

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

עררים מס' תא/ 85180/0823+85132/0723+81099/1120+81100/1120

הרכב ועדת הערר :

יפעת בן אריה שטיינברג, עו"ד - יו"ר הוועדה
מר אור לוי , שמאי מקרקעין
גב' יעל פרי , נציגת מתכנן מחוז

העוררת בתיקים תא/81100/1120+ :

קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ
ע"י עו"ד עלא דיאב

- נגד -

המשיבה בתיק תא/81100/1120+ :

ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב
ע"י ב"כ עו"ד אירית יומטוב / הראל וינטרוב

וכן בעניין :

העוררת בתיק תא/ 85132/0723 + :

ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב
ע"י ב"כ עו"ד אירית יומטוב / הראל וינטרוב

- נגד -

המשיבה בתיק תא/81099/1120+ :

קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ
ע"י עו"ד עלא דיאב

תא/85132/0723 :

החלטה

בפנינו ארבעה עררים על שתי שומות מכריעות שניתנו על ידי שני שמאים מכריעים שהדיון בהם אוחד בפנינו, השומות ניתנו בגין אותם מקרקעין, הידועים כחלק מחלקה 57 בגוש 7052 דרך שלמה 46-48, הרא"ש 1,3,5,7 ו-9 וחננאל 7 ו-9 בתל אביב ששטחה עומד על כ-6,000 מ"ר המוכרים כ"מתחם סלאמה" תל אביב, ואשר מצויים בבעלות קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ (להלן בהתאם – "המקרקעין")

"קבוצת חגי'". הפנייה לשמאים המכריעים נעשתה בעקבות שתי שומות מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב שהוצאו בגין 2 מימושים על ידי קבוצת חגי' - אחת בדרך של מכר, ואחת בדרך של היתר, בעקבות ההשבחה שנוצרה מתכנית 507-0305368 (תא/4485) שפורסמה למתן תוקף ביום 21.11.2018 ונכנסה לתוקפה ביום 6.12.2018 (להלן בהתאמה – "הועדה המקומית", "התכנית המשביחה" ו/או "תא/4485").

לשם הנוחות יפורטו להלן ארבעת ההליכים :

ערר 81100/1120 מטעם קבוצת חגי' על הכרעת השמאי המכריע אבישי זיו.

ערר 81099/1120 מטעם הועדה המקומית על הכרעת השמאי אבישי זיו.

(יוגדרו יחדיו להלן – "עררי הצדדים על שומת אבישי זיו")

ערר 85180/0823 מטעם קבוצת חגי' על הכרעת שמאי המכריע שלומי יפה.

ערר 85132/0723 מטעם הועדה המקומית על הכרעת שמאי המכריע שלומי יפה.

(יוגדרו יחדיו להלן – "עררי הצדדים על שומת יפה")

עיקרי השתלשלות עניינים בגין עררי הצדדים על שומת אבישי זיו (מימוש במכר)

1. כעולה מהשומה המכרעת, טרם הריסת המבנים, במרבית שטח המקרקעין היו בנויים מספר מבני מלאכה בבניה חד דו ותלת קומתיים וכן סככות בשימוש תעשייה קלה, ומבנה בית הבאר שהוכרז כמיועד לשימור במסגרת תכנית תא/4485. המקרקעין נשוא העררים מהווה 2,822/1,000,000 חלקים מן החלקה.
2. גם סביבת המקרקעין התאפיינה במבני מלאכה חד ודו קומתיים מבניה ותיקה וסככות המשמשים לתעשייה קלה ומלאכה, ואולם בשנים האחרונות נבנו בעיקר לאורך רחוב דרך שלמה מספר פרויקטים חדשים למגורים ומשרדים משולבי מסחר.
3. כלומר, סביבת המקרקעין מהווה אזור מעורב של מגורים מסחר ומלאכה מדרום לשכונת פלורנטין, ממזרח לרחוב שלבים, מצפון לדרך קיבוץ גלויות וממערב לרחוב הרצל. בסביבה מגמת התחדשות עירונית. הפיתוח הסביבתי מלא.
3. **עקב מימוש זכויות בדרך של מכר חלק מהזכויות במקרקעין** בגין הסכם מכר מיום 31.12.2018 בין קבוצת חגי' לבין שרון כהן, על פיו רכשה שרון כהן שטח של 0.2822% מהמקרקעין (אשר משקף זכות ליחידה רעיונית המוגדרת כיחידה שתיוחד לקונה בפרויקט) הוצאה על ידי הועדה המקומית דרישה לתשלום היטל השבחה בגין תכנית מספר 507-0305268, כאמור היא תכנית תא/4485 (שאושרה ביום 21.11.2018 ונכנסה לתוקפה ביום 6.12.2018), בהתאם לשומת היטל השבחה מטעם הועדה המקומית מיום 6.11.19 (להלן - "שומת הועדה המקומית במימוש במכר") אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר רונן פריימן. (להלן – "שמאי הועדה המקומית")
4. שומת הועדה המקומית נערכה אומנם לחלק היחסי של הממכר שהובא בפניה, אך לשם כך הוערכה תחילה ההשבחה הכוללת לחלקה במלואה עקב תכנית תא/4485, בסך של 256,273,889

ש¹, ובהתאם בגין החלק היחסי של הממכר (0.2822%) נדרשה קבוצת חגי' לשלם היטל השבחה בסך של 361,602 ש"ח.

5. כנגד שומת הועדה המקומית הוגשה מטעם קבוצת חגי' "שומה אחרת" להיטל השבחה מיום 5.1.2020 שנערכה על ידי שמאית המקרקעין עדי נבון משרד סהר נבון (להלן – "שמאית קבוצת חגי'"); ההשבחה מטעם קבוצת חגי' לחלקה במלואה עקב תכנית תא/4485 עמדה על סך של 48,799,835 ש² ובהתאם, בגין החלק היחסי של הממכר (0.2822%), סך היטל השבחה אותו יש לשלם עמד על 68,930 ש.

6. לשם הכרעה במחלוקת מונה השמאי המכריע מר אבישי זיו (להלן – "השמאי המכריע זיו").

7. ביום 3.3.2020 הגיש שמאי הועדה המקומית לשמאי המכריע זיו את התייחסותו לשומה האחרת, וביום 12.3.2020 התקיימה בפני השמאי המכריע ישיבה בנוכחות הצדדים והכרעתו נתנה ביום 7.5.2020.

לפי השומה המכרעת, השבחה לחלקה במלואה עמדה עקב תכנית תא/4485 על סך של 229,421,727 ש³ ובהתאם לחלק הממכר שבא בפניו נקבע כי על קבוצת חגי' לשלם היטל השבחה בסך של 310,866 ש.

8. כפי שניתן לראות הכרעת השמאי המכריע זיו בגינה הוגש הערר, ניתנה אך ביחס לממכר שבא לפניו. אולם עוד ניתן לראות כי הן שמאי הצדדים והן השמאי המכריע העריכו את ההשבחה של החלקה כולה, ולאחר מכן גזרו את החלק היחסי של הממכר מושא הערר.

9. הצדדים סברו כי בהכרעתו של השמאי המכריע זיו נפלו מספר פגמים המצדיקים התערבותה של ועדת הערר בשומה המכרעת הנ"ל ועל כן הגיש כל אחד מהם כתב ערר (ערר 81100/1120 מטעם קבוצת חגי' על הכרעת השמאי המכריע אבישי זיו. וערר 81099/1120 מטעם הועדה המקומית על הכרעת השמאי אבישי זיו). יצוין כי בסעיף 3 לכתב הערר מטעם קבוצת חגי' צוין כי שומה זו "תהווה נקודת ייחוס" לכל העסקאות שבצעה העוררת בחלקה עובר למתן היתר בניה לפרויקט".

10. בשולי הדברים יצוין כי ביום 9.2.2022 הגישה קבוצת חגי' לוועדת הערר במסגרת העררים התלויים ועומדים "בקשה למתן הוראות" לפיה התבקשה ועדת הערר להורות כי היטלי השבחה הנדרשים בעקבות עסקאות המכר שבוצעו במקרקעין על ידה בפרויקט זה יהיו כפופים להכרעת ועדת הערר בעררים התלויים ועומדים. הועדה המקומית הגישה תגובתה ולתגובה זו הוגשה תשובה מטעם קבוצת חגי'.

לאחריהן נתנה בין היתר החלטת ועדת הערר בראשותה של כב' היו"ר שרון טל ביום 4.5.2022 במסגרתה הוצע לצדדים הסדר פשרה, אשר לימים נדחה על ידי קבוצת חגי'. מאז לא נתנה החלטה בבקשה למתן הוראות כאשר במסגרת הדיון בעררים שהגיעו לפתחה של הועדה בראשות הח"מ ונוכח חלוף הזמן, כמו גם העובדה כי באותו שלב לא היה ברור בגין אלו מימושים מדובר, נתבקשה קבוצת חגי' למען הסדר הטוב להגיש בקשה לארכת מועד מסודרת בנפרד ובאופן עצמאי מהעררים, לה תוגש תשובת הועדה המקומית ולאחר מכן תינתן הכרעה וזו אכן נתנה על ידי

¹ לפי האמור, סך היטל השבחה לחלקה במלואה על פי שומת הועדה המקומית עמד על כ- 128,136,945 ש.

² לפי האמור, סך היטל השבחה לחלקה במלואה על פי שומת קבוצת חגי' עומד על 24,399,917 ש.

³ לפי האמור, סך היטל השבחה לחלקה במלואה על פי שומת השמאי המכריע עומד על 114,710,863 ש.

הועדה בראשות הח"מ ממש לאחרונה (ביום 23.2.2025) בבל"מ מספר תא/84024/0924 **קבוצת חגי' סלמה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**. לפיה נתנה לקבוצת חגי' ארכה להגשת עררים בגין שומת זיו לגבי יתר המימושים והכל כמפורט בהחלטה.

עיקרי השתלשלות העניינים בגין עררי הצדדים על שומת שלומי יפה (מימוש בהיתר)

11. הואיל ומדובר באותה חלקה, לא ראינו טעם לחזור על פרטי המקרקעין וסביבתם, אולם כן נציין כי נכון למועד הגשת העררים, המקרקעין אשר היוו חלק ממתחם תכנית תא/4485 היו מצויים בשלבי חפירה ודיפון שנועדו, בהתאם לבקשה להיתר שתפורט להלן, להקמת שטחי מגורים יחד עם שטחי תעסוקה ומסחר.

12. הבקשה להיתר – ביום 29.7.2020 החליטה ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבה מס' 2-20-0016 לאשר בקשה להקמת מתחם חדש למגורים, תעסוקה ומסחר במקרקעין המכיל 4 בניינים ושטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור מעל 3 קומות מרתף עם סך כולל של 225 יחידות דוור.

13. עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה, הוצאה על ידי הועדה המקומית דרישה לתשלום היטל השבחה בגין תכנית תא/4485 בהתאם לשומת היטל השבחה מטעם הועדה המקומית מיום 29.11.2021⁴ (להלן – "שומת הועדה המקומית במימוש בהיתר"), אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר רונן פריימן (לעיל ולהלן – "שמאי הועדה המקומית"). במסגרת שומת הועדה המקומית הוערכה ההשבחה בסך של 110,942,866 ₪ כך שסך היטל השבחה אותו נדרשה קבוצת חגי' לשלם בגין היתר מכוח תכנית תא/4485 ליום 12.12.2018 הינו סך של 55,471,443 ₪⁵.

14. כנגד שומת הועדה המקומית הוגשה שומה אחרת מטעם קבוצת חגי' מיום 10.1.2022 שנערכה על ידי אותה שמאית מקרקעין הגב' עדי נבון. במסגרת השומה האחרת על קבוצת חגי' היה לשלם היטל השבחה בסך של 20,178,388 ₪ ביחס למקרקעין בשלמות (מבלי שהובאה בחשבון כל הפחתה לאור מימושי זכויות קודמים).

15. לשם הכרעה במחלוקת שבין הצדדים מונה השמאי המכריע מר שלומי יפה (להלן : "השמאי המכריע יפה").

16. ביום 21.2.2022 הגיש שמאי הועדה המקומית לשמאי המכריע את התייחסותו לשומה האחרת וביום 16.1.2023 התקיים דיון בפני השמאי המכריע והכרעתו נתנה ביום 14.5.2023. בהתאם לשומה המכרעת של יפה נקבע כי ההשבחה לחלקה במלואה בגין מימוש בדרך של אישור בקשה להיתר הינה בסך של 181,834,880 ₪ וכי על קבוצת חגי' לשלם היטל השבחה בגין תכנית תא/4485 נכון ליום 6.12.2018 סך של 90,917,440 ₪. השמאי המכריע ציין כי ההיטל הנ"ל הינו

⁴ כעולה מכתב הערר של הועדה המקומית שומה זו הינה תיקון לשומה קודמת מיום 27.8.2021. השומה הינה לאור תיקון טבלת השטחים המבוקשים להיתר והתפלגות השימושים של השטחים המבוקשים לטבלת השטחים שהועברה ממבקש ההיתר וכמפורט בגוף השומה.

⁵ כעולה מעמ' 14 לשומת הועדה המקומית - סך ההשבחה ובהתאם סך ההיטל שנקבע הינו לאחר שהובאה בחשבון הפחתה בגין מימוש זכויות חלקיים קודמים במקרקעין בסך של 51,855,488 ₪.

"ללא גילום היטלי השבחה קודמים ששולמו בגין מימושים חלקיים במקרקעין".

17. יצוין כי בשורת התחשיבים הציג השמאי המכריע "למען הנוחות" שורה של יתרה לתשלום ההיטל בציינו כי היטל השבחה הינו 90,917,440 אך אחר הפחתה של חיובים בהיטל השבחה בגין מימושים חלקיים ב-שעמדו על סך של 51,855,448 ש הרי שהיתרה לתשלום היטל השבחה עומדת על סך של 39,061,992 ש.

18. לשם הנוחות יובא תצולם הקטע הרלוונטי מעמ' 71 לשומת השמאי המכריע:

- להלן תחשיב ההשבחה:

46,095,693	שווי מצב קודם ב-ש
227,930,573	שווי מצב חדש ב-ש
181,834,880	השבחה ב-ש
90,917,440	היטל השבחה ב-ש

הערה: למען הנוחות בלבד, ככל שקיזוז החיובים שנערכו בגין מימושים חלקיים קודמים, הם בהתאם למצוין בתחשיב שערך שמאי המשיבה, מתקבל כי החבות בהיטל השבחה היא, כדלקמן:

46,095,693	שווי מצב קודם ב-ש
227,930,573	שווי מצב חדש ב-ש
181,834,880	השבחה ב-ש
90,917,440	היטל השבחה ב-ש
51,855,448	חיובים בהיטלי השבחה בגין מימושים חלקיים, ב-ש
39,061,992	יתרת היטל השבחה לתשלום ב-ש

12. החלטה:

לאור האמור לעיל, ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה, ללא גילום היטלי השבחה קודמים ששולמו בגין מימושים חלקיים במקרקעין, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה ב-ש	היטל השבחה ב-ש
תא/4485	21.12.2018	181,834,880	90,917,440

על סכומי היטל השבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

19. העררים בגין שומת זיו הוגשו בחודש נובמבר 2020 ואילו העררים בגין שומת יפה בחודשי יולי ואוגוסט 2023. לשם הנוחות ייקראו העררים כולם יחדיו "העררים" אלא אם כן צוין במפורש אחרת. ביום 25.6.2024 נשמעו העררים במאוחד וכן התקיים דיון נוסף במעמד הצדדים ביום 15.9.2024 מכאן ההכרעה בעררים.

דיון והכרעה

20. מסגרת הדיון בפני ועדת ערר זו מושתתת על אדניה של הלכת בר"מ 3644/13 משרד התחבורה נ' גלר דוד וארורה ואח' (נבו) (להלן: "הלכת גלר") ועל אמות המידה שנקבעו בה, לפיהן: "ועדת הערר תיטה לאמץ את חוות דעתו של השמאי וככלל התערבותה תוגבל למקרים שבהם נפלה בה טעות מהותית או דופי חמור". בעוד שחלק מהנושאים עוסקים בנושאים שמאיים בהם מידת ההתערבות היא מצומצמת חלק מהטיעונים עוסקים בטיעונים משפטיים ועל כן גבולות ההתערבות בהחלטה רחבים יותר, ראו והשוו - ברמ 2049/15 פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ'

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה (נבו).

21. הואיל ועסקינן בארבעה עררים אשר בחלקם הועלו טענות דומות, ומטעמי יעילות נתייחס להלן לכל טענה, וההכרעה תובא בצידה. כמו כן הואיל והשמאי המכריע זיו סיים כהונתו זה מכבר כשמאי מכריע, העררים הנ"ל יושבו לכב' השמאי המכריע שלומי יפה.

מובהר כבר בפתח הכרעתנו כי חלק מהטענות שהתקבלו גררו תיקונים נקודתיים בהם לפי החלטתנו זו, ולא מדובר בפתיחת כלל החישובים שמעבר לאמור בהחלטתנו.

א. טענת קבוצת חג'ג' לפיה שגו כב' השמאים המכריעים בקביעת השווי במצב קודם

תוך נטרול הפוטנציאל התכנוני הכללי

22. שגו השמאים המכריעים (תחילה השמאי זיו שאומץ לאחר מכן על ידי השמאי יפה) עת קבעו את שווי המצב הקודם במקרקעין (העומד על כ-46 מיליון ₪ וזאת בהתבסס על הבנוי בתוספת שווי הזכויות הבלתי מנוצלות ביחד עם מקדם דחייה של 0.75), מבלי לקחת בחשבון את הפוטנציאל התכנוני ובהתעלם משווי השוק של המקרקעין שקיבל ביטוי בעסקת רכישת הזכויות בחלקה על ידי קבוצת חג'ג' משנת 2014 ושעמד על כ-92 מיליון ₪ כ-4 שנים לפני המועד הקובע.

23. חלף זאת, התבסס השמאי המכריע יפה בסוגיית הפוטנציאל במצב קודם על שומת זיו מהמימוש הקודם וכן על שומת השמאי המכריע אייל יצחקי (במתחם הוניגמן) אשר הם בעצמם הותירו את ההכרעה בסוגיה הפוטנציאל התכנוני במצב קודם לבירורה המשפטי של ועדת הערר, עת קבעו כי מדובר בסוגיה משפטית שהמקום לבררה הינו בערכאה המשפטית המתאימה ולא בהליך בפניהם.

24. השמאי יפה התבסס כאמור על השומות המכריעות של השמאים זיו ויצחקי במסגרתן נקבע, כי יש לשום את הקרקע במצב הקודם בהתאם לייעוד והזכויות המאושרות לאותה עת, מבלי להתחשב בפוטנציאל התכנוני והכלכלי של המקרקעין ובהתעלם משווי שוק ובכך נפלה טעות.

25. השמאים המכריעים הנ"ל קבעו בהקשר זה ללא נימוק וללא כל ביסוס משפטי כי יש להתחשב בפוטנציאל התכנוני רק במקרקעין ספקולטיביים ובלתי מתוכננים. וכלשונו של השמאי המכריע זיו בעמ' 39 שכאמור עליה נשען השמאי יפה: "במצב בו הקרקע הנדונה סווגה ביעוד מסויים וכלל זכויות והוראות בניה מפורטות במצב הקודם הרי שאין לייחס לשווי המצב הקודם פוטנציאל הנובע ממסמך המדיניות ומתמ"מ 5 זאת לאור ההבחנה בין קרקע חקלאית בלתי מתוכננת לבין קרקע מתוכננת".

26. השמאי יפה הוסיף טיעון נוסף (עמ' 55 לשומה המכרעת) כי לדעתו "גם אם נניח שקיים פוטנציאל תכנוני כלשהו הנובע ממגמות תכנוניות אזוריות, התכנוניות האזוריות הן באזורים שמצפון לדרך שלמה. דהיינו, לא בהכרח קיימת ציפייה מובהקת למקרקעין שמדרום לדרך שלמה ובכל מקרה לא ניתן לקבוע את מידת השפעתן במועד הקובע ככל שקיימת כזו ולכמתן לכדי נתון שווי". אלא שלטענת קבוצת חג'ג' אין בנימוקים אלה כל ממש.

27. באשר להבחנה בין מקרקעין מתוכננים לבין מקרקעין לא מתוכננים לצורך התחשבות בפוטנציאל התכנוני, הרי שהבחנה זאת מעולם לא הוכרה בפסיקה. היא זרה לחלוטין לעקרונות יסוד בהיטל השבחה ואף עומדת בסתירה חזיתית להלכה הפסוקה לפיה, בקביעת שווי מצב קודם יש להתחשב

בפוטנציאל התכנוני והכלכלי של המקרקעין תוך נטרול גורמים וציפיות הקשורות לתכנית המשביחה עצמה בלבד, ולשם כך מפנה קבוצת חגי' להלכה בעניין רע"א 4487/01 "לוסטרניק", שם לטענתה לא נעשתה אבחנה עליה נשענים השמאים המכריעים בין מקרקעין מתוכננים לבין מקרקעין ספקולטיביים חסרי תכנון. לטענתה, במקרקעין כבעניינינו השוק נוטה להתעלם מייעוד ישן זה ומחיר הקרקע עולה בהתאם לפוטנציאל הטמון בה.

28. עוד מפנה קבוצת חגי' לציטוטים מהלכות בית המשפט העליון בעניין "בירנבך" (ע"א 483/86) וכן הערת כב' הנשיא השי' יצחק עמית בהלכת "דלי דליה" (בר"מ 10212/16), דברי כב' השי' חשין בפרשת "קהתי" (4809/91) וכיוצ"ב כתמיכה לטענותיה, בדבר הגורמים אשר עשויים ליצור ציפייה לגיטימית למימוש פוטנציאל במקרקעין ולהשפיע על שווי השוק לצורך קביעת שווי במצב הקודם.

29. בנוסף, מציינת קבוצת חגי' כי גם בהתעלם מתא/5000 ובהתעלם מתא/4485, שאושרה 4 שנים לאחר העסקה, קיימים גורמים למכביר המעידים על הפוטנציאל מהם התעלמו השמאים המכריעים ובכך נפלה שגגה בשומתם ובכלל זאת:

29.1. מיקום המקרקעין הנמצא הגובל בשכונות מגורים כדוגמת פלורנטין ומבואות יפו במרחק פסע מהים. מיקום המרכזי של המקרקעין הכולל פיתוח עירוני מלא, מסגיר את הפוטנציאל התכנוני לשינוי ייעוד, ובכך מביא לעליית שוויים כפי שקרה בפועל וקיבל ביטוי בתמורה ששלמה קבוצת חגי'.

29.2. השמאי המכריע זיו בעצמו במסגרת תיאור המקרקעין עמד על כך, כי בשנים האחרונות נבנו בעיקר לאורך רחוב דרך שלמה מספר פרויקטים חדשים למגורים ומשרדים משולבי מסחר.

29.3. ציפייה מבוססת זו לשינוי ייעוד למגורים החלה כבר בתחילת שנות 2000 ואף לפני כן, או אז היה ברור כי התכנון הקיים של המקרקעין כאזור מלאכה שנקבע בתכנית לפני 60 שנה נזנח, ולא יוותר בעינו, והדברים קבלו ביטוי בעליית מחירי השוק של המקרקעין.

29.4. במהלך השנים שקדמו לרכישת המקרקעין על ידי קבוצת חגי' אושרו בסביבה הצמודה של המקרקעין מספר תכניות של ייעוד עירוני מעורב של מגורים ומסחר במקום תעשייה ומלאכה. התכנית הראשונה היתה מתחם נוגה (מספר 2606) משנת 1996 ולאחריה אושרו מספר רב של תכניות נוספות למגורים אשר נכללו במפת תכנית 483. לשם כך מצרפת קבוצת חגי' לעררים רשימה של תכנית ומציגה מפת קומפילציה של התכניות למגורים שאושרו בתחום תכנית 483.

אישורן של תכניות נקודתיות מפורטות אלה, זמן רב לפני הפקדתה של התכנית הכוללת ושנים רבות לפני הפקדת התכנית המשביחה, יצר לטעמה ציפייה לגיטימית ובה התחשבות בשווי במצב קודם. מפנה לערר 49/10 פרידוולד.

29.5. זאת ועוד, ביחס למדיניות תכנון חדשה במבואות יפו שפורסמה בשנת 2007 לפיה מסווגים המקרקעין באזור "מגורים עירוניים עם חזית מסחרית" לדרך שלמה אמנם השמאי המכריע קבע כי אינם מהווים מסמך סטטוטורי ועל כן אין להתחשב בהם, אך לטענת קבוצת חגי',

אין רלוונטיות לסוגיית מעמדם, שכן העיקר הוא שהוכח בפועל שהם קבלו ביטוי בשווי שוק של המקרקעין שהוא למעשה כפול ממה שנקבע בשומה המכרעת של יפה.

29.6. יתרה מכך, תמ"מ 5 שנכנסה לתוקף בשנת 2010 סווגה את המקרקעין כאזור המיועד "לתעסוקה ומגורים" ונאסר השימוש לתעשייה, דבר המקנה למקרקעין וודאות של שינוי תכנוני מובהק תחת התכנון הארכאי הקיים.

29.7. הגורמים הנ"ל הובאו על ידי הועדה המקומית בעצמה בעת ההחלטה לאשר את התכנית בדיון הועדה מיום 2.8.2018. עת שזו סקרה את המגמה התכנונית הכללית באזור.

29.8. עוד טוענת קבוצת חגי' שאין לקבל את קביעת השמאי המכריע יפה כי גם אם יש להתחשב בפוטנציאל תכנוני, אין ליישמו במקרה הנ"ל הואיל והתכניות הנקודתיות עליהן הצביעה קבוצת חגי' קודמו מצפון לדרך שלמה בעוד שהמקרקעין מושא השומה ממוקמים דרומית לדרך שלמה. שכן, לטענת קבוצת חגי' זו אבחנה מלאכותית ואין בה לשלול את הפוטנציאל התכנוני הטמון בקרקע. התכניות הנקודתיות נמצאות בסמיכות ובקרבה ממשית לשטח החלקה בעניינינו. לקונה סביר שרואה פיתוח מואץ של מגורים ומסחר מעבר לרחוב במרחק של מטרים בודדים יש ציפייה טבעית סבירה אינטואיטיבית ולגיטימית שהפיתוח יגיע לחלקתו.

