

מדינת ישראל
משרד הפנים - יחידת סמך
ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב

תיק ערר: ערר מס': רג/ 0825 / 84122

הרכב הוועדה: יו"ר הוועדה: יפעת בן אריה שטיינברג, עו"ד
חברי הוועדה: אור לוי, שמאי מקרקעין - חבר הוועדה
נחמה מונסונגו, נציגת מתכנן המחוז - חברת ועדה

העוררת: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן
ע"י עוה"ד אילנה בראף שניר ו/או נמרוד טויסטר
-נגד-

המשיבה: חברת אביב במקור בע"מ
עוה"ד עופר טויסטר ו/או תומר רייניך

החלטה

בפנינו ערר היטל השבחה שהגישה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (להלן – "הוועדה המקומית") בגין שומה מכרעת של השמאית המכריעה הגב' אורית גלן (להלן – "השומה המכרעת"), "השמאית המכריעה" בהתאמה) שעניינה קביעת ההשבחה שנוצרה בגוש 6204 חלקות 302, 303 ברחוב המקור 4 ו-6 ב רמת גן, (להלן – "המקרקעין") עקב אישורן של תכניות שונות ובפרט תוכנית רג/1756 (להלן – "התוכנית הנקודתית") לנוכח מימוש זכויות בדרך של הוצאת היתר בניה.

מובהר כבר עתה כי הערר שבכותרת העלה מספר טיעונים כנגד השומה המכרעת, ברם, נוכח הסכמתה של הוועדה המקומית כפי שיתואר בהמשך, החלטה זו תתמקד בשני טיעונים בלבד:

- א. טענה בעניין אי החלת הפסיקה המנחה שנתנה בעניין נועה לב, בנסיבות בהם מדובר במימוש בהיתר של זכויות מכוח תוכנית פינוי בינוי.
- ב. טענה בדבר אופן חישוב ערכי השווי במצב הקודם.

רקע עובדתי

1. המקרקעין מושא הערר מצויים בשכונת "נחלת גנים" בצפון העיר רמת גן, עליהם בנויים שני בניינים ותיקים בני 3 קומות בהם 12 יח"ד כ"א (סה"כ 24 יח"ד). וחברת אביב במקור בע"מ המשיבה בערר זה היא החברה היזמית המקדמת את הפרויקט במקרקעין הנ"ל (להלן – "הנישומה").
2. ביום 3.3.2020 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8719 תוכנית לפינוי ובינוי רג/1756 – "התחדשות עירונית רח' המקור 4, 6" (מס' 506-0489682), היא התוכנית הנקודתית כהגדרתה לעיל, המהווה תוכנית מפורטת לפינוי בינוי הכוללת איחוד וחלוקה על המקרקעין, וכן הוראות בדבר הריסת הבינוי הקיים והקמת בניין מגורים חדש בן 16 קומות למגורים (סה"כ 72 יח"ד) מעל קומת קרקע ביעוד לצרכי ציבור למטרות חינוך, רוחה או תרבות.

