



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

לפני כבוד השופט גלעד הס

המעוררת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו

נגד

המשיבים
1. נועה לב
2. התאחדות הקבלנים בוני הארץ

המעוררת - על ידי עו"ד אירית יומטוב ועו"ד הראל וינטרוב;
המשיבה 1 - על ידי עו"ד רמי קרגולה;
המשיבה 2 - על ידי עו"ד תומר גור ועו"ד דור פרנקן

פסק דין

מבוא

1. הגב' נועה לב, המשיבה 1 (להלן: "המשיבה"), הייתה הבעלים של דירה הידועה כחלקת משנה 32, חלקה 236 בגוש 6110, ברחוב דפנה 18 בעיר תל אביב-יפו (להלן: "הדירה").
הדירה נמצאת בקומה השלישית בבית משותף ישן במתחם המכונה "מתחם דפנה-ארלוזורוב" במרכז העיר תל אביב.
מתחם זה עובר הליך התחדשות עירונית במסגרתו אושרה תכנית כללית לפינוי-בינוי אשר מוסיפה מאות יחידות דיור במתחם וכן אושרה תכנית איחוד וחלוקה.
כמו כן, חתמה המשיבה על הסכם פינוי-בינוי עם יזמי הפרויקט.
2. הגב' נועה לב מכרה את דירתה **לאחר** אישור התכנון להתחדשות עירונית, ומכאן חויבה בהיטל השבחה.
3. ערעור זה עוסק בהיטל השבחה שנקבע כי על המשיבה לשלם ובסוגיות הכרוכות בכך. אלא, שערעור זה אין עניינו רק היטל השבחה של הגב' לב, המשיבה, אלא שלערעור זה השלכות רוחב משמעותיות לגבי אופן חישוב היטל השבחה בגין פרויקטים של התחדשות עירונית ופינוי-בינוי.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-09-18341 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

4. לאור חשיבות הסוגיות הנצבות להכרעה בהליך זה, התרתי למשיבה 2, התאחדות הקבלנים בוני הארץ (להלן: "התאחדות הקבלנים"), להצטרף להליך ולהביע את עמדתה.

5. מכאן, בפסק דין זה אעסוק הן במקרה הפרטי של המשיבה, והן בסוגיות הרוחב העולות מהחלטת ועדת הערר.

רקע - שומות הצדדים, שומת השמאי המכריע והחלטת ועדת הערר

6. המשיבה הייתה, כאמור, הבעלים של דירה ברחוב דפנה 18 בעיר תל אביב-יפו.

הדירה נמצאת בקומה השלישית בבית משותף ישן במתחם המכונה "מתחם דפנה-ארלוזורוב" במרכז העיר תל אביב.

7. מתחם דפנה-ארלוזורוב הוכרז כמתחם לפינוי-בינוי, וביום 13.7.2015 פורסמה למתן תוקף תכנית תא/3885 (להלן: "תכנית תא/3885"), אשר הינה תכנית פינוי-בינוי משמעותית, אשר במצב היוצא שלה מתוכננות כ- 1,434 יחידות דיור וכן שטחי מסחר, דרכים, שצ"פ ועוד.

תכנית תא/3885 חילקה את המתחם למספר מתחמי משנה, וקבעה כי תנאי למתן היתר בניה יהיה, בין היתר, אישור תכנית איחוד וחלוקה לכל מתחם, וכן אישורה של תכנית עיצוב אדריכלית.

הדירה של המשיבה, נשוא הערעור שלפניי, נכללה במגרש 505.

ביום 2.5.2019 פורסמה למתן תוקף תכנית תא/3885/5 (להלן ולשם הנוחות: "תכנית 5"), תכנית האיחוד והחלוקה של המתחם בו מצויה הדירה נשוא הערעור.

8. בשנת 2019 המשיבה חתמה על הסכם פינוי-בינוי עם חברת נווה גד בניין ופיתוח בע"מ ועם תדהר ייזום-שותפות מוגבלת (להלן: "הסכם הפינוי-בינוי"). במסגרת הסכם הפינוי-בינוי אמורה המשיבה לקבל דירת תמורה בשטח של כ- 130 מ"ר, והכל כמפורט בהסכם זה.

9. ביום 6.2.2020, לאחר אישור תכנית תא/3885 ואישור תכנית 5, ולאחר החתימה על הסכם הפינוי-בינוי, מכרה המשיבה את דירתה למר פיימן גהורי וזאת במחיר של 4,150,000 ₪, כאשר בהתאם לדין ולהסכם, על המשיבה מוטל לשלם את היטל השבחה (להלן: "הסכם המכר").

10. המערערת, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו (להלן: "הוועדה המקומית"), הנפיקה שומת היטל השבחה בגין המימוש בדרך של מכר.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-09-18341 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

במסגרת השומה הועמד המצב הקודם על שווי של 2,745,527 ₪ וזאת על בסיס מכפלה של שטח הדירה הקיים בשווי למ"ר בסיסי שנאמד בסך של 33,000 ₪ למועד הקובע בשנת 2015. אציין, כי בערעור זה הצדדים אינם חולקים על שווי הדירה במצב הקודם, כפי שקבע השמאי המכריע.

11. לגבי שווי הדירה במצב החדש, לאחר תכנית הפינוי-בינוי, תכנית תא/3885, נקט שמאי הוועדה המקומית בטכניקה הבאה:

בשלב הראשון, אמד שמאי הוועדה המקומית את שווי כלל מגרש 505 לאחר אישור תכנית תא/3885 והגיעה למסקנה כי השווי הינו בסך של 341,630,625 ₪.

בשלב השני, קבע שמאי הוועדה המקומית את החלק היחסי של הדירה מסך הזכויות במגרש 505 וזאת בשיעור של 1.4020%, ומכאן קבע כי שווי הזכויות בדירה נשוא הערעור כזכויות זמינות הינו בסך של 4,789,661 ₪.

בשלב השלישי, אמד שמאי הוועדה המקומית את הדחייה הצפויה במימוש הזכויות, כאשר לטעמו הדחייה צפויה לתקופה של 5 שנים, ומכאן, ועל סמך ריבית היוון מקובלת, קבע מקדם דחייה בשיעור של 71.30%.

בשלב הרביעי, הוסיף שמאי הוועדה המקומית לשווי המצב החדש את דמי השכירות שניתן לגבות בגין הדירה בתקופה שמיום אישור תכנית תא/3885 ועד למימוש הצפוי שלה כעבור חמש שנים, כאשר סכום זה מהווה ליום אישור תכנית תא/3885. שמאי הוועדה המקומית אמד סכום מהווה זה של דמי השכירות בסך של 366,678 ₪.

לאור הפרמטרים הללו קבע שמאי הוועדה המקומית את שווי הדירה לאחר תכנית תא/3885 בסך של 3,781,707 ₪ ומכאן היטל ההשבחה נאמד בסך של 518,090 ₪.

12. לגבי הערכת ההשבחה הנובעת מתכנית 5, פעל שמאי הוועדה המקומית בדרך שונה במקצת, כאשר בשלב הראשון העריך את שווי כלל מגרש 505 לאחר תכנית 5, ומכאן בדק את ההשבחה הנובעת מכלל תכנית 5.

מכלל השבחה זו גזר שמאי הוועדה המקומית את ההשבחה של דירת המשיבה, וזאת בהתאם לחלק היחסי של תת החלקה במגרש. שמאי הוועדה המקומית הגיע למסקנה, כי היטל ההשבחה הנובע מתכנית 5 הינו בסך של 203,153 ₪.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

13. שמאית המשיבה נקטה בדרך שונה לגמרי לחישוב היטל ההשבחה הנובע מתכנית תא/3885. לשיטתה, אין מקום לחשב את שווי כלל מגרש 505, אלא רק את שווי דירת התמורה לה זכאית המשיבה מכוח הסכם הפינוי-בינוי.

לטעמה של שמאית המשיבה, שווי דירת התמורה הינו בסך של 4,795,200 ₪, כאשר השווי במצב קודם הינו בסך של 4,329,000 ₪. מכאן ההשבחה כתוצאה מתכנית תא/3885 הינה 465,947 ₪, כאשר יש לחשב דחייה של דירת התמורה לתקופה של 15 שנה. מכאן, היטל ההשבחה לטעמה של שמאית המשיבה הינו בסך של 84,500 ₪.

לגבי תכנית 5, קבעה שמאית המשיבה, כי לא קיימת כלל השבחה.

14. השמאי, מר אלי כהן, מונה כשמאי מכריע (להלן: "**השמאי המכריע**").

השמאי המכריע אמד את שווי הדירה במצב הקודם בסך של 2,819,190 ₪, שווי זה אינו במחלוקת בערעור זה.

15. לגבי המצב החדש לאחר תכנית תא/3885, השמאי המכריע הולך בדרכה של הוועדה המקומית, כאשר הוא מעריך את שווי כלל מגרש 505 בשווי של 355,510,495 ₪ ומזה הוא גוזר את שווי הזכויות של המשיבה בהתאם לשיעור היחסי של הדירה, כאמור, שיעור של 1.402%.

השמאי המכריע קובע מקדם דחיה בשיעור של 0.665, ומכאן מגיע לשווי הדירה במצב החדש של 3,314,816 ₪, ולהיטל השבחה בסך של 247,800 ₪.

דרך זו דומה לדרכה של הוועדה המקומית.

עם זאת, ההבדל הבסיסי בין שומת השמאי המכריע לשומת שמאי הוועדה המקומית נעוץ במרכיב של דמי שכירות, או דמי השימוש הראויים, שניתן לקבל עבור הדירה בתקופה הדחייה, כלומר בתקופה שבין אישור תכנית תא/3885 לבין מימוש תכנית זו. להלן אכנה מרכיב זה של דמי שכירות, או דמי שימוש ראויים, בתקופת הביניים, כ- "**שווי השימוש בתקופת הביניים**".

כך, בעוד ששמאי הוועדה המקומית סבור שיש להוסיף את שווי השימוש בתקופת הביניים לשווי הדירה במצב החדש, הרי השמאי המכריע סבור שאין מקום להביא מרכיב זה בחשבון.

הבדל זה עומד במרכז המחלוקת בתיק זה.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-09-18341 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

16. לגבי תכנית 5, השמאי המכריע פסע בדרכו של שמאי הוועדה המקומית, כאשר גזר מכלל ההשבחה הנובעת מתכנית 5 את ההשבחה של דירת המשיבה, וזאת בהתאם לחלק היחסי של דירת המשיבה במגרש 5, והגיע למסקנה כי היטל ההשבחה הנובע מתכנית 5 הינו בסך של 243,600 ₪.

17. מכאן, סך היטל ההשבחה בגין תכניות תא/3885 ותכנית 5 לעמדת השמאי המכריע הינו כ- 491,400 ₪, כאשר יש לשערך את הסכומים למועד הקובע של כל תכנית.

18. על הכרעת השמאי המכריע הגישה הוועדה המקומית ערר לוועדת הערר, כאשר הנושא המרכזי בערר, שהינו הנושא היחיד הרלוונטי לערעור זה, הינו אי ההבאה בחשבון של דמי השכירות שניתן לקבל עבור הדירה בתקופת הביניים בשווי המצב החדש.

כלומר, הוועדה המקומית, **מסכימה** לדרך בה פסע השמאי המכריע, והיא תחשיב שווי כלל הפרויקט מכוח התכנון החדש החל על מגרש 505 וממנו גזירה של השווי היחסי של דירת המשיבה. אולם, במסגרת הערר ביקשה הוועדה המקומית לתקן דבר מסוים וספציפי בשומה, והוא להביא בחשבון בשווי המצב החדש את דמי השכירות או דמי השימוש הראויים במבנים בכלל, או בדירת המשיבה בפרט, בתקופה בין אישור תכנית הפינוי-בינוי ועד מימושה.

19. ועדת הערר, ברוב דעות, דחתה את הערעור.