ההבחנה שערך השמאי המכריע אינה עולה בקנה אחד עם מסמך המדיניות של מבואות יפו הנ"ל שאינו עורך כל הבחנה ביחס לדרך שלמה. הבחנה זו אף עומדת בסתירה חזיתית לעובדה כי כל התכניות הנקודתיות היו בתחום תכנית 483 שחלה על המקרקעין מושא השומה.

29.9. עוד טוענת חגי' כי בכל מקרה הפוטנציאל לשינוי תכנון עולה במובהק לנוכח מועד אישורו של התכנון הקודם. הכלל הוא שכאשר תכנון סטטוטורי מיושן, מחיר הקרקע אינו מתבסס עליו. במקרה זה השווי (המחיר) נקבע על ידי הפוטנציאל שהוא מכלול הנתונים הפיסיים והכלכליים של הקרקע. מיקום טופוגרפיה גישה התייחסות הציבור וכו' נתונים אלה גורמים ציפיות לפיתוח בעתיד. בעניינינו, אין חולק כי התכנון הקיים ערב אישור התכנית המשביחה הוא תכנון ישן שנכנס לתוקפו לפני כמעט שישים שנה. מכאן ברור כי תכנון כזה אינו יכול להוות בסיס לאומדן שוק.

30. על רקע כל אלה טענה קבוצת חגי', כי אין להתעלם מהפוטנציאל התכנוני של המקרקעין כפי שקיבל ביטוי מפורש בתמורה ששילמה עבורם בשנת 2014, והתעלמות מכך עומדת בסתירה לעקרון שיטת ההשוואה כמדד הבסיס העיקרי והמהימן של שווי השוק.

31. עוד נטען בהקשר לאמור כי לא ניתן להתעלם מהעסקה שנעשתה במקרקעין ולמצער עסקה זאת היתה חייבת לשמש כאינדיקציה בסיסית לשווי השוק במצב קודם, בהתחשב בכך שהיא נערכה כארבע וחצי שנים בטרם אישור התכנית המשביחה.

32. חובת הסתמכות על עסקאות השוואה בכלל וההשוואה ישירה בפרט, נתנה בשורה של פסקי דין לשם כך מפנה לערר 8061/10 רמי לוי.

33. קביעת השמאי המכריע יפה כי יש לייחס את גובה המחיר של העסקה אך ורק לתכנית הכוללת של תא/5000 שנכנסה לתוקפה כשנתיים לאחר העסקה במקרקעין ושימשה בסיס לתכנית

המפורטת המשביחה תא/4485 הינה קביעה ערטילאית בלתי מנומקת, ומתעלמת ממערך שלם של הגורמים המעידים על קיומו של הפוטנציאל התכנוני עובר להפקדתה ואישורה של התכנית הכוללנית תא/5000.

34. גם החשש שהעלו השמאים המכריעים שכביכול התחשבות בפוטנציאל התכנוני תאיין את היטל ההשבחה הוא חשש לשווא, שכן כפי שעולה מתחשיבי היטל ההשבחה של השמאים עצמם, הרי אפילו התחשבות במלוא התמורה ששולמה עבור הנכס כמשקף את השווי במצב הקודם, עדיין תותר חיוב ניכר בעשרות מיליונים בהיטל השבחה.

35. למצער גם אם לא מצאו השמאים המכריעים להתחשב בתמורה ששולמה כאינדיקציה מכריעה לשווי במצב הקודם, היה עליהם לפחות לייחס חלק נכבד ממנה לפוטנציאל התכנוני הצפוי.

36. גם טענת השמאי המכריע יפה לסתירה לכאורית בשומה מטעם קבוצת חגי' שמחד היא טוענת שיש להתחשב בפוטנציאל התכנוני ומאידך, מראה חלופה לפיה שווי הבנייה הקיימת במצב הקודם בתוספת זכויות בלתי מנוצלות מגיע לכדי 100 מיליון ש"ח אינה סתירה. אלא מדובר בהצגת חלופות לגיטימיות לחישוב ההשבחה. במסגרת התחשיב לשווי במצב קודם התבססה קבוצת חגי' על סקר שוק וערכים שנקבעו בשומה הכרעת של אייל יצחקי (מתחם הוניהגמן) השימוש בחזית המסחרית במצב הקיים היה אפשרי ואין מחלוקת כי הוא היה גם השימוש המיטבי וניתן היה בנקל להסב את הבניינים הקיימים לשימוש בחזית המסחרית.

37. כן טעה השמאי המכריע יפה עת אימץ את קביעת השמאי זיו לפיה השווי המיטבי במצב הקודם הוא בהריסת המבנים הקיימים ובניה מחדש כאשר שווי פנוי וריק עומד על 7 מלי"ש. קביעה זו לפיה המצב המיטבי הוא בהריסת הקיים, סותרת הן את השומה מטעם הועדה המקומית עצמה בפני השמאי זיו והן את כל השומות שנתנו בחלקות הסמוכות ואף בחלקות הגובלות, אינה מנומקת וללא ביצוע חישובים ותחשיבים המוכיחים את הקביעה שסותרת כאמור את עמדת הצדדים לפיה השווי המיטבי הוא בהריסת הקיים.

בנקל ניתן לראות וכפי שקבוצת חגי' הראתה בשומה מטעמה כי יישום הנתונים והשווים שנקבעו בשומת אייל יצחקי (מתחם הוניהגמן) שעליה הסתמך השמאי המכריע בהיבטים רבים בעניין שווי השטח הבנוי מביאה בהכרח לעליית השווי במצב הקודם בעשרות מיליונים מאשר השווי שנקבע על ידי השמאי המכריע וזאת אפילו ללא התחשבות בפוטנציאל של המקרקעין כנטען בהרחבה לעיל.

תשובת הועדה המקומית

38. צדקו השמאים המכריעים הן השמאי זיו והן השמאי יפה שהתבסס עליו בסוגיה זו, עת קבעו כי אין להביא בחשבון בקביעת שווי המקרקעין במצב הקודם, פוטנציאל תכנוני לשינוי יעוד המשתקף מעסקת המכר משנת 2014.

39. בהתאם יש לדחות את טענת קבוצת חגי' ולפיהן היה על השמאי המכריע יפה להביא בחשבון כחלק מקביעת השווי את תמ"מ 5 ומסמכי המדיניות. קביעותיו אלה של השמאי המכריע יפה מבוססות על קביעתו של השמאי המכריע הקודם זיו וכן על שומת אייל יצחקי ושומת עומר

סרחאן במקרקעין סמוכים. היינו, השומה המכרעת של יפה מתבססת על הכרעת שומותיהם של שלושה שמאים מכריעים ולפיכך אין להתערב בה.

40. יתרה מזאת, מראה הועדה המקומית כי השמאי אבישי זיו דחה את ההסתמכות על העסקה שלטעמו, הינה גבוהה באופן משמעותי משווים בשוק החופשי שגילמה פוטנציאל וציפיות תכנוניות לרבות הבאה בחשבון את תא/5000 נכון למועד העסקה שכבר היתה כ-10 חודשים לאחר פרסום הפקדתה, ולכן ברור כי אין לייחס לשווי המקרקעין במצב הקודם פוטנציאל הנובע מהליכי תכנון של המצב החדש ובכלל זה פוטנציאל הנובע מתכנית תא/5000. מכאן שבאומדן שווי המצב הקודם יש להתעלם לחלוטין מתכנית זו כאילו "לא באה לעולם".

41. בהקשר לאמור נטען כי יש לדחות את טענת קבוצת חגי' בעניין מסמך המדיניות ותמ"מ 5 שאושרה בשנת 2010 לגביהן עמד השמאי זיו על ההבחנה בין קרקע מתוכננת ללא מתוכננת ולאור הפגיעה בעקרון רציפות המס ומנימוקים נוספים שפורטו בשומה של יצחקי בעניינם מציין זיו כי ספק רב אם יש בתמ"מ 5 משום פוטנציאל שהעלה את ערך המקרקעין (מפנים להחלטת ועדת ערר רה/85179/13 פי גלילות מסופי נפט וצינורות בע"מ. וערעור מנהלי שהוגש על החלטה זו נדחה) קביעה אשר נמצאת בסמכותו ובמומחיותו אשר על ועדת הערר להימנע מלהתערב בה.

לעניין מסמכי המדיניות הם אינם סטטוטוריים ויכולים להשתנות באופן תכוף ולכן אין להביאם בחשבון כחלק ממצב קודם בבחינת ההשבחה. בעניין זה מפנה הועדה המקומית לערר 8790/1019 מייק בניין והנדסה בע"מ.

42. עוד טוענת הועדה המקומית כי בהתאם להלכה הפסוקה, לצורך קביעת שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם יש לנטרל ציפיות להעלאת השווי עקב האקט התכנוני, וכי לא מן הנמנע ששווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם לא יהיה זהה לשווי השוק האובייקטיבי שלהם ולעניין זה מפנה עמ"נ 19341-04-19 "דייניש".

43. לטענתה משמעות קבלת טענת קבוצת חגי' הינה חוסר צדק מובנה ומהותי המביא לגבייה בחסר של היטל השבחה ופגיעה בקופה הציבורית תוך פגיעה בעקרון רציפות המס המהווה עקרון בסיסי בגביית היטל השבחה עת שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם יגלם למעשה את שווי המקרקעין במצב החדש, בדחייה. בהקשר לאמור הועדה המקומית מפנה לתכלית היטל השבחה בפסיקותיו השונות של בית המשפט העליון ע"א 1341/93 סי אנד סאן, ע"א 1321/02 נוה בניין ופיתוח בע"מ.

44. כפי שקבעו השמאים המכריעים במצב הקודם יש לבחון את שווי המקרקעין בהתאם ליעודם הסטטוטורי ותוך נטרול הפוטנציאל התכנוני. בהקשר לכך טוענת הועדה המקומית, כי במצב התכנוני הקודם עסקינן בקרקע מתוכננת אשר אין כל מניעה להוציא היתר בניה בעניינה, קרי אין כל ציפייה תכנונית לשינוי ייעוד עתידי.

בהתאם, ככלל שוק המקרקעין מפנים ומשקלל בשווי הנכס את הפוטנציאל והציפיות הגלומים בנכס עת מוכר אינו מוכר נכס ללא מרכיב ציפיות ופוטנציאל כשם שרוכש אינו רוכש נכס ללא גילום ציפיות להשבחתו.

45. העובדה כי קבוצת חגי' יזמה את התכנית המשביחה ולא המשיכה את פעילות התעשייה והמלאכה במתחם, מלמדת כי מחיר הרכישה גילם למעשה ציפיות לשינוי ייעוד, ציפיות אותן יש לנטרל בקביעת שווי המקרקעין במצב התכנוני קודם.

46. עוד טוענת הועדה המקומית כי יש לדחות את טענת קבוצת חגי' כנגד השמאי זיו שקבע כי הפוטנציאל שהובא בחשבון בהסכם המכר בו רכשה את הזכויות במקרקעין נבע מתכנית תא/5000 בלבד. שכן, כעולה מהשומה המכרעת הכרעתו התבססה על עוד פרמטרים. כך ביחס לכל יתר הרכיבים אשר הוצגו בשומה מטעם קבוצת חגי' בהליך השמאות המכרעת וגילמו פוטנציאל תכנוני אשר אין לנטרל ובגינם נקבע השווי בעסקה הזו, קבע השמאי המכריע כי רכיבים אלו כלל לא ייצרו פוטנציאל כטענת קבוצת חגי' השגויה.

47. זאת ועוד. במסגרת ערר על שומת זיו בדבר טענת קבוצת חגי' על תכניות מפורטות המצויות בסמיכות למקרקעין ובמסגרתן אושר ייעוד עירוני מעורב של מגורים – טענה הועדה מקומית כי מדובר בטענה חדשה שלא עלתה בפני השמאי זיו ולכן מהווה הרחבת חזית אסורה. גם לגופו של עניין נטען כי התכניות הנ"ל אינן חלות בתחום תכנית 483 המהווה את המצב הקודם בעניינינו.

48. כמו כן, במסגרת תשובה לערר על שומת יפה נטען באותה סוגיית שאלת התחשבות בתכניות נקודתיות כי יש לדחות גם את הטענה של קבוצת חגי' לפיה, שגה השמאי המכריע בנימוקו החליפי שקבע כי גם אם נניח שקיים פוטנציאל תכנוני כלשהו הרי שפוטנציאל זה קיים רק מצפון לדרך שלמה ולא בחלקה מושא השומה המכרעת שקיימת דרומית לדרך שלמה, כך שלא בהכרח קיימת ציפייה לפוטנציאל תכנוני לחלקות שמדרום. שכן, כלל התכניות שהוצגו בכתב הערר אינן נמצאות בסמיכות למקרקעין ומצבם התכנוני הקודם שונה בניגוד לנטען בכתב הערר, עת אלו אינן חלות בתחום תכנית 483 (משנת 1964) המהווה את המצב התכנוני הקודם בעניינינו, הממוקמת מדרום לדרך שלמה ולא מצפון לה, כמוצג בשגגה בקומפילציה בכתב הערר.

עוד מוסיפה הועדה המקומית וטוענת ברי כי לא קיים כל קשר תכנוני בין תכניות אלו לבין התכנית המשביחה בעניינינו, ולכן לא היה ניתן ללמוד מהאמור בהן לעניינינו ביחס למצב התכנוני הקודם.

בנוסף נטען כי יש לדחות מכל וכל גישה ולפיה למעשה התכנית הראשונה בזמן תמוסה בהיטל השבחה מלא כאשר לאחריה ימוסו תכניות נוספות שיתאשרו אשר המצב התכנוני בעניינן זהה, בהיטל מופחת. גישה זו נוגדת את עיקרון השוויון בין הנישומים.

בהקשר לכך נטען כי יש לדחות את טיעון קבוצת חגי' ביחס למיקום המקרקעין אשר לעמדתה מסגיר את הפוטנציאל התכנוני לשינוי יעוד עוד במצב הקודם, שכן פיתוח השכונה התרחש לאור פעולות התכנון נשוא התכנון הכולל באזור - תכנון אשר מכוחו ובהתאם לו אושרה גם התכנית המשביחה ומשכך ברי כי יש לנטרל פוטנציאל זה משווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם.

49. עוד נטען כי יש לדחות את טענתה החליפית של קבוצת חגי' ביחס לקביעת השמאים המכריעים בדבר השווי המיטבי במצב התכנוני הקודם הריסת הקיים ובנייה מחדש, בהיותה קביעה שמאית מובהקת, אשר נמצאת תחת סמכותו ומקצועיותו ושיקול דעתו של השמאי המכריע שעל ועדת הערר להימנע מלהתערב בה, וכי מכל מקום השמאי המכריע אינו מוגבל לשומות הצדדים ועליו לשום את המקרקעין באופן עצמאי ובהתאם למקצועיותו ומומחיותו כפי שנעשה במקרה זה.

50. יתרה מזו בניגוד לנטען קביעתו של השמאי זיו אותה אימץ יפה הינה קביעה מנומקת ומפורטת המבוססת על גישת ההשוואה ממגרשי התעשייה/מלאכה רלוונטיים בהתאמות הנדרשות לצורך אומדן השווי תוך בחינת הניתוח שנערך בשומת יצחקי ואימוצה.

51. בפנינו טיעוני קבוצת חגי' לפיהן היה על השמאים המכריעים להביא בחשבון בקביעת שווי המקרקעין במצב קודם את פוטנציאל התכנוני הכללי לשינוי יעוד הקרקע המגולם בתמורה ששולמה בעסקת המכר שנערכה במקרקעין אשר במסגרתה רכשה קבוצת חגי' את המקרקעין בשנת 2014, היינו 4 שנים לפני שאושרה התכנית המשביחה (תא/4485 משנת 2018) במחיר של כ- 92,000,000 ₪ וכן היה על השמאים המכריעים להביא בחשבון כחלק מקביעת השווי את תמ"מ 5 ואת מסמכי מדיניות, שכן בשל ההתעלמות מהם נקבע שווי מקרקעין בלתי סביר במצב הקודם בסך של 46,095,693 ₪ בלבד.

52. הועדה המקומית ששווי מצב קודם המצוין בשומתה, אומץ על ידי השמאים המכריעים, מצדדת בקביעותיהם וסבורה כי אין מקום להתערב בהכרעתם זו.

53. השמאי המכריע יפה דחה טענות אלו של קבוצת חגי' במסגרת השומה המכרעת, תוך שהתבסס כאמור בין השאר על שומה מכרעת קודמת שנערכה ביחס לאותם מקרקעין בדרך של מימוש במכר על ידי השמאי המכריע זיו מיום 7.5.2020, על שומה מכרעת של השמאי המכריע אייל יצחקי מיום 28.10.2019 ביחס למקרקעין הידועים כגוש 7082 חלקות 1-3 המצויים בסמיכות למקרקעין שבעניינינו, וכן על שומה מכרעת של השמאי עומר סרחאן מיום 28.6.2020 ביחס למקרקעין סמוכים בדרך שלמה 44 תל אביב כאשר קבע כי **"אין להביא בחשבון בקביעת שווי המקרקעין במצב הקודם פוטנציאל תכנוני לשינוי ייעוד"**.

54. בהתייחס לעסקה בנכס השמאי זיו קבע בעמ' 39 לשומה בין היתר כדלקמן :

"לאחר שבחנתי את שווי המקרקעין הנדונים בהתייחס למצב התכנוני המאושר במצב קודם מצאתי כי העסקה שנערכה בהם בתאריך 28.9.2014 תמורת 92 מיליון ₪ משקפת מחיר הגבוה באופן משמעותי משוויים בשוק החופשי, בהתאם לזכויות וליעוד המאושר, נכון למועדה.

המחיר הגבוה של העסקה האמורה משקף פוטנציאל תכנוני הנובע להערכת רובו ככולו מתכנית תא/5000 שנכון למועד העסקה כבר היתה כ-10 חודשים לאחר פרסום הפקדתה.

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי לאור הוראות החוק אין לחשב את ההשבחה לתכנית תא/5000 למועד אישורה ואני מקבל הסכמתם זו, ברור כי אין לייחס לשווי המקרקעין במצב הקודם פוטנציאל הנובע מהליכי תכנון של המצב החדש ובכלל פוטנציאל הנובע מתכנית תא/5000, מכאן שבאומדן שווי המצב הקודם יש להתעלם לחלוטין מתכנית זו "כאילו לא באה לעולם".

55. בהתייחס לפוטנציאל תכנוני אחר הנובע לדוגמא מתמ"מ 5 ומסמכי מדיניות של העירייה קבע השמאי זיו בעמ' 39-40 בין היתר כדלקמן :

"עולה השאלה האם יש לייחס למצב הקודם פוטנציאל תכנוני כלשהוא הנובע ממסך המדיניות משנת 2008 ומאישור תמ"מ 5 בשנת 2010 ואם כן מהו אותו פוטנציאל?

מדובר בסוגיה משפטית שהמקום לברר הינו בערכאה המשפטית המתאימה ולא בהליך זה, ואולם משנקודה זו הובאה לפתחי מצאתי לנכון להכריע בה לגופה וכמובן שהצדדים יהיו רשאים להגיש ערר על החלטתי זו.

בבחינת הדברים מצאתי כי גם בעניין זה אני רואה עין עין עם עמדתו המנומקת של השמאי אייל יצחקי בשומתו המכרעת האמורה. במצב בו הקרקע הנדונה סווגה בייעוד מסוים וכללה זכויות והוראות בניה מפורטות במצב הקודם הרי שאין לייחס לשווי המצב הקודם פוטנציאל הנובע ממסמך המדיניות ומתמ"מ 5, זאת לאור ההבחנה בין קרקע חקלאית/קרקע בלתי מתוכננת לבין קרקע מתוכננת (כדוגמת הקרקע הנדונה), לאור הפגיעה בעקרון רציפות המס ומנימוקים נוספים שפורטו בשומתו המכרעת של אייל יצחקי".

למעלה מן הצורך אוסיף כי ספק רב, אם יש בתמ"מ 5 משום פוטנציאל שהעלה את ערך המקרקעין וכך גם ממסמכי המדיניות שכלל אינו מסמך סטטוטורי.

לאור האמור, אני דוחה את עמדת שמאית המבקשת בעניין זה, וקובע כי אין להכליל פוטנציאל כלשהו לשינוי יעוד במסגרת אומדן שווי המצב הקודם".

56. כמו כן, בעניין התכניות האזוריות הנקודתיות קבע השמאי המכריע יפה בעמ' 55 לשומתו בין היתר כדלקמן:

"גם אם נניח שקיים פוטנציאל תכנוני כלשהו, הנובע ממגמות תכנוניות אזוריות, התכניות האזוריות הן באזורים שמצפון לדרך שלמה. דהיינו, לא בהכרח קיימת ציפייה מובהקת למקרקעין שמדרום לדרך שלמה ובכל מקרה לא ניתן לקבוע את מידת השפעתן במועד הקובע ככל שקיימת כזו ולכמתן לכדי נתון שווי. לא ניתן לקבוע ולאמוד את השווי שנובע מתכניות אלו, ככל שקיים באופן מבודד ובנפרד מהשפעת תכנית תא/5000 שכבר היתה מופקדת.

57. יתר על כן, נוכח חשיבות הדברים לסוגיית הפוטנציאל התכנוני כחלק ממצב קודם נפנה לעיקרי קביעות השמאים המכריעים כפי שהתבטאו בשומה המכרעת מטעם השמאי יפה בעמ' 55-52 כדלקמן:

לשיטתם. עיינתי בהחלטתו של מר אבישי זיו ובהחלטתו של השמאי המכריע מר אייל יצחקי מיום 28.10.2019 שנערכה לנכס גוש 7082 חלקות 1-3 "מתחם הווינגמן" דרך שלמה פינת רחוב הרצל ת"א (להלן: "החלטתו של מר אייל יצחקי"). בשני המינויים הללו טענו שמאי המבקשת (שיוצגו ע"י שמאים שונים - ש.י.) את אותם טיעונים בדבר הפוטנציאל התכנוני, בדומה לטיעונים שנטענו בפני במינוי הנוכחי. בהחלטתו של מר אבישי זיו, דחה השמאי המכריע את טיעוני שמאי המבקשת בטענה כי העסקה שנערכה במקרקעין ביום 28.09.2014 בתמורה ל- 92,000,000 ₪ משקפת מחיר הגבוה משמעותית משווי המקרקעין בשוק החופשי, נכון למועדה ושיקף ברובו את הפוטנציאל הגלום מתכנית תא/5000, שבמועד העסקה דבר בפקדתה פורסם לפני כ- 10 חודשים. מאחר ועפ"י תיקון 126 לחוק התכנון והבניה אין לחשב השבחה לתכנית תא/5000 אזי ברור שאין לייחס לשווי המקרקעין את הפוטנציאל הגלום מתכנית זו. לכן קבע ש "באומדן שווי מצב קודם יש להתעלם לחלוטין מתכנית זו, כאילו לא באה לעולם". בהתייחס לפוטנציאל תכנוני אחר הנובע לדוגמה מתמ"מ 5 וממסמכי מדיניות של העיריה, קבע מר אבישי זיו, שאין לייחס במצב קודם שווי כלשהו הנובע גם מהם. מעיון בהחלטתו של מר אייל יצחקי, עולה שמדובר במקרקעין בעלי מאפיינים דומים מאוד למקרקעין שבענייננו וסמוכים להם (מרחק של כ- 170 מ'). גם הם בעלי חזית לדרך שלמה ומצויים מדרום לדרך שלמה¹³, גם בהם אושרה תכנית לבנייה רחב היקף ביעוד "עירוני מעורב" למספר שימושים לרבות מסחר, תעסוקה ומגורים בהיקפי בניה גבוהים, גם בהם מועד אישור התכנית דומה. בהחלטתו של מר אייל יצחקי תכנית 4465 מחודש אפריל 2018 יעוד "עירוני מעורב" לשימושי מגורים, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור בהיקף של כ- 50,000 מ"ר עילי ותת"ק, בענייננו תכנית תא/4485 מנובמבר 2018 יעוד "עירוני מעורב" לשימושי מגורים, מסחר ותעסוקה ומבני ציבור בהיקף של כ- 60,000 מ"ר עילי ותת"ק, בענייננו תעסוקה ומבני ציבור בהיקף של כ- 60,000 מ"ר עילי ותת"ק עבור אל 'הגדרות' כדי לר

גם בהחלטתו של מר אייל יצחקי, נדחו טיעוני שמאי המבקשת לגילום פוטנציאל תכנוני בשווי, בזו הלשון:

ההחלטה:

שאלת הכללת הפוטנציאל התכנוני לשינוי ייעוד במצב הקודם בשל אישור מסמכי מדיניות ותמ"מ היא סוגיה משפטית ועדיף שתתברר בערכאה שיפוטית מתאימה. יחד עם זאת, משהובאה הסוגיה בפניי ולשם יעילות הדיון ומאחר שממילא בשומה זו נדונו ומוכרעות שאלות שמאיות אחרות שבהן פן משפטי מסויים, אין אני מוצא מקום להימנע מהכרעה גם בסוגיה זו. אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

הלכת לוסטרניק¹⁴, עסקה בשאלת שווי קרקע ביעוד חקלאי במצב הקודם בשומות היטל השבחה. בהלכת לוסטרניק נקבע, שיש לנטרל מהשווי במצב הקודם את השפעת הציפיה לאישור התכנית המשבחה עצמה, אך יש לגלם בשווי את הציפיה הכללית לשינוי ייעוד ול"פיתוח המקרקעין" בשל מכלול תכונות הקרקע לרבות מיקומה המסויים.

שמאי הבעלים מבקשים להחיל את שנקבע בהלכת לוסטרניק בקביעת שווי הנכס שבנדון במצב הקודם ולגלם את הציפיה הכללית, שהיתה ידועה בשוק, לשינוי ייעוד ממלאכה למגורים.

לכאורה, טיעונם של שמאי הבעלים נתמך ב"הלכת לוסטרניק", אלא, שלטעמי יש לעשות הבחנה בין מקרה לוסטרניק למקרה שבפנינו:

הלכת לוסטרניק דנה בעקרונות השומה הראויים לקביעת שווי קרקע ביעוד חקלאי במצב הקודם בעוד שהנכס נשוא השומה הוא שלושה מגרשים, שעליהם חלה תכנית מפורטת והם זמינים לבניה מיידית במצב הקודם.

קרקע ביעוד חקלאי היא קרקע ספקולטיבית בלתי מתוכננת, ששוויה בעיני קונה מרצון מבטא את הציפיה לקיום הליך תכנוני שישנה את ייעודה ולא מבטא את התועלת שנצמחת ממנה בשימוש המותר בה לחקלאות. לעומת זאת, הקרקע שבנדון במצב הקודם היא נכס המהווה חלק מהמרקם העירוני, שהמרכיב הבסיסי בשוויו הוא זכויות הבניה והוראות הבניה שחלות לגביו.

