכנית פינוי בינוי עסק פסק דין אשדר. בניגוד לעמדת הוועדה המקומית אין בו כל קביעה כי לא ניתן לעשות שימוש בכל גישה אחרת, מלבד הגישה המוצגת בפסק הדין.

40. אין חולק כי בענייננו השמאי המכריע ערך את התחשיב ב"גישת ההשוואה". אולם, השימוש בגישת ההשוואה איננו מנוגד או סותר את קביעת בית המשפט בעניין אשדר, שמותר מקום גם לגישות שומה אחרות. על כן אנו דוחים את טענתה של הוועדה המקומית בענין זה. אין כל מניעה לערוך את השומה המכרעת בהתאם לגישת ההשוואה כפי שנערכה בשומה מושא הערר, ככל ואכן ניתן למצוא די נתוני השוואה לצורך כך.

41. בנסיבות אלו ודאי שהכרעתו סבירה ולא מצאנו מקום להתערב בעיקר ההחלטה ובבחירת השיטה השמאית. קביעתנו עולה בקנה אחד עם המבחנים הקבועים בהלכת ברם

3644/13 משרד התחבורה נ' גלר דוד וארורה ואח' (נבו) לפיה גדר התערבות של ועדת הערר בהכרעות שמאי מכריע יצומצם יוגבל למקרים בהם נפל בשומה דופי חמור.

42. לסיום נציין, כי פרשנות דומה לפסק דין אשר ניתנה גם על ידי ועדת הערר בהרכבים אחרים. ראו למשל סעיף 19 להחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 8219-08-19 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חוה רודניק (נבו).

43. כמו"כ נציין כי על החלטת ועדת הערר בעניין אשר חזרה גם ועדת הערר במחוז ירושלים - ערר (י-ם) 8012/20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אמבה אייהלו (נבו). החלטה זו הובאה לפתחו של בית המשפט המחוזי (כבוד השופטת שירלי רנר) בעמנ (י-ם) 16224-09-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' לאה כהן (נבו) (לא פורסם).

44. במסגרת פסק הדין האמור הסכימו הצדדים לקבל את המלצת בית המשפט באופן שבו הותר בית המשפט על כנה את התוצאה הכספית של הנובעת מההחלטה המנוגדת לפסק דין אשר. אך זאת בלא למנוע מהצדדים להמשיך ולטעון טענה כלשהי בכל הנוגע לקביעת ועדת הערר.

45. מאחר ומדובר בפסק דין שניתן על דרך הפשרה, לא מצאנו מקום להאחז בו. אך ברי כי יש חשיבות באיזכורו.

יש מקום לאבחנה בין היטל ההשבחה המושת על חברה לבין היטל ההשבחה המושת על מכר שנערך על ידי בעל הדירה

46. אף שכאמור, אנו סבורים כי פסק דין אשר איננו פוסל את השימוש בגישת ההשוואה, כפי שהרחבנו לעיל, הרי שקשיים מסויימים אותם הוא מעלה, ניתן יהיה לשייכם גם לשיטה הכלכלית.

47. כך קובע בית המשפט בענין אשר: "אם אכן כל הדיירים היו רציונאליים, אחידים באינטרסים שלהם, מיוצגים נאמנה ומודעים לכלל הנתונים, הפרויקט מלכתחילה לא היה אמור להיתקל בקשיים כה רבים". וכן: "בהתאם לשיטת ועדת הערר, במקרים בהם אין שיווי משקל בין התמורה שמקבל היזם לבין התמורה שמקבלים הדיירים, גם לא יהיה קשר בין ההשבחה הכוללת שנעשית בפועל, לבין ההיטל שמשולם. כך למשל, במקרה שבו הפרויקט אינו כלכלי, למצער מבחינה השבחתית ובהתעלם מעליות שווי שאינה קשורה לתוכנית, עדיין היזם יחויב בתשלום ההיטל מכיוון שדירות הדיירים ישתבחו. כך גם במקרה הפוך, בו הוענקו זכויות בנייה נרחבות וישנו רווח כלכלי גבוה ליזם. במקרה שכזה הציבור לא ייחנה מכלל ההשבחה, אלא רק מהחלק שמיוחס לדירות הדיירים."

48. עיקרו של קושי זה, שמעלה בית המשפט מבוסס על כך שהתנהלותם של בעלי הדירות אינה כוללת בהכרח את הראייה הכלכלית הרחבה שעניינה הפרוייקט כולו, ועל כן לא מן הנמנע כי הם אינם "רציונאליים" באשר לשווי הדירות, בהתעלם מן ההשבחה הכוללת.

49. כך גם בסעיף 48 לפסק דין אשר, נקבע כי: "לצורך העניין, אם היה מדובר בבעלי קרקע שכולם יזמים-קבלנים, לא היה כל צורך למכור את הזכויות העודפות, והם היו נהנים גם

מדירות מורחבות, וגם מבעלות בדירות החדשות. במילים אחרות, הבעלים של הקרקע הם אלו שנהנים ממלוא ההשבחה (ולא בכדי, שכן הם מקבלים דירה חדשה ומורחבת ללא כל השקעה כספית מצידם) ועליהם חלה החובה לשלם את ההיטל במלואו (חובה שברגיל עוברת ליזם בהתחייבות חוזית)".

50. בהקשר זה נציין כי קשיים אלו אינם שוללים את השימוש בשיטת ההשוואה הישירה, אלא קובעות מסמרות ביחס לניכוי ההוצאות והרווח היזמי הנדרשות במסגרת הגישה הכלכלית. וכפי שציטטנו לעיל מסעיף 55 לפסק הדין: "אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי.... כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה."