דעת הרוב, ציינה, כי בפסק הדין בעניין עמ"נ (ת"א) 55750-12-21 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי** [פורסם בנבו] (18.1.2023) (להלן: "**עניין טבצ'ניק**"), קבע בית המשפט לעניינים מנהליים, שאין מקום להביא את שווי השימוש בנכסים בתקופת הביניים בתחשיב שווי המצב החדש. מכאן, וכאשר מדובר על פסק דין חלוט של בית המשפט, קבעה ועדת הערר, כי אין מקום לסטות מהקבוע בפסק הדין.

דעת המיעוט בוועדת הערר, של כב' השמאי מר אור לוי, קבעה, כי בהתאם לכללים שמאיים ראויים, יש מקום להביא בחשבון בשווי המצב החדש את כלל ההוצאות וכלל ההנאות מהנכס נשוא השומה, ומכאן יש להביא בחשבון גם את דמי השימוש, או דמי השכירות, הנובעים מהמבנים הקיימים בתקופת הביניים וזאת עד למימוש תכנית הפינוי-בינוי.

20. על החלטה זו הוגש הערעור שלפניי.

הערעור והליכי הדיון בערעור

21. הערעור שהוגש על ידי הוועדה המקומית מתרכז ומתמקד בשאלת שווי השימוש בתקופת הביניים בכלל, ובדירת המשיבה בפרט, והדרישה לכלול שווי זה בשווי המצב החדש.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

22. במסגרת הערעור מעלה הוועדה המקומית טיעון מפורט ומנומק, מדוע לעמדתה, לאור עקרונות דיני היטל ההשבחה והשמאות, יש להביא בחשבון את ההנאה הנובעת מהשימוש במבנים הקיימים בתחום תכנית הפינוי-בינוי בתקופת הביניים.

אתייחס לטענות אלו בהרחבה בפרק הדיון והכרעה.

המשיבה הגישה כתב תשובה מפורט, במסגרתו נימקה מדוע יש לטעמה לדחות את הערעור.

23. התאחדות הקבלנים ביקשה להצטרף לדיון כ- "ידיד בית משפט", ובית המשפט בהחלטה מנומקת אישר את הצטרפותה.

במסגרת התגובה לערעור, פרטה התאחדות הקבלנים, מדוע אין מקום להתחשב בשווי השימוש במבנים בתקופת הביניים בקביעת שווי המצב החדש, ואת השפעות הרוחב של הקביעה, כי יש מקום להביא בחשבון שווי זה.

24. ביום 24.3.2025 התקיים דיון בערעור, במסגרתו הצדדים חידדו את טענותיהם. בסופו של הדיון, קבעתי, כדלקמן :

"לגופו של התיק, אני קובע את התיק בשלב זה לעיון. במהלך הדיון עלו מספר סוגיות חלקם ע"י הצדדים וחלקם ע"י בית המשפט כגון נושא עסקאות ההשוואה ובית המשפט מבקש לבחון את מכלול הסוגיות בטרם יינתן פס"ד לרבות הבהרות בנושאים ספציפיים. כמו כן בית המשפט ישקול האם יש מקום לקבל את עמדת היועמ"ש לממשלה בסוגיה אשר כאמור יכולות להיות לה השלכות רחב."

בעקבות החלטה זו, ניתנה ביום 3.4.2025, ההחלטה הבאה :

"בית המשפט סבור, כי טרם מתן הכרעה בתיק, ראוי לקבל השלמה מכב' השמאי המכריע, מר אלי כהן, בתיק זה. בעמ' 22 לשומתו, מונה השמאי המכריע שלוש חלופות לחישוב שווי המצב החדש :

א. השוואה ישירה.

ב. בהתאם לדירת התמורה.

ג. השווי היחסי המהוון.

השמאי המכריע נקט בחלופה ג', של השווי היחסי המהוון, כאשר המחלוקת שלפניי הינה בעניין שווי השימוש בתקופת הביניים בחלופה זו.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-09-18341 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

בית המשפט סבור, כי לצורך הכרעה בסוגיות שלפניי שווי המצב החדש בהתאם לחלופות האחרות יכול להיות רלוונטי, וזאת מבלי לקבוע מסמרות בכך.

לפיכך, על אף הקשיים שמונה השמאי המכריע בחלופות האחרות, מתבקש כב' השמאי המכריע להשלים את שומתו הן בעניין השוואה ישירה, לרבות השוואה לעסקה נשוא הערר, והן לפי שווי דירת התמורה.
כב' השמאי המכריע יגיש את השלמת השומה לבית המשפט ולצדדים עד ליום 10.5.2025."

25. השמאי המכריע העביר ביום 6.5.2025 את השלמת חוות דעתו בהתאם להנחיות בית המשפט.

השמאי המכריע קבע את היטל ההשבחה בשיטות השונות, כדלקמן:

א. בשיטת השוואה ישירה - ₪ 229,485.

ב. בהתאם לשווי דירת התמורה, ללא תוספת דמי שימוש בתקופת הביניים - ₪ 353,864.

ג. בהתאם לדירת התמורה, בתוספת דמי שימוש בתקופת הביניים - ₪ 635,000.

ד. השווי היחסי המהווה, ללא תוספת דמי שימוש בתקופת הביניים - ₪ 247,800.

26. בית המשפט אפשר לצדדים להתייחס בכתב להשלמת חוות הדעת של השמאי המכריע.

27. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות מטעם הצדדים, בטיעונים בעל פה, בהשלמה של השמאי המכריע ובטענות הצדדים ביחס להשלמה זו, אני סבור שניתן לתת פסק דין בערעור.

אציין, כי לא מצאתי לנכון לקבל את עמדת היועץ המשפטי לממשלה בעניין זה, וכן לא מצאתי צורך לקבוע דיון נוסף בעל פה.

דיון והכרעה

כללי - גדר המחלוקת

28. הצדדים בכתבי הטענות מטעמם התמקדו בשאלת דמי שכירות, או דמי השימוש הראויים, בתקופת הביניים, ובפרט בסוגיה, האם יש להביא בחשבון את דמי שכירות, או דמי השימוש, הללו, במסגרת תחשיב שווי המצב החדש, וזאת כאשר נוקטים בשיטת "השווי היחסי המהווה", אשר זו השיטה בה נקטו שמאי הוועדה המקומית והשמאי המכריע.

29. לטעמי ולשיטתי, התמקדות בסוגיית "שווי דמי השכירות בתקופת הביניים" אינה נכונה ועלולה להביא לתוצאה שגויה בגביית היטל ההשבחה הן לרשות והן לאזרח.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-09-18341 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

נושא חישוב היטל ההשבחה בפרויקט של פינוי-בינוי הינו נושא נרחב ומורכב, וצמצום הדיון בו לדיון נקודתי בשאלת הבאה, או אי הבאה, בחשבון של רכיב אחד, מתוך שורה של רכיבים, בתחשיב המצב החדש, עלולה לעוות את התוצאה הכוללת, וזאת גם תחת הנחה, כי הניתוח של מרכיב ספציפי זה נכון.

משול הדבר לזואולוג החוקר פילים, שסבור כי פיל דומה לנחש וזאת על סמך התבוננות בחדק הפיל בלבד.

30. מכאן, לטעמי, על מנת להכריע בערעור זה בפרט, ובשאלת הרוחב בכלל, אין מקום לדון ולהכריע רק בסוגיה הנקודתית של הבאה בחשבון של דמי השכירות, או דמי השימוש, בתקופת הביניים, אלא שראוי לבחון באופן כולל את אופן חישוב היטל ההשבחה בפרויקט של פינוי-בינוי, או התחדשות עירונית דומה, ועל סמך הבחינה הכוללת, לבחון את הסוגיה הספציפית בערעור זה, וכך אעשה.

31. בטרם אבחן את היטל ההשבחה הנובע מפרויקט של פינוי-בינוי, ראוי להצביע על שני עקרונות יסוד של תחשיב היטל ההשבחה אשר אינם שנויים במחלוקת: העיקרון הראשון, חישוב היטל ההשבחה כהתעשרות עקב מעשה התכנון, ומכאן כהפרש שווי המקרקעין במצב לפני ואחרי האקט התכנוני, והעיקרון השני, בכירותה של שיטת ההשוואה לקביעת שווי המקרקעין.

התעשרות עקב אקט תכנוני - תחשיב מצב לפני ומצב אחרי

32. כיום אין עוד מחלוקת, כי הבסיס הרעיוני לגביית היטל ההשבחה נעוץ בדיני עשיית עושר ולא במשפט, ובעיקרון על פיו, כאשר בעל המקרקעין מתעשר כתוצאה מאקט תכנוני, עליו לחלוק התעשרות זו עם הציבור.

ר', למשל, דנ"א 376/98 קריית בית הכרם בע"מ נ. הוועדה המקומית ירושלים ואח' [פורסם במאגר נבו] (27.06.2022):

"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"

המשמעות של רעיון זה הינה, כי רק התעשרות אשר נובעת מהאקט התכנוני תחויב בהיטל השבחה.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-09-18341 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

33. מעיקרון זה נולדה דרך המלך לחישוב ההשבחה (ממנה נגזר היטל ההשבחה), והיא אמידת שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני, כאשר הפער בין השוויים מגלם את ההשבחה הנובעת מהאקט התכנוני.

דרך זו של חישוב שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני מבטיחה, כי יתקיימו שני היסודות עליהם מבוסס היטל ההשבחה. הראשון, כי תובא בחשבון מלוא ההשפעה של האקט התכנוני, בין לחיוב ובין לשלילה, על המקרקעין כך שההשבחה שממנה ייגזר היטל תשקף את ההתעשרות. השני, דרך זו מבטיחה כי ההשבחה ממנה ייגזר היטל ההשבחה היא אכן השבחה שהינה תוצאה של האקט התכנוני ולא של גורמי שוק אחרים.

34. ראוי לציין, כי במהלך הזמן פותחה דרך נוספת לתחשיב היטל ההשבחה, והיא מכונה "שיטת הדלתא". על פי דרך זו, לצורך קביעת ההשבחה מחשבים רק את ערך הזכויות שנוספו מכוח האקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני. אולם, דרך זו, עלולה להוביל לעיוות ההשבחה כאשר קיימת השפעה של תוספת הזכויות על שווי יתרת המקרקעין, ומכאן דרך זו תהיה ראויה אך ורק במקרים בהם אכן אין כל השפעה של תוספת הזכויות על שווי המקרקעין מלבד שווי התוספת עצמה.

עדיפות שיטת ההשוואה הישירה

35. השיטה המקובלת והעדיפה להערכת שווי של מקרקעין הינה שיטת ההשוואה הישירה, כלומר שיטה על פיה נאמד שווי הנכס על פי נתוני השוואה מעסקאות שנעשו בנכסים דומים ובתקופה דומה.

יודגש, כי קיימת הסכמה רחבה הן בתורת השמאות בכלל, והן בכללים המשפטיים הנוגעים לקביעת שווי מקרקעין בפרט, כי יש לתת בכורה לשיטת ההשוואה הישירה 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 השיטה היחידה המוגדרת כבעלת תוקף גבוה.

36. מבחינת הפסיקה בסוגיה, הרי 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.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

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

"תורת השמאות מציעה מספר שיטות לאמוד את שווי הכספי של זכות או טובת הנאה שהופקעו. השיטה המקובלת והמועדפת ביותר על בתי המשפט לאומדן שווי זה היא "שיטת ההשוואה", לפיה נקבע שווי הכספי של הזכות או טובת הנאה על פי שווי בשוק החופשי (ראו: נמדר הפקעת מקרקעין בעמ' 517-519; נמדר הפקעת מקרקעין – שומה, תובענות וסדרי דין בעמ' 35-34; קמר דיני הפקעה כרך ב' עמ' 707-722; בועז ברזילי תורת השמאות בעמ' 64 ו- 73-75 (2013) (להלן: תורת השמאות); ע"א 161/79 שר האוצר נ' זילברשטיין, פ"ד ל"ד(3) 225, 227 (1980) (להלן: עניין זילברשטיין); ע"א 832/13 טוסי נ' מע"צ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ, [פורסם בנבו] בפסקאות 26-28 (23.9.2014); ע"א 738/10 דבאח נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] בפסקאות 13 ו- 21 (17.11.2013) (להלן: עניין דבאח))." (הדגשה שלי - ג.ה.).