3. ביום 10.1.2023 נתנה החלטת ועדת המשנה בוועדה המקומית בבקשה להיתר מס' 202001013 להריסת הבינוי הקיים במקרקעין, והקמת בניין מגורים חדש בן 16 קומות מעל קומת קרקע, עם כיתת גן ילדים, מעל 4 קומות מרתף, הכולל 72 יח"ד.
4. בעקבות אישור הבקשה להיתר הוצאה לנישומה שומת היטל השבחה שנערכה על ידי הוועדה המקומית, לה צורפה דרישת תשלום היטל השבחה בסך של 10,854,181 ₪ בגין אישור התוכנית הנקודתית (וזאת לצד היטלי השבחה בגין אישורן של תוכניות שונות שאושרו למקרקעין בעבר אשר אינן מענייניו של ערר זה).
5. הנישומה חלקה על השומה ופנתה להליך של מינוי שמאי מכריע לפי סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, במסגרתו הגישה "שומה אחרת" מטעמה, באמצעות שמאי המקרקעין רפאל קונפורטי ותמיר ורמוכת במסגרתה נטען כי היטל ההשבחה בגין התוכנית הנקודתית הוא 1,028,682 ₪.
6. המחלוקות בין הצדדים הועברו להכרעתה של השמאית המכריעה אורית גלן. ביום 3.2.2025 התקיים דיון בפני השמאית המכריעה.
7. ביום 29.5.2025 ניתנה השומה המכרעת אשר קבעה את היטל ההשבחה בגין התוכנית הנקודתית בסך של 5,186,800 ₪, עליה הוגש הערר שלפנינו.
8. ביום 17.8.2025 הוגש הערר מטעם הוועדה המקומית במסגרתו הועלו מספר טיעונים כנגד השומה המכרעת וביום 11.12.2025 הוגש כתב התשובה.
9. ביום 27.5.2026 התקיים דיון בוועדת הערר, כאשר בתום הדיון הוצע לצדדים מתווה פשרה לסיום המחלוקות ביניהם.
10. משלא עלה בידי הצדדים להגיע להבנות בעניין זומנו הצדדים לדיון נוסף ליום 24.6.2026 בתומו הוצע לצדדים מתווה נוסף לסיום המחלוקות ביניהם, כאשר נקבע כי ככל ולא יגיעו לפשרה ביניהם ותידרש הכרעה בערר, יריעת המחלוקות ביניהם תצומצם לכדי שני הטענות כמפורט לעיל, תוך שהוועדה המקומית מסכימה לייתר בירור יתר טענותיה בערר, לשם יעילות דיונית וצמצום פלוגות בתיק זה ולא מפאת שהיא סוברת שטיעוניה אינם נכונים.
11. ביום 6.7.2026 הגישה הוועדה המקומית הודעתה כי מגעי הצדדים לפשרה לא נשאו פרי, ומשכך אין מנוס, אלא ממתן הכרעה בסוגיות המובאות בערר ואשר בהתאם להסכמת הוועדה המקומית להצעת ועדת הערר, תינתן הכרעה בשני הטענות המובאים בהחלטה מיום 24.6.2026 כאמור.
12. מכאן הכרעתנו. האחת נוגעת לטיעון בדבר אי החלת פסק הדין בעניין נועה לב, והנוספת נוגעת לאופן חישוב ערכי השווי במצב קודם. להלן נדון בשתי הטענות כסדרן.

טענה לשגגה בנוגע לאי החלת ההלכה המנחה בעניין "נועה לב"

טענת הוועדה המקומית:

13. בעמ' 54 לשומה המכרעת, השמאית המכריעה החילה את מקדם הדחייה על שווי המקרקעין במצב החדש בלבד והוסיפה שווי בגין שימוש ביניים, לפיכך טוענת הוועדה המקומית כי נפלה השמאית המכריעה לכלל טעות מהותית עת שנמנעה מלהחיל בעניינינו את ההלכה המנחה – פסק דין בעניין עמ"נ מינהליים ת"א 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו נ'

נועה לב¹ (נבו, 26.6.2025), שנתנה על ידי כב' הש' גלעד הס (להלן – "נועה לב") ואשר לטענתה מחייב את השמאית המכריעה.

14. לפיכך, ובהינתן כי המימוש מושא השומה המכרעת הינו מימוש בדרך של הוצאת היתר לפרויקט פינני-בינוי, הרי שבהתאם להלכה המנחה שניתנה לאחרונה בעניין נועה לב, אשר ניתנה עובר למועד חתימתה ושליחתה של השומה המכרעת, ולכן היה על השמאית המכריעה להחיל את מקדם הדחייה על ההשבחה הנובעת מהתוכנית הנקודתית, ולא על שווי המצב החדש בלבד, כפי שעשתה בפועל (תוך הפחתת השווי בגין שימוש הביניים).

15. הוועדה מדגישה כי השמאית המכריעה כפופה לפסיקת בתי המשפט וועדות הערר מכוח סעיף 20(א) לחוק-יסוד: השפיטה, ומפנה להחלטות ועדות הערר המבססות חובה זו (כגון ערר (דרום) 6010/11 שילוני וערר (ירושלים) 8134/22 לוי והדברים האמורים שם יפים בבחינת קל וחומר לענייננו, מקום שבו נדרשת השמאית המכריעה לאמץ את פסיקת בית המשפט לעניינים מינהליים).

16. לטענת הוועדה המקומית, מדובר בסוגיה בעלת משמעות כלכלית ממשית, שכן, משמעות קבלת טיעונה בדבר תיקונה של השומה המכרעת בהתאם לפסיקה בעניין **נועה לב** (דהיינו – חישוב מקדם הדחייה על ההשבחה בלבד ובהתאמה – ביטול תוספת השווי של שימוש הביניים) מבחינה כספית היא תוספת של כ-1.5 מלש"ח להיטל ההשבחה המתחייב בגין אישורה של התוכנית הנקודתית והעמדת היטל ההשבחה בשל התוכנית הנקודתית רג/1756 על סך 6,568,422 ₪.