51. נראה איפוא, כי יש לשייך את קביעותיו של בית המשפט לא לשימוש בשיטת ההשוואה, שבה כאמור הוא לא עסק במישרין, אלא לעובדה שפסיקתו עוסקת בחברה יזמת. ונבהיר.

52. פסק הדין אשדר עסק בהיטל השבחה בגין מימוש על דרך בקשה להיתר בניה, מכוחה של תכנית פינוי בינוי, שנתבקשה על ידי יזם. הווי אומר נקודת ההשקפה במקרה מעין זה היא דרך עיניו של היזם, ולמעשה בחינת היטל השבחה ראוי שתערך אף היא ביחס ל"שוק היזמים". ועל כן, במסגרת שיקול הדעת השמאי ניתן כי השמאי המעריך ייטה לבחינת השווי באמצעות גישה כלכלית המשקפת את הרווח היזמי אותו נושאת החברה בהתאם להיקף מימוש הזכויות על ידה, התואם את השוק היזמי.

53. מאידך, שעה שעסקינן במכירת דירה יחידה על ידי בעליה, טרם מומש הפרוייקט על דרך של היתר בניה, כפי שהוצג בענייננו, הרי שמדובר ב"שוק של פרטיים". בנסיבות אלו ממילא שיקול הדעת השמאי ייטה לבחינת ההשבחה בגישה ההשוואה (ככל שישנן מספיק עסקאות לשם כך) הקרובה לשקף את היטל השבחה בהתאם לראות עיניו של האדם הפרטי המוכר את הדירה שבבעלותו.

54. באופן זה, יתיישבו הקשיים בהם עסק פסק דין אשדר באריכות, שכן כך מחד, הבעלים הפרטיים לא יידרשו לשאת בהיטל השבחה בגין זכויות מהן הם לא נהנים במישרין. ומאידך, שעה שעסקינן בחברה יזמת, ניתן יהיה לנטרל את "חוסר הרציונליות" (ככל ואכן ישנה) במסגרת עריכת השומה על פי הגישה הכלכלית באופן שנקבע בפס"ד אשדר. כך, ישולם מלוא היטל השבחה בגין התכנית כולה על ידי היזם המממש את הזכויות העודפות שהעניקה התכנית, זאת, בניטרול היטל השבחה ששולם בעבר (ככל וישולם), על ידי בעלים פרטיים בגין מימוש הדירה שבבעלותם.

55. מכל מקום כאמור, אנו סבורים כי פסק דין אשדר הותיר את הבחירה בשיטה השמאית הראויה בידיו של השמאי בהתאם לנסיבות העניין.

רמת התוקף של גישת ההשוואה אל מול הגישה הכלכלית "במקרה המסוים שלפנינו" בירור טיעוני הוועדה המקומית באשר לאופן שבו יושמה גישת ההשוואה

56. במהלך הדיון בפנינו ובתשובה לשאלות חברי ההרכב, הבהירה הוועדה המקומית, כי אף שהיא אינה שוללת את שיטת ההשוואה, יש קושי לשיטתה לעשות בה שימוש בלעדי בענייננו. וכלשון הוועדה המקומית:

יעקב כהן:

אפשר. זה מורכב. נכון ששיטת ההשוואה היא מלכת השיטות. אבל בשלב הראשוני צריך לעבוד לפחות בכמה גישות.

57. את טענתה תמכה הוועדה המקומית במספר טעמים:

1. מספר העסקאות שבבסיס הקביעה של השמאי המכריע הן מעטות מדי. בסך הכל נותרו 5 עסקאות.

2. העסקאות שנבחנו קרובות מדי למועד הקובע. לעמדת הוועדה המקומית התכנית המשביחה נשוא התיק היא מורכבת. בהינתן תכנית מורכבת שכזו, לא ניתן להסתמך על העסקאות שנעשו בסמוך לאישור התכנית המשביחה ויש להמתין עד שהתכנית תיטמע בשוק ובלשון הוועדה המקומית במהלך הדיון:

מר אייל יצחקי:

יש נקודה שהיית אומר שזה כן מספיק?

עו"ד ניר בראונשטיין:

כן, לא ניתן לטעון שבשום מקרה מספר העסקאות לא מספיק.

יעקב כהן:

מה שקרה שם התכנית אושרה עם המון זכויות. לי אפילו לקח זמן להבין. מי שמכר בתקופה הראשונה שהתכנית אושרה, היה כפוי. לא ידעו מה הייתה השפעת התכנית ומה שקרה שתוך זמן קצר מאד ושתי השומות של ירקוני ויוסף נערכו השומות הראשונות המכרעות שם. תוך זמן קצר מאד המחירים החלו לנסוק למעלה בצורה משמעותית שלא כמו השכונה כולה. גם הסברתי למה זה ככה. שנה וחצי אחרי המועד הקובע. בסר עשה ב-64 ו-68 ופתאום מכרו דירות במחירים גבוהים מאד.

58. ובהמשך:

יש פה מיעוט עסקאות. לשוק לוקח זמן להפנים את התכנית.

59. ובהמשך:

עו"ד ניר בראונשטיין:

בעניין שלנו השיטה לא סבירה ואין בקרה עצמית. שמאי מכריע נוהג לעשות בקרה עצמית בין אם בשיטת השוואה ובין אם דירת התמורה לבעלים. מספיק שהשמאי המכריע יוסף היה נוקט כפי שעצמו אומר לפי ערר אשדר שבוטל, למה לא המשיך

לבדוק את דירת התמורה כמה מטרים אמור האדם לקבל ומה עם המחסן החניה המרפסת והמעלית? איפה מקדם הדחייה וכו'? אין תחשיב כזה. השומה לא סבירה כשלעצמה ומתבססת רק על 5 עסקאות ולטעמי צריך להיות 10 עסקאות שלא נגועות.