וכן ר' ע"א 5738/17 חיים חנין נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה [פורסם בנבו] (6.12.2020) :

"למעשה, שיטת החילוץ אינה נחשבת שיטה אידיאלית להערכת שווי מקרקעין, והיא תלויה במספר משתנים שקשה לאמוד אותם, וביניהם שיעור הרווח היזמי (ראו והשוו: עניין אלירם, בפסקה 12 ובפסקה 15; ע"א 132/88 אדלשטיין נ' מנהל מס שבח מקרקעין, פ"ד מד(4) 485, 481 (1990)). גם המשיב מסכים כי "שיטת ההשוואה היא אכן השיטה השכיחה והעדיפה" (פסקה 19 לסיכומים; ראו גם ע"א 738/10 דבאח נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] בפסקה 13 (17.11.2013); הדרי – מהדורה שלישית, בעמ' 314).

לגבי שיטת ההשוואה בקביעת היטל השבחה, ר' עמ"נ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה [פורסם בנבו] (12.2.2021) :

"את שווי המקרקעין בכל נקודת זמן ניתן להעריך בשיטות הערכה שונות. השיטה המקובלת ביותר היא שיטת ההשוואה, דהיינו שיטה המנסה לאמוד את שווי המקרקעין מתוך השוואה למחירים שנקבעו בעסקאות לגבי מקרקעין דומים בשוק החופשי, ככל האפשר, בסמוך למועד הקובע



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-09-18341 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

(ראו על שיטת ההשוואה ע"א 161/79 שר האוצר נ' זילברשטיין, פ"ד לד(3) 225 (1979); ע"א 323/85 מדינת ישראל נ' מזרחי, פ"ד לט(4) 185 (1985); ע"א 738/10 דבאח נ' מדינת ישראל [פורסם בנבו] (17/11/2013); ע"א 6132/12 ח'ג'אזי נ' מדינת ישראל [פורסם בנבו] (7/1/2014)). שיטת ההשוואה אומדת את שווים של מקרקעין מתוך השוואה לעסקאות שבוצעו בשוק החופשי - בין מוכר מרצון לקונה מרצון - בנכסים בעלי מאפיינים דומים למאפייני המקרקעין מושא השומה (ראו ע"א 336/59 בידרמן נ' שר התחבורה, פ"ד טו 1681, 1691-1694 (1961); ע"א 123/79 מדינת ישראל נ' קמינר, פ"ד לד(1) 617, 626 (1979); ע"א 3159/09 חברת רכבת ישראל בע"מ נ' סבח בית עדה [פורסם בנבו] (28/4/2013); ע"א 782/88 מסד חברה הדדית להלוואות וחסכוניות בע"מ נ' הסוכנות היהודית לארץ ישראל, פ"ד מה(5) 625, 639 (1991))." (הדגשה שלי - ג.ה.).

ור' לאחרונה על עדיפות שיטה זה בהקשר דומה להקשר כאן בעמ"נ (תל אביב-יפו) 24406-11-24 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אברהם כספי [פורסם בנבו] (18.5.2025).

37. עוד אציין, כי במסגרת שיטת ההשוואה, אין מניעה לבחון את העסקה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו, ר', למשל, ערר (חיפה) 8061/10 רמי לוי בע"מ נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה [פורסם בנבו] (16.5.2011):

"אין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת ההשוואה (על בכירותה של שיטת ההשוואה ר' פרופ' נמדר, 'פגיעה במקרקעין ופיצויים בגין נזקי תוכנית', עמ' 342 והאסמכתאות שם). וכשידוע כי שיטת ההשוואה הינה השיטה הבכירה, מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו? לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון. כמובן, כי ייתכן כי העסקה שנעשתה מוטה מבחינה זו או אחרת, ויש לבחון כי אכן מדובר במוכר מרצון לקונה מרצון, אולם כאשר אין ראיות מיוחדות לעניין המוכר או הרוכש בהחלט ראוי להסתמך על העסקה שנעשתה בנכס נשוא השומה."



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-09-18341 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

חישוב היטל השבחה של פרויקט פינוי-בינוי

כללי

38. בפתח הדברים ראוי לציין, כי כמובן שאין זהות בין כלל הפרויקטים של פינוי-בינוי או של התחדשות עירונית, ויכולה להיות שונות בין פרויקטים שונים הן ברמה ההסכמית והן ברמה התכנונית.

אולם, באופן כללי, ניתן לומר כי הפרויקט נשוא ערעור זה משקף פרויקט פינוי-בינוי שכיח.

במסגרת פרויקט שכזה קיימים שני מישורים עליהם לתת את הדעת. המישור הראשון הינו המישור התכנוני, במסגרתו מאושרת תכנית, או מספר תכניות, במסגרתן "נמחק" רישום הבעלות הקיים, כלל המבנים על המקרקעין נהרסים, נבנים בניינים חדשים, ובבניינים החדשים מוקצים דירות, או זכויות אחרות, לבעלי הזכויות הקיימים במצב הקודם.

המישור השני, הינו המישור החוזי, במסגרתו מתקשרים בעלי הדירות, או בעלי זכויות אחרות במקרקעין, עם יזם בהסכם, אשר בדרך כלל עיקרו הינו, כי היזם לוקח על עצמו את התכנון, הייזום והבינוי של הפרויקט, ובתמורה לכך, היזם מעניק לבעלי הדירות במקרקעין דירה חדשה בפרויקט וזאת בהיקף ובמפרט מוסכם.

39. מכאן, קיימות שתי אפשרויות עיקריות של מימוש זכויות בפרויקט פינוי-בינוי אשר יש בהן להוליד חיוב בהיטל השבחה.

האפשרות הראשונה, הינה כאשר בעל יחידת דיור במקרקעין מוכר את דירתו **לאחר** אישור תכנית הפינוי-בינוי ולאחר החתימה על הסכם פינוי-בינוי. זהו המקרה המונח לפני בערעור זה. אציין, כי תת אפשרות של מקרה זה הינה, כאשר בעל יחידת דיור מוכר את דירתו לאחר אישור התכנון, אולם כאשר הוא אינו חתום על הסכם פינוי-בינוי עם יזם.

האפשרות השנייה, כאשר היזם, או לעתים נדירות כלל בעלי יחידות הדיור ללא יזם, מממשים את כלל הזכויות בפרויקט בדרך של הוצאת היתר בניה.

40. מכאן, השאלה הראשונה שיש לשאול, כיצד יש לחשב את היטל ההשבחה בכל אחת מהאפשרויות הללו?

עיון בטענות הצדדים, וכן בפסיקה עד היום בסוגיה זו מגלה, כי אין מחלוקת מה הן השיטות השונות העומדות לפנינו לקביעת היטל ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי, ואי הבהירות והמחלוקת נעוצים בהכרעה, באיזה שיטה מהשיטות המוכרות יש לנהוג.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-09-18341 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

מחלוקות נוספות עולות גם ביישום אותה השיטה שנבחרה, לדוגמא, המחלוקת בערעור זה בדבר התחשבות, או אי התחשבות, בדמי השימוש במבנים בתקופת הביניים היא מחלוקת אשר עולה רק ביישום חלק מהשיטות.

41. נושא היטל ההשבחה בהליכי התחדשות עירונית הינו חדש יחסית, אבל קיימים כבר מספר פסקי דין של בית המשפט לעניינים מנהליים שעסקו בסוגיה וכן קיימות החלטות ועדות הערר במחוזות ובהרכבים שונים. בנוסף, קיימות שומות מכרעיות רבות שעסקו בנושא. אסקור בתמצית את פסקי הדין והחלטות ועדות הערר.

42. פסק דין חשוב של בית המשפט לעניינים מנהליים שעסק בסוגיה הינו עמ"נ 12-21-55750 הוועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל [פורסם בנבו] (18.1.2023) (להלן: "עניין טבצ'ניק") במסגרתו נדונה השאלה של שווי השימוש במבנים בתקופת הביניים והאם שווי זה הינו חלק משווי המצב החדש, כאשר נפסק, כי אין מקום להביא בחשבון שווי זה.

פסק הדין נוסף אשר עסק באופן כללי בחישוב היטל השבחה בהליכי פינוי-בינוי, הוא עמ"נ (תל אביב-יפו) 20-10-52383 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה [פורסם בנבו] (28.08.2021) (להלן: "עניין אשדר").

פסק הדין שלישי בנושא, אשר פורסם לאחרונה, הינו עמ"נ (תל אביב-יפו) 24-11-24406 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אברהם כספי [פורסם בנבו] (18.5.2025), במסגרתו דן בית המשפט בשיטה הראויה לאמוד את היטל השבחה הנובע מתכנית פינוי-בינוי, ואשר בו נקבע, כי אין מקום להתערב בשומה המכרעת ובהחלטת ועדת הערר, אשר אמדו את היטל השבחה בהתאם לשיטת ההשוואה.

43. ועדות הערר עסקו אף הן בסוגיית היטל השבחה בהליכי התחדשות עירונית, וניתן למצוא קשת של החלטות התומכות בגישות השונות, ואציין את חלקן: ערר רמת/8219/0819 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חווה רודניק [פורסם בנבו] (1.6.2023); ערר (תל אביב-יפו) 23-08-85168 בעלי הדירות ב' "מתחם הצעירים" נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון [פורסם בנבו] (8.12.2024); ערר (דרום) 22-02-8011 הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד נ' מרגנית אחזקות בע"מ [פורסם בנבו] (2.5.2023) ועוד.

אציין, כי קיימות גם עשרות שמאוויות מכרעיות בנושא, שמאוויות הנוקטות בגישות שונות ביחס להערכת היטל השבחה הנובע מתכנית פינוי-בינוי.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-09-18341 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

44. מכלל הפסיקה של בתי המשפט, ועדות הערר והשמאים המכריעים עולה, כי קיימות שלוש שיטות מרכזיות לאמוד את היטל ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי. יוטעם, כי השיטות מתייחסות לשווי המצב החדש, היות ושווי המצב הקודם אינו מעורר קושי מיוחד, והוא נאמד בדרכים הרגילות לקביעת שווי.

השיטה הראשונה, הינה שיטת ההשוואה הישירה. בהתאם לשיטה זו, השמאי המכריע בוחן את העסקאות שנעשו ביחידות דיור הנכללות בתכנית לאחר המועד הקובע, לרבות העסקה שנעשתה ביחידת הדיור אשר בגין המימוש שלה הוטל חיוב בהיטל השבחה, וקובע על סמך עסקאות אלו, את שווי יחידת הדיור לאחר המועד הקובע, וזאת לצרכי קביעת ההשבחה והיטל ההשבחה. בהתאם לשיטת ההשוואה הישירה, יש לבצע התאמה למועד הקובע של העסקאות, אך אין צורך להביא בחשבון מקדמים נוספים ואחרים, שכן הכלל הוא שהעסקאות בשוק החופשי משקפות את כלל מאפייני הנכס.

השיטה השנייה, הינה שיטת החלק היחסי משווי כלל המקרקעין. בהתאם לשיטה זו, השמאי המכריע נדרש לחשב את שווי כלל המקרקעין בתחום תכנית הפינוי-בינוי, כלומר הן את שווי כלל יחידות הדיור והן את שווי השטחים האחרים הנכללים בפרויקט, ככל שקיימים, לדוגמה, שטחי מסחר ומשרדים.

אולם בכך לא מסתיימת הדרך השמאית בשיטה זו, היות ומימוש תכנית הפינוי-בינוי צפוי להיות רק בעוד מספר שנים בעתיד, השמאי נדרש להעריך מה הוא מועד הדחייה הצפוי, ומה שיעור ההיוון לאור מועד הדחייה. כך שמהשווי הכולל של המקרקעין בהתאם לתכנית החדשה מופחת שיעור מסוים לאור הדחייה.

לאחר שנקבע שווי הפרויקט במצב החדש, לרבות ההפחתה של כלל שווי הפרויקט לאור הדחייה, גוזר השמאי המכריע משווי זה את שווי הדירה שנמכרה, וזאת בהתאם לחלק היחסי שלה במקרקעין או בתכנית.