למעשה, נכס ביעוד חקלאי (שהוא סוג הנכס שבנדון במקרה לוסטרניק) והנכס שבנדון מצויין בשני הקטבים הפוכים על פני "ציר התכנון" כפי שיובהר להלן:

אפשר לחלק את המצב התכנוני שבו מצויה קרקע פלונית באופן גס לקטגוריות על פני "ציר התכנון". חלוקה מעין זו לחמש קבוצות הוצעה בשומותיי המכריעות השונות למשל בשומת המכר י"ע מיום

הפועל את Windows עבור אל 'הגדרות' כדי להפ

4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ"מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה בע"מ.

11/5/2017 בגו"ח 6632/475 רח' שניצר 7, תל אביב. המצב התכנוני במדרג התכנוני הנמוך ביותר הוא קרקע בלתי מתוכננת (כגון קרקע חקלאית או "קרקע לתכנון בעתיד") ולאחריה מצבים תכנוניים ברמת קסויימות וסופיות הולכת ועולה.

אני סבור שראוי להתחשב פוטנציאל לשינוי ייעוד במצב הקודם רק בנכסים שנמצאים במדרג הראשון, דהיינו, קרקע בלתי מתוכננת או קרקע שבה תכנון ראשוני ועמום ושבה השווי נובע בעיקר מהסיכוי לשינוי ייעוד בעתיד. אין לייחס תוספת לפוטנציאל בנכס, שבו כבר קיימת תכנית הקובעת ייעוד וזכויות בניה במגרשי בניה. על אחת כמה וכמה כאשר חלה על הנכס תכנית מפורטת, שמקנה זמינות מיידית לבניה, זכויות בניה והוראות בניה מסוימות וחד ערכיות.

אכן, הניסיון הנצבר מלמד שבשומות השבחה לא מוסיפים לשווי קרקע מתוכננת מרכיב פוטנציאל לשינוי ייעוד. לא מוכר לי אפילו מקרה אחד, שבו ועדה מקומית או שמאי מכריע גילם בשווי של קרקע מתוכננת פוטנציאל לשינוי ייעוד.

אציין בשולי הדברים כי אם היתה מתקבלת עמדת הבעלים, הרי שהיו נפגעים שני עקרונות חשובים: א. פגיעה בעיקרון רציפות המס.

אם יוערך פוטנציאל תכנוני במצב הקודם, הרי שהתוצאה תהיה שומה לחלק מההתעשרות שממנה נהנה הבעלים ולא לכולה. לדוגמה, אם בקרקע שבנדון היו מתאשרות מספר תכניות משביחות שמגדילות בהדרגה את זכויות הבניה למלאכה עד לזכויות של 120% ולאחר מכן היתה מתאשרת התכנית המשביחה שבנדון מספר 4465. הרי שבמדרגות החיוב לתכניות הקודמות היתה מוערכת ההשבחה לפי שווי של קרקע שבה זכויות בניה של 120%, אך במצב הקודם למדרגת החיוב לתכנית 4465 (שאמור להיות זהה ל"קצה המדרגה הקודמת") היה מוערך שווי קרקע שבה זכויות בניה של 120% + מרכיב פוטנציאל. בדרך זו היה מרכיב הפוטנציאל "חומק" מההשבחה המצרפית המחושבת לכל מדרגות החיוב יחד. בכך היה נפגע עקרון רציפות המס.

ב. אי שוויון בין הנישומים לבין עצמם באותה סיבה.

אם תתקבל עמדת הבעלים הרי שבתחום תכנית 483, שבה מצוי הנכס שבנדון (ראה תשריט שטח התכנית לעיל), שבה מאושרות מדי מספר שנים תכניות לשינוי ייעוד מתעשייה למגורים, ילך ויפחת שיעור ההיטל עם כל תכנית שתתאשר. זאת מאחר שאישור של כל תכנית מביא לציפייה הולכת וגוברת לשינוי ייעוד בסביבה. כך עלול להיווצר מצב שבעלים בתחום תכנית 2797 (שממוקם בסמוך ממערב לקרקע שבנדון), שאושרה בשנת 2008, ישא בהיטל גבוה יותר מבעלי המתחם שבנדון, מאחר שבעת שאושרה הפוטנציאל לשינוי ייעוד למגורים היה נמוך יותר.

לאור כל האמור אני דוחה את עמדת שמאי הבעלים וסבור שאין להכליל בשווי במצב הקודם פוטנציאל לשינוי ייעוד ממלאכה למגורים.

הפועל את Windows
עבור אל 'הגדרות' כדי להפע

עיינתי גם בהחלטתו של השמאי המכריע מר עומר סרחאן מיום 28.06.2020 אשר נערכה למקרקעין הסמוכים למקרקעין שבעניינינו, בגוש 7052 חלקה 56 דרך שלמה 44 ת"א (להלן: "החלטתו של מר עומר סרחאן"). גם במקרה זה נדרש השמאי המכריע לאמוד את ההשבחה למקרקעין דומים ולתכנית דומה¹⁴. גם בפניו נטענו ונדחו טענות בדבר הכללת הפוטנציאל התכנוני בשווי מצב קודם והשווי שנקבע לבסוף היה בהתאם ליעוד תעשייה. אני מצרף את החלטתי לאי הכללת הפוטנציאל התכנוני הנוטען, לזו של עמיתי השמאים המכריעים הנ"ל. גם אם נניח שקיים פוטנציאל תכנוני כלשהו, הנובע ממגמות תכנוניות אזוריות, התכניות האזוריות הן באזורים שמצפון לדרך שלמה. דהיינו, לא בהכרח קיימת ציפייה מובהקת למקרקעין שמדרום לדרך שלמה ובכל מקרה לא ניתן לקבוע את מידת השפעתן במועד הקובע, ככל שקיימת כזו, ולכמתו לכדי נתון שווי. לא ניתן לקבוע ולאמוד את השווי שנובע מתכניות אלו, ככל שקיים, באופן מבודד ובנפרד מהשפעת תכנית תא/5000 שכבר הייתה מופקדת. גם שמאי המבקשת בעצמם טוענים כי בקביעת שווי הנכס במצבו ע"ב שימושי תעשייה ומסחר בקומת קרקע, מתקבלת תוצאה דומה לזו המחושבת ע"ב פוטנציאל תכנוני לשינוי ייעוד. לכן, איני מקבל את טיעוני שמאי המבקשת בדבר קביעת השווי במצב הקודם, ע"ב פוטנציאל תכנוני לשינוי ייעוד, המשתקף בעסקת המכר בשנת 2014, בבחינת תמורתה צריכה להיות הרף המינימלי לקביעת השווי במצב הקודם.

הפועל את Windows
עבור אל 'הגדרות' כדי ל

58. כפי שניתן לראות, השמאים המכריעים עליהם מבוססת השומה של יפה דחו את הטיעון בעניין הכללת פוטנציאל תכנוני הכללי לשינוי יעוד במצב קודם בציינם בין היתר, כי מאחר והסוגיה הובאה בפניהם הם לא מצאו מקום להימנע מהכרעה בסוגיה זו, תוך שציינו כי אין בהכרעתם כדי לפגוע בצדדים שזכאים לשוב ולטעון זו בפני הערכאות המתאימות, שכן כפי שכתבו שאלת הכללת הפוטנציאל התכנוני לשינוי יעוד במצב קודם היא סוגיה משפטית ועדיף שתתברר בערכאה שיפוטית מתאימה.

59. להלן נדון בסוגייה כבדת המשקל שבפנינו היא סוגיית הפוטנציאל התכנוני הכללי לשינוי יעוד במצב קודם בהיטל השבחה תוך בחינת נסיבות המקרה בעניינינו.

היטל השבחה ותכליתו

60. מקורו של היטל ההשבחה הינו בסעיף 196א לחוק התכנון והבניה.

61. היטל השבחה הינו מס המשולם לידי הועדה המקומית בגין "השבחה" במקרקעין, אשר לפי סעיף 1(א) לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן בהתאמה: "התוספת השלישית", "החוק") מוגדרת כ: "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". זאת במקרים המפורטים בס' 2(א) לתוספת השלישית "בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו". שיעור ההיטל בהתאם לסעיף 3 לתוספת השלישית הינו 50% מן ההשבחה.

62. המטרה המונחת ביסודו של היטל השבחה מבוססת על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית שביצעה רשות התכנון ישתף את הציבור בהתעשרותו/ז/ברווח שלו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון ר' בג"ץ 7009/04 עיריית הרצליה ואח' נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח' (נבו 5.2.2014) (להלן- "עיריית הרצליה").

63. על רעיון זה העומד ביסוד היטל ההשבחה, שאיננו, אלא, גלגול חדש ומפותח של מס ההשבחה המנדטורי, עמד נשיא בית המשפט העליון (כתוארו דאז) ברק בפרשת ע"א סי אנד סאן ביץ' הוטלס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב-יפו, (נבו 4.1.99) בציינו:

"ביסוד היטל ההשבחה מונח רעיון של צדק חברתי. הרשות הציבורית השקיעה בתכנון ובפיתוח. כתוצאה מכך עלה ערכם של המקרקעין. בעל המקרקעין מתעשר מכך. מן הראוי שבעל המקרקעין ישא בהוצאות התכנון והפיתוח... כשם שבעל מקרקעין זכאי לפיצוי מקום שתוכנית פגעה במקרקעין שבבעלותו (סעיף 197 לחוק), והציבור כולו חייב '...לשאת בנזק שנגרם לבעל מקרקעין כתוצאה מתוכנית מתאר, המביאה תועלת ורווחה לכלל הציבור' (הנשיא שמגר בע"א 4390/90 אלישר נ' מדינת ישראל - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז, פ"ד מז(3) 872, 877). כן חויב בעל המקרקעין לשאת בהיטל השבחה אם תכנית השביחה את המקרקעין שבעלותו."

64. דברים דומים נאמרו על ידי כב' הש' דאז חשין ז"ל בעניין דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים (נבו 27.6.02) בציינו:

"פלוני שנתעשר אך בשל שינויי תכנון שנערכו לפי חוקי חוק התכנון והבניה - לאמור, נתעשר אך בשל פעילות נורמטיבית של רשויות הציבור - ראוי לו שישתף את הקהילה באותה התעשרות שנתעשר... היטל ההשבחה הולך אל קופות הועדה המקומית והרשות המקומית - דהיינו לא אל אוצר המדינה אלא אל הקהילה שאליה משתייך בעל המקרקעין - וכהוראת סעיף 13 לתוספת השלישית, נועד הוא לכיסוי הוצאות הועדה המקומית או הרשות המקומית להכנת תוכניות ולביצוען, לרבות הוצאות פיתוח ורכישת מקרקעין לצרכי ציבור ולשימור אתר או הפקעתו" (שם, בעמ' 62-63).

65. בית המשפט שב והדגיש את הרעיון של "צדק חלוקתי" כבסיס להטלת ההיטל ר' ע"א 1321/02 נוה בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' הוועדה לבנייה למגורים ולתעשייה - מחוז המרכז, (נבו, 26.5.03)

66. שיקול נוסף שאוזכר בפסיקה כיסוד להטלת היטל ההשבחה, הינו הצורך לממן את ההוצאות שנגרמו לוועדות התכנון על מנת ליזום, לקדם ולפתח את המקרקעין לרבות תשלום להכנת תוכניות וביצוען וכן הצורך במימון תשלומי הפיצויים למי שנפגע מהפעולה התכנונית ר' למשל רע"א 7417/01 לאה צרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בגבעתיים ואח', (נבו, 26.6.03); רע"א 10472/07 אימן דאהוד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, מבוא עמקים (נבו, 10.11.09).

67. כאשר יוזכר כאמור לעיל, כי גם שיעור ההיטל המוטל על החייב הינו 50% מערך ההשבחה. אחד הטעמים להטלת היטל בשיעור חלקי נעוץ ברעיון כי גם בעל הזכויות תורם בדרך כלל ממרצו ומשאביו לקידום התכנית המשביחה (ר' עניין "עיריית הרצליה" שאוזכר לעיל).

68. למותר לציין, כי מרביתן של עסקאות המקרקעין תלויות בין היתר בהשבחה וכדאיותן נמדדת בין היתר בתשלום ההיטל ששיעורו לא אחת גבוה כאמור. משום אלו, ברורה חשיבותו של נושא ההיטל הן לבעלי הקרקע מחד, והן לרשויות המקומיות מאידך.

69. בעררים שלפנינו עסקינן בשומות על היטל השבחה שחלק משמעותי מהנטען בהן עוסק בדרך חישוב ההשבחה.

70. לעניין זה נציין כי אם תאמר כפשוטם של דברים, שיש לשום את היטל ההשבחה לפי שווי המקרקעין יום לפני אישור התכנית המשביחה כאשר באותו מועד עלה ערך המקרקעין עקב הליכי תכנון התכנית, סביר כי ביום שאחרי אישור התכנית יהיה שווי המקרקעין כמעט זהה.

71. על כן, ברי אפוא כי יש לנטרל את אותה עליית שווי הנובעת מקידום התכנית המשביחה החל מתחילת הכנתה ולמשך הליך התכנון כולו הקשורים בקשר הדוק, עד לכניסתה לתוקף של התכנית המשביחה.

הלכות בית המשפט העליון בעניין "לוסטרניק", "דלי דליה" ועוד.

72. שאלת התחשבות בפוטנציאל תכנוני במסגרת חישוב שווי מצב קודם ו/או נטרולו, מוצאת ביטוי בהלכת "לוסטרניק" רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ. לוסטרניק

ובניו חברה להנדסה ובניין בע"מ ואח' (נבו 22.6.03) (להלן – "לוסטרניק") שהיא גם נקודת המוצא לדיון בעניינינו.

73. בפרשת "לוסטרניק", דובר על חלקה בייעוד חקלאי במרכז העיר רחובות, שלימים שונה יעודה למגורים ונדרש היטל השבחה. הועדה המקומית סברה כי יש לחייב בגין מלוא ההשבחה שבין שווי קרקע חקלאית לבין שווייה ביעודה החדש, וכי אין להתחשב ב"שיקולים בשל ציפיות לשינוי עתידי" מנגד, הנישומה טענה בין היתר כי ציפיות לתכנון עתידי הן חלק אינטגרלי משווי המקרקעין במצב הקודם. התיק הגיע עד לבית המשפט העליון שדחה את עמדת הועדה המקומית בעניין, בקבעו כי לצד נטרול מהשווי במצב הקודם את השפעת הציפייה לאישור התכנית המשבחה עצמה יש לגלם בשווי את הציפייה הכללית לשינוי יעוד ולפיתוח המקרקעין.

74. להלן יובאו ציטוטים רלוונטיים בפרשת לוסטרניק מפי כב' הש' א' א' לוי כדלקמן:

"שווי השוק של מקרקעין יכול להיות מושפע ממספר רב של גורמים, כמו מיקומם, טיבם ושטחם, אך לעתים נודעת השפעה לגורמים נוספים, כמו גורמים חברתיים, כלכליים, פוליטיים, מדיניים, דתיים ורבים אחרים. עם זאת נדמה כי לגורמי התכנון השפעה מכרעת, באשר אלה קובעים את פוטנציאל המקרקעין ואת אפשרויות הניצול הגלומות בהם. שווייה של קרקע המיועדת לבנייה אינו כשווייה של קרקע חקלאית, ושווייה של זו אינו כשווייה של קרקע המיועדת לצורכי ציבור. עם זאת עשוי שוויים של מקרקעין להשתנות בתגובה לציפיות לשינוי תכנוני, ולא דווקא לשינוי התכנוני- סטטוטורי עצמו. ובמלים אחרות, עצם הידיעה על אפשרות הכנתה של תכנית עשויה להשפיע על ערך המקרקעין, והשאלה היא אפוא אם נכון לייחס משקל לציפיות מסוג זה, ולאילו מהן, ודוק: ציפיות לשינוי ייעוד תכנוני יכולות לצמוח ממספר רב של גורמים, ולא דווקא מתקווה לאישורה של תכנית מסוימת.

ובהמשך:

כאמור, הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה. שוויים של מקרקעין שיייעודם חקלאי הנמצאים בלב אזור חקלאי, אינו כשוויים של מקרקעין חקלאיים הצמודים לאזור בנוי, לא כל שכן אם אותם מקרקעין נמצאים, כמו במקרה הנוכחי, בטבורה של עיר ובלב שכונת מגורים, שהרי עם ההתרחבות הטבעית של העיר סיכווייה של קרקע חקלאית הגובלת בה, ולא כל שכן קרקע המצויה במרחב התכנון שלה, לשינוי ייעוד, גדולים יותר, וסיכוויים וציפיות מסוג זה מביאים בהכרח לעליית ערך השוק של הקרקע. משקלן של ציפיות אלה גדול במיוחד כאשר הייעוד הסטטוטורי הקיים של הקרקע הינו ארכאי, וככזה אינו משקף עוד את המציאות. השוק נוטה להתעלם מייעוד נושן זה, ומחיר הקרקע עולה בהתאם לפוטנציאל הטמון בה.

(הדגשות אינן במקור - הח"מ)

75. ציטוטים נוספים שצוינו בהלכת "לוסטרניק" הרלוונטיים לעניינינו, הובאו גם בהחלטת ועדת הערר שנתנה ממש לאחרונה בעניין עררים ב/8153/0821 וערר ב/8180/1021 הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים נ' פ.פ. אפריקה אינווסט (2010) בע"מ, (נבו 9.3.2025) (להלן – "פ.פ.

אפריקה אינווסט") בראשות כב' היו"ר הלל גלקופ שם נקבע בין היתר, כי לצורך היטל השבחה אין לנטרל משווי השוק במצב הקודם את השפעתם של תנאים לפי סעיפים 77-78 במצב הקודם. למסקנה זו הגיעה ועדת הערר בהתבססות על הלכות בית המשפט העליון לרבות בעניין "לוסטרניק", אשר אין לנו אלא להביאם "ככתבם וכלשונם" כדלקמן:

39. להשקפתנו נקודת המוצא לדין זה היא הלכת לוסטרניק⁶ לפיה:

"הנוסחה שאימץ המחוקק להערכת שוויים של מקרקעין לצורך שומת היטל השבחה היא "שווי השוק", לאמור המחיר שהיה מתקבל כתוצאה מעסקה המתבצעת בשוק החופשי בין מוכר מרצון לקונה מרצון. מבחן זה, המבוסס על יסודות אובייקטיביים וערכי שוק חופשי, גלום בו איזון ראוי של אינטרסים, הן של הפרט הן של הרשות הציבורית, ונעשה בו שימוש בתחומי חקיקה שונים".

40. כך גם נקבע כי:

"העולה מהאמור הוא כי את "שווי השוק" של מקרקעין יש לבחון מבעד למשקפיו של אותו "קונה מרצון" אלמוני, כאשר הדגש הוא על המידע שהיה בידיו ועל מערכת ציפיותיו מהמקרקעין שהוצעו לו ערב אישורה של התכנית המשביחה".

41. לצד קביעה בסיסית זאת, לפיה שווי שוק "כאשר הדגש הוא על המידע שהיה בידיו ועל מערכת ציפיותיו מהמקרקעין" הם נקודת המוצא, ראינו כי בהלכת לוסטרניק עצמה נקבע כי יש לנטרל לעיתים אלמנטים מתוך שווי השוק של המקרקעין. כך למשל נקבע כי:

"מטבעם, רבים הם שלבי התכנון ואף מתישים, ועל-כן הם נמשכים זמן ניכר. עובדה זו גורמת לכך שהידיעה על קיומם של הליכי התכנון הופכת לנחלת רבים, ובעקבות כך מתעוררת אצל בעלי עניין ציפיה ואף נכונות להשקיע, ומכאן ועד לעלייה במחירי הקרקע הדרך קצרה. אישורה של התכנית ההופך את הציפיה למציאות, גורם לעלייה נוספת בערך המקרקעין, אם כי נראה שחלק הארי של העלייה התרחש כבר בשלבים של הציפיה לאישורה של התוכנית. מכאן ברור שאם לצורך שומת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית תובא בחשבון אותה עליית המחירים שנגרמה בעטיים של התכנית המשביחה וההליכים שהיו כרוכים בכך, יימוג כלא היה כל השבח הצפוי מתכנית זו, ובכך תסוכל כליל המטרה שלה נועד היטל השבחה...."

42. לצד האמור מדגיש בית המשפט העליון בעניין לוסטרניק כי ככלל אין להרחיב את "מסגרת הציפיות" שיש לגרוע משווי השוק, כך:

"כאן המקום להדגיש כי הרחבה של מסגרת הציפיות שיש לגרוע לצורך חישוב ערך הקרקע ערב אישורה של התכנית המשביחה, כעתירת

⁶ רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות נ' לוסטרניק (נבו)

המערערת, אינה הולמת אף את לשון החוק ותכליתו. לשונו – כיצד? מפני ש"השבחה" מוגדרת בסעיף 1 לתוספת כעליית ערכם של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג, לאמור: נדרש קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, ומכאן אתה למד כי כל ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון. תכליתו – כיצד? היטל השבחה מתמקד בהשלכות התכנית המשביחה על ערך המקרקעין, ומראש הוחלט שלא לעשות בו שימוש ככלי למיסוי מקרקעין בגין עליות בשוויים שאינן נובעות מהתכנית המשביחה, בין היתר משום שאותן עליות חייבות במס מכוחם של חיקוקים אחרים, כמו מס שבח ומס הכנסה."

43. הווי אומר, מבחני גריעת האלמנטים התכנוניים יושמו על דרך הצמצום ורק בהתאם למבחנים הנ"ל.

44. בהקשר זה בהלכת אורה כהן⁷ עמד בית המשפט העליון (בדעת הרב, כבוד השופטת, כתוארה אז, חיות) על פירוש הקביעות בהלכת לוסטרניק וקבע כך:

"גישתי זו נתמכת בדברים שאמר בית משפט זה ברע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות נ' לוסטרניק, פ"ד נו (5) 529 (להלן: עניין לוסטרניק), לעניין שווי השוק של מקרקעין במצב קודם לצורך חישוב היטל השבחה. באותו מקרה ציין אמנם בית המשפט כי הנוסחה שאותה אימץ המחוקק להערכת שוויים של המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש לצורך חישוב היטל השבחה, היא נוסחת שווי השוק, וזו מביאה בחשבון יסודות אובייקטיביים וערכים של שוק חופשי. יחד עם זאת, הוסיף בית המשפט וקבע כי יש להוציא מכלל הנתונים האובייקטיביים המשפיעים על שווי השוק של המקרקעין ערב אישורה של התוכנית המשביחה את עליית המחירים הנגרמת בעטייה של אותה תוכנית, בציינו כי אחרת "יימוג כלא היה כל השבח הצפוי מתוכנית זו ובכך תסוכל כליל המטרה שלה נועד היטל השבחה" (שם, 538). הנה כי כן, שיקולים הנוצצים במדיניות ראויה של מיסוי ובהגנה על תכליתו של היטל השבחה לבל תיפגע, הובילו את בית המשפט לקבוע כי אין להביא בחשבון לצורך קביעת שווי השוק של מקרקעין במצב הקודם לתוכנית המשביחה, את ציפיות השוק הקיימות כתוצאה מהליכי התכנון לאישורה. במילים אחרות, הנוסחה של "שווי שוק" לא זכתה בעניין לוסטרניק ליישום מוחלט במובן הכלכלי הצרוף ונקבע כי ההתחשבות הרלוונטית בהשפעה שיש לציפיות השוק על מחיר הקרקע ערב אישורה של התוכנית המשביחה, צריכה לסגת מפני שיקולים הנוצצים בתכלית החקיקה. שיקולים אלה, כך נפסק, גוברים לעניין חישוב היטל השבחה על עקרונות שמאיים "טהורים" בקביעת שווי השוק על פי מצב קודם."

⁷ ע"א 8736/04 אורה כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה (נבו)

45. מכאן אנו למדים כי הטענה לפיה יש להוציא מכלל ההשפעה על שווי השוק כל הליך תכנוני שהתקיים במקביל לתכנית - אינו עולה בקנה אחד עם הלכות בית המשפט העליון.

46. ההפך הוא הנכון: במקרה שאין מדובר בהליך תכנוני הנגרם "בעטייה של אותה תכנית" כלשון הלכת אורה כהן, יחול הכלל הקבוע בהלכת לוסטרניק לפיו: "הרחבה של מסגרת הציפיות שיש לגרוע לצורך חישוב ערך הקרקע ערב אישורה של התכנית המשביחה, כעתירת המערערת, אינה הולמת".

47. בית המשפט בעניין לוסטרניק אף דן בגפו בשאלה - מה דינן של תכניות נוספות שמקודמות ביחס למקרקעין, שאינן התכנית המשביחה עצמה כך:

"באשר לערעורים שבפנינו – בחוות-דעתו הבהיר השמאי המכריע כי בהערכתו את שוויו של "החלק העורפי" ערב אישורה של התכנית המשביחה הוא לא כלל את הציפיות הנובעות מתכנית זו (ראו סעיף 9.4). לעומת זאת הוא הביא בחשבון גורמים אחרים (בלשונו): "תוכניות מאושרות ולא מאושרות שחלו על החלקה (או חלק ממנה) ועל סביבתה; מיקום החלקה בלב אזור של בניה למגורים (חלקה צפופה); אישורים שנתנה הוועדה בעבר לבניה באזור; אי וודאות לגבי זכויות בתב"ע חדשה; שיהוי עד אישור תב"ע חדשה; היטל השבחה צפוי" (ראו סעיף 9.4). חלק מגורמים אלה תורמים מטבע הדברים לעלייה בערך המקרקעין, וכאמור, סבורה המערערת כי בהערכת "השווי הקודם" נכון להתעלם מהם גם אם אינם נובעים מהתכנית המשביחה".

48. בית המשפט מבהיר כי הוא אינו יכול להצטרף לעמדת המערערת - הוועדה המקומית בעניין זה:

"להשקפה זו אינני יכול להצטרף. כאמור, הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה".

49. הווי אומר בית המשפט מנמק את קביעתו וקובע כי לא ניתן לנטרל כל ציפייה ודוחה את טענת הוועדה המקומית שם, לפיה: ישנה ציפייה ש"נכון להתעלם מהם גם אם אינם נובעים מהתכנית המשביחה", במילים אחרות בית המשפט קובע כי יש להתעלם רק מ"הציפיות הנובעות מתכנית זו", קרי - התכנית המשביחה ולא ו"גורמים אחרים" שפעולתם אינם קשורים בטבורם להליכי התכנון של התכנית המשביחה.