י"ר הוועדה:

ומחר מישהו אחר יגיד שהוא 15 עסקאות. זה לא עניין של סבירות?

עו"ד ניר בראונשטיין:

הדופי החמור שלא ניתן לומר 0 השבחה.

60. כן נטען כי עסקה אחת מתוך החמש בוצעה לפני המועד הקובע.

61. להלן נברר את טענות הוועדה המקומית גם לגופן.

אין מקום לפסול את השומה בגין מספר עסקאות השוואה קטן

62. אנו דוחים את עמדת הוועדה המקומית, לפיה קביעת השווי במצב החדש ב"גישת ההשוואה" התבססה על מספר עסקאות השוואה קטן מדי. על פי התקינה השמאית (תקן 2.0 ותקן 3.0) יש לבסס קביעת שווי על לפחות 3 עסקאות. במקרה שלפנינו, התבסס השמאי המכריע על מספר עסקאות באופן התואם את התקינה השמאית אף גבוה יותר. נזכיר כי בהלכות בית המשפט העליון כבר נקבע כי: "התקינה השמאית מציגה את הסטנדרט הנדרש משמאי מקרקעין"⁷; ועל כן, משעה שהשמאי המכריע צעד בדרכה של התקינה השמאית, הרי שהנטייה שלא להתערב בשיקול דעתו, תתחזק אף יותר.

63. נעיר עוד בהערת אגב, כי השונות (Variance) בין המחירים בחמש העסקאות, ששימשו להשוואה בשומה המכריעה (שמוצגות בסעיף 10.2 בעמ' 34 בשומת ירקוני), איננה גבוהה, אלא שהמחירים נעים בטווח צר יחסית, באופן שמחזק עוד יותר את רמת התוקף של מסקנת השווי במקרה המסוים שבנדון.

64. נציין, כי אכן מן הראוי היה כי השמאי המכריע היה מציג העסקאות בשומתו ולא רק על דרך ההפניה לשומת ערן ירקוני. אך בנסיבות השומה שלפנינו והמצג הברור בשומת ירקוני, לא מצאנו כי יש בכך כדי לפסול את השומה או להשיבה להבהרתו, שכן תהיה בכך תועלת נוספת.

אנו דוחים עמדת הוועדה המקומית לפיה אין להסתפק בעסקאות שנערכו בסמוך למועד הקובע

65. עמדת הוועדה המקומית היא שבפרויקטים של פינני בינוי לא ניתן להעריך את השווי במצב החדש בגישת ההשוואה על בסיס עסקאות, שנערכו בסמוך לאחר המועד הקובע. לעמדתה, במקרים של אישור תב"ע מורכבת כמו התכנית המשביחה בעניינינו, יש להתבסס על מחירים

⁷ ברמ 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים (נבו)

בעסקאות ממועדים מאוחרים יותר, שמתבצעות לאחר שהשחקנים בשוק מספיקים להפנים במחיר את משמעות התב"ע המשביחה. כך הבהירה היא במהלך הדיון - עו"ד ניר בראונשטיין:

אנחנו אומרים שיגאל יוסף היה צריך להביא עסקאות נוספות כי לוקח לשוק זמן להפנים. זה לפי התקן. הוא לקח כזה ראה וקדש שבחן ירקוני והוריד עסקת חסוי דנן. הוא לא בדק שום עסקה אחרי המועד הקובע שנתיים לאחר מכן

66. אנו דוחים עמדתה זו של הוועדה המקומית.

1. עמדה זו מנוגדת להוראות התוספת השלישית. נזכיר סעיף 4 לתוספת השלישית קובע כך:

על שומת ההשבחה יחולו הוראות אלה:
(1) ההשבחה תיקבע בידי שמאי מקרקעין בסמוך לאחר אישור התכנית, התרת השימוש החורג או מתן ההקלה; אולם רשאית הוועדה המקומית לדחות את עריכת שומת ההשבחה עקב אישור תכנית עד למימוש הזכויות במקרקעין שבהם חלה ההשבחה (להלן - דחיית השומה עד למימוש הזכויות);
(2) החליטה הוועדה המקומית על דחיית שומה עד למימוש הזכויות, לגבי מקרקעין שאינם כלולים בתכנית, תודיע הוועדה לבעל המקרקעין, תוך חצי שנה מיום תחילת התכנית, על חבותו בהיטל, והוראות סעיף 6(ג) יחולו גם על הודעה לפי פסקה זו;
(4) (א) החליטה הוועדה המקומית על דחיית עריכת השומה עד למימוש הזכויות, רשאי כל בעל מקרקעין לדרוש מהוועדה המקומית בכל עת, לערוך את שומת ההשבחה בעבור אותם מקרקעין; משנתקבלה דרישה כזו, תיערך שומת ההשבחה לגבי מקרקעין אלה תוך 90 ימים מיום קבלת הדרישה;

67. יוצא איפוא, כי נקודת המוצא החוקית היא כי היטל ההשבחה ייקבע: "בסמוך לאחר אישור התכנית", כאשר גם אם החליטה הוועדה כן, רשאי כל בעל מקרקעין לדרוש את עריכתה בתוך 90 יום לכל היותר. במקרים מסויימים כמפורט בסעיף, ניתן לדחות את עריכת השומה עד חצי שנה מיום אישור התכנית.

68. על כן נקודת המוצא כי שווי מצב חדש ייבחן בהתאם לעסקאות בסמוך לאחר המועד הקובע. טענת הוועדה המקומית לפיה "לוקח לשוק זמן להפנים" אינה עולה בקנה אחד עם לשון החוק או עם הפרקטיקה השמאית.