לגבי שיטה זו, מתעוררת המחלוקת, אשר במוקד ערעור זה, האם לשווי זה, המגלם את החלק היחסי של הדירה בכלל שווי המקרקעין לאחר מימוש תכנית הפינוי-בינוי, כאשר בשווי המקרקעין מובא בחשבון דחיה והפחתה עקב הדחיה, יש להוסיף את שווי השימוש בדירה עד למימוש התכנית.

השיטה השלישית הינה שיטת דירת התמורה. בהתאם לשיטה זו השמאי מעריך את שווי דירת התמורה שאמור לקבל הבעלים של הדירה וזאת לאור הסכם הפינוי-בינוי עליו חתם הבעלים, ובפרט כפי שדירת התמורה מוגדרת באותו ההסכם.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

כאשר, גם במקרה זה, יש להעריך את תקופת הדחייה, ושיעור ההפחתה עקב תקופת הדחייה, ומכאן לבצע הפחתה בשווי דירת התמורה הצפויה להתקבל רק בעוד מספר שנים.

שאלת שווי השימוש בתקופת הביניים והכללתו, או אי הכללתו, בשווי דירת התמורה, יכולה להתעורר גם כאשר משתמשים בשיטה זו.

45. יוטעם ויודגש, כי מדובר בנושא מורכב ומסובך שמאית, כך שהגישות המפורטות לעיל מייצגות את עיקרי הדברים, ומצריכות כמובן ליטוש ודיוק שמאי. כך, למשל, גם במסגרת שיטת החלק היחסי, הרי עדיין משתמשים בעסקאות השוואה לקביעת שווי מ"ר, ואז נשאלת השאלה, האם יש לנטרל גורם כזה או אחר.

וכך, למשל, גם בשיטת ההשוואה הישירה, יש צורך בעסקאות השוואה מהמתחם עצמו, ובמועד קרוב למועד הקובע, היות וככל שהעסקה קרובה יותר למועד מימוש התכנית, השווי עולה בהתאם, ועלול שלא לגלם את הדחייה האמתית.

בכל מקרה, שיטות אלו מגלמות את השיטות המקובלות לתחשיב היטל ההשבחה בפרויקט של פינוי-בינוי ופסק דין זה מטרתו להתוות את הדרך הכללית בלבד.

46. לנוכח שלושת השיטות המתוארות לעיל, יש לבחון, ולהכריע, מה היא השיטה הראויה לחשב את היטל ההשבחה של פרויקט פינוי-בינוי בנסיבות השונות.

מכאן, בשלב הראשון אבחן את הסוגיה, כיצד ראוי לחשב את היטל ההשבחה כאשר מדובר במכירת דירת מגורים בפרויקט פינוי-בינוי, ועל רקע ההכרעה בסוגיה זו, גם אכריע בערעור שלפניי, העוסק במכר דירה בודדת בפרויקט.

בשלב השני, אבחן את הסוגיה של חישוב היטל ההשבחה כאשר מדובר במימוש מלא של הזכויות בפרויקט פינוי-בינוי תוך התייחסות לשאלת שווי השימוש בתקופת הביניים.

קביעת היטל ההשבחה במכר דירה בפרויקט פינוי-בינוי

47. יאמר מיד, לטעמי ולשיטתי, כאשר מדובר בקביעת היטל ההשבחה בגין מכירת יחידת דיור הנכללת בפרויקט פינוי-בינוי הדרך הראויה, הנכונה והבכירה לקביעת שווי הדירה במצב החדש הינה שיטת ההשוואה הישירה. מכאן, רק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן יהיה לפנות אל השיטות האחרות. ואנמק.

48. ראשית, ובסיסית, שיטת ההשוואה לקביעת שווי המקרקעין הינה השיטה האמינה ביותר לקביעת שווי מקרקעין, כפי שפירטתי בהרחבה לעיל, כך עולה מהספרות התיאורטית בתורת השמאות וכך עולה מהפסיקה הענפה בנושא.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

בנסיבות אלו, לא מצאתי כל נימוק תקף שלא להשתמש בשיטה המובילה גם במקרה של דירה הנמכרת בפרויקט פינוי-בינוי.

49. יתרה מזו, דווקא בפרויקט פינוי-בינוי קיים **יתרון** לקביעת השווי במצב החדש על סמך עסקאות השוואה במתחם, מאשר על סמך תחשיבים תיאורטיים וקשים.

אפרט בקצרה, מדוע מצד אחד, עסקאות ההשוואה הינן הכלי הראוי להערכת שווי הדירה בסיטואציה של פינוי-בינוי, ומצד השני, את הבעייתיות הקיימת בשיטת חישוב החלק היחסי.

לא לשווא נקבעה שיטת ההשוואה כשיטה המובילה לקביעת שווי המקרקעין, כאשר שווי מקרקעין מוגדר בספרות כמחיר אשר היה נקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון בעסקה בה קיים מידע מלא. מכאן, ברור, כי אין טוב יותר לקביעת השווי, מאיתור עסקאות שנעשו מרצון, תוך מידע מלא במתחם.

שוק המקרקעין, בוודאי בערים הגדולות, הינו שוק משוכלל, עשיר בשחקנים ומתווכים, ומכאן שוק זה, מכיר ויודע כי דירה מסוימת נמצאת במתחם בו אושרה תכנית פינוי-בינוי, ומכאן יודע לתמחר ולקבוע את השווי הראוי לדירה **בהינתן** שאושרה תכנית פינוי-בינוי.

במחיר הדירה שייקבע בין מוכר הדירה לרוכש הדירה, גלומות, ופתורות, כל הדילמות בהם דנים השמאים בהערכת השווי התאורטית: תקופת הדחייה, שיעור ההיוון, שווי דמי השימוש בתקופת הביניים, שווי דירת התמורה ועוד. המוכר מתמחר את עמדתו לגבי הסוגיות בהתאם לסברתו שלו, הקונה מתמחר זאת בהתאם לסברתו שלו, ובמפגש הרצונות בין המוכר מרצון לקונה מרצון, נולד השווי האמיתי של הדירה לאחר המועד הקובע.

50. מובן, כי יש ליישם את שיטת ההשוואה בהתאם לעקרונות השמאים המקובלים ליישום השיטה, ולמיטב הבנתו ומקצועיותו של השמאי המכריע, כך, בין היתר, לנטרל עסקאות בהן יש יחס מיוחד בין המוכר והקונה, או עסקאות קצה, וכן קיימת חשיבות למועד ביצוע העסקה.

אולם, כאשר שיטת ההשוואה מיושמת בהתאם לעקרונות השמאים המקובלים, על ידי שמאי מקצועי, היא זו המשקפת בצורה הטובה ביותר את שווי הדירה לאחר אישור התכנית, טוב יותר מכל תחשיב תאורטי אחר.

51. זאת ועוד, לא רק ששיטת השוואה (כאמור, כאשר היא נערכת בדרך ראויה) היא השיטה הטובה ביותר להערכת שווי הדירה במצב החדש, היא גם זו המגשימה נכון וראוי יותר את האינטרסים העומדים מאחורי היטל ההשבחה.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

כמפורט לעיל, בבסיס היטל ההשבחה עומד העיקרון של שיתוף הקהילה בהתעשרות היחיד כתוצאה מהאקט התכנוני. מכאן, ההתעשרות האמתית של הנישום המוכר את דירתו, ההתעשרות בגינה ראוי לחייב בהיטל השבחה, היא זו המשתקפת בעסקאות ההשוואה של מכר הדירה שלו וכן מכר של דירות דומות, ולא ההתעשרות התיאורטית הנובעת מתחשיב מורכב ומסובך של החלק היחסי של בעל הדירה בכלל זכויות פרויקט פינוי-בינוי.

52. אדגיש, אין הכוונה כי היטל ההשבחה יקבע בהתאם למחיר העסקה הבודדת שביצע הנישום בעל יחידת הדירור. היטל ההשבחה יקבע לפי שווי יחידת הדירור לאחר התכנית, ולא לפי המחיר עליו הוסכם בעסקה הבודדת, כך שבהחלט ייתכן מצב בו בעל הדירה מכר את הדירה במחיר X, אולם עסקאות השוואה ילמדו כי השווי של הדירה הוא $Y+X$ כלשהו, והיטל ההשבחה ייקבע במקרה זה לפי שווי $Y+X$ ולא לפי שווי X.

אולם, וזה העיקר לנושא זה, השווי לפיו ייקבע היטל ההשבחה הינו שווי השוק בו יכול היה הנישום למכור את יחידת הדירור מבחינה אובייקטיבית, ולא שווי תיאורטי המחושב בתחשיב כלכלי מורכב ממנו נגזר שווי יחסי, תחשיב שאינו משתקף בעסקאות השוואה במתחם.

53. לעומת שיטת ההשוואה, אשר הינה שיטה פשוטה יחסית, המגלמת שווי שוק הוגן של הדירה לאחר התכנית, ומכאן גם מגלמת היטל על התעשרות ממשית, שיטת 'החלק היחסי' הנגזר משווי כלל הפרויקט, הינה שיטה מורכבת ומסובכת, המתבססת על שורה ארוכה של הנחות והשערות, ומכאן עלולה לגרום בנקל לעיוות בהיטל ההשבחה, הן לטובת הנישום והן לרעתו.

ניקח לדוגמא את המקרה נשוא הערעור שלפניי. על מנת לחשב את שווי הדירה של המשיבה כאן, הגב' לב, במצב החדש לפי שיטת החלק היחסי, נדרש השמאי המכריע לדון ולהכריע, בין היתר בסוגיות הבאות: היקף השטחים במצב החדש החדשה, שווי מ"ר של דירור להשכרה ודירור בר השגה, שווי מ"ר למסחר, עלות פיתוח השצ"פ, עלות הרחבת הדרך, עלות הקמת מבנה ציבור, עלות הריסה ועוד.

כלומר, על מנת לקבוע את היטל ההשבחה שיוטל על בעל דירה, המוכר יחידת דירור אחת, מבקשת הוועדה המקומית, שנדון וככריע בסוגיות שמאיות ומשפטיות מורכבות ומסובכות, למשל, של שווי מ"ר דירור בר השגה, חישוב עלות מטלות ציבוריות ועוד.

54. זאת ועוד, לא רק שהשמאי בשיטת החלק היחסי מכלל השווי נדרש להכריע בסוגיות מורכבות אלו, אלא עליו גם להכריע על תקופת הדחייה, ריבית ההיוון ומכאן לקבוע מקדם דחייה. הרי אין מחלוקת, כי פרויקט הפינוי-בינוי אינו בר מימוש באופן מיידי, כך, שהשמאי צריך לאמוד את תקופת הדחייה ואת ריבית ההיוון בגין הדחייה.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

מדובר במקדמים **דרמטיים** לשווי שייקבע לדירת המגורים, כך, למשל, כפי שעולה מהשומות בתיק שלפניי, קביעת תקופת דחייה של 8 שנים במקום 5 שנים, מפחיתה את השווי במצב החדש, ומכאן את ההשבחה, **בעשרות אחוזים**.

ואם לא די בכל הסוגיות המורכבות הללו, הרי בחישוב שווי הדירה על פי שיטת 'החלק היחסי' מתעוררת גם שאלת שווי השימוש בתקופת הביניים, שאלה המצויה במחלוקת קשה בין הצדדים, בין השמאים, ואף בין הרכבים שונים של וועדות הערר.

55. לגבי השיטה השלישית, חישוב שווי דירת התמורה מכוח הסכם הפינוי-בינוי והיוון השווי למועד אישור התכנית, הרי לטעמי אף היא עדיפה על פני שיטת החלק היחסי, היות והיא חוסכת את הצורך בתחשיב פרמטרים ונתונים, שעל פניהם זרים לעסקת המכר, כגון שווי שטחי המסחר, הדיור להשכרה, או עלות הרחבת הדרך. עם זאת, גם שיטה זו מעוררת קשיים, כך, למשל, במקרים רבים, התמורה שמקבל הבעלים מהיזם אינה רק דירה חדשה בעוד מספר שנים, אלא גם דמי שכירות בתקופת הבניה (להבדיל מתקופת הדחיה), שכר טרחת עו"ד, מפקח מטעם הבעלים וכד'.