50. עד כה נמצאנו למדים איפוא, כי ככלל אין לנטרל כל ציפייה משווי המצב הקודם לתכנית המשביחה. למעשה בעניין לוסטרניק קובע בית המשפט העליון כי יש לנטרל אך ורק גורמים וציפיות "הנובעות מתכנית זו" כלשונו של בית המשפט העליון, דהיינו מהתכנית המשביחה עצמה...

76. הנה כי כן, בהתאם להלכת "לוסטרניק" נקבע שיש לנטרל מהשווי במצב הקודם את השפעת הציפייה לאישור התכנית המשביחה עצמה והליכי התכנון הקשורים בטבורם לתכנית

המשביחה, אך יש לגלם בשווי את הציפיה הכללית לשינוי יעוד ולפיתוח המקרקעין בשל מכלול תכונות הקרקע לרבות מיקומה המסויים.

77. נזכיר כי בשנים האחרונות הכריע בית המשפט העליון בשאלת הציפיות והפוטנציאל התכנוני הכללי בהקשר לתביעת פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק בעניין בר"מ 10212/16 דלי דליה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (נבו 1.4.2020) (להלן – "דלי דליה") בפסיקתו זו קבע בית המשפט העליון שלעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ניתן להכיר בפוטנציאל וציפיות רק במקרים בהם ניתן להצביע על פעולה תכנונית קונקרטית וקרובה לוודאי המבססת את הפוטנציאל התכנוני ולשם כך נדרשת לכל הפחות הצבעה על תכנית המצויה בשלב ההפקדה ועל "דבר מה נוסף".

78. **דא עקא**, שבית המשפט העליון הבחין בין ההכרה בפוטנציאל הכללי לעניין תביעת הפיצויים לבין ההכרה בפוטנציאל הכללי שכזה לעניין פיצויי הפקעה והיטל השבחה בצינו כדלקמן:

"בדיני ההפקעה הכלליים, כלומר כאשר המדינה נוטלת קרקע מטעמים של צורך ציבורי לפי פקודת הקרקעות, כלל הפיצוי החל הוא תשלום לבעל המקרקעין בהתאם למחיר השוק. מחיר השוק כולל מטבע הדברים גם שימוש מיטבי הצפוי להתאשר בעתיד"...

הדברים נכונים בשינויים המחויבים אף ביחס לקביעתו של היקף החיוב בהיטל השבחה. לצורך חישוב היקף השבחה שהורעפה על אדם – מבוצע חישוב המשווה את ערך המקרקעין עובר לתכנון החדש לערך המקרקעין לפי התכנון החדש. בהקשר זה, ערך המקרקעין עובר לתכנון החדש כולל בתוכו גם את עליית השווי הנובעת מהציפיות לשינוי יעוד. זהו הכלל שהנחה את פסק הדין בעניין לוסטרניק שצוין בפתח הדברים ושהצדדים הפנו אליו בהרחבה בטענותיו (ראו לעיל בפסקה 12). הדברים נתמכים אף בנוסחה של התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, המתייחסת במפורש ל"השבחה" כ"עליית שוויים של מקרקעין".

חרף הדמיון לכאורה במאטריה בין הסוגיות שהוצגו, ולצדה החתירה להרמוניה נורמטיבית, דומה שהגישה של מחיר השוק המבוסס על השיטה הרגילה של עסקאות השוואה אינה מתאימה לעניינו. ראשית, כפי שצוין לעיל, לשון החוק בחוקים שצוינו היא שונה בתכלית. הן פקודת הקרקעות והן התוספת השלישית מתייחסות במפורש לשוויים של מקרקעין. לא כך בעניינו. כמובן, זוהי רק נקודת ההתחלה. החשוב הוא ששיקולי המדיניות החלים על הסוגיות האחרות שונים הם בתכלית גם כן.

קל לפתוח דווקא בהשוואה לדיני היטל השבחה. אכן, בעניין לוסטרניק איזון של מכלול השיקולים הוביל למסקנה כי היה מקום להתחשבות בפוטנציאל תכנוני "כללי" באופן יחסי במסגרת עריכת השומה, אך לא בפוטנציאל הגלום בתכנית המשביחה עצמה. אולם, תוצאה זו נבעה, בין היתר, מן השיקולים והתכליות העומדים ביסוד מוסד היטל השבחה".

(הדגשות אינן במקור – הח"מ)

ר' גם את הערת כב' נשיא בית המשפט העליון השופט יצחק עמית הרלוונטית לעניין פוטנציאל תכנוני בדיני היטל השבחה:

"לצורך סעיף 197 לחוק, בעל הקרקע אכן יוצא נפסד לכאורה בשל אי ההתחשבות בפוטנציאל התכנוני, אך לצורך היטל השבחה, בעל הקרקע נמצא מרוויח בשל ההתחשבות בפוטנציאל התכנוני. בכך נוצר איזון מסוים, המבטא את התכליות השונות של כל אחד משני מנגנונים אלה."

79. גם בעניין **"בלו מרבל"** אליו נתייחס בהמשך בהרחבה, קובע בית המשפט המנהלי באופן מפורש בפסקה 112 כי המסקנה בעניין היטל השבחה שונה מהמסקנה בעניין פיצויים לפי סעיף 197 אשר שם אנו נדרשים לנטרל גם שווי הנובע מציפייה כללית.

80. נציין כי בית המשפט העליון חזר בפסקי דין מאוחרים להלכת לוטרניק על ההבדל בין ציפיה כללית לעליית שווי המקרקעין ובין ציפיה קונקרטיה, הקשורה בקשר סיבתי לתכנית המשביחה. ר' רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (נבו 15.7.14); רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו 22.10.06) (להלן – **"פמיני"**).

81. כן ראה החלטת ועדת הערר ירושלים ע"י כב' יו"ר ועדת הערר כתוארו אז גלעד הס בערר 38/10 ווי קוון אינבסטמנטס נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים (נבו 8.7.2010) (להלן – **"ווי קוון"**) שם דנה ועדת הערר בסוגיית הפוטנציאל התכנוני הכללי אשר יש להביא בחשבון ו/או לנטרל משווי המצב הקודם בעת חישוב היטל השבחה.

ועדת הערר הסבירה בהחלטה שהמבחן המרכזי לשאלה אם מדובר בציפייה שיש לנטרל משווי הקרקע במצב הקודם הוא מבחן הקשר הסיבתי. כלומר, רק הליכי תכנון שבינם ובין ההשבחה קיים קשר סיבתי, קיימת הצדקה למסות בהיטל השבחה בגינם, ומכאן שיש לנטרל את הציפיות שנוצרו בגינן.

82. בנוסף לכך, ועדת הערר הדגישה כי בהתאם לפסקי הדין בפרשת **"לוטרניק"** ומאוחר יותר בפרשת **"פמיני"**, רכיב הציפיות שאותו יש לנטרל הוא לא רק הציפיות הנובעות מהתכנית המשביחה עצמה, אלא מהליך התכנון כולו הקשור לתכנית המשביחה.

83. ר' גם פסק דינו של בית המשפט המנהלי בירושלים מפי כב' הש' נאוה בן אור בעמ"נ (י-ם)-36933-04-14 סי.בי.די.סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, דן בית המשפט המחוזי בשאלת עליית שווי הקרקע בשל הציפיה לאישור ההליך התכנוני, במסגרת שומת היטל השבחה שנערכה עקב אישור הקלות. בית המשפט קבע שיש לראות בעובדה שבאזור בו נמצאת החלקה מאשרת הוועדה, כעניין שבשגרה, הקלות דוגמת ההקלה מושא ההשבחה, כ"הליך תכנוני במובן הרחב". לכן יש לנטרל משווי הקרקע במצב התכנוני הקודם את הציפיות שנוצרו, לכאורה, לאישור ההקלה שאם לא כן, יעוקר היטל השבחה מתוכן.

84. לסיכום האמור עד כה, יש לנטרל מהשווי במצב הקודם את השפעת הציפיה לאישור התכנית המשביחה עצמה והליכי התכנון הכרוכים בתכנית המשביחה, אך יש לגלם בשווי את הציפיה הכללית לשינוי יעוד ולפיתוח המקרקעין, בשל מכלול תכונות הקרקע לרבות מיקומה המסויים.

85. לשון אחר, בתחשיב היטל השבחה באומדן שווי הנכס במצב קודם יש להביא בחשבון פוטנציאל כללי, שאינו נובע מהליכי אישורה של התכנית המשביחה 4485 ובעניינינו גם את תא/5000 הקשורה בקשר תכנוני הדוק לתכנית המשביחה 4485 אותן כאמור יש לנטרל.

תחולתה של הלכת "לוסטרניק" האם תחומה רק לקרקע לא מתוכננת?

86. כזכור בעניין "לוסטרניק" דובר על קרקע חקלאית בלב אזור מגורים לבנייה. השמאים המכריעים בעניינינו, שמו דגש על ההבחנה בין קרקע מתוכננת ללא מתוכננת, באופן שלטעמם אין להחיל על קרקע מתוכננת את הלכת לוסטרניק, הואיל ועסקינן בנכס המהווה חלק מהמרקם העירוני עליו חלה תכנית מפורטת והוא זמין לבניה מיידית במצב הקודם, זאת להבדיל מקרקע ספקולטיבית לא מתוכננת ששוויה בעיני קונה מרצון מבטא את הציפיה לקידום הליך תכנוני שישנה את יעודה ולא מבטא את התועלת שנצמחת ממנה בשימוש המותר לחקלאות.

היינו, בהתאם לקביעות השמאים המכריעים בעניינינו, אין לייחס תוספת לפוטנציאל הכללי בנכס שבו כבר קיימת תכנית הקובעת ייעוד וזכויות בניה במגרשי בניה, זאת בשונה מקרקע חקלאית.

מכאן עולה השאלה, האם הקביעה בפרשת "לוסטרניק" אכן תחומה לקרקע ספקולטיבית בלתי מתוכננת כגון קרקע חקלאית בלב העיר?

לטעמנו התשובה לכך שלילית, ונפרט להלן את הבסיס והחיזוק לעמדתנו זו.

87. ראשית נציין כי הלכת "לוסטרניק" הגם שהמקרה שהגיע לפניה עסקה בקרקע חקלאית, אין בה כל קביעה לפיה היא מסייגת את הכרעותיה לסוג המקרקעין.

88. כמו כן, שאלת ההתחשבות בפוטנציאל כללי במסגרת נכסים "מתוכננים" בעיר תל אביב (בשונה מקרקע חקלאית לא מתוכננת), עלתה ממש לאחרונה על ידי בית המשפט לעניינים מנהליים מחוז תל אביב בראשות כב' הש' גלעד הס בעניין ערעורי היטל השבחה ופיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין תכנית השימור של תל אביב בעמ"נ 56975-09-23 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו ואח' נ' בלו מרבבל בע"מ ואח', (6.3.2025) (להלן – "בלו מרבבל").

89. פסק הדין "בלו מרבבל" עסק בסוגיות רבות ומורכבות שאחת מהן התייחסה בין היתר לשאלת נטרול ציפיות כללי במצב הקודם שיכול לנבוע מציפייה לשינוי תכנוני כלשהו לרבות תמ"א 38, שם נערכת אבחנה בין התחשבות בפוטנציאל כללי לפיתוח האזור בפרט והעיר תל אביב בכלל לרבות בדרך יישום של תמ"א 38 לבין נטרול פוטנציאל ספציפי לפי תמ"א 38 בקבעו בהתייחס להיטל השבחה (להבדיל מהליך לפי סעיף 197) בין השאר כי "לגבי עליית השווי הנובעת מהציפייה הכללית לפיתוח האזור בפרט, והעיר תל אביב בכלל, לרבות בדרך של יישום תמ"א 38, הרי שווי כללי זה אין לנטרל משווי הנכסים במצב הקודם".

90. כמו כן נוכח החשיבות והרלוונטיות של הדברים שנקבעו שם, אין לנו אלא להביאם כהאי לישנא:

115. שאלת ההתחשבות בצפיות, או נטרול הצפיות, לשינוי תכנוני הינה שאלה מורכבת אשר זכתה להתייחסות רבה בפסיקה, ר' לעניין זה המאמר המקיף של דביר סגלוביץ' "התחשבות בהשפעה של פוטנציאל תכנוני על שווי שוק של מקרקעין" (משפט ועסקים | כח, עמ' 209).

116. בקווים כללים, ההלכה בעניין זה נקבעה בפסק הדין בעניין רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ [פורסם במאגר נבו] (22.6.2003) (להלן: "עניין לוסטרניק"), וכך ר' התייחסות בית המשפט העליון בעניין בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה [פורסם במאגר נבו] (1.4.2020).

117. ההלכה בעניין לוסטרניק לעיל קובעת שני עקרונות בעניין צפיות ונטרול צפיות. העיקרון הראשון, שיש מקום להביא בחשבון צפיות כלליות לשינוי תכנוני באזור הנכס:

"הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה. שוויים של מקרקעין שיעודם חקלאי הנמצאים בלב אזור חקלאי, אינו כשוויים של מקרקעין חקלאיים הצמודים לאזור בנוי, לא כל שכן אם אותם מקרקעין נמצאים, כמו במקרה הנוכחי, בטבורה של עיר ובלב שכונת מגורים, שהרי עם ההתרחבות הטבעית של העיר סיכוייה של קרקע חקלאית הגובלת בה, ולא כל שכן קרקע המצויה במרחב התכנון שלה, לשינוי ייעוד, גדולים יותר, וסיכויים וציפיות מסוג זה מביאים בהכרח לעליית ערך השוק של הקרקע"

118. העיקרון השני בפסק הדין לוסטרניק לעיל הינו, כי יש לנטרל משווי המקרקעין עליית ערך הנובעת מהליכי התכנון של התכנית המשביחה לרבות הליכים הכרוכים בכך:

"מכאן ברור שאם לצורך שומת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית תובא בחשבון אותה עליית המחירים שנגרמה בעטיים של התכנית המשביחה וההליכים שהיו כרוכים בכך, יימוג כלא היה כל השבח הצפוי מתכנית זו, ובכך תסוכל כליל המטרה שלה נועד היטל השבחה" (הדגשה שלי - ג.ה.).

יובהר, כי נטרול הצפיות בעניין לוסטרניק לעיל אינו רק בשל התכנית המשביחה, אלא גם נטרול הליכים הכרוכים בה, כגון הכנת מסמך מדיניות לקראת התכנון וכיוצא בזה.

119. המלומד דביר סגלוביץ' מסכם את ההלכה בעניין זה במאמר "התחשבות בהשפעה של פוטנציאל תכנוני על שווי שוק של מקרקעין" דלעיל, בעמ' 240 כדלקמן:

"ככלל, ניתן לומר כי לצורך חיוב בהיטל השבחה אפשר יהיה להתחשב בציפייה תכנונית כאשר היא נובעת משינוי תכנוני אזורי וכללי". (הדגשה שלי - ג.ה.).

אמירה זו מקובלת עליי, גם לנסיבות המקרה שלפניי.

120. לאור האמור לעיל, אני סבור כי יש להחיל את כללי פסק הדין לוסטרניק לעיל על הנסיבות כאן, כדלקמן:

...

121. לגבי עליית השווי הנובעת מהצפייה הכללית לפיתוח האזור בפרט, והעיר תל אביב בכלל, לרבות בדרך של יישום תמ"א 38, הרי שווי כללי זה אין לנטרל משווי הנכסים במצב הקודם.

אציין במאמר מוסגר, כי בעניין זה, אני סבור כי מסקנה זו בעניין היטל השבחה שונה מהמסקנה בעניין תביעות הפיצוי לפי סעיף 197, אשר שם אנו נדרשים לנטרל גם שווי הנובע מצפייה כללית, כפי שאפרט להלן.

122. אני סבור כי אף אם תיאורטית נדמה כי מדובר בהבחנה מורכבת, הרי מבחינת עבודת השמאי, בהחלט ניתן לערוך הבחנה בין עליית ערך כללית לאזור מסוים הנובעת מצפייה לפיתוח כלכלי, לרבות יישום תמ"א 38, לבין עליית שווי ספציפית לאור תחולת תמ"א 38 על נכס ספציפי.

91. הנה כי כן הגם שפסק הדין בעניין "בלו מרב" לא דן בקרקע חקלאית, אלא במקרקעין בנויים בתוך העיר תל אביב, סבר בית המשפט שאין מניעה להחיל את העקרון שנקבע בלוסטרניק לעניין התחשבות בפוטנציאל כללי.

92. בית המשפט בעניין "בלו מרב" התייחס גם לעמדת המשנה ליועצת המשפטית לממשלה הנכבדה כרמית יוליס מיום 1.12.2022 בנושא "חבות בהיטל השבחה במימוש זכויות בדרך של מכר וההתייחסות לשווי הנובע מתחולתה של תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם בשומת היטל השבחה" שאמנם עסקה בהתחשבות ביחס לתמ"א 38, אולם עורכת הבחנה בין פוטנציאל קונקרטי מכוח תמ"א 38 אותו יש לנטרל לעומת פוטנציאל תמ"א 38 כללי אותו אין לנטרל. וכך צוין בין היתר:

נקדים ונאמר כי לאחר התעמקות בסוגיה וקיום התייעצויות, הגענו למסקנה כי יש לנטרל את השפעתה של תמ"א 38 על שווייה של הקרקע בחישוב שווי המצב הקודם, אולם אין לנטרל שווי שמקורו בעליית ערך הקרקע, גם אם אישורה של תמ"א 38 וההתייחסות של השוק אליה תרמו במשהו לעלייה זו, לדוג' – עליית ערכי קרקע שנובעת ממגמות ההתחדשות והבניה בשכונה, מאז אישורה של תמ"א 38. הכל כפי שיפורט להלן.

ולקראת סיום חוות הדעת נכתב כך:

על כן, ולאחר שנתנו דעתנו גם להיבטי היישום, מצאנו מקום להבהיר כי הנטרול או ההפחתה שיש לערוך בשווי "המצב הקודם" הוא רק לגבי הרכיב בשווי שניתן לייחס אותו לעצם תחולתה של תמ"א 38 על הבניין והאפשרות לקבלת היתר מכוחה או שניתן לייחס אותו לפוטנציאל קונקרטי לקבלת היתר מכוח התמ"א (דוגמת: הליכי יזום שהחלו בבית המשותף, אינדיקציות להתחלת הליכי רישוי או מדיניות שאימצה הוועדה המקומית שמגבשת פוטנציאל קונקרטי למגרש או לאזור מסוים)..

לעומת זאת, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק הכללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של התמ"א ומהאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינטרל, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שהתמ"א לא חלה עליהם.

93. ר' גם לעניין זה פסק דינו של כב' הש' יעקב שקד בעניין בעמ"נ (תל אביב-יפו) 18618-12-22 לוי אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, (נבו 8.1.2024)⁸ וכן פסק דין טרי שניתן על ידי בית המשפט המנהליים בירושלים מפי כב' הש' דוד זילר בעמ"נ 25955-11-22 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' אהרון ברק ואח'. (נבו 11.3.2025) שעסקו בסוגיית נטרול משווי הקרקע במצב הקודם של עליית ערך הנובעת מתמ"א 38 - **גם בהם יש לחזק את המסקנה שאין מניעה להחיל את שנקבע ב"לוסטרניק" לעניין פוטנציאל כללי גם בקרקע "מתוכננת"**.

94. אכן, בפרשת "לוסטרניק" ציין בית המשפט העליון הנכבד בין היתר כי "משקלן של ציפיות אלה גדול במיוחד כאשר הייעוד הסטטוטורי הקיים של הקרקע הינו ארכאי, וככזה אינו משקף עוד את המציאות. השוק נוטה להתעלם מייעוד נוסף זה, ומחיר הקרקע עולה בהתאם לפוטנציאל הטמון בה" ולפיכך מבחן זה לטעמנו לא נקבע כתנאי הכרחי להכללתן של הציפיות, אלא לכל היותר לעניין משקלן.

95. ר' גם קביעותיו של בית המשפט השלום בתל אביב מפי כב' הש' דן מור בעניין עשא (ת"א) 207781/09 צבי אברמוביץ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו (נבו 10.9.2009) שעסק בערעור על הכרעת שמאי מכריע (טרם תיקון 84) בנוגע לנכס בשיכון בבלי בתל אביב שבמצב הקודם השטח יועד למגורים, והשמאי המכריע קבע שיש להביא בחשבון את הפוטנציאל הכללי

⁸ תלוי ועומד ערעור בבית המשפט העליון.

באומדן השווי במצב קודם. ערעורים שהוגשו לבית המשפט המחוזי⁹ בסוגיה זו נדחו, וקביעת השמאי המכריע נותרה על כנה. ערעור שהוגש לבית המשפט העליון¹⁰ לא עסק בסוגיה זו אלא בשאלת הבאתם של כתבי שיפוי שאינם רלוונטיים לעניינינו.

96. עוד רלוונטיים לעניינינו קביעותיה של ועדת הערר מחוז ירושלים בראשות היו"ר כתוארו אז גלעד הס בערר 49/10 **פריולד אלי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים** (נבו 8.7.2010) (להלן – "פריולד") אשר דנה בהרחבה בסוגיית הפוטנציאל בהליכי היטל השבחה. בנסיבות שם ייעודם של המקרקעין היה למגורים ואושרה תכנית חדשה אשר הרחיבה את זכויות הבניה. העוררים טענו שלצורך חישוב היטל ההשבחה יש להוסיף לשווי "מצב קודם" ציפיות לשינוי המצב התכנוני ואת השפעתן של ציפיות אלה על שווי הנכס.

הועדה המקומית לא חלקה על כך שבמסגרת הערכת השווי ל"מצב הקודם" יש מקום להביא בחשבון גם פוטנציאל או ציפיות, אלא, שלטעמה ניתן להביא בחשבון רק ציפיות כלליות שאינן נוגעות לתכנית המשביחה או להליך התכנוני אחר אשר קשור לתכנית המשביחה.

ועדת הערר לאחר שפרטה בהרחבה את פסיקות בתי המשפט לעניין הפוטנציאל קבעה כי בשווי מצב קודם אין להביא בחשבון פוטנציאל שמקורו באלה: הליכי התכנית המשביחה עצמה; הליכי תכנון שהחלו לאחר תחילת הליכי התכנון של התכנית המשביחה; החלטות של מוסדות תכנון, תכנית מתאר ותכנית אב, שניתן לראותם כהליכי תכנון רחבים שאפשרו את קידומה של התכנית המשביחה; תכניות נקודתיות בסביבה שאושרו על רקע תכנית מתאר או תכנית אב. **מנגד** יש להביא בחשבון ציפיות שנוצרו בשל תכניות נקודתיות שאושרו בטרם החלו הליכי התכנון של התכנית המשביחה ושהוכנו שלא על רקע תכנית מתאר או תכנית אב מאחר ולא מתקיים קשר סיבתי בין הליכי תכנון אלה להשבחה שיצרה התכנית המשביחה.

97. פועל יוצא אפוא כי מהפסיקות לעיל עולה, כי יש להכיר בפוטנציאל כללי גם במקום בו הפוטנציאל הכללי כרוך בהליכים לשינוי יעוד וגם במקום בו התכנון הקיים אינו ארכאי.

הדבר יושם גם על ידי שמאים מכריעים ר' לשם הדוגמא:

שומה מכרעת של השמאי המכריע דאז אייל יצחקי במתחם "מרינה ליי" בהרצליה חלקות 4,5,8,10,11,12,14 ו-16 בגוש 6419 שהיה בייעוד מלונאות ללא הפרשות לצרכי ציבור עם זכויות בניה של 25%, ובמצב קודם המקרקעין חושבו על ידו לפי שווי של קרקע לתכנון בעתיד עם פוטנציאל. (ר' סעיף 7.2 לשומה).

שומה נוספת של השמאי המכריע יצחקי במתחם סומייל בתל אביב גוש 6213 חלקה 18 מיום 1.8.2012 קרקע היתה ללא חלוקה למגרשים בייעוד כללי למגורים עם זכויות בניה נמוכות בתכנית ישנה שלא היתה ניתנת ליישום, ובמצב קודם השווי שנקבע גילם פוטנציאל כמו קרקע לתכנון בעתיד. (ר' סעיף 7.3 לשומה).

שומה מכרעת של השמאית המכריעה דאז שושי שרביט שפירא בעניין מגרש 1009 חלק מחלקה 145 בגוש 7595 צופית, גם שם ייעוד המקרקעין במצב הקודם היה לבניה ונקבע על ידה בעמ' 20

⁹ ע"א (תל אביב-יפו) 2338-09 **צבי אברמוביץ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו** (5.12.2013)
¹⁰ רע"א 147-14 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ**, (31.12.14)

בסעיף 10.1.1 "אדגיש כי נתוני השוק שהובאו במצב קודם מגלמים בין היתר את השפעת תכניות מחוזיות וארציות לרבות תמ"מ 3/21 ותמ"א 35 ותואמים להלכת לוסטרניק לפוטנציאל הכללי".

98. נציין בשולי הדברים אך לא בחשיבותם, כי לטעמנו ההכרה בשווי מצב קודם של קרקע חקלאית הממוקמת במרכזה של עיר ככזה הכולל גם פוטנציאל כללי והתעלמות מפוטנציאל כללי שכזה בקרקע מתוכננת במרכז העיר כבעניינינו, יכול להביא דווקא לתוצאה אבסורדית, לפיה לצרכי היטל השבחה שוויה של קרקע חקלאית כאמור יהא בהכרח גבוה משוויה של קרקע מתוכננת כבעניינינו.

האם יש לבחון את תמ"מ 5, מסמכי מדיניות, ותכניות נקודתיות כחלק מקביעת שווי במצב קודם וככל ויצרו ציפיות יש להתחשב בהם או שמא יש לנטרלם?

מסמכי מדיניות

99. אחת הסוגיות שעלתה בעררים היא, האם יש לייחס למצב הקודם פוטנציאל תכנוני כללי כלשהוא הנובע ממסמכי המדיניות "מבואות יפו" מיום 16.3.2005 לפיה, הסביבה בה מצויים המקרקעין תהפוך בהדרגה לאזור מגורים פרטי, ועדכון שנעשה למסמכים אלה במרץ 2007 לפיו מסווגים המקרקעין באזור מגורים עירוניים עם חזית מסחרית לדרך שלמה?