69. קביעה זו מתחזקת לנוכח העובדה שאישור תכנית איננו אירוע פתאומי ובלתי צפוי אלא שהליכי התכנון הם עניין מתמשך וממילא, "הפנמת" התכנית המתגבשת מתקיימת בד בבד ולאורך ההליך התכנוני, עם ההודעה ופרסום הכנת התכנית (סעיף 77 לחוק התנו"ב) דרך פרסום הפקדתה ועד לפרסום אישורה. די באירועים אלו על מנת לאפשר לשוק "להפנים"

את התכנית⁸ ועל כן משעה שהתכנית נכנסה לתוקף, אין צורך ב"זמן הפנמה" כטענת הוועדה המקומית.

70. נציין, כי בענייננו פרסום הפקדת התכנית נעשה כ- 3 שנים קודם אישורה (ספטמבר 2016) ואף זאת לאחר ישיבה פומבית שהתקיימה ביום 29.6.2016 ביוזמת "עזרה וביצרון" (עיריית תל אביב) בהשתתפות הגורמים הרלבנטיים וכן רבים מדיירי השכונה, כך שקידומה של התכנית היה ידוע ומפורסם שנים רבות קודם אישורה.

71. בנסיבות אלו (הכלליות והפרטניות) עמדתה של הוועדה המקומית סותרת את הוראות התוספת השלישית.

72. עמדתה של הוועדה המקומית מנוגדת גם לתקינה השמאית, שלפיה ביישום גישת ההשוואה יש להתבסס על מחירי עסקאות שבוצעו קרוב ככל האפשר למועד הקובע. סעיף 4.2 לתקן 2.0 – "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר, מרץ 2007" קובע כך:

"מועד עסקאות ההשוואה ומחירי ההיצע לא ירחק משנתיים מהמועד הקובע לשומה"

73. בסעיף 4 לדברי ההסבר לתקן 2 האמור, נקבע אף כי ככל שהעסקה נערכה במועד מאוחר למועד הקובע יש להתאים את מחיר העסקה למועד הקובע (באמצעות מקדם התאמה). הווי אומר, גם בבחינת התקינה השמאית, יש עדיפות לעסקאות הקרובות ככל שניתן למועד הקובע, וודאי שהן משקפות שווי באופן מיטבי ביותר, בלא צורך בהתאמות נוספות.

74. אילו היתה מתקבלת עמדת הוועדה המקומית, הרי שהשלכותיה היו חורגות מהסוגיה הצרה שלפנינו ומתפרשות על תחומים נוספים. כך למשל ניתן לתהות האם הוועדה המקומית הייתה טוענת באופן דומה בדבר הפנמת מחירי השוק בעת אישור תכנית פוגעת לעניין תביעה לפי סעיף 197. מכל מקום נקודת המוצא היא כי בחיי המעשה, השוק בכללותו הוא רציונלי ומגיב לאירועים תכנוניים ואחרים שמתרחשים בו אשר באים לידי ביטוי במחירי השוק.

75. אמנם, הוועדה המקומית הצביעה על עליית מחירים, שארעה כשנה או שנתיים לאחר המועד הקובע. אולם, אין בעליה זו (ככל והיא אכן ארעה) כדי להוכיח, שהשוק הפנים באיחור את משמעות התב"ע. ניתן להניח באותה מידה שעליית המחירים מבטאת שינוי כלשהו אחר, שאירע במתחם כגון קיומו של מו"מ עם חברה יזמית או ידיעה כלשהי, שמפחה בקרב השחקנים תקווה חיובית מסוימת, לדוגמה כתבה חיובית בעיתון על כוונות העירייה לקדם את מימוש התב"ע בדרך של אישור תכנית מפורטת או שינוי אחר.

⁸ עמדתנו עולה בקנה אחד עם הלכת רע"א 4487/01, הוועדה המקומית רחובות נ' מ. לוסטרניק (נבו) לפיה יש לנטרל ציפיות שליוו את הליך אישורה של התכנית. הלכה זו מבוססת על ההנחה תואמת החוק כי השוק מפנים את פועלה של התכנית עוד טרם אישורה ועל כן יש לנטרל את הציפייה במועד הקובע, שאם לא כן לא תהיה כל השבחה בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית לבין המצב שלאחר אישורה.

76. בעניין זה נציין, כי במהלך הדיון בפנינו הסבו המשיבים את תשומת ליבנו לכך, שבשלב מסוים הגיעה חברת תדהר ל"רוב הדרוש" לצורך קידום פרויקט פינני בינוי. אירוע זה בהחלט יכול להסביר עליית מחירים, אך הוא כמובן חיצוני לתב"ע. ממילא, אם אכן אירוע כאמור השפיע על רמת המחירים, הרי שטוב עשה השמאי המכריע שעה שהסתמך אך ורק על עסקאות הסמוכות למועד הקובע ולא הושפעו מאירוע זה.

77. מובן כי אירועים מעין אלו מחזקים את הקביעה האמורה בתוספת השלישית לפיה השומה תערך בסמוך לאחר המועד הקובע.

התייחסות לטענת הוועדה המקומית לפיה המצב החוקי כיום עשוי להביא לאי

שיווין בין נישומים

78. נציין, כי אכן ניתן להעלות על הדעת מקרים בהם שומה שנערכה בגין מימוש שבוצע מיד לאחר אישור התכנית ובסמוך למועד הקובע, תבוסס על מספר עסקאות מצומצם ותביא לשווי מסויים ואילו שומה שתיערך מאוחר יותר תבוסס על מספר עסקאות גדול יותר, שנערכו לאחר הפקת השומה הראשונה, ועשויה להביא לשווי אחר ולהשבחה בהיקף אחר (בהנחה שנוטרלו רכיבים שאינם קשורים לפעולה התכנונית, כגון עליית הערך הכללית של המקרקעין).