כמו כן, קיים קושי ביישום שיטה זו, במקרים בהם הסכם הפינוי-בינוי נחתם **לאחר** המועד הקובע.

56. בנסיבות אלו, נראה לי, כי ככל שקיימות עסקאות השוואה, גם כאשר אלו מחייבות התאמות, יש להעדיף את שיטת ההשוואה על שיטת החלק היחסי משווי כלל המקרקעין במצב החדש.

לעניין העדפת שיטת ההשוואה, ראוי להתייחס לפסק הדין בעניין **אשדר** לעיל, כאשר **איני** סבור כי האמור לעיל, סותר את שנקבע בפסק הדין בעניין **אשדר**, ואבהיר.

בפסק הדין בעניין **אשדר** נקבע, כי **אין** כללים מיוחדים לקביעת היטל השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, וכי יש לחשב את היטל השבחה בהתאם לשווי המקרקעין לפני ולאחר התכנית, כאשר לעניין זה אין מקום להפריד בין הזכויות המוקנות לדיירים במצב החדש לבין הזכויות המוקנות ליזם.

איני חולק על קביעה עקרונית זו, גם אני סבור כי שווי המצב החדש של כלל המקרקעין הינו שווי **כלל** הזכויות מכוח התכנית. אלא, שלטעמי, שווי כלל הזכויות המוקנות לבעל דירה בודדת, משתקף בצורה הראויה וההוגנת בעסקאות השוואה ולא בתחשיב תיאורטי.

למעשה בסיכומם של דברים, זו גם עמדת בית המשפט בעניין **אשדר** לעיל, ואצטט:



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-09-18341 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

"שווי שוק של דירה במתחם פינוי בינוי מגלם מאפיינים ייחודיים גם ביחס שבין שוק פינוי בינוי לשוק משוכלל וגם בין פרויקט פינוי בינוי אחד למשנהו ולכן כאמור יש לתת משקל רב לעסקאות לדירות בתחום הפרויקט הנשום עצמו כמו גם לעסקה נשוא השומה. משום כך, במרבית המקרים מחיר המכירה משקף ומגלם באופן מיטבי את כלל המרכיבים לרבות אי הודאות, הדחיה בקבלת דירת התמורה, ההסתברות לקיומו של דייר סרבן וההוצאות השונות."

ודברים אלו מקובלים עליי לחלוטין.

57. בנסיבות אלו ברור לטעמי, כי כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה של מכר דירת מגורים במתחם בו אושרה תכנית פינוי-בינוי, הרי ככל שקיימים עסקאות השוואה בפרויקט, ולו גם מעטות, ואף בעייתיות, יש להעדיף באופן מובהק וברור את שיטת ההשוואה על פני שיטת החלק היחסי בכלל שווי הפרויקט.

שיטת ההשוואה - הערעור שלפניי

58. כמבואר לעיל, יש להעדיף באופן מובהק את שיטת ההשוואה על פני כל שיטה אחרת, כאשר קיימות עסקאות מתאימות.

במקרה שלפניי קבע השמאי המכריע, כי ההשבחה הינה בסך של 495,600 ₪ בהתאם לשיטת החלק היחסי, וזאת כאשר לא הביא בחשבון את שווי השימוש במבנים בתקופת הביניים.

כאמור לעיל, לאור החלטת בית המשפט, אמד השמאי המכריע את ההשבחה לפי שיטת ההשוואה הישירה בסך של 458,970 ₪, כלומר השבחה הנמוכה במקצת מהשווי לפי התחשיב בהתאם לחלק היחסי, והשבחה נמוכה באופן משמעותי מעמדת הוועדה המקומית, אשר ביקשה להוסיף לשווי שקבע השמאי המכריע לפי שיטת החלק היחסי את שווי דמי השכירות בתקופת הביניים בסך של 366,678 ₪.

59. לטעמי, הכרעת השמאי המכריע בהתאם לעסקאות ההשוואה הינה מפורטת ומנומקת ולא רק שלא מצאתי סיבה להתערב בה, אלא שאני סבור כי היא ראויה והגיונית.

הוועדה המקומית בתגובתה טענה, כי אין לקבל את תחשיב השמאי המכריע וזאת מנימוקים שונים הנוגעים לניתוח עסקאות ההשוואה. לא מצאתי בעמדתה כל ממש.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-09-18341 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

ראשית אבהיר, כי קביעת שווי המקרקעין על בסיס עסקאות השוואה הינו נושא שמאי מובהק, המצוי בלב ליבה של הפרקטיקה המקצועית של השמאי, כך שהתערבות בנושא זה של ועדת הערר, ובוודאי של בית המשפט לעניינים מנהליים, תהיה רק במקרה של שגיאה חריגה ונדירה, שגיאה שלא מצאתי כאן.

בכל מקרה, אתיחס בקצרה לטענות הוועדה המקומית.

60. הוועדה המקומית טענה כי נערכו למעלה מ- 15 שומות (אעיר במאמר מוסגר, כי מדובר בניסוח מעניין של הוועדה המקומית, כאשר לא ברור מדוע לכתוב בטיעון "למעלה מ-15" ולא לכתוב את המספר המדויק של שומות מכריות שנערכו במתחם) אשר כולן, לטענת הוועדה המקומית, מלבד אחת, בחרו שלא לשום את המקרקעין לפי שיטת ההשוואה הישירה.

לטעמי, אין בנתון זה לפסול את השימוש בשיטת ההשוואה במקרה שלפניי. הוועדה המקומית לא פרטה במסגרת הטיעון את הנימוקים באותן השומות בגינם נבחרה שיטת החלק היחסי ולא שיטת ההשוואה. עיון בשומות אלו מגלה, כי במרביתן השימוש בשיטת החלק היחסי ולא בשיטת ההשוואה נבע מההנחה, השגויה לטעמי, כי בפסק הדין בעניין **אשדר** לעיל נקבע, כי אין מקום להשתמש בשיטת ההשוואה, ולא מדובר בסיבה שמאית.

עוד אציין, כי עמדת הוועדה המקומית על פיה יש "למעלה" מ-15 שומות מכריות במתחם נשוא הערעור, סותרת במקצת את עמדתה כי "אנשים לא מוכרים עסקאות שהם בהסכם פינוי-בינוי", ודווקא מגלה, כי קיים מאגר סביר בהחלט לעסקאות השוואה לצורך גביית היטל אמת הנובע מהשווי האובייקטיבי שניתן להסיק מעסקאות ההשוואה.

61. לעניין אופן ניתוח עסקאות ההשוואה, הרי הנתונים שמציגה הוועדה המקומית, עמדו גם לפני השמאי המכריע. אכן, עסקאות השוואה עליהן הסתמך השמאי המכריע אינן מושלמות, וקיים קושי בעסקאות כפי שמשקפת אותן נכון הוועדה המקומית. אולם, קושי זה בטל בששים לעומת הקשיים ביישום שיטת הוועדה המקומית, למשל הקושי לאמוד שווי למ"ר דיור בר השגה במצב החדש, לאמוד את עלות הרחבת הדרך, או למשל הקושי לחזות את תקופת הדחייה.

רק לסבר את האוזן בדבר הקשיים בשיטת הוועדה המקומית, הבטלים לעומת הקשיים ביישום עסקאות ההשוואה בענייננו, אציין, כי שמאי הוועדה המקומית, אמד את תקופת הדחייה מכוח תכנית תא/3885 לחמש שנים. כלומר, כל כולה של שומת הוועדה המקומית לגביית היטל השבחה ממוכרי הדירות במתחם, מתבססת על ההנחה כי תכנית תא/3885 תהיה זמינה בתוך חמש שנים.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-09-18341 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

המועד הקובע של תכנית תא/3885, הינו, כאמור, 28.7.2015. מבט מחלון בית המשפט לעבר המקרקעין בתחום התכנית, הסמוכים לבית המשפט, מגלה, כי גם כיום, כמעט עשר שנים לאחר אישור תכנית תא/3885, וחמש שנים לאחר תחזית שמאי הוועדה המקומית למועד יישום התכנית, רוב הבניינים הוותיקים עדיין על כנם, כאשר רק כעת החלה הריסתם.

מכאן, בהחלט יש מקום לסברה שהשוק ועסקאות ההשוואה מעריכים טוב יותר את תקופת הדחייה מאשר שמאי הוועדה המקומית.

כך, שלטעמי, וכאמור זו גם עמדת הפסיקה, עדיפים הקשיים, ואלו אף העיוותים, הנובעים מניתוח עסקאות השוואה, על פני שורה ארוכה של הנחות בשיטת החלק היחסי.

62. לאור האמור לעיל, אני סבור, כי המקרה שלפניי הינו מקרה מובהק בו היה מקום לאמץ את שיטת השוואה הישירה, על פני כל שיטה תיאורטית אחרת.

63. מכיוון שלא הוגש ערר שכנגד, ומכיוון שהערך שנקבע בשיטת ההשוואה הישירה נמוך מהשווי שקבעה ועדת הערר, הרי יש לדחות את הערר מבלי להתערב בהיטל ההשבחה שנקבע.

64. למען שלמות התמונה, וכאשר המחלוקת הובאה לפתחו של בית משפט זה, אני סבור שיש להבהיר את הדין גם בעניין תחשיב היטל ההשבחה לפי שיטת החלק היחסי, כאשר יהיה מקום להידרש לתחשיב בשיטה זו במימוש מלא בדרך של היתר בניה, או במקרים בהם לא נמצא עסקאות השוואה מתאימות.

65. בטרם אעסוק בכך, ברצוני לציין, כי סוגיה נוספת העולה בהקשר זה, הינה האם המימוש בדרך של מכירת יחידת דיור הינו מימוש חלקי או מלא.

כאמור לעיל, קבעתי כי כאשר נמכרת יחידת דיור במקרקעין עליהם חלה תכנית פינוי-בינוי יש לקבוע את היטל ההשבחה בראש ובראשונה לפי שיטת ההשוואה הישירה. שאלה נלווית לכך, והיא יכולה להיות רלוונטית גם כאשר נערך החישוב בדרך אחרת, האם מכר זה מהווה מימוש מלא של הזכויות המוקנות לדירה מכוח התכנית, או מימוש חלקי בלבד.

מדובר בשאלה מורכבת ומסובכת, החורגת באופן מהותי ממסגרת הדיון בערעור זה, ולכן אשאיר את הסוגיה בצריך עיון.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

תחשיב שווי מצב חדש בפרויקט פינוי-בינוי

מבוא

66. למדנו לעיל, כי במקרה של מכר דירה בפרויקט פינוי-בינוי יש להעדיף באופן מובהק בחינת עסקאות השוואה, לרבות העסקה נשוא המימוש, כאשר גם כאשר מדובר בעסקאות השוואה "בעייתיות" מבחינה שמאית, עדיין הן עדיפות על שורה של הנחות תיאורטיות של דחיה, היוון, מטלות ציבוריות ועוד.

עם זאת, יהיו מקרים בהם לא ניתן יהיה להשתמש בשיטת ההשוואה, למשל כאשר אין כלל עסקאות שכאלו (כך, למשל, בעת מכר הדירה הראשונה בפרויקט), או כאשר מדובר במימוש על דרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, ונשאלת השאלה, כיצד יש לחשב את שווי המצב החדש במקרה שכזה.

כך, למשל, במקרה של מימוש מלא של כלל הזכויות, ברור כי יש לחשב את שווי כלל הזכויות בכלל הפרויקט, ולא ניתן להשתמש בעסקאות השוואה לגבי דירות בודדות לקביעת מלוא השווי, למעט, במקרים מסוימים, לצורך קביעת שווי למ"ר מגורים.

במקרים אלו, בהם נדרש לערוך תחשיב שווי לכלל הפרויקט, עולה שאלת שווי השימוש במבנים בתקופת הביניים, ובפרט האם יש להביאה בחשבון בשווי המצב החדש. אציין, כי שאלה נוספת שמתעוררת, והיא חורגת מגדר הדיון כאן, הינה חיוב בגין הממ"דים במקרה שכזה.