100. בעניינינו השמאים המכריעים קבעו, כי אין מקום להתחשב במסמכי המדיניות כחלק משווי מצב קודם בעיקר מהטעם שאין מדובר במסמך סטטוטורי.

101. הועדה המקומית מצדדת בהכרעת השמאים המכריעים ולתמיכה בעמדתה מפנה להחלטתה של ועדת הערר מחוז תל אביב על ידי כב' היו"ר סילביה רביד, בערר 8790-10-19 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' מייק בניין והנדסה בע"מ** (נבו 5.7.2022) שהורתה על השבת התיק לשמאי המכריע על מנת שיתקן שומתו אחר שבשומתו המקורית התחשב בהחלטת מדיניות של הועדה המקומית במצב קודם, מאחר וועדת הערר סברה כי אין למסמכי המדיניות מעמד סטטוטורי.

102. ערים אנו לכך, כי למסמכי מדיניות אכן אין מעמד סטטוטורי מחייב, אלא שלעמדתנו התשובה לשאלה האם יש מקום להתעלם מהם אם לאו, תלויה בשתי שאלות השלובות זו בזו והנוגעות בין השאר לשאלה האם השוק יחס להם "משקל" להלן:

האחת היא, האם מסמכי המדיניות מהווים חלק מהליכי התכנון של התכנית המשביחה שאז וודאי יש להתעלם מהם. כך גם קובע בית המשפט בעניין "בלו מרבל" (פסקה 118) בין היתר: **"יובהר, כי נטרול הציפיות בעניין לוסטרניק לעיל אינו רק בשל התכנית המשביחה אלא גם נטרול ההליכים הכרוכים בה כגון הכנת מסמך מדיניות לקראת התכנון וכיוצא באלה"**.

רק ככל ויוכח כי מסמכי המדיניות אינם מהווים חלק מהליכי התכנון הכולל הקשורים בטבורם של התכנית המשביחה, יש לבדוק האם הם מהווים חלק מפוטנציאל כללי שגולם בעסקאות בשוק, כאשר רק במקרה כזה סבורים אנו כי לא יהיה מקום לנטרלם זאת בהתאם לרוח הנושבת מהלכת "לוסטרניק".

לחיזוק עמדתנו נפנה להחלטה בעניין "פ.פ. אפריקה אינווסט" שאוזכרה לעיל, שם נקבע כאמור ובין היתר, כי לצורך היטל השבחה אין לנטרל משווי השוק במצב הקודם את השפעתם של תנאים לפי סעיפים 77-78 במצב הקודם, הגם שלא ניתן לומר באופן מדויק כי יש להם מעמד סטטוטורי.

103. מן הכלל אל הפרט, מסמכי המדיניות בעניינינו אושרו בשנת 2005 ותוקנו בשנת 2007, קרי מספר שנים בטרם אושרה התכנית המשביחה וכן לפני שתא/5000 קודמה, אולם, יש לבדוק אם הם לא היוו חלק מהליכי התכנון ורק וככל ולא היוו חלק מהליכי התכנון אזי אין לנטרל משווי שוק. כלומר שאלת ההתחשבות בהם תלויה בסופו של דבר ב**פוטנציאל הכללי** המתבטא בשווי שוק.

104. לפיכך, אם ניתן להוכיח "שמאית" שמסמכי המדיניות אכן השפיעו על שווי השוק כחלק מפוטנציאל כללי, למשל לבחון האם בשכונה סמוכה ודומה בה לא חלה המדיניות, המחירים מגלמים שווי שוק אחר וכיוצ"ב, אזי לטעמנו אין לנטרלם, וההפך ככל ויימצא כי מסמכי המדיניות השפיעו על השווי שוק.

105. אשר על כן אנו משיבים את התיקים לשמאי המכריע על מנת שיבחן האם מסמכי המדיניות בעניינינו אכן היוו חלק מהליכי התכנון הקשורים לתכנית המשביחה וכן לתא/5000 ורק ככל ויימצא שלא, יבדוק האם מסמכי המדיניות אכן השתקפו/השפיעו על שווי השוק כחלק מפוטנציאל כללי, ורק ככל שכך לטעמנו, לא יהא מקום לנטרלם.

תמ"מ 5

106. תמ"מ 5 אושרה ביום 15.3.2010 .

107. בין מטרותיה של תמ"מ 5 כעולה מהוראותיה :

2.2 מטרות התכנית

2.2.1 יעוד שטחים לפיתוח אזורים עירוניים בדגש על שילוב שימושים, כגון: מגורים, מרכז עסקים ראשי מטרופוליני ואזורי תעסוקה אחרים. קביעת התנאים לתכנון ולפיתוח שטחים אלו והתאמתם לצרכי אוכלוסייה שונים, תוך שמירת האיזון ביניהם.

....

2.2.8 קביעת ההנחיות, ההוראות והתנאים לעריכה ולאישור של תכניות מתאר מקומיות.

108. מעיון בתשריט של תמ"מ 5 עולה כי המקרקעין כחלק ממתחם מוגדר באזור "**מעורב לתעסוקה ומגורים**". ר' להלן צילום מתמ"מ 5 :



109. אזור "מעורב לתעסוקה ומגורים" מוגדר בהתאם להוראות התוכנית כדלקמן:

4.3.5 אזור מעורב לתעסוקה ומגורים

אזור המסומן בתשריט בורוד בהיר ובקווים אנכיים צהובים

4.3.5.1 שימושים ראשיים

מסחר, מלאכה, משרדים, מגורים, מוסדות ציבור, שטחים פתוחים, לא יותר שימוש לתעשייה מכל סוג שהוא.

11

הוראות תמ"מ 5 - תכנית מתאר מחוזית למחוז ת"א

4.3.5.2 שימושים נוספים

מוסדות תרבות, מלונאות, שירותי בידור והסעדה, מרכזי תחבורה ותחנות רכבת, לא יותר שימוש לתעשייה מכל סוג שהוא.

4.3.5.3 הוראות מיוחדות

באישור תכנית באזור זה יתן מוסד התכנון, את דעתו על שמירת האיזון המתאים בין זכויות הבניה למסחר ולמלאכה לבין זכויות הבניה למגורים ולמוסדות ציבור ועל מניעת מטרדים סביבתיים בין השימושים.

110. במקרה דנא, הנחת השמאים המכריעים בעניינינו היא, כי אין להביא את תמ"מ 5 בחשבון תוך שמציינים כי ספק רב, אם יש בתמ"מ 5 משום פוטנציאל שהעלה את ערך המקרקעין, הובילה אותנו למסקנה כי לא נערכה בדיקה ממשית האם תמ"מ 5 יצרה ציפיות שיש להתחשב בהן במצב קודם, מתוך נקודת מוצא שיש לכתחילה לנטרלה.

בעמוד 39 לשומת זיו נקבע ביחס לאמור כי **מדובר בסוגיה משפטית שהמקום לבררה הינו בערכאה המשפטית**. שומת יפה אמצה את שומת זיו גם ביחס לתמ"מ 5 (ר' עמוד 52 לשומת יפה). מכאן התייחסותנו.

111. לטעמנו, לא היה מקום להתעלם כליל מתמ"מ 5 בחישוב שווי המצב הקודם וזאת, ככל והיא יצרה ציפיות, אותן יש להביא בחשבון והיה על השמאים המכריעים לכל הפחות לבדוק זאת.

112. לחיזוק עמדתנו זו ר' קביעת בית המשפט העליון בעניין רע"א 6188/04 **אלינוער רבין נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים** (נבו 26.9.04) (להלן – "אלינוער רבין") לפיה בעת חישוב שווי "מצב קודם" לעניין היטל השבחה, יש להתחשב בציפיות שיצרה תמ"מ א 31 - **תכנית מתאר ארצית לבניה, פיתוח ולקליטת עליה**. וכלשון בית המשפט:

"אכן, לא היה, בכל הכבוד, מקום שלא להביא בחשבון - כגישתו של בית משפט השלום - את השווי המקורי, ועם זאת לא היה מקום לראות את תכנית המתאר הארצית כאין וכאפס, כפי שאולי סברה המשיבה, אלא לשקללה לתוך המאזן".

113. כן נפנה לבית המשפט השלום ברחובות ע"י כב' איל באומגרט בעש"א 16386-10-11 **ועדה מקומית לתכנון ובניה זמורה רחובות נ' רחל וזמיר כדר ואח'** (נבו 25.1.15), נדחה ערעור על שומת שמאית מכריעה שקבעה, כי לצורך חישוב שווי מקרקעין ב"מצב הקודם" במסגרת שומת היטל השבחה, יש להתחשב בפרוטנציאל תכנוני הנובע מאישורה של תמ"מ 21/3 – **תכנית המתאר של מחוז מרכז**.

114. כן ר' קביעותיה של ועדת הערר מחוז מרכז בראשותה של כב' היו"ר מאיה אשכנזי בערר (מרכז 8059-08-23 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים נ' נדב קימל**) (נבו 1.2.2024) שם קבעה ועדת הערר כי לא נפלה טעות בהכרעתו של השמאי המכריע, שקבע שלאור מיקומם של המקרקעין באזור שמיועד לפיתוח עירוני בתמ"מ 21/3 מדרום לאזור מגורים ושטחי ציבור קיימים קיים פוטנציאל משמעותי לשינוי יעוד שהשווי מתבסס עליו.

115. כן ר' ערר 8072/15 **ועדה מקומית לתכנון ולבניה חדרה נ' נכסי יעקב ורחל** (נבו 9.2.2016) ע"י כב' היו"ר דאז חגית דרורי גרנות שם נקבע כי לא נפלה שגיאה אצל השמאי המכריע עת הביא בחשבון בחישוב השווי במצב קודם את אישורה של תמ"מ 6 שייעדה את הקרקע לפיתוח עירוני וכדלקמן:

"סבורים אנו כי היה מקום לקחת בחשבון פוטנציאל לשינוי ייעוד הקרקע, בשים לב לאישורה של תמ"מ 6/מ' המייעדת את הקרקע לפיתוח עירוני. ציפיות אלה, משבוססו בתכנית תקפה מאושרת במועד הקובע, הן ציפיות לגיטימיות וודאיות, שיש מקום לקחתן בחשבון בקביעת שווי המקרקעין (ראו לעניין זה החלטתנו בערר (חי') 9006/13 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה נ' מטעי לאה ויוסף בע"מ וערר (חי') 9007/13** **הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה נ' נתניבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ** (פורסמו במאגר נבו))."

116. לצד האמור נציין, כי כעולה מהחלטת ועדת הערר בעניין "פריוולד" שאוזכרה לעיל, שעסקה בין היתר בשאלת ציפיות שיצרה תמ"א 35 סברה ועדת הערר, כי דווקא יש מקום לנטרל ציפיות שיצרה תמ"א 35, וזאת לאור המבחנים שעמדו בהחלטתה. ברם, לאור פסק הדין בעניין "אלינוער רבין" של בית המשפט העליון שלא התערב בממצאיו של בית המשפט המחוזי, הרי שועדת הערר ציינה כי גם אם עמדתה היא אחרת, היא סבורה שיש לכבד עמדה זו של בתי משפט הנמצאים במעלה ההיררכיה, אך ציינה לצד האמור כדלקמן:

"עם זאת, חשוב לציין, כי עצם העובדה שבאופן עקרוני יש לבחון ציפיות שיצרה תכנית מתאר ארצית, אין בה ללמד כי כן נוצרו ציפיות שכאלו במקרה שבפנינו. הסוגיה: האם אכן יצרה תמ"א 35 ציפיות נקודתיות לגבי מגרש בודד ובפרט לגבי המגרש נשוא הערר, הינה שאלה שמאית אשר על השמאי המייעץ יהיה מוטל לבחון ולהכריע בה, ר' ע"א 4809/91 הועדה המקומית לתכנון ובניה נ' משה קהתי (פורסם באתר נבו) לעיל. נתון נוסף שיהיה על השמאי המייעץ לבחון נוגע לצפיות שיצרה תמ"א 35 על רקע הצפיות שיצר ההליך התכנוני נשוא התכנית, ציפיות שכאמור יש לנטרל. לפיכך, אנו מנחים את השמאי המייעץ לבחון האם תמ"א 35 יצרה ציפיות לגבי המגרש נשוא הערר, ואם כן האם יש בהן בכדי להשפיע על שוויו במצב הקודם".

117. לפיכך ולנוכח הפסיקה שהובאה לעיל, **אנו סבורים כי יש מקום לבחון את הוראות תמ"מ 5 לעניין המקרקעין האם אינן מהוות חלק מההליך התכנוני של התכנית המשביחה וככל שלא, האם יצרו ציפייה כללית שיש להתחשב בה**. הדבר מצריך בדיקה תוך הבהרה שעצם העובדה שבאופן עקרוני יש לבחון ציפייה כללית שיצרה תכנית בהיררכיה גבוהה יותר, אין בה בהכרח ללמד כי כן נוצרה ציפייה כללית שכזאת במקרה דנא, שכן בסופו של דבר מדובר בבדיקה "שמאית" שיהא על השמאי המכריע לבדוק.

118. נוכח האמור לעיל, אנו משיבים את העניין לשמאי המכריע כדי לבחון האם בהוראותיה של תמ"מ 5 יש כדי לייצר ציפייה כללית אותה יש להביא בחשבון כחלק ממצב קודם, נתון נוסף שיהיה על השמאי המכריע לבחון הוא ככל ותמ"מ 5 יצרה ציפיות כלליות, יהא עליו לוודא שציפיות אלה אינן חלק מההליך התכנוני של תא/5000 והתכנית המשביחה, אותן כמובן יש לנטרל.

119. מובהר למען הסר ספק, כי איננו קובעים כי תמ"מ 5 אכן יצרה ציפייה כללית אותה יש להביא בחשבון כחלק ממצב קודם, אלא, שקביעתנו כי על השמאי המכריע לבחון האם תמ"מ 5 יצרה ציפיות כלליות לגבי החלקה מושא הערר ואם כן האם יש בה כדי להשפיע על השוויו במצב קודם וככל שכן להתחשב בה.

תכניות נקודתיות

120. כזכור בעניינינו התכנית המשביחה אושרה **בשנת 2018** ותא/5000 **בשנת 2016**. אלא, שאחת השאלות שעלתה בעררים הינה בנוגע לתכניות "נקודתיות" שאושרו בסביבת המקרקעין זמן רב לפני הפקדתה של תא/5000 ושנים רבות לפני הפקדתה של התכנית המשביחה תא/4485.

121. בעניין התכניות האזוריות הנקודתיות קבע השמאי המכריע יפה בעמ' 55 לשומתו בין היתר כדלקמן :

"גם אם נניח שקיים פוטנציאל תכנוני כלשהו, הנובע ממגמות תכנוניות אזוריות, התכניות האזוריות הן באזורים שמצפון לדרך שלמה. דהיינו, לא בהכרח קיימת ציפייה מובהקת למקרקעין שמדרום לדרך שלמה ובכל מקרה לא ניתן לקבוע את מידת השפעתן במועד הקובע ככל שקיימת כזו ולכמתן לכדי נתון שווי. לא ניתן לקבוע ולאמוד את השווי שנובע מתכניות אלו, ככל שקיים באופן מבודד ובנפרד מהשפעת תכנית תא/5000 שכבר היתה מופקדת.

122. כאמור קבוצת חגי' טענה בעניין זה בין השאר, כי במהלך השנים שקדמו לרכישת המקרקעין על ידי קבוצת חגי' אושרו בסביבה הצמודה של המקרקעין מספר תכניות של יעוד עירוני מעורב של מגורים ומסחר במקום תעשייה ומלאכה. התכנית הראשונה היתה מתחם נוגה (מספר 2606) משנת 1996 ולאחריה אושרו מספר רב של תכניות נוספות למגורים אשר נכללו בתחום תכנית 483.

לשם כך מצרפת קבוצת חגי' לעררים רשימה של תכנית ומציגה מפת קומפילציה של התכניות למגורים שאושרו בתחום תכנית 483. אישורן של תכניות נקודתיות מפורטות אלה, זמן רב לפני הפקדתה של התכנית הכוללנית ושנים רבות לפני הפקדת התכנית המשביחה, יצר לטעמה ציפייה לגיטימית ובה התחשבות בשווי במצב קודם.

123. מנגד לטענת הועדה המקומית, במסגרת ערר על שומת זיו בדבר טענת קבוצת חגי' על תכניות מפורטות המצויות בסמיכות למקרקעין ובמסגרתן אושר ייעוד עירוני מעורב של מגורים – כי מדובר בטענה חדשה שלא עלתה בפני השמאי זיו ולכן מהווה הרחבת חזית אסורה. גם לגופו של עניין נטען כי התכניות הנ"ל אינן חלות בתחום תכנית 483 המהווה את המצב הקודם בעניינינו.

124. כמו כן, במסגרת תשובה לערר על שומת יפה נטען, בדומה ובאותו הקשר על ידי הועדה המקומית כי יש לדחות גם את הטענה של קבוצת חגי' לפיה, שגה השמאי המכריע בנימוקו החליפי שקבע כי גם אם נניח שקיים פוטנציאל תכנוני כלשהו הרי שפוטנציאל זה קיים רק מצפון לדרך שלמה ולא בחלקה מושא השומה המכרעת שקיימת דרומית לדרך שלמה, כך שלא בהכרח קיימת ציפייה לפוטנציאל תכנוני לחלקות שמדרום. שכן, כלל התכניות שהוצגו בכתב הערר אינן נמצאות בסמיכות למקרקעין ומצבם התכנוני הקודם שונה בניגוד לנטען בכתב הערר, עת אלו אינן חלות בתחום תכנית 483 (משנת 1964) המהווה את המצב התכנוני הקודם בעניינינו, הממוקמת מדרום לדרך שלמה ולא מצפון לה, כמוצג בשגגה בקומפילציה בערר שהגישה קבוצת חגי'.

עוד מוסיפה הועדה המקומית וטוענת ברי כי לא קיים כל קשר תכנוני בין תכניות אלו לבין התכנית המשביחה בעניינינו, ולכן לא היה ניתן ללמוד מהאמור בהן לעניינינו ביחס למצב התכנוני הקודם.

בנוסף נטען כי יש לדחות מכל וכל גישה ולפיה למעשה התכנית הראשונה בזמן תמוסה בהיטל השבחה מלא כאשר לאחריה ימוסו תכניות נוספות שיתאשרו אשר המצב התכנוני בענייןן זהה, בהיטל מופחת. גישה זו נוגדת את עיקרון השוויון בין הנישומים.

125. להלן יובא הדיון וההכרעה בסוגיה זו.

126. ראשית וביחס לטענת הסף שהעלתה הוועדה המקומית, צודקת היא שאין מקום להידרש לטענה שעלתה לראשונה בערר ולא הוצגה בפני השמאי המכריע. ר' לעניין זה – ערר (תל אביב-יפו) 86005-10-22 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' נדר פז ח.מ.1 בע"מ (חברת בנבנישתי 7 תל אביב בע"מ), (נבו 20.6.24). דא עקא, שבעניינינו עסקינן בשני עררים שבאחד מהם, הסוגיה הובאה כבר בהליך השמאות המכרעת לפתחו של השמאי יפה שאף התייחס לכך בהכרעתו, כך שממילא אנו נדרשים לטיעון זה ובפרט ובשים לב לכך שמדובר באותה חלקה, אותה נישומה ובגין אותה תכנית משביחה.

127. שאלת ההתחשבות בתכניות נקודתיות קבלה התייחסות בהחלטת ועדת הערר בעניין "ווי קון" שאזכרה לעיל, גם שם דנה ועדת הערר בסוגיית הפוטנציאל התכנוני אשר יש להביא בחשבון ו/או לנטרל משווי המצב הקודם לעניין חישוב ההשבחה לרבות השאלה מתי יש להתחשב בתכניות נקודתיות כחלק מפוטנציאל כללי. נוכח חשיבות הדברים להלן חלק מהעקרונות שהתוותה ועדת הערר בהחלטתה:

92" לפיכך, ההלכה בנושא זה הינה, כי יש לנטרל מהפוטנציאל התכנוני ו/או מהצפיות במצב הקודם את הצפיות שהוליד ההליך התכנוני שהוביל לתכנית המשביחה, כך שבעל המקרקעין ימוסה באופן מלא על התכנית המשביחה, לרבות בגין ההליך שהוביל לאישורה.

93. לעומת זאת, פוטנציאל שאינו קשור לתכנית החדשה ואינו נובע מההליך לאישורה יכול לבוא בחשבון בהערכת הנכס במצב קודם וזאת בהתאם לעקרונות הכללים עליהם עמדנו לעיל".

ובהמשך:

125" כמבואר לעיל, הפסיקה הציגה שני מבחני עזר לתיחום ההתחשבות בצפיות במסגרת מצב קודם לצורך תחשיב היטל השבחה:

126. המבחן הראשון הינו כי את היטל השבחה יש לגבות רק כאשר יש קשר סיבתי בין הפעולה התכנונית לבין השבחה, ומכאן נובע כי פעולות אשר להן אין קשר סיבתי כאמור אין מקום להטיל היטל השבחה בגינן.

127. המבחן השני הינו, כי יש להימנע ממצב בו ההתחשבות בצפיות תרוקן מתוכן את החיוב בהיטל השבחה בגין אותן פעולות אשר אכן יצרו השבחה ויש בינן לבין השבחה קשר סיבתי.

128. שני המבחנים דלעיל מובילים למסקנה כי יש לנטרל את הצפיות מההליך התכנוני במובנו הרחב, לרבות החלטות של ועדה מחוזית, מועצה ארצית ואף מסמכי עמדה לגבי תכנון עתידי, ונבאר:

129. אנו סבורים, כי קיים קשר סיבתי בין השבחה הנובעת מהתכנית החדשה בעניינינו לבין ההליך התכנוני הרחב הכולל: החלטות של הוועדה המחוזית, החלטות של המועצה הארצית, ולאחר מכן אף הכנת תכנית מתאר.

130. התכנית הנקודתית לא נולדה סתם כך לחלל ריק, היא באה על רקע מהלך תכנוני, כך שהכנתה, הפקדתה ואישורה הינם תולדה של ההליך התכנוני הכולל, הליך אשר מסתמך על החלטות של ועדה מחוזית ואף המועצה הארצית.

131. לטעמנו, לצרכי ההשבחה הנובעת מהתכנית, לא ניתן לנתק את התכנית נשוא הערר מהרקע התכנוני על בסיסו היא קודמה ואושרה, וכאשר אנו מציינים רקע, אנו מתכוונים הן לרקע סטטוטורי מאושר והן לרקע סטטוטורי שבהליכי הכנה ואישור.

132. לפיכך, כאשר יצרה התכנית נשוא הערר השבחה, השבחה זאת אינה קשורה בקשר סיבתי רק לתכנית הספציפית, אלא לכל ההליך התכנוני במובנו הרחב, הליך אשר איפשר את אישור התכנית המשביחה.

133. מכאן, ההשבחה נובעת מהליך תכנוני רחב שכולל תכנון כולל ברקע, החלטות על ציפוף ותכנית אב, אשר כולן מהוות פעולות שלטון המאפשרות קידום ואישור תכנית נקודתית המשביחה את מקרקעי העוררת."

וכן:

"144. תכנית מתאר, או תכנון כולל, הינם דברים מורכבים ומסובכים, ולעתים התכנון הכולל מתעכב עקב אזור אחד בעייתי, בעוד שלגבי יתר האזורים אין מחלוקת. במקרה שכזה אין מניעה תכנונית לקדם תכניות נקודתיות על רקע התכנון הכולל וההחלטות העקרוניות וזאת לגבי האזורים שאינם שנויים במחלוקת. כפי שהבהרנו לעיל אין זה ראוי כי בגין תכניות נקודתיות אלו, על אף שמשביחות הן את המקרקעין, ועל אף שהן דורשות משאבים מהציבור, לא יגבה היטל השבחה, או ייגבה היטל בחסר, רק כי התכנון הכולל בהכנה יצר צפיות.

145. למסקנה זו שלנו כי יש לנטרל את הצפיות שיוצר ההליך התכנוני במובנו הרחב, כלומר לרבות תכנון כולל בהכנה, תכניות אב והחלטות של מוסדות תכנון, קיים עיגון לשוני בהלכות שצוטטו לעיל".

בהתייחס לתוכניות נקודתיות שאושרו בסביבה קבעה ועדת הערר כי:

"148. לעמדת העוררת קיים מקור נוסף ליצירת צפיות אשר יש להביא בחשבון בתחשיב מצב קודם והוא תכניות נקודתיות אשר אושרו בסביבה ואשר מהן ניתן ללמוד על צפייה תכנונית להגדלת זכויות, צפיפות וגובה.

149. ראשית יש להבהיר לעניין זה, כי היה ותכניות נקודתיות אלו קודמו ואושרו על רקע התכנון הכולל והחלטות מוסדות התכנון הגבוהים, הרי לאור קביעתנו שיש לנטרל את הצפיות שיצרו אלו, ברור שיש גם לנטרל צפיות שיצרו תכניות נקודתיות שאושרו על רקע זה.

150. כך שהצפיות הנובעות מהתכניות הנקודתיות נבלעות בצפיות שנוצרו לאור ההחלטות והתכנון הכולל ולכן מנוטרלות מהשווי במצב הקודם.

151. לפיכך, המחלוקת נעוצה בהשפעת תכניות נקודתיות שאושרו טרם החל ההליך התכנוני של התכנית המשביחה ושהוכנו שלא על רקע החלטות מוסדות התכנון או התכנון הכולל.

152. לטעמנו, צפיות שנוצרו מכוח תכניות שכאלו, יש להביא בחשבון במסגרת המצב הקודם."

בהמשך, ועדת הערר הנחתה את השמאי המייעץ כדלקמן:

158". אשר על כן אנו מנחים את השמאי המייעץ להתחשב במסגרת קביעת השווי במצב קודם בציפיות שיצרו תכנית נקודתיות סמוכות, אולם רק כאשר אלו הופקדו או אושרו טרם החל ההליך התכנוני של התכנית נשוא הערר ורק כאשר אלו אינן נגזרות של תכנון כולל בהכנה או החלטות מוסדות תכנון גבוהים שיש לנטרל את הצפיות העולות מהן."

(ההדגשות אינן במקור – הח"מ).

128. גם החלטת ועדת הערר על ידי אותו מותב בעניין "פריוולד" שאוזכרה לעיל, קבעה קביעה דומה כאמור.