79. בנסיבות אלו אכן עשוי להיווצר אי שיווין בין נישומים, שכן לא ניתן יהיה למנוע מהשמאי העורך את שומתו ביחס לעסקה המאוחרת להסתמך על עסקאות מאוחרות נוספות (כל עוד ניתן לעשות בהן שימוש בהתאם לתקינה השמאית).

80. עם זאת, בהתאם למצב המשפטי והחוקי השורר כיום, אין כל דרך למנוע מצב מעין זה. כאמור, בהתאם להוראות החוק יש לערוך השומה בסמוך לאחר אישור התכנית, כאשר בעל המקרקעין יכול לדרוש את עריכתה אף בתוך 90 יום. על כן דרך המלך היא עריכת השומה המכרעת תוך הסתמכות על עסקאות שנערכו בסמוך למועד הקובע, כפי שעשה השמאי בענייננו.

81. מאידך, לא נקבע כי יש מניעה לערוך את השומה בהתבסס על עסקאות שנערכו גם עד שנתיים מהמועד הקובע (בנטרול כל הגורמים הנדרשים, כאמור).

82. אכן, יש באמירה זו, לפיה גובה היטל ההשבחה יהיה תלוי לעיתים במועד עריכת השומה חוסר נוחות מסויימת. אך במסגרת החלטה זו, לא ניתן ליישם פתרון ראוי אחר, מלבד קריאה למחוקק לעדכן את התוספת השלישית ולפתור את הקשיים הטמונים בה.

83. לאור כל האמור אנו סבורים, כי הסתמכות השמאי המכריע על עסקאות שנערכו בסמוך למועד הקובע היא נכונה וראויה ולא מצאנו מקום להתערב בה.

עוד היבט בדבר השוויון בין נישומים ובדבר טענת הוועדה המקומית לפיה יש לאמץ קביעת השמאי המכריע המאוחר על מנת להביא לשוויון בין נישומים

84. במהלך הדיון בפנינו טענה הוועדה המקומית כי ריבוי השומות בענייננו עשוי להביא לתוצאה של אי שיוויון בין נישומים באופן הסותר את קביעת הלכת בית המשפט העליון בברמ [2049/15](#) פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה (נבו). על כן לשיטת הוועדה המקומית יש לאמץ את ערכי השווי בשומות האחרונות שנקבעו, הכוללות לשיטת הוועדה המקומית פרספקטיבה רחבה יותר.

85. נזכיר כי בהלכת בריינדס נקבע כך :

במבט הצופה פני עתיד אציין כי הלקח הברור שעולה מהבקשה דנן הוא כי במקרים שבהם קיימים כמה חייבים בתשלום של היטל השבחה בגין אותה חלקת מקרקעין, ככלל, נודעת עדיפות למינוי של שמאי מכריע אחד באופן שימנע מראש מצב של שומות סותרות כמו בענייננו. קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, לאותו מועד קובע ואף לאותם בעלי זכויות, במסגרת הליכים של שומה מכרעת, חותר תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה, וממילא גם באמון הציבור בהליכים אלה. על כן, יש להימנע ממנו ככל הניתן.

86. יובהר, כי אכן לפי הלכה זו, יש עדיפות למינוי שמאי מכריע אחד ביחס לאותה חלקה אותו מועד קובע ואותם בעלי זכויות. אך לא ניתן להשליך מהלכה זו על כל מקרה ומקרה שאינו זהה בנסיבותיו.

87. כך גם עולה מפסק דינו של בית המשפט המנהלי שהערעור שהוגש ביחס אליו נדחה על ידי בית המשפט העליון בהלכת ברנדייס - עמ"נ (ח"י) 12379-02-14 מרים דבורה מצקין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה (נבו), במסגרתו נקבע :

למעשה בפנינו שתי עסקאות של החברות שנעשו על ידי בעלי השליטה בסמיכות זו לזו ועל כן היה נכון לצרף את הבקשות למינוי שמאי מכריע ולקבוע שומה אחת לגבי השבחת המקרקעין ביום הקובע. מינוי שני שמאים מכריעים לשם עריכת שומה של אותם מקרקעין, לאותו יום קובע, לאותם בעלי זכויות רשומים, היא שיצרה תקלה, גרמה לכך שבפנינו שתי שומות שונות שאינן יכולות לדור בכפיפה אחת.

88. יוצא איפוא, כי לא ניתן להשוות בין מצב בו עסקינן בחלקה אחת ובאותם בעלים לבין מצב בו שני שותפים ביצעו עסקאות נפרדות ובמסגרת כל עסקה מונה שמאי מכריע שונה, או ממצב בו בעלי חלקות סמוכות מבצעים עסקאות דומות. אכן, במצבים שכאלו קבלת הטענה כי השוני בשומות מחייב שומה חדשה תיצור מצב בלתי נסבל בו לעולם יהיה צורך למנות שמאי אחד על כל החלקות ולכל העסקאות במקרקעין.

89. איננו סבורים כי לכך כיוון בית המשפט בהלכת ברנדייס.

90. בעולם המעשה, ועל אף העדיפות לעשות כן, ברי כי לא ניתן תמיד למנות את אותו שמאי מכריע ביחס לכל החלקות הסמוכות (או תתי החלקות), אף שעה שהן באותו מתחם תכנוני, כבענייננו. אין בכך סטייה מקביעתו הקונקרטי של הלכה זו העוסקת בחלקה אחת ובאותם בעלים.

91. חזקה כי שיקוליו של יו"ר מועצת השמאים בבואו למנות שמאי מכריע מונחים על פי אמות המידה הקבועות בהלכה זו. אך שעה שמדובר בנסיבות שונות מהקבוע בהלכה ברנדייס, ולא ניתן להמנע מכך, בשל אילוצים שונים (כגון: פרישת שמאים מכריעים, עומס תיקים בפני שמאי מכריע אחד, שיקולים מערכתיים אחרים וכד'), הרי שאין מניעה למנות שמאים מכריעים שונים גם ביחס לחלקות סמוכות.