67. עמדתי בנושא שווי המצב החדש בפרויקט פינוי-בינוי הינה, כי אין מקום להביא בחשבון את שווי השימוש במבנים בתקופת הביניים, לא בדרך של היוון דמי שכירות ולא בדרך של היוון דמי שימוש ראויים, וזאת בדומה לאמור בפסק הדין בעניין **טבצ'ניק** לעיל.

עם זאת, אני סבור כי הדרך בה חושב שווי המצב החדש בשומת השמאי המכריע כאן, ובשומות רבות אחרות, אינה נכונה, וכי יש לחשב את שווי המצב החדש בדרך אחרת, דרך אותה אפרט להלן.

ואנמק.

הדרך הראויה לתחשיב היטל ההשבחה

68. בפתח הדברים, אני מציע להניח בצד את דקויות השמאות, אשר גם להן אדרש כמובן, ולבחון את הדברים ממעוף הציפור, מנקודת מבט הגיונית וכלכלית, המגשימה את מטרות דיני היטל ההשבחה.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

בחינה שכזו מובילה למסקנה ברורה וחד משמעית, כי אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין דמי שכירות או דמי שימוש בתקופת הביניים, אלא יש לערוך תחשיב אחר, במסגרתו מחושבת דחייה רק לפער בין שווי המצב החדש לשווי המצב הקודם.

69. אנמק את המסקנה אליה הגעתי בעניין דרך החישוב הראויה, וזאת באמצעות שורה של דוגמאות, החל בדוגמא פשוטה, ואולי אף פשטנית במקצת, וכלה בדוגמא דמות המקרה שלפניי, כאשר כל דוגמא תהיה מורכבת קצת יותר מקודמתה, עד אשר נגיע, כאמור, לדוגמת המקרה שלפניי.

דוגמאות אלו, ימחשו, לעמדתי, את הדרך הראויה לחשב את היטל ההשבחה בפרויקט של התחדשות עירונית.

דוגמא ראשונה

70. נניח, כי על המקרקעין נשוא הערעור הייתה מאושרת תכנית, אשר כל אשר היא קובעת הינו, כי כל אחת מיחידות הדיור בפרויקט תקבל בתום חמש שנים מאישור התכנית סך של 100,000 ₪, וזאת לאור הצורך לעודד, לעמדת הרשות המקומית, מגורים במקום.

כעת הבעלים של אחת מיחידת הדיור מוכר את דירתו בפרויקט.

מה היטל ההשבחה שיש לגבות מהבעלים שמכר את דירתו לאחר אישור תכנית זו?

לעמדת ועדת הערר בהחלטה נשוא הערעור, וזו גם עמדתי שלי, ההשבחה הנובעת מהתכנית הינה אותו הסכום בסך של 100,000 ₪ שמעניקה התכנית בעוד חמש שנים, כאשר סכום זה מהווה לאור דחייה ליום אישור התכנית. מכאן, כאשר מקדם הדחייה יהיה בשיעור של 0.7, הסכום לאחר היוון בגין הדחייה יסתכם בסך של 70,000 ₪.

כלומר, בעל הדירה צפוי לקבל 100,000 ₪ בעוד חמש שנים, לפיכך יש להפעיל על סכום זה מקדם דחייה, כך שההשבחה מכוח התכנית הינה בסך של 70,000 ₪ והיטל ההשבחה הינו בסך 35,000 ₪. ברור ופשוט.

אלא, שעמדת הוועדה המקומית בערעור זה הינה, כי ההשבחה אינה מסתכמת רק באותם 70,000 ש"ח בהתאם לתחשיב לעיל. אלא, לטעמה של הוועדה המקומית, על הנישום יהיה לשלם לא רק את היטל ההשבחה הנובע מההשבחה בסך של 70,000 ₪, אלא גם היטל השבחה נוסף הנובע מההשבחה עקב דמי השכירות, או דמי השימוש הראויים, שניתן היה לקבל מהדירה במשך אותם חמשת השנים מיום אישור התכנית ועד לקבלת הסך המובטח של 100,000 ₪.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

כלומר, לעמדת הוועדה המקומית בערעור זה, אם אניח כי מהדירה של הנישום ניתן היה להפיק שכר דירה בסך של 80,000 ₪ במשך חמשת השנים עד לקבלת הסכום שמבטיחה התכנית, הרי לשיטת הוועדה המקומית, ההשבחה לא תהיה בסך של 70,000 ש"ח, אלא סכום של 70,000 ₪ בגין ההשבחה הנובעת מהמענק של 100,000 ש"ח בעוד חמש שנים, ובנוסף סך השבחה של 80,000 ₪ בגין שווי השימוש בדירה עד לקבלת הסכום האמור.

כלומר, לעמדת הוועדה המקומית ההשבחה תהיה בסך של 150,000 ₪ והיטל ההשבחה בסך של 75,000 ₪.

71. לטעמי, לא צריך להיות שמאי, כלכלן או משפטן, להבין שאין כל הגיון בעמדת הוועדה המקומית לחשב את דמי שימוש בגין תקופת הביניים כחלק מההשבחה, וברור כי ההשבחה הנובעת מהתכנית הינה רק אותם 100,000 ₪ בעוד חמש שנים. מכאן, על הנישום לשלם היטל השבחה אך רק בגין אותם ה- 100,000 ₪ שמעניקה לו התכנית בעוד חמש שנים, ולא בגין דמי שכירות עבור הדירה במשך חמש שנים עד למועד קבלת ה- 100,000 ₪ שמעניקה התכנית.

72. הדוגמא לעיל, למרות פשטנותה, דומה למעשה, למקרה שלפניי. תכנית תא/3885 מבטיחה לנישום כי בעוד X שנים יקבל 'הטבה' בשווי Y (בדוגמת כסף ממש, או דירה חדשה, או זכויות), ומכאן, באופן עקרוני, יש להטיל היטל השבחה רק על השווי של אותה הטבה, כאשר ההטבה מחושבת עם מקדם הפחתה בגין דחיה, ואין מקום להוסיף להטבה זו דמי שימוש כאלו או אחרים.

73. אולם, בדוגמא הראשונה לא מסתיים המסע שלנו, היות ובניגוד למקרה הפשטני שהצגתי, במסגרתו התכנית מבטיחה תשלום של 100,000 ₪ בעוד חמש שנים, כלומר ה- Y של ההטבה ידוע, הרי במקרה של תכנית תא/3885 לא ברור מה היא ההטבה שמעניקה התכנית, אלא יש לאמוד או לחשב הטבה זו, והסוגיה היא, כיצד ייערך תחשיב זה.

לשם כך, נמשיך עם הדוגמא הבאה.

דוגמא שניה

74. בדוגמא זו נניח, כי קיים בניין בן 3 קומות על מקרקעין, כעת מאושרת תכנית חדשה, אשר אינה תכנית פינוי-בינוי, אלא תכנית לתוספת קומה אחת בלבד, כאשר התכנית קובעת, כי מימוש התוספת תלוי באישור תכנית להרחבת מפרץ החניה, תכנית אשר צפויה להתאשר רק בעוד 3 שנים.

כיצד יחושב היטל ההשבחה בדוגמא זו?



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

75. השיטה הראשונה לחישוב היטל ההשבחה שניתן לחשוב עליה לדוגמא זו, הינה 'שיטת הדלתא', על פיה לא אומדים את שווי המקרקעין לפני ואחרי התכנית, אלא רק את "הדלתא" שמוסיפה התכנית (עוד על שיטת הדלתא, ר' עמ"נ (תל אביב-יפו) 24829-03-22 **נתנאל גרופ בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב** [פורסם בנבו] (31.8.2022)). למעשה, תחשיב לפי שיטה זו, כלומר לפי שיטת הדלתא, **זהה** לתחשיב בדוגמא הקודמת, בה הנחה הייתה כי התכנית מעניקה סכום כסף בעוד חמש שנים, רק שבדוגמא שלפניי, מדובר בקומה נוספת ולא במענק כספי.

מכאן, לפי שיטת הדלתא, על מנת לקבוע את היטל ההשבחה נאמוד את שווי ההשבחה הנובע מהקומה הנוספת, כאשר משווי זה נפחית שיעור מסוים הנובע מתקופת הדחייה צפויה בת שלוש שנים. למשל, ככל ששווי קומה נוספת הינו 1,000,000 ₪, הרי לאור העובדה כי שווי זה יתקבל רק בעוד שלוש שנים מיום אישור התכנית, לאחר אישור התכנית למפרץ החניה, יהיה צורך לקבוע מקדם דחיה עם היוון מסוים לשווי זה.

על רקע שיטת הדלתא, ברור כי עמדת ועדת הערר כי אין מקום לתוספת השבחה בשווי דמי שכירות בתקופת הביניים עדיפה על שיטת הוועדה המקומית, ואבאר.

לפי שיטת הוועדה המקומית, וטענותיה בערעור זה, ההשבחה בדוגמא זו **אינה** רק תוספת השווי הנובעת מהקומה הנוספת בעוד שלוש שנים, אלא דמי השכירות שיתקבלו בגין המבנה **כולו** עד למועד אישור הקומה הנוספת.

לעומת זאת, לפי שיטת וועדת הערר, וכן לפי פסק הדין בעניין **טבצ'ניק** לעיל, ההשבחה הינה רק השווי של הקומה הנוספת בעוד 3 שנים, כאשר שווי זה מופחת לאור העדר הזמינות, במקדם הדחייה המתאים לדחייה בת שלוש שנים, **ואין** מקום להוסיף את שווי השימוש בבניין בתקופת הביניים.

לטעמי, גם במקרה זה, כמו במקרה המענק הכספי שמעניקה התכנית בדוגמא הראשונה, ברור לגמרי, כי אין כל הגיון שמאי, כלכלי או אחר, בשיטת הוועדה המקומית, ובפרט אין הגיון לגבות היטל השבחה בגין שווי השימוש בבניין בתקופת הביניים, היות ואין התעשרות ואין השבחה בגין הבניין הקיים והשימוש בו, שימוש שהיה קיים בשני מצבי התכנון.

76. נבחן מה תהיה התוצאה בהתאם לשיטה המסורתית, כלומר השוואה של כלל השווי במצב החדש לעומת כלל השווי במצב הקודם. לטעמי, התוצאה זהה, וארחיב.

בהתאם לשיטה המסורתית, השווי במצב הקודם הינו בניין בנוי בן 3 קומות, ואילו השווי במצב החדש הינו בניין בנוי בן 3 קומות וזכות לקומה רביעית נוספת.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-09-18341 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

אולם, ופה אנו מתחילים לחשוף את הפתרון לסוגיה **הכללית** של חישוב היטל ההשבחה בפרויקט פינני-בינוי, שווי הבניין בן 4 קומות הינו למועד **המאוחר** בשלוש שנים למועד הקובע, וזאת לאור העובדה כי ניתן לבנות את הקומה הנוספת רק לאחר אישור מפרץ חניה, הצפוי להתאשר בעוד שלוש שנים.

77. כיצד, אפוא, נחשב את שווי הבניין בן ארבעת הקומות למועד הקובע? קיימות שתי אפשרויות:

האפשרות הראשונה, הינה להפעיל מקדם דחייה בגין העדר זמינות על שווי **כלל** המצב החדש, כלומר על שווי בניין בן 4 קומות, ואילו האפשרות השנייה, הינה להפעיל מקדם דחייה רק על החלק שיהיה זמין בעוד שלוש שנים, כלומר רק על תוספת השווי הנובעת מהתכנית החדשה, שהינו שווי הקומה הרביעית.

78. לטעמי, תחשיב לפי השיטה הראשונה מוביל לתוצאה כי השווי שיתקבל למועד הקובע יהיה שווי **בחסר**, ומכאן גם ההשבחה והיטל ההשבחה יוערכו בחסר. הסיבה לכך הינה, כי בהתאם לשיטה זו מפעילים מקדם דחיה על כלל שווי המצב החדש, אולם בפועל מתוך 4 הקומות המותרות במצב החדש, 3 קומות כבר קיימות וזמינות במועד הקובע. לפיכך, תחשיב לפי האפשרות הראשונה, משמעותו הפחתה בשל דחייה של זכויות שניתנות למימוש מידי ולמעשה אף מנוצלות בפועל מידית.