"לטעמנו, צפיות שנוצרו מכוח תכניות שכאלו, יש להביא בחשבון במסגרת המצב הקודם. הטעם לכך נעוץ במבחן הראשון אותו ציינו לעיל, מבחן הקשר הסיבתי. כאשר מגבילים את התכניות הנקודתיות בהן יש להתחשב לתכניות נקודתיות שהוכנו טרם ההליך התכנוני של התכנית המשביחה ולא על רקע תכנית מתאר או אב בהכנה, לא ניתן למצוא קשר סיבתי חזק מספיק בין התכניות הללו לבין ההשבחה שייצרה התכנית המשביחה ולפיכך לא ניתן להטיל היטל השבחה בגינן באופן עקיף.

אף אם קיימת זיקה כלשהי בין אישור התכניות הנקודתיות בעבר לבין ההליך התכנוני של התכנית המשביחה, זיקה זו אינה מהווה קשר סיבתי כמובנו בהלכות שסקרנו לעיל ואף לא קשר סיבתי חלש.

אף המבחן השני אינו מוביל למסקנה כי יש לנטרל את הצפיות שיצרו תכניות נקודתיות. מכוח טבען של תכניות נקודתיות, בפרט כאלו שאינן נגזרות של תכנית מתאר או תכנית כוללת, השפעתן על הצפיות במגרשים אחרים הסמוכים הינה מוגבלת. לפיכך אין חשש שהתחשבות בתכניות אלו יאיין את היטל ההשבחה או יפחיתו בצורה ניכרת. בכל מקרה, אף אם במבחן הפגיעה בגביית היטל ההשבחה התוצאה הייתה שונה, הרי עדיין בהעדר קשר סיבתי מספיק להשבחה, הרי לאור הלכת לוסטרניק, לא ניתן לנטרל את הצפיות העולות מתכניות אלו. אשר על כן אנו מנחים את השמאי המייעץ להתחשב במסגרת קביעת השווי במצב קודם בציפיות שיצרו תכנית נקודתיות סמוכות, אולם רק כאשר אלו הופקדו או אושרו טרם החל ההליך התכנוני של התכנית נשוא הערר ורק כאשר אלו אינן נגזרות של תכנית מתאר או אב שיש לנטרל את הצפיות העולות מהן. נבהיר, כי איננו קובעים כי אכן תכניות אלו קיימות, ובמידה וקיימות כי אלו אכן יצרו צפייה, שאלות אלו הינן במומחיות השמאי המייעץ. אנו רק מנחים את השמאי המייעץ כי תכניות שכאלו (אם קיימות) יש באופן עקרוני להביא בחשבון, והמסקנות שייגזרו מתכניות אלו הינן פרי מלאכתו של השמאי המייעץ ... ר' ע"א 4809/91 הועדה המקומית לתכנון ובניה נ' משה קהתי, (פורסם באתר נבו): "אומדן שווים של המקרקעין נעשה בידי מומחים לדבר, עפ"י תנאי השוק ... אם 'תכנית צפויה' משפיעה - הלכה למעשה - על שווים של מקרקעין מסויימים, פשיטה שהשפעה זו תמצא ביטוי בשומתם ... בין כך ובין אחרת, השאלה היא שאלת שבעובדה".

129. פועל יוצא אפוא כי בהתאם לקביעות לעיל, היה ותכניות נקודתיות קודמו ואושרו על רקע התכנון הכולל של התכנית המשביחה ותא/5000 הרי שיש לנטרל את הציפיות שיצרו אלו, וברור שיש גם לנטרל צפיות כלליות שיצרו תכניות נקודתיות שאושרו על רקע זה, כך שהצפיות הנובעות מהתכניות הנקודתיות נבלעות בצפיות שנוצרו לאור הליכי התכנון הכולל ולכן מנוטרלות מהשווי במצב הקודם. מנגד, היה ומדובר בתכניות נקודתיות שאושרו טרם החל ההליך התכנוני של התכנית המשביחה ושהוכנו שלא על רקע החלטות מוסדות התכנון או התכנון הכולל צפיות כלליות שנוצרו מכוח תכניות שכאלו, יש להביא בחשבון במסגרת המצב הקודם.

130. כלומר, **השאלה האם יש להתחשב בתכניות נקודתיות לצורך פוטנציאל כללי, תלויה בהשפעת תכניות נקודתיות שאושרו טרם החל ההליך התכנוני של התכנית המשביחה ושהוכנו שלא על רקע החלטות מוסדות התכנון או התכנון הכולל.**

131. קבוצת חגיגי הציגה בערריה את תכנית 2606 מתחם נוגה משנת 1996 וכן התכניות שלהלן:

מספר ושם התכנית	שטח	יעוד עיקרי	מס' יח"ד	שטחי בניה	שנת מ.ת.
תא/3094 אברבנאל אילת	7.2 ד'	מגורים ומסחר	138	15660	2010
תא/2902 החרש והאמן (בתחום המדיניות)	כ 7 ד'	מגורים, מסחר, ציבורי	250	32,000	2010
תא/2724 רביעית פלורנטיין	9 ד'	מגורים, מסחר,	280	29,000	2000
תא/2797 אילת אליפלט (אליפלט 26)	7.8 ד'	מגורים, מסחר, תעסוקה	104	15,000	2008
תא/3929 וסרמן פוריה	6.3 ד'	מגורים, מסחר, ציבורי	100	20,000	2015

תא/2790 גבולות (חלק מערבי)	5 ד'	מגורים, מסחר	40	3500	2001
תא/2498 המושבה האמריקאית		מגורים, תעסוקה	50	11,640	1999
סה"כ	42 דונם		969	126,800	

132. הנה כי כן קבוצת חגיגי הציגה מספר תכניות שחלקן אושרו בראשית שנות ה-2000, היינו **שנים רבות** לפני הפקדתה של תא/5000 והתכנית המשביחה, ואילו חלקן אושרו אכן בסמוך לשלב הפקדתה של תכנית המתאר שארעה ב-2014 ואף לאחריה.

133. ברי אם כן, כי כל התכניות שקודמו בסמיכות להפקדתה של תא/5000 או לאחריה בוודאי יש להתעלם מהן. יחד עם זאת, בהתייחס לתכניות שאושרו עשרות שנים קודם לתכנית לכן, לטעמנו היה מקום כי השמאי יפה יבחן אותן ויבדוק האם הן השפיעו על השווי במצב קודם, כפי שנסביר בהרחבה בהמשך.

134. בהתאם נציין כי נוכח האמור אין בידינו לקבל את טענת הוועדה המקומית לפיה, התחשבות בתכניות נקודתיות תוביל למצב לפיו התכנית הראשונה בזמן תמוסה בהיטל השבחה מלא כאשר לאחריה ימוסו תכניות נוספות שיתאשרו אשר המצב התכנוני בעניינן זהה, בהיטל מופחת, שכן טיעונה זה עומד בניגוד להלכת "לוסטרניק" שקבע שיש להתחשב בפוטנציאל הכללי של המקרקעין.

כמו כן, מעבר לכך שכל תכנית שמתאשרת משפיעה על הסביבה מבחינת שווי השוק, וממילא תכניות נקודתיות סמוכות שמתאשרות ומהוות חלק מההליך התכנוני כולו של התכנית המשביחה יש לנטרלן. לא כך הוא, בהתייחס לתכניות נקודתיות שאושרו עשרות שנים רבות קודם לתחילתו של ההליך התכנוני שכן מהוות חלק מ**פוטנציאל כללי אותו יש לבחון כפי שצוין לעיל ולהלן בהתאם להלכת לוסטרניק** שאף דן בגפו בשאלה - מה דינן של תכניות נוספות שמקודמות ביחס למקרקעין, שאינן התכנית המשביחה עצמה כך:

"באשר לערעורים שבפנינו – בחוות-דעתו הבהיר השמאי המכריע כי בהערכתו את שוויו של "החלק העורפי" ערב אישורה של התכנית המשביחה הוא לא כלל את הציפיות הנובעות מתכנית זו (ראו סעיף 9.4). לעומת זאת הוא הביא בחשבון גורמים אחרים (בלשונו): "תוכניות מאושרות ולא מאושרות שחלו על החלקה (או חלק ממנה) ועל סביבתה; מיקום החלקה בלב אזור של בניה למגורים (חלקה צפופה); אישורים שנתנה הוועדה בעבר לבניה באזור; אי וודאות לגבי זכויות בתב"ע חדשה; שיהוי עד אישור תב"ע חדשה; היטל השבחה צפוי" (ראו סעיף 9.4). חלק מגורמים אלה תורמים מטבע הדברים לעלייה בערך המקרקעין, וכאמור, סבורה המערערת כי בהערכת "השווי הקודם" נכון להתעלם מהם גם אם אינם נובעים מהתכנית המשביחה."

בית המשפט מבהיר כי הוא אינו יכול להצטרף לעמדת המערערת - הוועדה המקומית בעניין זה:

"להשקפה זו אינני יכול להצטרף. כאמור, הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה."

135. לגופו של עניין, נציין כי עיקר סוגיית הפוטנציאל שהובאה בשומת יפה התבססה כאמור על קביעות השמאים המכריעים זיו, יצחקי, וסרחאן. לצד זאת, התקשנו עם האמור בשומת יפה בכל הנוגע לסוגיית התכניות הנקודתיות שכן לדבריו "גם אם נניח שקיים פוטנציאל תכנוני כלשהו, הנובע ממגמות תכנוניות אזוריות, התכניות האזוריות הן באזורים שמצפון לדרך שלמה. דהיינו, לא בהכרח קיימת ציפייה מובהקת למקרקעין שמדרום לדרך שלמה ובכל מקרה לא ניתן לקבוע את מידת השפעתן במועד הקובע ככל שקיימת כזו ולכמתן לכדי נתון שווי. לא ניתן לקבוע ולאמוד את השווי שנובע מתכניות אלו, ככל שקיים באופן מבודד ובנפרד מהשפעת תכנית תא/5000 שכבר היתה מופקדת".

כלומר כעולה משומת יפה, מבינים אנו כי גם אם ייתכן ותכניות אלו יצררו ציפיות, הן לא נבחנו לגופו מתוך נקודת מוצא שהן נמצאות מצפון לדרך שלמה בעוד המקרקעין בעניינינו נמצאים דרומית לדרך שלמה. וכי לא ניתן לקבוע את מידת השפעתן במועד קובע ולכמתן וגם לא ניתן לאמוד השווי בגינו ככל שקיים באופן מבודד ובנפרד מתא/5000.

לית מאן דפליג, כי כל תכנית נקודתית אשר אושרה בסמיכות להפקדתה של תא/5000 היה מקום להתעלם הימנה בהיותה נגזרת של חלק מההליך התכנוני כולו אותו כמובן יש לנטרל, לא כך הוא ביחס לתכניות שאושרו שנים רבות קודם לכן, שלכל הפחות אשר היה מקום לבחון בשים לב לכך

שבחינה מדגמית של ועדת הערר הובילה ליצירת רושם כי חלקן אף נמצאות בקרוב למקרקעין בעניינינו.

136. כך למשל תכנית תא/2724 רביעיית פלורנטין שאושרה ביום 19.7.2000 שיעדה את המקרקעין גם למגורים המשולב עם מסחר. הגם שהיא נמצאת מצפון לדרך שלמה לפי עיון ב Gis של תל אביב היא נמצאת בסמיכות לחלקה 57 בעניינינו :



137. כן ראה עוד לדוגמא מיקום תכנית נקודתית תא/2498 המושבה האמריקאית שאושרה ביום 15.12.1999 שיעדה את המקרקעין למגורים תירות ותעסוקה, הגם שהיא נמצאת מצפון לדרך שלמה לפי עיון ב Gis של תל אביב היא נמצאת לא הרחק מחלקה 57 בעניינינו וכדלקמן :



138. לעומת זאת, ניתן לומר שיש תכניות אליהן הפנתה קבוצת חגי' שאין ספק כי אין מקום להתחשב בהן לאור מועד אישורן. ר' למשל **תכנית 3929 שאושרה בשנת 2015**, (היינו אחר שתא/5000 היתה מופקדת).

139. הנה כי כן, הואיל ועולה משומת יפה כי התכניות הנקודתית לא נבדקו ולא נבחנו לגופו של עניין, אין לנו, אלא לפעול בדומה לקביעותיה של ועדת הערר בעניין "ווי קון" ו"פריולד" ולהורות על השבת העניין לבדיקתו על מנת שיתחשב במסגרת קביעת השווי במצב קודם בציפיות כלליות שיצרו תכנית נקודתיות סמוכות, אולם רק ביחס לתכניות שהופקדו או אושרו **טרם** החל ההליך התכנוני של התכנית המשביחה ורק כאשר אלו אינן נגזרות של תכנית מתאר תא/5000 שיש לנטרל את הצפיות העולות מהן. בדיקה זו יכולה להיעשות בין היתר במסגרת עסקאות שנערכו בסביבה כפי שנתייחס בפרק הבא להלן.

140. מובהר למען הזהירות, כי גם בעניין זה, איננו קובעים כי אכן תכניות נקודתיות אלו אליהן הפנתה קבוצת חגי' אכן יצרו צפייה כללית במקרקעין, שאלות אלו הינן במומחיות השמאי המכריע. אנו רק מנחים אותו לבדוק כי תכניות נקודתיות שכאלו אם יצרו ציפייה כללית בעסקאות בשווי שוק, יש באופן עקרוני להביא בחשבון, והמסקנות שייגזרו מתכניות אלו הינן פרי מלאכתו של השמאי המכריע.

עסקאות השוואה ובכללן בחינת העסקה שנערכה בנכס בשנת 2014

141. לשון [סעיף 74\(7\)](#) לתוספת השלישית לחוק קובע כי: **"השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חופשי"**.

142. רבות נקבע בפסיקה כי הדרך לחישוב ההשבחה היא חישוב שווי השוק ביחס לעיניו של קונה מרצון. ר' למשל דברי בית המשפט העליון בפרשת "לוסטרניק":

"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".

143. כך ראה פסק דינו של בית המשפט העליון בע"א 7798/11 **אגד אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ נ' מפעלי תחנות בע"מ** (נבו 21.3.2013) שם צוין בין היתר:

"כל מוכר וכל קונה, אם עיניהם בראשם, בודקים את המחיר שיבקשו או יהיו מוכנים לשלמו במשקפי ערכו הכלכלי של הנכס, הנגזר, בין השאר, מן הפוטנציאל התכנוני. המינון הכרוך בכך ומקורות ההסתמכות המדויקים הם עניין לכל מקרה לגופו, על פי נסיבותיו"

144. ר' אף בהרחבה דברי בית המשפט המנהלי לאחרונה בעניין **"בלו מרביל"** כדלקמן:

291. ראוי לציין לעניין זה, כי קיימת הסכמה רחבה הן בתורת השמאות, והן בכללים המשפטיים הנוגעים לקביעת שווי מקרקעין, כי יש לתת בכורה לשיטת ההשוואה על פני כל שיטה אחרת.

כך, מבחינת תורת השמאות, קובע "תקן 2.0 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה מלאכה ומסחר", שפורסם על ידי מועצת שמאי המקרקעין, באופן ברור וחד משמעי, כי יש לתת עדיפות לשיטת ההשוואה על פני כל שיטה אחרת, כאשר שיטה זו הינה היחידה המוגדרת כבעלת תוקף גבוה.

292. בראי המשפט, בתי המשפט בשורה ארוכה מאוד של פסקי דין, קבעו שיש לתת בכורה לשיטת ההשוואה, וזאת הן בהקשר של קביעת שווי מקרקעין באופן כללי, והן בהקשר הספציפי של קביעת שווי מקרקעין לצורך היטל השבחה, או פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

לעניין ההעדפה הכללית של שיטת ההשוואה, ר' לשם הדוגמא, ע"א 8378/11 יגל מושב עובדים להתיישבות הקלאית שיתופית בע"מ נ' הסוכנות היהודית לארץ ישראל [פורסם במאגר נבו] (27.10.2016) והאסמכתאות שם :

145. כמו כן ובהעדר "טעמים מיוחדים" נתנה בכורה לעסקת השוואה הנעשית בנכס עצמו. ר' למשל קביעת ועדת הערר בעניין ערר (חיפה) 8061/10. ערר (חיפה) 8061-10 רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון (נבו) 16.5.2011. כן ר' ערר (תל אביב-יפו) 85220-11 מרדכי סופר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (נבו).

146. בעניינינו, קבוצת חגי' טענה כי הפוטנציאל התכנוני של המקרקעין אף קיבל ביטוי מפורש בתמורה ששולמה עבור המקרקעין בשנת 2014 בהיקף של 92 מל"ש, וכי התעלמות השמאים המכריעים מעסקה זו, עומדת בסתירה חזיתית לעקרון שיטת ההשוואה כמדד הבסיס העיקרי והמהימן של שווי שוק, וכי לכל הפחות עסקה זו היתה חייבת לשמש כאינדיקציה בסיסית לשווי השוק במצב הקודם בהתחשב בכך שהיא נערכה כ-4.5 שנים מעת אישור התכנית המשביחה.

מנגד, הועדה המקומית טוענת, כי דין טענה זו להידחות ויש לאמץ את קביעות השמאים המכריעים בעניין זה שכזכור אמצו את שווי מצב קודם בהתאם לקבוע בשומת הוועדה המקומית בהיקף של כ-46 מל"ש.

147. בהתייחס לעסקה בנכס השמאי זיו קבע בעמ' 39 לשומה בין היתר כדלקמן :

"לאחר שבחנתי את שווי המקרקעין הנדונים בהתייחס למצב התכנוני המאושר במצב קודם מצאתי כי העסקה שנערכה בהם בתאריך 28.9.2014 תמורת 92 מיליון ₪ משקפת מחיר הגבוה באופן משמעותי משוויים בשוק החופשי, בהתאם לזכויות וליעוד המאושר, נכון למועדה.

המחיר הגבוה של העסקה האמורה משקף פוטנציאל תכנוני הנובע להערכתי רובו ככולו מתכנית תא/5000 שנכון למועד העסקה כבר היתה כ-10 חודשים לאחר פרסום הפקדתה.

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי לאור הוראות החוק אין לחשב את ההשבחה לתכנית תא/5000 למועד אישורה ואני מקבל הסכמתם זו, ברור כי אין לייחס לשווי המקרקעין במצב הקודם פוטנציאל הנובע מהליכי תכנון של המצב החדש ובכלל הפוטנציאל הנובע מתכנית תא/5000, מכאן שבאומדן שווי המצב הקודם יש להתעלם לחלוטין מתכנית זו "כאילו לא באה לעולם".

148. הנה כי כן, השמאי אבישי זיו דחה את ההסתמכות על העסקה שלטעמו הינה גבוהה באופן משמעותי משווים בשוק החופשי שגילם פוטנציאל תכנוני הנובע להערכתו רובו ככולו מתא/5000 נכון למועד העסקה שכבר היתה כ-10 חודשים לאחר פרסום הפקדתה והשמאי יפה מאמץ קביעה זו. **לטעמנו אין מקום להתערב בקביעה זו, ונסביר.**

149. תא/5000 פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 5.12.2013 היינו העסקה נחתמה כ-10 חודשים **לאחר** שתא/5000 הופקדה.

150. משכך, אינינו רואים מקום להתערב בקביעתם המקצועית של השמאים המכריעים כי עסקה שנערכה לאחר שתא/5000 הייתה כבר מופקדת 10 חודשים, מעלה כי העסקה גילמה את הליכי התכנון הקשורים לתכנית המשביחה (שאושרה בשנת 2018) אותם יש לנטרל מהשווי במצב קודם. על כן, הגם שניתן מעמד בכורה לעסקה ספציפית בנכס, אינינו סבורים כי בנסיבות אלה היה מקום לתת לה משקל ובעניין זה מקבלים את טענות הועדה המקומית ומותירים את הכרעת השמאים המכריעים בעינן.

151. כמו כן, קביעת שווי במועד קובע נעשית לפי "שווי שוק". דא עקא, עיון בשומות המכריעות מושא העררים מעלה כי השמאים המכריעים אומנם נתנו הסברים נרחבים בשומותיהם כיצד הגיעו לשווי למי"ר מבונה לפי שימושים אפשריים של תעשייה/מלאכה (ר' שומת זיו בעמוד 40 שמאמץ את שומת אייל יצחקי ובהתחשב בתיקון לזמן אימץ את שווי המצב הקודם כפי שהוערכה בשומת הועדה המקומית ובשומת יפה מעמ' 51 עד עמ' 59) **אולם, ועל אף שדחו את העסקה הספציפית בנכס, באף אחת מהן לא הובאו עסקאות השוואה לשם ביסוס מסקנותיהם.**

152. אי לכך אנו מורים על השבת התיקים לשמאי המכריע על מנת שיבחן עסקאות השוואה בסביבת המקרקעין מהן ניתן לגזור את שווים במצב קודם בהתייחס להנחיותינו כאמור לעיל (מסמכי מדיניות "מבואות יפו" תמ"מ 5 ותכניות נקודתיות) ורק ככל וימצא כי עסקאות אלה אכן משפיעות על השווי במצב הקודם יתקן את השומות בהתאם.

153. חשוב לנו כועדת הערר לציין, כי מבינים וערים אנו לקושי ביישום העניין של הבאת הפוטנציאל הכללי בחשבון כחלק ממצב קודם, מקום בו ימצא כי אכן נוצר פוטנציאל כללי שכזה, אולם משזו הלכה מחייבת של בית המשפט העליון ופסיקות בתי המשפט בהקשר של היטל השבחה, לא נראה כי בעובדה שיש קושי יישומי בכך, בכדי לאיין את התוצאה המשפטית אליה הגענו.

מובן וברור כי השמאי המכריע הנכבד יפעל בהתאם לשיקול דעתו המקצועי וסומכים אנו עליו שיעשה מלאכתו נאמנה, אך ניתן להעלות על הדעת כי דווקא בחינת עסקאות בסביבה שלא נערכה במקרה בעניינינו דווקא תסייע לבדיקה הנדרשת ולמצאים הרלוונטיים.

מובהר כי ככל ולא יימצאו עסקאות רלוונטיות בסביבה או כאלה שיש קושי ממשי לנתחן, אזיי ניתן לחשוב על אזורים אחרים בעיר תל אביב או אף ערים אחרות סמוכות בהן קיימת סביבת מקרקעין עם דימיון תכנוני מספק או רקע תכנוני דומה מהן ניתן להסתייע. כמובן שאין באמור כדי לחייב את השמאי המכריע הנכבד לפעול כך וזו נתנה כאופציה אלטרנטיבית, והוא יבצע בדיקותיו בהתאם לשיקול דעתו המקצועי.

154. כמו כן, וביחס לטענתה החליפית של קבוצת חגי' ביחס לקביעת השמאים המכריעים בדבר השווי המיטבי במצב התכנוני הקודם הריסת הקיים ובנייה מחדש שאף עומדת בסתירה לשומת הועדה

המקומית בעצמה, להידחות. לעמדתנו קביעה בדבר השימוש המיטבי מהווה קביעה שמאית מובהקת, אשר נמצאת תחת סמכותו ומקצועיותו ושיקול דעתו של השמאי המכריע שעל ועדת הערר להימנע מלהתערב בה, ר' לעניין זה החלטת ועדת הערר בראשותו של כב' היו"ר אייל אילוז בערר (תל אביב-יפו) 85027-02-23 מ.ע.ג.ן ייעוץ וניהול נכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק (23.5.2024). זאת בשים לב לכך שהשמאי המכריע אינו מוגבל לשומות הצדדים ועליו לשום את המקרקעין באופן עצמאי בהתאם למקצועיותו ומומחיותו כפי שנעשה בקביעה זו.

ב. טענת קבוצת חג'ג' כי טעה השמאי המכריע זיו לעניין ניצול שטחי המסחר התת

קרקעיים.

155. לטענת קבוצת חג'ג', במסגרת הבקשה להיתר שהוגשה על ידה, לא נוצלו כלל זכויות מסחריות בתת הקרקע מה שמלמד על חוסר הכלכליות במימושן. ולכן כשהשמאי המכריע קבע כי מדובר בהשבחה ולא מימוש חלקי ולכן אין רלוונטיות לשטחים שנוצלו בפועל בבקשה להיתר, הוא שגה ממספר טעמים:

155.1. הבקשה להיתר מעידה, כי המימוש או ליתר דיוק אי המימוש בפועל של הזכויות מהווה אינדיקציה מכרעת לעניין הכדאיות הכלכלית של ניצול הזכויות ועל השימוש המיטבי במצב החדש, וזאת ללא קשר אם מדובר בהשבחה כתוצאה ממכירת זכויות או מימוש חלקי.

155.2. קביעתו של השמאי המכריע מתעלמת ממהות העסקה שעמדה לפניו ומהתמונה הכללית, אמנם המימוש הוא בעסקה להעברת זכויות, ברם מדובר בזכויות המשקפות זכות לקבלת דירה יחידה בת 55 מ"ר בפרויקט כולו (קניית דירה בקבוצת רכישה) אין ספק כי בגין החלק הארי של הפרויקט ישלם היזם את היטל ההשבחה בעת קבלת ההיתר ובמימוש החלקי, כך שבכל מקרה לא יידרש לשלם עבור זכויות המסחר שלא ניצל בתת הקרקע.

155.3. מבלי לגרוע מן האמור מציינת קבוצת חג'ג' כי גם לפי שיטתו של השמאי המכריע נפלה טעות חישובית, שכן במסגרת תחשיבו נקבע כי יש לקחת בחשבון סך של 1264 מ"ר בתת הקרקע, שהם מהווים היקף זכויות המסחר העל קרקעי (1596 מ"ר), פחות 350 מ"ר המהווים את תכסית המבנה לשימור שתחתיו לא ייבנה מרתף מסחרי. ברם, השמאי המכריע שקבע בעצמו כי שטחי המסחר התת קרקעי ייבנו מתחת לשטחי המסחר בקומת הקרקע ובהיקפה, טעה וזאת משלא הפחית את מלוא שטחי המסחר המיועדים בבניין לשימור תחתיו לא ייבנה מרתף מסחרי. על כן, בהתחשב בכך ששטחי המסחר העל קרקעיים בפרויקט אשר כאמור רק מתחתם יוקם מסחר עומד על 846 מ"ר בלבד (1596 מ"ר - 750 מ"ר הזכויות בבניין לשימור) הרי שגם לפי שיטת השמאי המכריע שטחי המסחר התת קרקעיים אמורים לעמוד על 846 מ"ר בלבד ולא על 1246 מ"ר כנקבע בשומה המכרעת.