92. ניתן להסיק איפוא, כי אף שמוטב עד מאוד אילו היתה זהות מלאה בקביעת השמאי המכריע, הרי שלא ניתן "למנות שמאי אחד על כל החלקות ולכל העסקאות במקרקעין" – ודאי שלא באותה עיר ולעיתים גם לא באותו מתחם תכנוני שבו עשרות רבות של נכסים שהם מתבצעים מספר מימושים בכל שנה, כפי שקרה בענייננו. ואכן, נוכח האמור נראה כי גם בית המשפט ער לכך כי חרף המצב האידיאלי בו כל שומה תשקף את אותם ערכי שווי ואותם עקרונות, הרי שהמציאות לא תמיד מאפשרת כן.

93. ודאי שלא ניתן לקבוע, באופן גורף, נוכח פס"ד ברנדייס, כי מינוי שמאי חדש במקרקעין של פלוני, מהווה עילה לאימוץ מידי של קביעת השמאי הקודם שדן במקרקעין של אלמוני הסמוכים להם. הדבר אינו משתקף מהוראות החוק והתוספת השלישית המאפשרות מינוי שמאי במסגרת כל הליך, וודאי שאינו עולה בקנה אחד עם קביעותיו של בית המשפט ואף אינו עולה בקנה אחד עם עיקרון העצמאות השמאית.

94. מאידך ברור גם, בניגוד לטענות הוועדה המקומית בענייננו, כי לא ניתן לסתור שומה מכרעת מוקדמת, רק על סמך העובדה כי במסגרת שומה מכרעת מאוחרת קיים מסד נתונים רחב יותר. כאמור לעיל, בקביעת התוספת השלישית שומה תערך בסמוך למועד אישורה של התכנית ולכל היותר עד חצי שנה מיום אישורה. על כן, ניתן לומר כי יש עדיפות לשומה המבוססת על ערכי שווי מעסקאות הסמוכות למועד הקובע.

95. אך אף אם היינו מקבלים את עמדת הוועדה המקומית לפיה (כאמור על ידי בא כוחה): "אנחנו אומרים שיגאל יוסף היה צריך להביא עסקאות נוספות כי לוקח לשוק זמן להפנים ... הוא לא בדק שום עסקה אחרי המועד הקובע שנתיים לאחר מכן" אזי מכאן ועד המסקנה מרחיקת הלכת של הוועדה המקומית לפיה יש לבטל שומה מכרעת מוקדמת – עוברת דרך ארוכה שאין לקבלה: גם אם מסד נתונים רחב מהווה מצע טוב יותר להערכה השמאית (ואין זאת בענייננו), ברור כי לא ניתן לפסול את השומה המוקדמת רק על סמך העילה שעסקאות נוספות נערכו לאחר שהופקה.

96. לצד האמור, יודגש מיד כי סטייה משומה מכרעת קודמת במקרקעין סמוכים תחוייב בהנמקה בדבר הצורך בסטייה מהשומה שקדמה לה. חובה שממילא מוטלת על השמאי המכריע או המייעץ. ראו למשל עמ"נ (ת"א) 28399-06-14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (נבו).

ראו גם: ערר (ת"א) 85303/16 ווי בוקס השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים (נבו).

97. על כן אנו דוחים את טענות הוועדה המקומית שהובאו בהקשר זה.

98. כאמור לעיל, גם בעניין זה ייתכן כי נדרש פתרון על דרך שינוי והתאמת החוק והתוספת השלישית.

סבירות ההחלטה של השמאי המכריע שלא לעשות שימוש בגישה הכלכלית

99. הוועדה המקומית טענה, שהיה על השמאי המכריע להשתמש בגישה הכלכלית כגישה בלעדית או לחלופין לשקלל אותה עם התוצאה שהתקבלה בגישת ההשוואה. לחילופי חילופין היה ראוי שיבצע לכל הפחות בדיקת סבירות לתוצאה שהתקבלה באמצעות שימוש בגישה הכלכלית.

100. ככלל, אנו סבורים כי ההחלטה על הצורך ביישום גישת שומה נוספת מעבר לגישת ההשוואה, שלה כאמור מיוחס מעמד בכורה, היא בתחום שיקול הדעת השמאי. אין מניעה כי במסגרת יישום שומתו ייקבע השמאי המכריע כי די במחירי העסקאות על מנת לבסס את השווי, באופן שאיננו דורש ביסוס נוסף באמצעות גישת שומה נוספת. כל שכן, כאשר גישת השומה הנוספת האפשרית היא הגישה הכלכלית, שלה תוקף נמוך ביחס לגישת ההשוואה לנוכח רגישותה הגבוהה כמפורט לעיל.

101. לאור האמור אנו דוחים את עמדת הוועדה, שלפיה נפל דופי בעבודת השמאי המכריע, בכך שלא השתמש בקביעת השווי בגישה הכלכלית. כל שכן לא נפל בשומתו המכריעה דופי חמור.

102. הוועדה המקומית טענה כי לא ניתן להתעלם מכך שישנם שמאים מכריעים רבים נוספים, שקבעו שווי בפרויקטים של פינוי בינוי בגישה הכלכלית וכך גם ביחס לתב"ע שבנדון עצמה והגיעו לתוצאת השבחה חיובית.