לעומת זאת, האפשרות השנייה, היא זו שמובילה לשווי נכון במצב החדש, ומכאן להשבחה ולהיטל השבחה צודקים, כאשר מקדם הדחייה מופעל רק על החלק שאינו זמין מידית, כלומר על שווי הזכויות לקומה נוספת בלבד, ולא על שלושת הקומות הקיימות ואשר זמינות מידית. לפיכך, תחשיב נכון של ההשבחה ושל היטל ההשבחה לפי השיטה המסורתית במקרה זה, יהיה לחשב את שווי **כלל** הזכויות במצב החדש, אולם, **רק** את השווי הנובע מהקומה הנוספת בבניין יהיה מקום לחשב עם מקדם דחייה של שלוש שנים. כלומר, ההפחתה בגין דחיה במצב החדש תחול רק על השווי הנובע מזכויות לקומה הנוספת ולא מכלל שווי המצב החדש, הכולל כאמור זכויות שהינן זמינות מידית.

תחשיב זה, הוא התחשיב המגלם נכון יותר את השווי הראוי של המקרקעין במצב החדש, שווי המורכב משלוש קומות הזמינות באופן מידית, וזכות לקומה רביעית **בדחייה**, ומכאן תחשיב זה חושף את ההשבחה וההתעשרות הנכונים בגין התכנית.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-09-18341 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

79. לענייננו, כאשר נוקטים בתחשיב לפי האפשרות השנייה, כלומר כאשר במצב החדש התחשיב הינו - שווי שלוש קומות בנויות ליום אישור התכנית **ללא** מקדם דחייה, בתוספת שווי הזכויות לקומה הנוספת עם מקדם דחייה של שלוש שנים, **אין** כל מקום להוסיף לשווי המצב החדש את דמי השימוש או השכירות באותם שלוש קומות הקיימות לתקופה עד לזמינות הקומה הרביעית הנוספת. למעשה בתחשיב זה חזרנו לדוגמא הראשונה, כאשר התכנית מעניקה Y מסוים בעתיד, וההשבחה הינה אותו Y כאשר מופעל עליו מקדם דחייה לאור העדר זמינות.

מכאן דמי השימוש בגין הקומות הקיימות והזמינות, כאשר לא מופעל עליהם מקדם זמינות, **אינם** חלק משווי המצב החדש, הם **אינם** מגלמים השבחה ו**אינם** מגלמים התעשרות.

דוגמא שלישית

80. לאחר שתי דוגמאות אלו, אנו בשלים לדוגמא השלישית והאחרונה, והיא הדוגמא אשר לשיטתי הקרובה ביותר למקרה שלפנינו בפרט, ולפרויקט טיפוסי של פינוי-בנינו בכלל.

נניח כעת, כי על המקרקעין קיים אותו בניין בן 3 קומות. התכנית החדשה שמאושרת הינה תכנית המתירה בניית בניין בן 6 קומות וכן תוספת מרפסות, אולם, התכנית מתנה את מימוש הזכויות מכוח התכנית, בהריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש. גם תכנית זו כפופה לאישור תכנית להרחבת מפרץ החניה, הצפויה להתאשר בעוד שלוש שנים.

כיצד יחושב היטל ההשבחה במקרה זה?

81. שיטת הדלתא, אשר בה נקטנו לעיל, קשה ליישום במקרה זה, היות ובמצב החדש מתקבל בניין חדש לגמרי, כאשר ברור כי התוספות לו, משפיעות על השווי הכללי. אולם, אם ניתן היה ליישם את שיטת הדלתא, הרי על מנת לקבוע את ההשבחה לפי שיטת הדלתא, היה עלינו לחשב את שווי שלוש הקומות הנוספות ושווי המרפסות שמעניקה התכנית, כאשר על שווי זה היה להפעיל את מקדם הדחייה, וזאת לאור הדחייה הצפויה במימוש הבניין החדש.

לפיכך, ובדומה לשתי הדוגמאות הקודמות, ברור כי שווי הקומות הנוספות ושווי המרפסות שמעניקה התכנית החדשה, משקף את אותו ה- "Y", אשר היה בסך של 100,000 ₪ בדוגמא הראשונה. פער זה, בין שווי המצב החדש לשווי המצב הקודם, **כאשר רק על פער זה מופעל מקדם הדחייה**, מגלם את ההתעשרות ואת ההשבחה בגין התכנית. מכאן, גם בדוגמא זו, כאשר בוחרים בשיטת הדלתא, ברור כי **אין** מקום להוסיף לשווי המצב הקיים, או להשבחה, את שווי שימוש במבנה הישן בתקופת הביניים עד להריסתו, וזאת כאשר, ובתנאי, שעל שווי זה לא מופעל **מקדם דחייה**.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-09-18341 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

אלא, שכאמור, הפעלת שיטת הדלתא בדוגמא שכזאת הינה בעייתית, ונראית כלא מתאימה, ולטעמי אינה אפשרית.

82. לפיכך, אבחן מה יהיה תחשיב היטל ההשבחה בדוגמא זו בהתאם למודל המסורתי, כאשר תחשיב זה בהתאם למודל המסורתי, קרוב מאוד למקרה הטיפוסי של תכנית פינוי-בינוי.

בהתאם למודל המסורתי, אומדן שווי המצב הינו ברור - שווי בניין בן 3 קומות.

המחלוקת, בהתאם למודל המסורתי, הינה על שווי המצב החדש, כאשר, כאמור, התכנית קובעת במצב החדש זכויות לבניין חדש בן 6 קומות ומרפסות, זכויות אשר יהיו זמינות רק בעוד שלוש שנים, ומכאן השאלה שבמחלוקת הינה כיצד יחושב שווי זה.

השלב הראשון בתחשיב שווי המצב החדש אינו במחלוקת בערעור זה, ולמעשה אינו במחלוקת גם בפסיקה הקיימת, כאשר בשלב הראשון, השמאי יאמוד את שווי המקרקעין בהתאם לכלל זכויות הבניה מכוח התכנית במצב החדש ליום אישור התכנית, וזאת בהתאם לכללים שמאיים מקובלים.

גם לגבי השלב השני, אין למעשה מחלוקת בערעור זה, או בפסיקה הקיימת. כאשר ברור, כי היות והזכויות להקמת הבניין החדש יהיו ניתנות למימוש רק בעוד מספר שנים, יש לחשב מקדם דחייה עד למועד מימוש הזכויות לבניין החדש וזאת לתקופת הדחייה הצפויה ובמקדם ההיוון המקובל. כאמור, גם על שלב זה, אין למעשה מחלוקת.

המחלוקת מתעוררת בשלב השלישי, כלומר אחרי שאמדנו את שווי המקרקעין לאור הזכויות שמעניקה התכנית ואחרי שקבענו את מקדם הדחייה, והיא נעוצה בשתי שאלות: הראשונה, באיזה אופן יש להפעיל את מקדם הדחייה, והשנייה, האם יש להביא בחשבון את שווי שימוש הביניים במבנים ובזכויות הקיימות.

83. לטעמי ולשיטתי, את מקדם הדחייה הנובע מתקופת הדחייה הצפויה, יש להפעיל רק על **תוספת השווי** הנובעת מזכויות הבניה במצב החדש, ולא על כלל שווי הזכויות במצב החדש. יוטעם, אין מקום להפחית את שווי כלל הזכויות במצב החדש, לאור הדחייה הצפויה, היות וחלק מהזכויות במצב החדש כבר זמינות במועד אישור התכנית.

במילים אחרות, הזכויות לבניין החדש כבר טומנות בחובן את אותן הזכויות הקיימות במקרקעין עוד טרם אישור התכנית, זכויות אלו **אינן** זכויות נדחות אשר ממתינות לאישור תכנית נוספת, או גורם דחייה אחר, אלא, מדובר בזכויות אשר קיימות וזמינות מיד עם אישור התכנית. לפיכך, אין מקום להפעיל מקדם דחייה על זכויות קיימות אלו.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

84. לטעמי, וכפי שאבהיר להלן, ביצוע הפחתה של שווי כלל הזכויות במצב החדש לאור הדחייה הצפויה, גורם בהכרח לתחשיב **חסר** של שווי המצב החדש, ומכאן גם לתחשיב **חסר** של ההשבחה הנובעת מהתכנית ושל התעשרות הבעלים.

לפיכך, את ההפחתה בגין הדחייה יש לבצע רק על הזכויות ה**נוספת**, או רק לגבי השווי ה**נוסף** הנובע מהתכנית החדשה, ולא על כלל הזכויות מכוח התכנית החדשה.

85. כלומר, ובהתאם לדוגמאות שפירטתי לעיל, על מנת לחשב את שווי המצב החדש גם בדוגמא זו, יש לחשב את שווי הזכויות במצב החדש נכון ליום אישור התכנית ומשווי זה יש להפחית את שווי הבניין, או שווי הזכויות, במצב הקודם. פער זה בין שווי המצב החדש לשווי המצב הישן, הינו אותו ה- "Y" שמעניקה התכנית החדשה.

אלא, ש- Y זה **אינו** ניתן לבעלים ביום אישור התכנית, אלא רק **בדחייה**, ולכן יש לבצע **רק** עבור Y זה את הפחתה הנדרשת לאור הדחייה.

ההפרש בין שווי המקרקעין במצב החדש לשווי המקרקעין במצב הישן, כאשר הוא מוכפל במקדם הדחייה, הינו סכום ההשבחה בגין התכנית, אשר ממנה נגזור את היטל ההשבחה.

86. אבהיר זאת בדוגמא מספרית.

נניח כי שווי המקרקעין ועליהם הבניין בן 3 הקומות ערב התכנית הינו בסך של 5,000,000 ₪, ונניח ושווי המקרקעין עם זכויות הבניה במצב החדש, נכון ליום שלאחר אישור התכנית הינו בסך של 7,500,000 ש"ח. עוד נניח, כי צפויה דחייה של 3 שנים בריבית היוון של 6 אחוז, כלומר מקדם הפחתה של כ- 0.84.

לטעמי, תחשיב ההשבחה במקרה זה הינו, כדלקמן:

בשלב הראשון, מציאת השווי ה**עודף** של התכנית, ובמקרה זה סך של 2,500,000 ₪ (2,500,000 = 7,500,000 - 5,000,000). בשלב השני, שווי זה בלבד הוא שצריך לכפול במקדם ההפחתה, כלומר ההשבחה הינה בסך של 2,100,000 ₪ (0.84 X 2,500,000).

מכן, ששווי המצב החדש לצורך היטל השבחה בדוגמא המספרית לעיל הוא בסך 7,100,000 ש"ח, ההשבחה תהיה בסך של 2,100,000 ₪ והיטל ההשבחה יהיה בסך של 1,050,000 ₪.

87. ברור, כי ככל שנוקטים בשיטה זו, אין מקום להביא את שווי השימוש במבנים, או בזכויות, בתקופת הביניים, היות ובמצב החדש, הבאנו שווי זה כשווי **זמין** ולא ביצענו הפחתה בגין דחייה עבורו.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-09-18341 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

88. על מנת להמחיש, את ההיגיון המשפטי, הכלכלי והשמאי בשיטה המפורטת לעיל, ובפרט את עדיפותה של שיטה זו על השיטות האחרות, ארחיב את הדוגמא המספרית לעיל, לגבי תקופות דחייה שונות, כאשר לשלם הנוחות עיגלתי את מקדמי הדחייה.

נחזור על נתוני הבסיס בדוגמא לעיל:

שווי המקרקעין במצב הקודם - 5,000,000 ₪.

שווי המקרקעין עם הזכויות במצב החדש **כזמינות** - 7,500,000 ₪.

אבחן כעת את ההשבחה תחת שלוש הנחות: זמינות מידית של הזכויות, דחייה של שלוש שנים ודחייה של שמונה שנים.

89. בשלב ראשון נניח, כי אין מגבלות בתכנית, כך שהבעלים צפוי לממש את התכנית באופן מיידי וללא כל דחיה.