156. **מנגד**, טוענת הועדה המקומית, כי השמאי המכריע קבע כי ניתן לקבוע, כי אין בתכניות הבקשה להיתר שהוגשו בהליך זה, משום שטחים מחייבים וסופיים לצורך אומדן שווי המצב החדש, אלא, ניתן דרכן לבחון את סבירות השטחים הניתנים לניצול לאור תכנית הבקשה ביחס

למלוא הזכויות שהעניקה התכנית החדשה. עסקינן במימוש זכויות בדרך של מכר, כאשר השמאי המכריע בחן את מלוא הזכויות אשר ניתנות לניצול מכוחה של התכנית המשביחה במצב התכנוני החדש בהתעלם מהבקשה להיתר שהוגשה וזאת לאחר שבחן את הוראותיה של התכנית ויישומה ביחס למקרקעין.

157. העוררת עצמה היא שיזמה את התכנית ולכן ברור שהיא הביאה בחשבון את ניצולם של שטחים אלה גם אם לא הגישה זאת במסגרת הבקשה להיתר. בחינת ניצול זכויות מכוח תכנית הינה מלאכה שמאית מובהקת ועל כן אין להתערב בה.

158. כן יש לדחות את הטענה בדבר טעות תחשיבית הנוגע להיקף שטחי מסחר תת קרקעיים, כמפורט בשומה המכרעת תכנית השטח העיקרי של המבנה לשימור הינה כ-350 מ"ר, משכך ההפחתה שבוצעה על ידי השמאי המכריע של השטח הנ"ל לצורך קביעת היקף השטח היא נכונה.

דיון והכרעה

159. ראשית, כידוע במכר ככלל יש להביא בחשבון את כל האפשרויות הניתנות לניצול. יחד עם זאת השומה נעשית לפי מה שבנייתו כלכלית (השימוש היעיל והטוב) ולכן עקרונית ייתכנו שטחים שבנייתם אפשרית אך אינה כלכלית ולכן אינם תורמים לשווי, ושווים יהא אפס.

160. מכל מקום בעניינינו, קבע השמאי המכריע בעמ' 42 לשומתו כי שטחי מסחר בתת"ק ייבנו רק מתחת לשטחי המסחר העילי.

161. סך השטח המסחרי העילי הינו 1,596 מ"ר, שטח זה כולל את שטחי המבנה לשימור שהינו מבנה בן שתי קומות (כ-700 מ"ר), ואילו יתרת שטח המסחר העילי תהא בבניה חדשה (700=1596-896 מ"ר).

162. משקבע השמאי המכריע כי שטחי מסחר תת"ק קרקעיים ייבנו אך מתחת לשטחי המסחר העילי ומשסבר בנוסף לכך כי אין כדאיות לבנות שטחי מסחר תת קרקעיים מתחת למבנה קיים לשימור, הרי שאם ניצמד לקביעות אלו ולהיגיון שביסודן, אזי ברור כי שטחי המסחר התת קרקעיים ייבנו אך ורק מתחת לשטחי המסחר העיליים שבבניה חדשה (היינו השטח העילי 1596 מ"ר בניכוי שטחי המבנה הקיים לשימור כ-700 מ"ר). מכאן כי שטח המסחר התת-קרקעי יהיה כ-896 מ"ר [שטח המסחר העילי שהינו 1596 מ"ר בהפחתת סך שטח המבנה לשימור על שתי קומותיו (2*350=700 מ"ר) היינו 896 מ"ר] האמור להיות זהה ל-[שטח המסחר העילי שבבניה חדשה בלבד 896 מ"ר].

163. אשר על כן, מתבקש השמאי המכריע יפה לבחון מחדש עניין שטח המסחר התת קרקעי שבתחשיבי זיו, וככל ויימצא כי אכן נפלה טעות בשומת המכרעת של השמאי זיו כמפורט לעיל (שקבע כאמור שטח של 1246 מ"ר) לרבות בחינת דיוקם של השטחים כפי שבוטאו לעיל, מתבקש השמאי יפה לתקן התחשיב בנקודה זו.

ג. טענות הצדדים בהתאמה כנגד קביעת שווי מ"ר למגורים במצב החדש בשתי

השומות המכריעות.

164. קבוצת חגי' הפנתה לשומות מכריעות אחרות שקבעו שווי אחר בסביבה למ"ר למגורים ובנוסף טענה, כי הסתמכות השמאי המכריע זיו על עסקאות שבוצעו במתחם עצמו, אינה לעניין, זאת הואיל ומדובר בעסקאות בדירות קטנות (50 מ"ר) המהוות כ-25% מסך יחידות הדירור במתחם, כאשר ברור כי שווי מ"ר בדירות גדולות נמוך בהרבה משווי למ"ר בדירות קטנות. השמאי המכריע אף לא לקח בחשבון את גודל הפרויקט בהקשר זה כאשר ברור כי לא ניתן לגזור ממכירת יחידות בודדות וקטנות את השווי בהקשר למתחם בכללותו.

165. **מנגד**, טוענת הועדה המקומית, כי המדובר בטיעון שמאי מובהק שאין להתערב בו במסגרת ערר, בפרט שהשמאי התבסס על עסקה בנכס וכן על עסקאות סמוכות והגיע לשווי הנכון לדעתו.

166. בערר של הועדה המקומית נטען בעניין זה, כי השמאי המכריע זיו אומנם התייחס ל-60 עסקאות בנכס אך הפחית מהן 10% כאשר לדעת הועדה המקומית היה על השמאי המכריע להתחשב בשווי שנמצא בעסקאות הנכס ולקבוע בגינן משקולת משמעותית לעניין קביעת השווי. בעניין זה טענה הועדה המקומית כי יש להעדיף את העסקה בנכס עצמה אלא, שמקביעת השווי על ידי השמאי המכריע עולה הלכה למעשה כי ניתן משקל נמוך ובלתי מספק לעסקאות במקרקעין בהיעדר הנמקה ובניגוד כאמור להלכה הפסוקה (ר' למשל ערר 8061/10 **רמי לוי שיווק השקמה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון**, נבו 16.5.11). ודוק, השוויים שהוערכו ביחס לעסקאות עצמם מגלמים את כלל ההתאמות שיש לבצע לרבות לעניין המועד הקובע לאור סמיכות המועדים. אף השמאי המכריע קבע לאחר ניתוח העסקאות כי "מדובר במחיר לקרקע בעשרות עסקאות בנכס הנדון ועל כן מדובר בנתון ההשוואה הטוב ביותר". למרות זאת הפחית השמאי המכריע 10% שלא כדין ומשכך יש להורות על תיקון השומה בעניין זה.

167. **מנגד**, טענה קבוצת חגי' כי לעניין התחשבות בשווי העסקה עת קבע השמאי המכריע זיו את השווי למ"ר במצב חדש כי מדובר בטיעון שמאי מובהק בו אין להתערב. מה גם שהשמאי המכריע דחה את טענת קבוצת חגי' שבקשה להתחשב בעסקאות באזורים סמוכים תוך שהוא קובע במפורש כי העסקאות בנכס מהוות את האינדיקציה הטובה ביותר.

ברם ובהתחשב בהסכמת הצדדים והחלטת השמאי המכריע כי שומת ההשבחה אמורה להתייחס לכל שטח הפרויקט, הרי אך ברור כי אין בעסקאות שנערכו בנכס לספק תמונה שלמה וכי יש להתחשב במועד העסקאות, בהיקף השטח הנמכר ומאפייני הדירות מושא העסקאות כפי שעולה מעמ' 43-44 לשומה המכרעת.

לעמדת חגי' השמאי המכריע היה רשאי ואף חייב לאבחן ולהתאים את ממוצע המחירים של העסקאות בנכס לנסיבות העסקאות מועדן והיקף השטח הנמכר יחסית להיקף הפרויקט. בהקשר זה נטען כי העסקאות שהוגשו לעיון השמאי שקפו עסקאות לדירות קטנות בלבד כאשר הדירות הגדולות במתחם טרם נמכרו. מן המפורסמות כי שווי מ"ר בדירות קטנות הוא גבוה לאין שיעור משווי מ"ר בדירות גדולות. על כן ברור כי שווי העסקאות שהונחו בפני השמאי ואשר התייחסו לדירות קטנות אינו משקף את שווי המ"ר המבונה הממוצע והיה על השמאי לבצע את ההתאמות הדרושות כפי שהוא עשה בפועל.

168. כמו כן וביחס לשומה המכרעת של יפה, טענה הועדה המקומית כי שגה השמאי יפה עת לא

התבסס על השומה המכרעת הקודמת שנערכה במקרקעין עת קבע שווי קרקע למגורים במצב חדש על סך 15,700 ₪, לעומת השמאי זיו שקבע 16,500 ₪.

169. **מנגד**, ציינה קבוצת חגי' כי לשמאי המכריע שיקול דעת עצמאי קל וחומר מקום בו השומה המכרעת תלויה ועומדת בפני ועדת הערר. השמאי המכריע ביצע כמקובל ממוצע של עסקאות בכל המתחם, לרבות דירות גדולות וגזר כמקובל את השווי מ"ר המבונה.

170. כמו כן, גם קבוצת חגי' טענה ביחס לשומה המכרעת של יפה שקבע כאמור שווי מ"ר מגורים במצב החדש 15,700 ₪. לעניין זה טוענת קבוצת חגי' כי לשווי זה הגיע השמאי המכריע תוך שיטת החילוץ שאינה השיטה המועדפת, תוך דחיית שיטת ההשוואה למ"ר קרקע למגורים. גם הסתמכות על מחירון דקל שהינו מחירון סטנדרטי קשיח וכללי שאינו תואם למאפיינים הספציפיים והמיוחדים של הפרויקט כך למשל המחירון לא מתחשב בגודל הפרויקט בכמות יחידות הדיור בשטח היחידות בשילוב שטחי מסחר במבנה לשימור וכיו"ב, פרמטרים המאפיינים את מושא השומה וכו'.

171. **מנגד**, טענה הועדה המקומית כי היא קבעה בשומתה שווי של 16,500 ₪ באמצע את השווי למ"ר מגורים שנקבע בשומה המכרעת של זיו, כאשר על ההליך הקודם הוגש ערר ושם שומת המקומית קובעת שווי של 17,783 למ"ר מגורים, כאשר אף אימוץ זה בערר נעשה בשוגג עת זה נתקף בערר שהוגש על ידי הועדה המקומית ביחס לשומת זיו. בכל מקרה מבקשים להחיל לכל הפחות את שומת זיו, מטעמים של שוויון בין נישומים וכן יש להעדיף שיטת השוואה על שיטת החילוץ.

דיון והכרעה

172. ראשית נאמר כי דיו רב נשפך בהכרעות ביחס לטיעונים בנוגע לשווי למ"ר אשר עומדים ביסוד המלאכה השמאית ונמצאים במוקד שיקול דעתו המקצועי של השמאי המכריע וככלל אין ועדת הערר נוטה להתערב בה. ר' לעניין זה למשל החלטה בערר 9122/10 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה נ' אנטואן שאהין** (נבו 12.1.2011) כן ר' ערר 263/17 **דרור גינת נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה דרום השרון** (נבו 30.6.2022) כן ר' 8017-03-19 **וינוגרד יורם נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה** (נבו 14.12.2020).

173. יחד עם זאת, בעוד בשומת זיו נקבע שווי של 16,500 ₪, בשומת יפה השווי למ"ר הינו 15,700 ₪. לית מאן דפליג כי כל שמאי אמור ליתן הכרעתו בהתאם לשיקול דעתו העצמאי והוא אינו כבול לשומות הצדדים, ולא לשומות שמאים מכריעים, ובלבד שינמק.

174. ככלל במצב רגיל היינו סבורים כי אין מקום להתערב בהכרעה זו בעניין שווי של מי מהשמאים. דא עקא, לאור עיקרון השוויון והחשיבות בשווי אחיד במקום בו מדובר באותה נישומה בגין אותם מקרקעין, מכוח אתה תכנית ובהתאם אותו מועד קובע [ר' גם פסיקת בית לעניינים מנהליים עמ"נ (חי) 12834-07-16 **שלמה לדלסקי נ' הו"מ לתו"ב קרית אתא** (נבו) וכן ר'

ע"א 1160/08 פנינת העיר רמת גן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (6.9.2012)¹¹
כן ר' החלטת ועדת הערר בערר (מרכז) 323/16 עזרא שירזי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה
גבעת שמואל (נבו 10.5.2017), הננו סבורים שנכון יהיה בנסיבות המקרה דנא, כי השווי ייקבע
לפי ממוצע השווי למ"ר עיקרי בין שתי השומות, ועל כן מתבקש השמאי המכריע לקבוע את השווי
בשתי השומות לפי ערך בסיסי של 16,100 ש"ח.

ד. טענות הצדדים בהתאמה בגין הפחתה בגין דחייה למימוש - קבוצת חג'ג' כנגד השמאי זיו והועדה המקומית כנגד קביעת השמאי יפה.

175. קבוצת חג'ג' טענה כי בשומת זיו ישנה סטייה מהסכמות הצדדים (הן קבוצת חג'ג' והן הועדה
המקומית) שלקחו בחשבון דחייה של 5 שנים. זאת, בין השאר, בשל הימצאותם של דיירים מוגנים
בחלקה ועוד. בהקשר לאמור טוענת קבוצת חג'ג' כי אמנם השמאי המכריע לא כבול להסכמות
הצדדים אך סטייה מהסכמות אלה תעשה רק במקרים חריגים ורק לאחר שנתנה לצדדים זכות
לטעון על כך. בהתאם נטען כי לקבוצת חג'ג' לא היתה אפשרות לטעון ולהראות מדוע אין לקצר
את תקופת הדחייה.

176. עוד טוענת קבוצת חג'ג' כי שגה השמאי המכריע בקבעו תקופת דחייה של שנתיים בלבד,
בהתבסס על כך בשנת 2017 ניתן היתר הריסה למבנים הקיימים ובשנת 2019 ניתן היתר חפירה
ודיפון, דבר המלמד על פינוי הדיירים המוגנים. אלא שהיתר הריסה שניתן תוקפו הוארך פעמיים
ואינו מעיד כי המתחם פונה בפועל. הבקשה להוצאת היתר הריסה נועדה לשמש מנוף לחץ על
הדיירים המוגנים. לא בכדי קבעה הועדה המקומית 5 שנים שכן לאמור יש משמעות בפרויקט
מסוג זה. גם פינוי הדיירים המוגנים אינו חזות הכל ואין בו כדי להעיד על זמינות מימוש לפי
התכנית, שכן עד עצם היום הזה, חלק מהמקרקעין תפוסים ולא ניתן לממש את זכויות הבניה.
השמאי המכריע אף התעלם מתקופת ביצוע של התכנית 15 שנה.

177. בנוסף טענה קבוצת חג'ג', כי קביעת השמאי המכריע עומדת בסתירה לשומות מכריעות
אחרות באותה תכנית, אותו פרויקט ואותו בניין שקבעו 3 שנים ובכך פוגעת בעקרון אחדות המס.
עוד ישנה הפניה לתכנית עם תנאים מקלים יותר בהן נתנו דחייה של 4-5 שנים. בחינת משך תקופת
הדחייה נבדקת במשקפיו של "קונה סביר" במועד קובע ולא בהתחשב בנתונים הסובייקטיביים
של היזם וכישוריו.

178. **מנגד**, טוענת הועדה המקומית כי נושא הדחייה הוא טיעון שמאי מובהק. על השמאי לערוך
שומה עצמאית ואינו כבול לשומות הצדדים. השמאי המכריע סבר שממועד שנת 2014 בו נערכה
עסקה ועד למועד הקבוע פינתה המבקשת את הדיירים המוגנים וכן הכללת חלקה 65 לא פגעה
בשווי ולכן, לא צריך להביא בחשבון דחייה כלשהיא לאור הסכמי שיתוף שנחתמו בין הצדדים.
עוד נטען כי סעיף מימוש בתכנית הוא מנחה ולא מחייב.

¹¹ בקשת רשות ערעור שהגישה הועדה המקומית בעניין רע"א 7526/12 עיריית רמת גן נ' העיר פנינת העיר בע"מ,
נדחתה על ידי בית המשפט העליון.

דיון והכרעה

179. עסקינן בטענה שמאית מובהקת שככלל ועדת הערר לא תתערב בה. כבר נקבע, כי טיעון בעניין מקדמים ייבחן בכל מקרה לגופו והאם מגובה בטיעון משפטי המצדיק התערבותה של ועדת הערר. ר' לעניין זה ערר תא/8016/02220 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' צפירי ניסים (נבו 17.11.2024) עליה חזרנו בערר תא/85234/1123+85233 לוי סופי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (נבו 13.1.2025). זוהי נקודת המוצא להכרעתנו אף בערר זה.

180. בהתאם, כל אחד מהצדדים להליך ציין בשומתו 5 שנים ואילו השמאי המכריע זיו קבע שנתיים. כמו כן השמאי המכריע יפה כתב בעמ' 58 לשומתו 5 שנים אך בפועל במסגרת תחשיבו (בעמ' 168 לשומה המכרעת), חישב לפי 3 שנים.

181. השמאים המכריעים רשאים לקבוע מקדם דחייה לפי שיקול דעתם המקצועי והעצמאי ואינם כבולים לעמדות הצדדים.

182. **יחד עם זאת** ולאור הצורך באחידות בעניין, אנו קובעים כי משך הדחייה תהא בהתאם לתחשיב של כב' השמאי יפה, קרי 3 שנים והשמאי יפה מתבקש לתקן את תקופת הדחייה בשומתו של זיו גם לפרק זמן זהה.

ה. טענת קבוצת חג'ג' כי טעה השמאי המכריע זיו בקביעת דמי שימוש במצב הביניים.

183. בעניין זה טוענת קבוצת חג'ג', כי לאור העובדה שהשמאי המכריע קבע כי השווי המיטבי במצב הקודם הוא מגרש ריק (עמ' 40 לשומה המכרעת) בעקבות כך נקבע שאין להתחשב בהוצאות פינוי הדיירים, ההריסה פינוי זיהום ומי תהום. על רקע זה ובמידה שהשווי המיטבי במצב הקודם הוא קרקע פנויה ברור הדבר כי אין מקום להוסיף דמי שימוש זמניים במצב החדש.

184. האמור גם משפיע על תקופת הדחייה, שכן קביעת השמאי להכנסה משימוש ביניים עד לתקופת ביצוע התכנית, אף עומדת בסתירה ניכרת לקביעתו כי המבנים נהרסו והדיירים פונו, ועל כן אין להעניק תקופת דחייה של 5 שנים כנקבע בשומת הצדדים. בהתאם נטען כי אם אלו הם פני הדברים, לא ברור איך בדיוק תתקבל ההכנסה בתקופת הביניים. אם השמאי המכריע קבע דחייה לשנתיים לביצוע התכנית, אין זה סביר לקבוע באותה נשימה ובלי היסוסים כי באותה תקופת דחייה קצרה אשר תשמש לפינוי ולהריסה, ימשיך היזם לקבל דמי שכירות ממבנים שהוא הורס, הדברים בלתי מתקבלים על הדעת.

185. **מנגד**, טוענת הועדה המקומית, כי נתנה תקופת דחייה של שנתיים במהלכה אין כל מניעה לעשות שימוש במבנים ולכך קיים שווי אשר בא לידי ביטוי באמצעות היוון דמי השכירות לתקופה זו – את השווי יש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני החדש כפי שנקבע בשומה המכרעת.

דיון והכרעה

186. כזכור בעניינינו השמאי המכריע קבע כי השימוש המיטבי הינו הריסת הקיים, ועל כן התקן הרלוונטי לעניינינו הוא תקן מספר 3 בדבר "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא

בנויים למגורים, משרדים, תעשייה מלאכה מסחר ולקרע חקלאית" מחודש ספטמבר 2007.
סעיף 6 לתקן 3 לעיל עוסק ב"שומת נכס בנוי שהשימוש המיטבי בו הוא הריסתו" הקובע בין היתר:

בשומת נכס בנוי שהשימוש המיטבי בו הוא הריסתו, יישום הנכס כקרע ריקה בתוספת תרומה (אם קיימת) המיוחסת למבנה:

א. הכנסה כשימוש ביניים עד להשלמת התהליך התכנוני הנדרש לצורך מימוש הבנייה בקרקע.

ב....

187. הנה כי כן הנונו סבורים כי במקרה זה ומבלי שיש בכך כדי להשליך על מקרים אחרים אשר ייבחנו בהתאם לנסיבות, כאשר השימוש המיטבי הינו הריסת הקיים כבעניינינו, עדיין מביאים שימוש ביניים אפשרי בשימוש הקיים.

188. לכן, צדק השמאי המכריע את הביא בחשבון דמי שימוש במצב הביניים, שכן מדובר בתקופה בה עשויות בהחלט להתקבל הכנסות מהשכרת הנכס ועל כן יש להתחשב בכך.

ו. טענת קבוצת חג'ג' כי טעה השמאי המכריע זיו בקביעת מרכיב שווי נפרד למלונאות.

189. לטענת קבוצת חג'ג', טעה השמאי המכריע את קבע במסגרת אומדן השווי במצב החדש שווי נפרד למלונאות. אמנם בהתאם לתכנית החדשה, נקבע כי ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה למלונאות במגבלות שנקבעו בתכנית. עם זאת, במסגרת שומת היטל ההשבחה הנבחנת בעינו של משקיע סביר לעת מועד אישור התכנית, אין לדעת קבוצת חג'ג' להתחשב באפשרות המרה זו, במיוחד כאשר השימוש המלונאי אינו השימוש השכיח והאזור בכללותו אינו אזור מוטה לשימוש זה.

190. עוד מציינת קבוצת חג'ג' כי במסגרת כל התכניות שאושרו לאחרונה באזור זה נקבע, כי ניתן להמיר שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות אך אף על פי כן, באף מקום לא נלקח השימוש המלונאי בחשבון בעת שומת המצב החדש. וגם מלבד עניינה של קבוצת חג'ג', הועדה המקומית מעולם לא דרשה היטל השבחה בגין אפשרות המרת שטחי תעסוקה למלונאות. התנהלות הועדה המקומית לפיכך היא בגדר אפליה בין נישומים.

191. הועדה המקומית לא סתם לא גבתה עד היום, שכן התנהלותה מבטאת את הנורמה הכלכלית לפיה, השוק אינו מייחס השבחה כלשהיא לאפשרות ההמרה הן בשל העדר הביקוש למלונאות והן בשל מגבלות המוטלות בתכנית על שימוש זה.

192. לכך מוסיפה קבוצת חג'ג' וטוענת כי גם במסגרת הבקשה להיתר לא נדרשת הקמת שטחי מלונאות. גם ההסכם עם רשת מלונות בראון ירד מהפרק. לכן הפתרון הוא שאם יבקשו בעתיד יגבו על כך, אך לא סתם רק כי קיימת אפשרות כזאת.

193. **מנגד**, טוענת הועדה המקומית, כי עסקינן בקביעה שמאית מובהקת שבה לא תתערב ועדת ערר. השמאי המכריע דחה את טענת קבוצת חגי' בעניין. התכנית אפשרה המרת שטחי תעסוקה למלונאות ובהתאם לאמור השמאי המכריע בחן את ערכי השווי של השימושים בתכנית וקבע את החלופה המיטבית. השמאי גם התבסס על ההסכם שנחתם עם מלונות בראון.

דיון והכרעה

194. התכנית המשביחה ניזומה על ידי קבוצת חגי', שקבעה בתכנית אפשרות המרה של תעסוקה למלונאות, כאשר השמאי זיו קבע שווי של 7620 ₪ למ"ר עיקרי למלונאות (המגלם שטחי שירות).

195. שומת זיו, הינה שומת מימוש בדרך של **מכר** ולכן ככלל, (ובניגוד למימוש בדרך של היתר) צריכה להתחשב במלוא קשת האפשרויות שמאפשרת התכנית ובכלל זה המרת שטחי תעסוקה למלונאות.

196. **דא עקא**, שבמקרה דנא שומת הועדה המקומית לא כללה חיוב בגין תוספת זו. וגם דוגמאות רבות של שמאים מכריעים אחרים אליהם הפנתה קבוצת חגי' בסעיף 68 לעררה (ר' למשל שומת השמאי עומר סרחאן בחלקה 56 באותו גוש, וכן ר' שומת ארז כהן באותו מתחם), לא הביאו תוספת שווי בשל אפשרות המרת שטחים מתעסוקה למלונאות, והועדה המקומית לא הציגה לנו מקרה בו שמאי מכריע אחר כן כלל חיוב. הלכה למעשה הועדה המקומית לא באמת הסבירה, מדוע יש הצדקה לחייב על המרה זו שעה שהיא עצמה לא חייבה בשומות אחרות בסביבה על רכיב זה ושעה שהובן כי ההסכם עם רשת מלונות בראון בוטל. התעקשות על חיוב זה לטעמנו מצריכה הסבר על מנת למנוע אפליה בין נישומים.

197. נכון הדבר כי השמאי המכריע אינו כבול לעמדות הצדדים ו/או לעמדות שמאים מכריעים אחרים, עם זאת על מנת לסטות מעמדות שמאים מכריעים עליו לנמק זאת. עיון בעמ' 22 לשומה המכרעת מעלה כי נוכח פרסום בעיתונות של עסקה למלונאות בין רשת מלונות בראון לבין קבוצת חגי' בחלק מהנכס שבנדון הוא הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה למלונאות בסך של 7,620 ₪ למ"ר עיקרי.

198. כמו כן וכפי שעלה בכתב הערר בעת מתן השומה המכרעת אכן עמדה טיוטת הסכם עם רשת מלונות בראון שלימים בוטלה, לכן ייתכן והסיבה לחיוב זה, נבע בין היתר לאור הוראות ההסכם במקרה הנקודתי והפרסום בעיתונות אותו ציין השמאי המכריע בשומתו, שכפי שנמסר על ידי קבוצת חגי' בוטל. עם זאת אין זה מן הנמנע שבעתיד יכולה החברה לחתום עם רשת מלונות אחרת ולכן הדבר מצריך בדיקה במועד הקובע של המקרקעין בסביבה.

199. מכל מקום ובהינתן האמור, השמאי המכריע מתבקש לבחון האם יש בנתונים אלה כדי להשפיע על כדאיות המרת שטחי תעסוקה למלונאות ולפי ממצאיו יבחן, האם יש כדי לסטות מהשווי למ"ר שקבע השמאי זיו בסך של 7,620 מ"ר וככל שימצא כי יש לסטות, יקבע מהו השווי למ"ר הנכון לדעתו לשטחים אלה ובמידת הצורך יתקן שומתו בהתאם.