103. אכן, כפי שטענה הוועדה המקומית, שמאים מכריעים אחרים הגיעו למסקנות השבחה חיוביות במתחם שבנדון. שמאים מכריעים אלה קבעו את השווי במצב החדש בגישה הכלכלית. מאידך משנקבע לעיל כי השמאי המכריע דן קבע שווי במצב חדש בשיטת ההשוואה הישירה, שהיא גישת שומה מקובלת ובעלת תוקף גבוה, הרי שאיננו מוצאים מקום להתערב בשומתו בשל כך שמסקנתו שונה מהמסקנה שאליה הגיעו שמאים מכריעים אחרים. על כן, אף אם ניתן היה לנהוג באופן אחר, הרי שוודאי שלא ניתן לטעון כי נפל פגם או דופי חמור המחייב את התערבותנו.

104. עוד טוענת הוועדה המקומית כי בענייננו נדרש מבחן הסבירות הכללי של תוצאת השומה המכריעה. הוועדה המקומית סבורה, שאין זה סביר בעליל שייקבע בסופו של יום שתכנית פינוי בינוי שמרחיבה זכויות בניה באופן משמעותי איננה משביחה כלל.

105. אנו דוחים טענה זו.

106. אכן, לעיתים יש מקום לבדיקת סבירות כללית בשומת מקרקעין, בהתאם לשיקול דעתו של השמאי המכריע. אכן נראה גם, כי שומה שבה מתקבלת תוצאה קוטבית או בסוגי תכניות מסוימות - ייטה שיקול הדעת לכיוונה לבדיקה מעין זו.

107. כך גם לא מן הנמנע כי בענייננו טוב היה עושה השמאי המכריע אילו היה נדרש לבחינה נוספת בדרך אחרת.

108. עם זאת, אין מדובר בעניין החורג משיקול הדעת השמאי וברור כי ועדת הערר לא תתערב בהכרעה לפיה השמאי המכריע לא מצא מקום לבדיקת סבירות.

109. זאת ועוד, ולגופם של דברים, במהלך הדיון בעל פה שהתקיים בפנינו התקשו נציגי הוועדה המקומית להשיב באופן ברור לשאלת ועדת הערר בדבר מכפיל היחידות בפרויקט או מכפיל אחר, שמאפשר ביצוע מבחן סבירות כללי.

110. מעיון כללי בתכנית תא/מק/4123 נמצא כי נקבעו בה ההוראות הבאות:

1. התכנית קובעת זכויות והוראות בשני מסלולים: עיבוי בינוי קיים או לחלופין הריסה ובניה.

2. תא שטח 112 בו מצוי הנכס שבנדון כולל שתי חלקות. תנאי למתן היתר בניה הוא הבטחת איחוד וחלוקה בכל תא שטח (סעיף 4.1 ט.א במסמך הוראות התכנית).

3. התכנית קובעת בחלופת עיבוי בינוי בתא השטח 112, ששטחו 2,200 מ"ר, זכויות בניה של 4,100 מ"ר עיקרי (כ- 186%).

4. חלופת הריסה ובניה כפופה לאישור תכנית מפורטת בסמכות מקומית (סעיף 6.1 א' במסמך הוראות התכנית). בחלופת הריסה ובניה מחדש התכנית מתירה בנייה של עד 1,160 יח"ד במקום 440 היחידות הקיימות בתחום התכנית, דהיינו, יחס של 1:2.63 (סעיף 2.2 א' במסמך הוראות התכנית).

111. מבלי להידרש לתחשיבים שמאיים מפורטים וסבוכים לא ניתן לשלול כי עצם החובה שנקבעה בתכנית לאישור תכנית מפורטת נוספת מותרת אי וודאות ביחס למועד שבו המתחם יהיה זמין. בנוסף לכך, לא הוכח כי יחס פינוי בינוי של 1:2.63 בשכונות דרום העיר תל אביב הוא חריג לטובה. בנסיבות אלה, איננו רואים בתוצאה שהתקבלה בשומה המכריעה על בסיס עסקאות אמת לפני ואחרי אישור התב"ע בדבר העדר השבחה כבלתי סבירה. בוודאי לא ככזו שמעידה על דופי חמור שיש מקום כי ועדת הערר תתערב בו.

עסקת ההשוואה מרחוב לה – גארדיה 37

112. הוועדה המקומית טענה, כי אחת מעסקאות ההשוואה עליהן הסתמך השמאי המכריע, מרח' לה-גארדיה 37 בוצעה ביום 21.6.2019, לפני המועד הקובע (להלן: "עסקת לה – גארדיה"). נזכיר תכנית תא/מק/4123 פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 10.6.2019 ומכאן ש - 15 יום מאוחר יותר, ביום 25.6.2019 הוא יום תחילתה של תכנית זו.

113. ההנחה העומדת בבסיס טענת הוועדה המקומית היא כי עסקה מעין זו בהכרח נעשתה במחיר נמוך יותר מהמחיר שהיה משולם אילו העסקה היתה נעשית לאחר תחילת התכנית, שכן היא נערכה טרם תחילת התכנית.

114. בנסיבות העניין אנו מקבלים טענה זו. אכן עסקה שנערכה בתקופה (15 הימים) שבין פרסום התכנית לבין תחילתה, לא תגבש חיוב בהיטל השבחה בגין התכנית (עתמ (מרכז) -02-56451-16 דינה שולץ נ' עיריית רחובות (נבו). ערעור שהוגש כנגד פסק הדין נמשך בהמלצת בית המשפט העליון). היטל השבחה בגין תכנית זו יחול על הרוכש, לעת שיממש את זכויותיו. בנסיבות אלו, לא הוכח כי העסקה ברחוב לה – גארדיה 37 מביאה לידי ביטוי את העובדה כי במחיר ששולם, הובא בחשבון תשלום היטל השבחה העתידי. על כן אין היא משקפת שווי ראוי לאחר המועד הקובע ולא ניתן להתחשב בה.