אין חולק כי ההשבחה המתקבלת במקרה זה הינה בסך של 2,500,000 ₪.

90. בשלב השני, נבחן את ההשבחה בהנחה, כי קיים תנאי בתכנית המונע את מימוש הזכויות לתקופה בת 3 שנים, כלומר יש לחשב דחייה של שלוש שנים במימוש הזכויות מכוח התכנית.

ההשבחה לפי השיטות השונות הינה, כך:

א. בהתאם לשיטה המוצעת בפסק דין זה:

שווי המקרקעין במצב הקודם - 5,000,000 ₪.

שווי מקרקעין עם הזכויות במצב החדש כזמינות - 7,500,000 ₪.

מקדם דחייה - 0.84.

השווי **העודף** של המצב החדש - 2,500,000 ₪.

ההשבחה: $2,100,000 = 2,500,000 \times 0.84$ ₪.

ב. בהתאם לשיטה בהחלטת ועדת הערר:

שווי המקרקעין במצב הקודם - 5,000,000 ₪.

שווי מקרקעין עם הזכויות במצב החדש כזמינות - 7,500,000 ₪.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

מקדם דחייה - 0.84.

שווי כלל המצב החדש לאחר דחייה - $0.84 \times 7,500,000 = 6,300,000$ ₪

ההשבחה: $6,300,000 - 5,000,000 = 1,300,000$ ₪.

ג. בהתאם לעמדת הוועדה המקומית:

השלב הראשון זהה לשיטת ועדת הערר, כלומר השבחה בסך של 1,300,000 ש"ח.

אלא, שלעמדת הוועדה המקומית להשבחה בסך של 1,300,000 ₪ יש להוסיף את דמי השימוש בתקופת הביניים.

לאור ההנחה ששווי הבניינים במצב הקודם הינו בסך של 5,000,000 ₪, ובהנחה כי התשואה על הבניינים הינה בשיעור של 5% בשנה, הרי לעמדת הוועדה המקומית יהיה להוסיף להשבחה כ- 788,000 ₪ עקב שווי השימוש בתקופת הביניים.

ההשבחה, אפוא, לעמדת הוועדה המקומית, הינה בסך של כ- 2,088,000 ₪.

91. לטעמי, כבר מדוגמא זו, ברור כי לא ניתן לקבל את התחשיב בהתאם לשיטת ועדת הערר, היות ותחשיב זה מבוסס על הפעלת מקדם דחייה על כלל השווי במצב החדש, והוא מתעלם לחלוטין מכך שחלק מהשווי במצב החדש אינו דחוי, אלא זמין באופן מיידי. למעשה, לפי שיטת ועדת הערר, ההשבחה בגין התכנית יורדת בכ- 50% ביחס לדוגמא הראשונה, וזאת לאור דחיה צפויה של שלוש שנים בלבד, תוצאה שאינה הגיונית כלכלית.

לשיטתי, גם עמדת הוועדה המקומית אינה ראויה, היות והיא מייחסת התעשרות לרכיב אשר קיים בשני מצבי התכנון, ואינו מהווה התעשרות תכנונית. אמנם במקרה זה, שיטת הוועדה המקומית מובילה לתוצאה דומה לתוצאה לפי השיטה שאני מציע, אלא שלא בכל מקרה כך יהיה.

92. בכל מקרה, גם אם בתקופת דחייה של שלוש שנים, ניתן לחלוק על מסקנתי זו, הרי הדברים מתבהרים, ולטעמי באופן חד משמעי, כאשר עוסקים בתקופת דחייה בת שמונה שנים.

מכאן, אגיע לשלב השלישי, וכעת אניח כי הדחייה במימוש הזכויות מוערכת ב- 8 שנים. מה תהיה ההשבחה במקרה זה, בהתאם לשלושת השיטות?



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

א. בהתאם לשיטה המוצעת בפסק דין זה:

שווי המקרקעין במצב הקודם - 5,000,000 ₪.

שווי מקרקעין עם הזכויות במצב החדש כזמינות - 7,500,000 ₪.

מקדם דחייה - 0.63.

השווי העודף של המצב החדש - 2,500,000 ₪.

ההשבחה: $2,500,000 \times 0.63 = 1,575,000$ ₪.

ב. בהתאם לשיטה המוצעת בהחלטת ועדת הערר:

שווי המקרקעין במצב הקודם - 5,000,000 ₪.

שווי המקרקעין עם הזכויות במצב החדש כזמינות - 7,500,000 ₪.

מקדם דחייה - 0.63.

שווי המצב החדש לאחר דחייה - $7,500,000 \times 0.63 = 4,725,000$ ₪.

ההשבחה: $4,725,000 - 5,000,000 = -275,000$ ₪.

כלומר, בשיטה בהתאם להחלטת ועדת הערר, מדובר בתכנית פוגעת בסכום של 275,000 ₪.

ג. בהתאם לעמדת הוועדה המקומית:

השלב הראשון, כאמור, זהה לשיטת ועדת הערר, כלומר השבחה שלילית (פגיעה) בסך של 275,000 ש"ח.

אלא שלעמדת הוועדה המקומית לפגיעה בסך של 275,000 ₪ יש להוסיף את דמי השימוש בתקופת הביניים.

כלומר, בהנחה ששווי הבניינים והזכויות הקיימות במצב הקודם הינו בסך של 5,000,000 ₪, ובהנחה כי התשואה הינה בשיעור של 5% בשנה, הרי לעמדת הוועדה המקומית, כאשר מדובר בתקופה בת שמונה שנים, יהיה להוסיף להשבחה סך של כ- 2,340,000 ₪, כשווי השימוש בתקופת הביניים.

ההשבחה, אפוא, לעמדת הוועדה המקומית, במקרה זה הינה בסך של כ- 2,065,000 ₪.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 24-09-18341 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

93. דוגמא מספרית זו, העוסקת בדחייה בת שמונה שנים, מלמדת היטב, כי השיטה המוצעת בפסק דין זה היא השיטה העדיפה, היות ושימוש בשיטות האחרות מוביל לכדי אבסורד.

כך, היה ונלך לשיטה העולה מהחלטת ועדת הערר, הרי למרות שהתכנית החדשה רק **מוסיפה** זכויות ואינה פוגעת בזכויות הקיימות במצב הקודם, היא תהיה תכנית **פוגעת** ולא תכנית משביחה. ברור כי מדובר בתוצאה שאינה הגיונית, שמאית, כלכלית ומשפטית.

וכך, היה ונלך לשיטת הוועדה המקומית, נגיעה לתוצאה אבסורדית, כי תכנית אשר תקופת הדחייה עד למימושה הינה שמונה שנים משביחה באופן דומה לתכנית אשר הזכויות מכוחה יהיו זמינות בתוך 3 שנים בלבד. שוב, ברור, כי מדובר בתוצאה שאינה הגיונית שמאית, כלכלית ומשפטית.

94. לעומת זאת, היה ונפעל בדרך אותה הצעתי בפסק דין זה, כלומר הפעלת מקדם הדחייה רק על תוספת הזכויות ותוספת השווי מכוח המצב החדש, הרי אנו מקבלים תוצאה הגיונית כלכלית ושמאית על פיה קיימת השבחה מסוימת גם כאשר מדובר על דחייה ארוכה יותר, כאשר ההשבחה מכוח התכנית החדשה תהיה קטנה יותר ככל והדחייה הצפויה ארוכה יותר. כאשר לפי שיטתי, לעולם לא תהיה השבחה שלילית (כמו שנוצרת לפי שיטת ועדת הערר), או השבחה גבוהה יותר (כפי שיכולה להיווצר לפי שיטת הוועדה המקומית), כאשר מדובר על דחייה ארוכה יותר.

95. מכאן, לאור האמור לעיל, ולאור הדוגמאות המפורטות, אני סבור כי ראוי לאמץ את השיטה המפורטת בפסק דין זה לתחשיב היטל ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי טיפוסי, וזאת כך: בשלב הראשון, אומדים את שווי כלל המקרקעין במצב הקודם.

בשלב השני, אומדים את שווי המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, **ללא** אלמנט הדחייה, כלומר כזכויות זמינות. למעשה בכך אין כל חידוש, וזוהי דרך המלך בקביעת היטל ההשבחה.

החידוש הוא באופן חישוב ההפחתה בגין הדחייה במצב החדש.

בניגוד לעמדה המוצגת בהחלטת ועדת הערר, לא נפעיל על כלל השווי במצב החדש מקדם דחיה בגין העדר זמינות, כאשר מקדם הדחייה יופעל רק על **תוספת** השווי מכוח התכנית החדשה. כאמור, בין יתר הסיבות לכך, מצויה הסיבה, כי במסגרת השווי הכולל במצב החדש גלום השווי במצב הקיים, ושווי זה זמין מידיית גם לאחר אישור תכנית הפינוי-בינוי.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

מכאן, לטעמי ולשיטתי, ההשבחה תהיה ההפרש בין שווי המצב החדש לשווי במצב הקודם נכון ליום אישור התכנית, כאשר הפרש שווי זה בלבד **מופחת** בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון המקובלת.

סיכום

96. לאור האמור והמנומק לעיל, אני קובע כדלקמן :
97. במקרה של מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית או פינוי-בינוי, דרך המלך הינה שיטת **ההשוואה הישירה**, וזאת על סמך עסקאות שנעשו במתחם, לרבות העסקה נשוא שומת היטל ההשבחה.
- בעת שימוש בשיטת ההשוואה הישירה, אין כל מקום להוספת שווי שימוש בתקופת הביניים.
- במקרה שלפניי, אני **מאמץ** את התחשיב לפי שיטת ההשוואה כפי שקבע השמאי המכריע לאור פניית בית המשפט, ולפיכך, דין הערעור להידחות.
98. במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה :
- בשלב הראשון, יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית. בשלב השני, יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות.
- יובהר, כי שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התכנית, כך שאין מקום לכלול בשווי זה שווי שימוש בתקופת הביניים.
- בשלב השלישי, ייקבע מקדם הדחייה וזאת בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית.
- בשלב הרביעי, תקבע ההשבחה מכוח התכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחייה.
- כאשר עורכים את החישוב בדרך זו, **אין** כל מקום להוספת שווי השימוש בתקופת הביניים.
99. בטרם סיום, ראוי לציין, כי פסק דין זה מטרתו להתוות את הדרך הכללית והעקרונית לקביעת היטל השבחה במקרה טיפוסי של תכנית פינוי-בינוי או תכנית התחדשות עירונית. ברור, כי דרך זו **אינה** ישימה לכלל המקרים. כך, לדוגמא, ברור כי דרך זו אינה ישימה במקרה בו התכנית קובעת הריסה מיידית של הקיים, כך שבמקרה מסוים זה לא ניתן להניח שהזכויות מכוח המצב הקודם זמינות לאחר התכנית, ובמקרה שכזה יהיה מקום לקבוע תחשיב אחר.



בית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב - יפו

עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' לב ואח'

לפיכך, כפי שחזרתי וציינתי לעיל, קביעת היטל השבחה בהתחדשות עירונית הינו נושא מורכב הן משפטית, הן שמאית ולעתים גם הסכמית, כך שעם כל הרצון למצוא פתרון אחד ויחיד שיקנה וודאות בנושא זה, הרי שלטעמי לא ניתן, בשלב זה, למצוא "פתרון על" אחד ויחיד שיתאים לכל מקרה ומקרה של פרויקט התחדשות עירונית ומימוש זכויות בגינו. לפיכך, לא יהיה מנוס להמשיך ולפתח את התיאוריה השמאית והמשפטית בנושא זה.

100. לאור האמור והמנומק לעיל, ולאור קביעתי כי הערעור שלפניי נדחה, הוועדה המקומית תישא בהוצאות המשיבה, הגב' לב, בסך של 25,000 ₪, אשר ישולמו בתוך 30 יום מהיום.

101. אין צו להוצאות ביחס להתאחדות הקבלנים.

ניתן היום, ל' סיוון תשפ"ה, 26 יוני 2025, בהעדר הצדדים.



גלעד הס, שופט