ז. טענת הועדה המקומית כי שגה השמאי המכריע זיו בציון החלק היחסי הנמכר

בתחשיב ההשבחה.

200. לטענת הועדה המקומית, שגה השמאי המכריע בציון החלק היחסי הנמכר בתחשיב ההשבחה. הועדה טוענת בהקשר זה, כי בעוד החלק היחסי של המקרקעין מושא השומה עמד על 2822/1,000,000, הרי שבתחשיב ההשבחה נקבע כי החלק הוא 2710/1,000,000 שהם 56 מ"ר (שטח הדירה הרעיונית) חלקי שטח החלקה. לטענת הועדה המקומית, טעות זו כביכול גרמה לחסר בשומת היטל ההשבחה בסך של כ-30,000 ₪.

201. **מנגד**, טוענת קבוצת חגי' כי בצדק הזין השמאי המכריע לתוך תחשיב ההשבחה שערך את שטח הדירה תחת שטח הקרקע, זאת משום שפרמטר השווי הנבחר הוא של מ"ר מבונה כפי שעולה בבירור בטבלה בעמוד 48 לשומה המכרעת ולהסברי השמאי המכריע בעמ' 43 לשומה.

הכפלת שטח הקרקע בשווי למטר מבונה כפי הצעת הועדה המקומית, אינה הגיונית ומשולה להכפלת תפוחים בתפוזים וברור כי כרוכה בעיוות שמאי ומתמטי בולט ויש בה לגרום לחיוב היטל השבחה ביתר. בהקשר זה ציינה קבוצת חגי', כי השמאי המכריע בחר לשום את השווי החדש על רקע הפרויקט בכללותו ובהתחשב בכך, כי מדובר בקבוצת רכישה כאשר חבריה ראו לנגד עיניהם דירה רעיונית. על כן אין כל פסול או דופי כי החלק היחסי של ההשבחה ייגזר מהשווי המבונה של הדירה הרעיונית. לבסוף נטען, כי מדובר בשיטה שמאית מקובלת ואין להתערב בה.

דיון והכרעה

202. בעניין זה אנו סבורים כי צודקת הועדה המקומית והשמאי המכריע נפל לכלל טעות עת ערך חישוב של "דירה רעיונית" (ר' עמ' 48 במסגרת תחשיב חלק המימוש הנדון ש' 3 ו-4 מהסוף שם הכפיל ב-0.00271%), זאת **שעה שהחישוב צריך להיעשות בהתאם לחלק היחסי במקרקעין שהוא רישום קונסטרוטיבי כלפי כולי עלמא** (להבדיל מהסכם בינה לבין היזם) כפי שאף פורט בעמ' 3 סעיף 5 לשומתו שם צוין נכונה 2822/1000000.

203. על כן בנקודה זו (ולמעשה בכל חלק שתשלח דרישת תשלום) יש לחשב את חלק הממכר לפי חלקה היחסי של הנישומה ולא לפי "שטח מבונה רעיוני".

204. מן הכלל אל הפרט, בעניינינו חלק הממכר צריך להיות 2822/1000000 היינו 0.2822% ולא 2710/1000000 0.271% ועל השמאי המכריע לתקן את התחשיב בנקודה זו.

ח. טענת הועדה המקומית כי שגה השמאי המכריע זיו בעניין חישוב הממ"דים והעדר

הבאה בחשבון את שווי הממ"קים

205. לטענת הועדה המקומית, שגה השמאי המכריע משקבע כאמור כי רק 48 מ"ר יהיו שטחי ממ"דים וכי מעבר לכך, כלל השטח הנדרש למרחבים מוגנים ייבנה כממ"קים, לא הביא בחשבון את הוראת סעיף 4.1 (ג) (2) לתקנון התכנית לפיו, עת ממירים את שטחי השירות של הממ"דים עבור הממ"קים בתמורה להפסד שטח הממ"ד הדירתי יתווספו 4 מ"ר שטח עיקרי לדירה. כלומר, ככל ויתוכנו ממ"קים ניתן יהיה להמיר 4 מ"ר שטחי שירות של הממ"דים לשטחים עיקריים לכל

דירה, אלא, שהשמאי המכריע לא הביא שטחים עיקריים בהיקף של 852 מ"ר עיקרי לשטח דירה שמהווה 225 כפול 4 ובניכוי 48 מ"ר ממ"דים.

אי לכך ומשנקבע כי המימוש המיטבי בבניית המרחבים המוגנים הינו בבניית ממ"קים (למעט 48 מ"ר ממ"דים) היה עליו להתייחס להוראה זו של התכנית וליישמה בהתאם כך שהיקף השטחים העיקריים למגורים הינו 17,331 מ"ר ולא 16,459 מ"ר כפי שנקבע על ידי השמאי המכריע.

206. בנוסף לא הובא בחשבון שווי ממ"קים על אף שקיים לשטחים אלה שווי, כפי שהובא על ידו לעניין הממ"דים. משלא עשה כן העריך בחוסר ועליו לתקן זאת.

207. **מנגד**, טוענת קבוצת חגי' כי הטענה של מעבר ממ"דים לממ"קים לא הועלתה כלל על ידי הוועדה המקומית, לא במסגרת השומה מטעמה ואף לא במהלך הדיון בפני השמאי המכריע ולפיכך מהווה טענה חדשה המהווה הרחבת חזית אסורה.

208. גם לגופו של עניין לטענת קבוצת חגי' יש לדחות את הטענות שכן, כפי שעולה מהשמאות המכרעת שטחי השירות המוענקים בתכניות אינם מספקים להקמת ממ"דים, כך שבכל מקרה אין שטחי שירות עודפים שניתנים להמרה לשטחים עיקריים למגורים.

בפועל ובהתאם לבקשה להיתר שהוצגה בפני השמאי המכריע לא נעשתה המרה כלשהיא ולא הוספו זכויות עיקריות למגורים מעבר לזכויות המוענקות בתכנון ללא כל המרה.

209. בנוסף, פרשנות הוועדה המקומית להוראות סעיף 4.1 (ג) (2) מוטעית לחלוטין, הסעיף לא נועד להוסיף זכויות עיקריות למגורים מעבר לסך הכולל המותר ושנקבע בטבלת הזכויות בתכנית. עניינה של ההוראה הנ"ל הוא לעניין השטח הממוצע של הדירות בבניין ובמיוחד לעניין השטח הממוצע המינימאלי של יחידות הדיור. כך בהתאם לסעיף מקום שיתוכנו ממקים השטח הממוצע של הדירות לא יפחת מ-76 מ"ר.

210. קבוצת חגי' מוסיפה וטוענת כי השטחים המופיעים בטבלה בסעיף 5 לתקנון התכנית ואליהם התייחס השמאי המכריע בשומתו, כוללים כבר בתוכם את השטחים לאחר ההמרה. זאת נטען תוך הפניה לסעיפים רלוונטיים בתכנית המראים שהזכויות בטבלה 5 הם מקסימאליים.

211. זאת ועוד, ראיה לכך כי השטחים למגורים בטבלה 5 כוללים בתוכם את שטחי ההמרה של שטחי השירות, ניתן לראות בחישוב של יחס שטחי השירות למגורים לשטחים העיקריים למגורים בטבלה. היחס הוא 27% שהוא היחס המינימאלי המותר ושסטייה ממנו מהווה סטייה ניכרת כאמור בהערה (ד) בסעיף ההערות לטבלה 5 ונקבע בשומה המכרעת עמ' 42. על כן ברור כי לא ניתן להוסיף זכויות עיקריות למגורים מעבר לנקבע בטבלה וכפי שהוגש בפועל במסגרת הבקשה להיתר. והרי אם התכנית מאפשרת הוספת שטחים עיקריים כטענת הוועדה המקומית מדוע לא ניצל היזם שמבקש ככל יזם סביר ורציונאלי להשיא את רווחיו שטחים אלה במסגרת הבקשה להיתר!?

דיון והכרעה

212. כפי שקבוצת חגי' ציינה בפנינו, אין עודף שטחי שירות להמרה ולבסוף גם במסגרת היתר הבניה לא בקשו המרה והוועדה המקומית לא סתרה זאת.

213. לעניין הממ"קים – אנו סבורים כי לא כל רכיב שניתן לטעון לגביו שהוא תורם לשווי מכומת כרכיב נפרד, ויכול להתבטא גם בשווי למ"ר. מכל מקום, העובדה שהשמאי המכריע לא קבע רכיב זה בנפרד, אינה מהווה עילה בפני עצמה להתערבותנו.

ט. טענת הועדה המקומית כי שגה השמאי המכריע יפה, עת הפחית מגובה ההשבחה את גובה ההשבחה האבסולוטי בגין מימושים הקודמים במכר, עת היה צריך להביא את המימושים הקודמים במכר כאחוז מהמימוש.

214. לטענת הועדה המקומית, שגה השמאי המכריע עת הפחית מההשבחה את גובה ההשבחה האבסולוטי בגין המימושים הקודמים במכר, עת היה צריך להביא את המימושים הקודמים במכר כאחוז מהמימוש. (כלומר, היה על השמאי להביא בחשבון שטחים פטורים במימושי זכויות קודמים). היינו השמאי המכריע קבע את ההשבחה תוך התבססות שגויה על סכום הפחתה אבסולוטי בגין מימושים קודמים אשר הובאו בחשבון בשומת הועדה המקומית ולא בהתאם לחלקו היחסי של מימוש הזכויות בעניינינו לאור מימושי הזכויות הקודמים.

215. **מנגד** טוענת קבוצת חגי' – כי בהתייחס לגובה ההפחתה האבסולוטי מציין השמאי המכריע כי נקט בדיוק כמו שמאי הועדה המקומית (עמ' 11 סע' 11.23 לשומת הועדה המקומית) כנ"ל בטבלת תחשיב ההשבחה של שמאי הועדה המקומית (עמ' 14 לשומה), אשר הפחית הוא סכום זה.

216. כמו כן בניגוד לנטען על ידי המקומית, אמנם השמאי המכריע קבע כי התחשיב הינו לצרכי נוחות, עם זאת, קביעה זו היא תולדה של המחלוקת לעניין היקף התשלום שבוצעו בגין המימושים הקודמים) (שכן חגג סברה כי בגין המימושים הקודמים שולם יותר מהסכום שנוכה על ידי הועדה המקומית, קרי שולם יותר מ-51 מלש"ח) ולא בשל מחלוקת לעניין המתודולוגיה בה נקט שמאי הועדה.

217. זאת ועוד, טענת הועדה המקומית כעת בערר עלתה לראשונה רק במסגרת בקשה של המקומית לתקן את השומה המכרעת אשר נדחתה על ידי השמאי המכריע. הדבר לא עלה בשום שלב ודי בכך על מנת לדחותה.

218. לגופו של עניין, התחשיב שנעשה כעת לוקה בטעות יסודית. ההפחתה בגין המימושים הקודמים חייבת להיות במספר אבסולוטי. אין שום משמעות הגיונית ו/או מתמטית לביטוי "אחוז המימוש הקודם מסך ההיטל בהיתר" כפי שנעשה בערר המקומית. מדובר בניסיון בדיעבד להתאים את ההיגיון והשיטה למספרים ולא ההיפך.

219. בפניה לשמאי המכריע נטען כי אחוז המימוש במכר הוא 48.3154% להיטל השבחה של 46 מלש"ח, ובערר נטען 40.6549% שמוביל לכך שהיטל ההשבחה יעמוד על 53 מלש"ח.

220. לא ניתן להתיר לצד לטעון טענות אשר עומדות בסתירה לטענה מפורשת שהעלה בפני הערכאה הדיונית, לא כל שכן אחר שטענתו התקבלה. וקל וחומר שעה שעסקינן ברשות מנהלית.

221. ראשית, התחשיב לגביו טוענת הועדה המקומית כי נפלה בו טעות אינו מהווה לטעמנו חלק מהכרעתו של השמאי המכריע, אלא נעשה "למען הנוחות".
222. טענת הועדה המקומית היא כי בתחשיב שנעשה "למען הנוחות" הופחת מסכום שומת הועדה סכום אבסולוטי של היטל ההשבחה ששולם בעבר במקום החלקיות, ומה שצריך להפחית מסכום השומה זה את החלקיות של המימוש.
- כך שאם לועדת הערר סמכות להתערב בהכרעת שמאי מכריע מקום בו נפלו טעויות הרי שמ"קל וחומר" שהיא מוסמכת לדון גם בשגיאה שנפלה בתחשיב ככל ונפלה.
- גם בדברי השמאי יפה בעמ' 49-50 לשומתו המכרעת יש כדי לחזק את האמור שם נכתב בין השאר כי "שמאי המבקשת אשר כאמור תחשיבם נערך ללא התייחסות כלשהיא למימושים האחרים במקרקעין טענו כי גזירת ההיטל הקונקרטי למימוש הנדון, המביא בחשבון את המימושים שנערכו במקרקעין לרבות חישוב חלקיות המימוש הנוכחי (בהיותו מימוש בהיתר ולא במכר) תעשה בנפרד מול הועדה המקומית לאחר שתקבע ההשבחה המלאה לחלקה של המבקשת בזכויות, כפי שבצעו הם בחוות דעתם. לאחר ששקלתי את טיעוני שמאי הצדדים ומאחר ואין בידי מידע כלשהו לגבי עשרות המימושים שנערכו במקרקעין לאחר אישור התכנית, לרבות היקפי המימושים הללו, ומידע כדוגמת האם שומות ההשבחה שהוצאו בגין מימושים אלו חלוטות וכיו"ב אזי אין בידי את האפשרות לאמץ תחשיב במתודולוגיה בה נקטו שמאי המבקשת, דהיינו בהתעלם ממימושים קודמים שנערכו במקרקעין בגין התכנית הנדונה. הצדדים ידרשו לליבון הדדי של סוגיית ההפחתה המתחייבת בגין המימוש הקודמים".
- נראה כי כבר "בזמן אמת" הבינו הצדדים שזוהי סוגיה שיצטרכו להידרש אליה לאחר הכרעת השמאי יפה.
223. לגופו של עניין, אנו סבורים כי יש לקבל טענה זו של הועדה המקומית ולהתערב בתחשיב שציון השמאי המכריע בסוף שומתו למען הנוחות. **תוצאה אחרת תוביל לחוסר צדק ולגבייה בחסר של היטל השבחה. מטעם זה אינינו סבורים שיש בטעות שנפלה גם בדרישת הועדה המקומית במקור, כדי לשנות ממסקנתנו.**
224. למעשה מדובר בחישוב אריתמטי פשוט שגוי. מה שנדרש לבדוק הוא איזה חלק מהבעלות מומש באמצעות מכר טרם ההיתר, ולסכם את סך כל החלקים/אחוזי הבעלות שנמכרו ולהכפיל בסכום שקבע השמאי המכריע כהשבחה במכפלת המשלים של האחוז שלא מומש.
225. במסגרת הדיון שהתקיים בפנינו נמסר לנו כי היה מימוש של 40.6549% מהבעלויות. (ר' עמ' 23 לפרוטוקול הדיון מיום 26.5.2024).
226. על כן, על השמאי המכריע להפחית את החלק היחסי שבגינו היה מימוש מכר מצטבר של כל המכירות שהיו טרם ההיתר המהוות אחוז מימוש במכר של 40.6549%, לכן יתרת האחוזים לחיוב מהתוכנית המשביחה 4485 בשל מימוש בהיתר הינה 59.3451%.
227. אי לכך, משנקבע בשומה מכרעת לחלקה בשלמות היטל השבחה בסך של 90,917,440 ₪ היה צריך לחייב את אותו חלק שטרם מומש בדרך של היתר בניה קרי 59.3451% מהיטל בשומה מכרעת שמוביל ליתרת היטל לתשלום בשל מימוש בהיתר בסך של 53,955,046 ₪. מובן כי תחשיב מספרי

זה הובא לשם ההדגמה והחישוב המתוקן ייעשה לפי סכום ההיטל לחלקה בשלמותה בשומה המתוקנת.

228. השמאי המכריע מתבקש לעדכן את תחשיבו בסוף השומה בהתאם.

י. טענת הועדה המקומית כי שגה השמאי המכריע יפה עת הביא בחשבון הפחתה של עלויות פינוי והריסה

229. לטענת הועדה המקומית שגה השמאי המכריע עת הביא בחשבון הפחתה של עלויות פינוי והריסה, שכן, לטענתה הדבר מצא ביטוי בקביעת שווי מ"ר מבונה למגורים (באותה עת היו קיימים במקרקעין מבני מלאכה ולכן ברי כי מחירי המכירה בפועל מביאים בחשבון ומגלמים את הוצאות ההריסה), ולכן הבאה בחשבון של עלויות הפינוי וההריסה מהווה למעשה כפל הפחתה.

230. **מנגד**, טענה קבוצת חג' כי בשומה המכרעת בקביעת השווי במצב הקודם נקבע כי יש לשום את הנכס במצבו לאמור כבנוי. בהתאם נקבע, כי בעת קביעת שווי המצב החדש יש להפחית את עלויות ההריסה והפינוי. בכל מקרה, אם הועדה המקומית סבורה כי עלויות הפינוי וההריסה קבלו ביטוי במחירי המכירות במצב חדש, אז ברור שיש להפחית עלויות אלה משווי מצב חדש בהיותן, עלויות עודפות שאינן משקפות את שווי השוק הנכון של המקרקעין, בדיוק כפי שעשה השמאי המכריע. עיון בנימוקי השמאי המכריע בעת גזירת שווי מ"ר מבונה למגורים מעלה בפירוט כי הוא לא הפחית את עלויות ההריסה והפינוי וכי הפחתה זו נעשתה פעם אחת ורק במסגרת התחשיב שנערך בעמ' 70 משכך ברור כי טענת המקומית בטעות יסודה.

דיון והכרעה

231. נראה כי אין חולק שההריסה נדרשת, אלא שהועדה המקומית טוענת כי עלותה גלומה ביתר העלויות או שעלותה מתקזזת כנגד גורם אחר (כגון: זיכוי באגרות) ולכן שגה השמאי עת הביא בחשבון הפחתה נפרדת בגין רכיב זה.

232. לטעמנו מדובר בטיעון שמאי מובהק, שלא מצדיק התערבותנו.

233. גם לגופו של עניין וככלל: יש לדעתנו לבכר תחשיב המכמת ומשקף ביתר פירוט את גורמי ההכנסות וההוצאות על פני תחשיב בעל רמת פירוט נמוכה יותר.

יא. טענת קבוצת חג' לפיה שגה השמאי המכריע יפה עת קבע כי אין שטחי מסחר בקומות העליונות.

234. בהתאם לטענת קבוצת חג' טעה השמאי המכריע עת קבע כי אין שטחי מסחר בקומות העליונות. - קבוצת חג' טענה כי מתוך כלל שטחי המסחר בבקשה להיתר קיים שטח של 376 מ"ר שאינו בקומת הקרקע, אלא בקומות העליונות, ועל כן יש לקבוע שווי מופחת לשטח זה.

235. אלא, שהשמאי המכריע דחה טענה זו בקבעו כי עיין בבקשה להיתר ולא איתר שטחי מסחר שאינם בקומת הקרקע. לטענת קבוצת חגיג' מדובר בטעות, שכן לטענתה עיון בבקשה להיתר, מעלה בפירוט כי בבניין המיועד לשימור קיים מסחר בקומה שניה בשטח של 376 מ"ר.

236. במענה לכך טענה הועדה המקומית בסעיף 95-96 לתשובתה לערר כי מעיון בטופס 1 עדכני של הבקשה להיתר עולה כי אכן בבניין 6 בקומה 2 מבוקשים 367 מ"ר מסחר. הועדה המקומית מעירה כי עצם העובדה כי נתבקשו שטחי מסחר בקומה זו מלמדת כי יש ביקוש וצורך בשטחים אלו וכי השוליות הנתענת הינה מזערית, כך שבכל מקרה לא נפל פגם בשומה המכרעת עת למעשה הובא בחשבון שווי זהה ביחס לשטח זה. משכך לכל היותר, יש להחזיר את הדיון בשומה המכרעת בכל הנוגע לטענה זו לשמאי המכריע.

דיון והכרעה

237. כפי שהוכח בפנינו, במסגרת הבקשה להיתר התבקשה בניה של שטחי עיקרי למסחר בקומה השניה בהיקף של 376 מ"ר, על נתון עובדתי זה לא חלקה הועדה המקומית אלא שהיא סברה מהטעמים שפרטה כאמור כי בהכרח מדובר בפגם בשומה וכי לכל היותר יש להחזיר את הדיון לשמאי המכריע בנקודה זו.

238. לטעמנו שגה השמאי הנכבד עת ראה במלוא השטח העיקרי למסחר כאילו הוא מצוי בקומה אחת בלבד, בעוד שחלקו כאמור 376 מ"ר המצוי בקומה 2. לפיכך מתבקש השמאי המכריע להתייחס למשמעותה השמאית של נקודה זו ולתת לה ביטוי לכך בתחשיבו.

סוף דבר

239. נוכח האמור לעיל, עררי הצדדים מתקבלים באופן חלקי, כמפורט לעיל.

240. כמו כן הואיל והשמאי המכריע אבישי זיו סיים כהונתו זה מכבר כשמאי מכריע, העררים הנ"ל יושבו לכבי' השמאי המכריע שלומי יפה, על מנת שיערוך את התיקונים הנדרשים בגין השומות מושא הערר בהתאם להחלטתנו ואין מדובר בפתיחת כלל החישובים שמעבר לאמור בה.

לשם הנוחות נביא להלן את ההנחיות לכבוד השמאי המכריע הנכבד :

240.1. **סוגית התחשבות בפוטנציאל הכללי במצב קודם** – השמאי המכריע הנכבד מתבקש לבדוק ולבחון עסקאות השוואה בסביבת המקרקעין, מהן ניתן לגזור את שוויים ב"מצב קודם" כל זאת בשים לב ובהתייחס להנחיותינו כאמור לעיל (מסמכי מדיניות "מבואות יפו" תמ"מ 5 ותכניות נקודתיות שפרטה קבוצת חגיג' אותן עליו לבדוק) וככל וימצא כי עסקאות אלה אכן השפיעו על השווי במצב הקודם יתקן את השומות בהתאם.

240.2. **ניצול שטחי המסחר בתת הקרקע** - השמאי המכריע הנכבד מתבקש לבחון מחדש עניין שטח המסחר התת קרקעי שבתחשיבי השמאי זיו, וככל ויימצא כי אכן נפלה טעות בשומת זיו (שקבע כאמור שטח של 1246 מ"ר) לרבות בחינת דיוקם של השטחים כפי שבוטאו לעיל, מתבקש השמאי המכריע לתקן התחשיב בנקודה זו.

240.3. **שווי מ"ר למגורים** - השמאי המכריע הנכבד מתבקש לקבוע את השווי בשתי השומות לפי ערך בסיסי של 16,100 ₪.

240.4. **מקדם דחייה** - משך הדחייה יהא בהתאם לתחשיב של השמאי המכריע הנכבד, קרי 3 שנים והשמאי המכריע מתבקש לתקן את תקופת הדחייה בשומתו של זיו גם לפרק זמן זהה.

240.5. **מרכיב שווי נפרד למלונאות** – השמאי המכריע הנכבד מתבקש לבחון האם יש בנתונים שפורטו לעיל כדי להשפיע על כדאיות המרת שטחי תעסוקה למלונאות ולפי ממצאיו יבחן, האם יש כדי לסטות מהשווי למ"ר שקבע השמאי זיו בסך של 7,620 מ"ר וככל שימצא כי יש לסטות, יקבע מהו השווי למ"ר הנכון לדעתו לשטחים אלה ובמידת הצורך יתקן שומתו בהתאם.

240.6. **ציון החלק היחסי הנמכר** – הואיל ובעניינינו חלק הממכר צריך להיות 2822/1000000 היינו 0.2822% ולא 2710/1000000 0.271% על השמאי המכריע הנכבד לתקן את התחשיב בנקודה זו.

240.7. **החלק היחסי שמומש במכר אותו יש להפחית משומת המימוש בהיתר** - השמאי המכריע הנכבד מתבקש לבדוק עם הצדדים איזה אחוז/חלק מהבעלות מומש באמצעות מכר טרם ההיתר, ולסכם את סך כל החלקים/אחוזי הבעלות שנמכרו ולהכפיל בסכום השומה הסופית כהשבחה במכפלת המשלים של האחוז שלא מומש. היינו יש להפחית מסך ההשבחה את החלק היחסי שבגיניו היה מימוש מכר מצטבר של כל המכירות שהיו טרם ההיתר.


240.8. **ביחס לקביעה כי אין שטחי מסחר בקומות העליונות** – נוכח הבקשה להיתר שהוצגה בפנינו אין לראות במלוא השטח העיקרי למסחר כאילו הוא מצוי בקומה אחת בלבד, בעוד שחלקו כאמור 376 מ"ר מצוי בקומה השניה, לפיכך מתבקש השמאי המכריע הנכבד להתייחס למשמעותה השמאית של נקודה זו ולתת לה ביטוי לכך בתחשיבו.

241. על הצדדים להביא בחשבון כי ייתכן ויידרשו לשלם שכר נוסף/חריג לשמאי המכריע יפה, הואיל וחלק מהתיקונים הנדרשים הינם ביחס לשומה נוספת שלא נערכה על ידו.

242. כמו כן, בשים לב לכך שחלק מטיעוני הצדדים התקבלו ונוכח התארכות ההליכים בעררי זיו שבפנינו שהוגשו עוד בחודש נובמבר 2020, וכן לסעד שהתבקש שם לעניין הפחתת ריבית (להבדיל מהערר על שומת יפה שם לא התבקש סעד בעניין הריבית וגם לא הובהר אם ההיטל שולם בגין המימוש בהיתר), אנו מורים בהתאם לסמכותנו מכוח רישת סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 ובנסיבות העניין על הפחתת ריבית פיגורים לתקופה בה התנהל ההליך לפנינו בערר על שומת זיו, זאת החל ממועד הגשת הערר מיום 8.11.2020 ועד 30 יום ממועד החלטתנו.

243. נוכח טענות רבות שהועלו על ידי שני הצדדים שהתקבלו בחלקן, לא ראינו לעשות צו להוצאות.

ניתן היום, יום שלישי ג' ניסן ה'תשפ"ה, 1 לחודש אפריל 2025.


יפעת בן אריה שטיינברג, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז תל אביב


דינה בסירטמן
מזכירת ועדת ערר
מחוז תל אביב