17. לחיזוק טיעוניה מציינת הוועדה המקומית כי מסקנה זו של בית המשפט בעניין נועה לב יושמה (עוד לפני מתן פסק הדין) גם בהקשר של שומות מכריעות שונות שנערכו למימוש בהיתר לפרויקטים של פינני-בינוי בתחומה של העיר רמת גן – ולאחרונה בשומתו של השמאי המכריע ערן ירקוני מיום 22.5.2024 ביחס לגו"ח 5125/529-530 בגינה תלוי ועומד ערר.

18. נוכח האמור טענה הוועדה המקומית כי יש להורות על תיקון השומה המכרעת בדרך של החלת ההלכה המנחה בעניין נועה לב ובעניינה של השומה המכרעת דכאן, דהיינו – החלת מקדם הדחייה על ההשבחה בלבד (והפחתת השווי של שימוש הביניים).

תשובת הנישומה

19. ראשית, העלתה הנישומה טענת סף לפיה הוועדה המקומית מנועה מלהעלות טענות בעניין נועה לב וכי הדבר מהווה הרחבת חזית אסורה שכן הוועדה המקומית עצמה הביאה בחשבון דמי שימוש בשומתה שלה, והשמאית המכריעה נקטה באותה גישה. על טענה זו יורחב בהמשך.

20. שנית, ולגופו של עניין, פס"ד נועה לב ניתן ביום 26.6.2025, כחודש ימים לאחר סיום טיפול השמאית המכריעה בשומה המכרעת בענייננו, אשר נחתמה ביום 29.5.2025 (הגם שהיא הומצאה לצדדים ביום 10.7.2025). השלב שבין מועד סיום הטיפול בשומה המכרעת למועד שליחתה לצדדים מהווה שלב טכני בלבד בו ככלל ממתין השמאי המכריע לתשלום שכרו, והוא אינו מיועד לעדכון השומה המכרעת. האמור עולה בקנה אחד עם עקרון הוודאות וסופיות הדיון.

21. קבלת טענת הוועדה המקומית בערר עלולה לעודד מצב לא רצוי, בו מי מהצדדים יעדיף לעכב את תשלום שכרו של שמאי מכריע בתקווה כי בזמן שיחלוף תתקבל פסיקה לטובתו. די בכך לדחיית טענה זו על הסף משיקולי מדיניות.

¹ על פסק דין הוגשה בקשת רשות ערעור לבית משפט העליון והוא תלוי ועומד.