115. יחד עם זאת, נבהיר כי אין בכך כדי לפסול את השומה המכרעת, אלא רק את השימוש בעסקה זו. נוכח העובדה כי ערכי השווי והמקדמים נקבעו כבר בשומה המכרעת, הרי שאין צורך בהשבת העניין לשמאי המכריע והתחשיב המתוקן יערך על ידנו, באופן התואם את קביעות השומה המכרעת, כך:

מחיר מתואם למ"ר	התאמה לזמן	מחיר	שטח	כתובת	גו"ח	תאריך
₪24,333	1.000	₪1,825,000	75	לה גארדיה 37	7098/8	21/06/2019
₪26,893	0.985	₪2,074,998	76	לה גארדיה 36	7098/19	23/09/2019
₪21,601	0.955	₪1,900,000	84	לה גארדיה 51	6133/445	12/03/2020
₪26,265	0.940	₪1,900,000	68	לה גארדיה 31	7098/23	10/06/2020
₪24,982	0.916	₪1,800,000	66	לה גארדיה 48	6133/380	26/10/2020
ממוצע כל העסקאות						
₪24,815 ⁹						
ממוצע ללא העסקה מיום 21/6/19 – לה גארדיה 37						
₪24,935						
₪1,944,945	78	שווי לדירת 78 מ"ר				
₪1,794,945	₪150,000	שווי במצב החדש לאחר הפחתה למצב הדירה				

116. מהתחשיב ניתן להיווכח כי גם לאחר הסרת העסקה שבוצעה לפני תחילת התכנית ברח' לה גארדיה 37 מתקבלת תוצאה שלפיה לא נוצרה השבחה בגין אישור התכנית.

התעלמות השמאי המכריע מהעסקה בנכס עצמו

117. בשולי פרק זה נציין, כי השמאי המכריע פסל את מחיר העסקה בנכס עצמו ולא עשה בה שימוש כעסקת השוואה רלוונטית לקביעת השווי. נזכיר כי מחיר העסקה מושא הערר היה

⁹ השמאי המכריע עיגל תוצאה זו לסך של 24,800 ₪ למ"ר בנוי.

– 1,630,000 ₪; דהיינו 19,644 ₪ למ"ר והשווי אליו הגיע השמאי המכריע, על פי הדירה במצבה עומד על 1,784,400 ₪ (מבוסס על 24,800 ₪ למ"ר). אנו סבורים כי שגה השמאי המכריע בהתעלמו מהעסקה בנכס המשקפת את ההתעשרות של המוכר באופן המיטיבי. ברור כי הכללתה במסד הנתונים היה מביא להפחתת היטל ההשבחה.

118. בענין זה כבר נפסק פעמים רבות כי לא ניתן להתעלם מעסקה שנערכה בנכס עצמו, ודאי שעה שעסקינן בעסקה רלבנטית שנערכה בסמוך למועד הקובע (ראה למשל - עמנ (מרכז) -37365-02-11 עזבון המנוח פרז"י ז'אנה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה (נבו); עמנ (ת"א) 35111-05-19 מרדכי סופר נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה (נבו).

119. יחד עם זאת, מאחר והמשיב לא הגיש ערר על קביעה זו, הרי שסופיות הדיון אינה מאפשרת התערבות בקביעה זו עליה לא הוגש ערר (ניתן להעלות על הדעת מקרה בו מושב העניין לשמאי מכריע לעריכת חישוב מחודש, אזי ניתן יהיה לטעון לאפשר תיקון הקשור במישרין לחישוב המתוקן. אך הדבר לא נדרש בענייננו וממילא לא מצאנו מקום להכריע בשאלה זו).

דחיית יתר הטענות הפרטניות של הוועדה המקומית

120. בחלק ב' של כתב הערר נטענו מספר טיעונים טכניים ביחס לאופן שבו ביצע השמאי המכריע את גישת ההשוואה. להלן הטענות והכרעתינו בהם:

1. נטען כי התאמה לזמן של 6% לשנה, אותה חישב השמאי המכריע, גבוהה ואיננה ריאלית.
2. נטען כי השמאי המכריע התעלם מעסקאות רלוונטיות שבוצעו בפרויקטים סמוכים.
3. נטען כי התאמה למצב פיזי של הנכס שבנדון (שהוערך לפי עלות שיפוץ/שיקום) מופרז.
4. נטען כי שגה השמאי המכריע בכך שלא חישב עלויות התאמה לתכנית הרחבה מס' 2324.

121. איננו מוציאים מקום להתערב בסוגיות אלה שמצויות בליבת המומחיות של השמאי המכריע.

122. בנוסף נטען כי נפלה שגיאה של מטרים רבועים בודדים בחישוב השטח המירבי של הדירה, שיתקבל לאחר הרחבתה במסגרת תכניות מאושרות (שאינן תכנית פינני בינוי). לטיעונים אלה לא נלוו אינדיקציות המוכיחות את נכונות השטחים האלטרנטיביים שנטענו.

123. בנסיבות אלו, לא מצאנו להתערב בשומה המכרעת גם ביחס לעניין זה.

סיכום

124. הערר נדחה, פרט לתיקון המפורט לעיל.

125. בנסיבות העניין נוכח העובדה כי היה צורך בתיקון תוקנה, הוועדה המקומית תישא בהוצאות המשיבה על הצד הנמוך על סך של 7,000 ₪, אשר ישולמו בתוך 30 יום. לאחר מועד זה יישאו בריבית והצמדה כדין.

ההחלטה התקבלה ביום: יום שני ט"ו אב תשפ"ד; 19 אוגוסט 2024

הלל גלקופ, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז תל-אביב

חן אוליאל אביב, עו"ד
מזכירת ועדת ערר
מחוז תל-אביב