22. הנישומה סבורה כי שיטת חישוב זו, השנויה במחלוקת, ואשר נקבעה בעניין נועה לב ע"י בית המשפט, עומדת אף בניגוד מוחלט לגישה שנקבעה במפורש בפסק דין אחר, של אותו ביהמ"ש לעניינים מינהליים, בעמ"נ 55750-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק (נבו, 18.1.2023) (להלן: "עניין טבצ'ניק"), מפי כב' הש' הרי קירש, שם קבע ביהמ"ש כי הדחיה תופעל רק ביחס לשווי המצב החדש, ולא ביחס להשבחה עצמה, וכי לפי טבצ'ניק אין להביא דמי שימוש במצב החדש.
23. מאחר שמדובר בשני פסקי דין מנחים, אשר בנקודה זו סותרים זה את זה, אין לטעמה חובה לפעול דווקא בהתאם לפסק הדין בעניין נועה לב, ויש להעדיף את שיטת החישוב שנקבעה (ישירות לעניין זה) בפסק הדין בעניין טבצ'ניק.
24. בהקשר לאמור נטען, כי הוועדה המקומית מנועה ומושתקת מלהעלות טענה זו שכן שומת הוועדה עצמה כמו גם השומה המכריעה הביאו דחייה למימוש התוכנית במצב החדש והוסיפו על זה שימוש ביניים בדירות הקיימות וצד אינו רשאי להעלות בערר טענה חדשה הסותרת את שומתו שלו גם אם קיים פסק דין שונה של אותה ערכאה והמדובר בניסיון למקצה שיפורים.
25. עוד טוענת הנישומה, כי קיימת סתירה חזיתית בין פסק הדין בעניין נועה לב לבין פסק הדין בעניין טבצ'ניק. לשיטתה, יש להעדיף את ההלכה שנפסקה בעניין טבצ'ניק, שכן שם שאלת החלת מקדם הדחייה היוותה את ליבת פסק הדין וההכרעה בו.
26. מנגד, כך לטענת הנישומה, קביעותיו של בית המשפט בעניין נועה לב בנוגע למקדם הדחייה אינן אלא אמרת אגב בלבד. לביסוס טענה זו מבהירה הנישומה, כי ההכרעה בסוגיית הדחייה לא נדרשה לצורך פסיקה בנסיבות העובדתיות של עניין נועה לב; שם נדרש בית המשפט להכרעה בחישוב היטל השבחה עקב מימוש בדרך של מכר דירה. במצב דברים זה, יש לנקוט בגישת ההשוואה שאינה מצריכה שימוש במקדם דחייה, שכן שווי המצב החדש בשיטה זו כבר מגלם בתוכו את מכלול הסיכונים וגורמי הדחייה. משכך, לטענתה, הקביעה העקרונית בעניין הדחייה שם לא הייתה נחוצה להכרעה בתיק לגופו, ומעמדה המשפטי הוא "אוביטר" בלבד.
27. לגופו של עניין טוענת הנישומה, כי מקדם דחייה נועד אפוא לבטא את היעדר זמינותן של הזכויות במצב החדש (הדורש הריסה ובנייה), לעומת זאת, הבניין הקיים במצב הקודם עומד על תלו, בנוי, מאוכלס ומניב פירות מיידיים (שכירות) ללא כל דחייה - היינו זמין לשימוש מידי, ולכן אין כל היגיון כלכלי לדחות את שווי. פועל יוצא אפוא כי החלת הדחייה על ההשבחה (ההפרש) משמעותה המעשית היא דחייה עקיפה של המצב הקודם.
28. עוד טוענת הנישומה, כי בחירת שיטת החישוב בעניין לב תלויה לכאורה בסוג המימוש (מכר/היתר) בעוד שאת היטל השבחה יש לבחון למועד כניסתה לתוקף של התוכנית. משכך, סוג המימוש שכלל אינו ידוע במועד כניסתה לתוקף של התוכנית, אינו אמור להשפיע על ההערכה באשר להשבחה שיצרה התוכנית, לרבות שיטת החישוב הראויה.
29. זאת ועוד, החלת שיטת נועה לב עלולה להוביל למצב שבו נישום יחויב בהיטל השבחה גם במקרים שבהם שווי הנכס הריאלי ירד (במקרה שבו שווי המצב הקודם גבוה משווי המצב החדש הנדחה).
30. הנישומה מראה כי השיטה הנהוגה בפסק הדין נועה לב מנפחת באופן קיצוני ומלאכותי את ההשבחה מ-2.7 מיליון ש"ח ל-13.1 מיליון ₪. (גידול של כ-30% ביחס לחישוב שכולל שימושי ביניים וקרוב פי 2 ביחס לטבצ'ניק), תוצאה בלתי סבירה המנוגדת לכוונת המחוקק.

31. לטענת הוועדה המקומית, שגתה השמאית המכריעה עת קבעה דחייה במצב החדש ועליו הוסיפה שווי בגין שימוש ביניים של הדירות הקיימות בתקופת הדחייה, לשיטתה, בכך נמנעה השמאית המכריעה מלפעול בהתאם להלכה המנחה של בית המשפט המחוזי בעניין נועה לב אליה היא כפופה. מכוח הלכה זו, כך נטען, אין להביא בחשבון את שווי השימוש בדירות הקיימות בתקופת הביניים (במצב החדש), ואת מקדם הדחייה יש להחיל אך ורק על ההשבחה הנובעת מהתוכנית הנקודתית (ההפרש בין שני מצבי התכנון).
32. הנישומה מצידה לא הגישה ערר עצמאי על קביעת השמאית המכריעה. עם זאת, במסגרת תשובתה לערר הוועדה המקומית, סברה הנישומה כי דין טענותיה של האחרונה בעניין זה להידחות הן על הסף והן לגופו של עניין.
33. בטרם נצלול להכרעתנו לגופו של עניין, נדרש תחילה לדיון בטענת הסף הדיונית אותה העלתה הנישומה.
34. טענת הסף של הנישומה הינה כי הוועדה המקומית מנועה מלהעלות טענה זו, המהווה **הרחבת חזית אסורה**. הנישומה מבהירה כי הוועדה המקומית עצמה הביאה בחשבון דמי שימוש בשומתה שלה, והשמאית המכריעה נקטה באותה גישה.
35. לשיטת הנישומה, אין בפסק דין חדש שניתן **לאחר** חתימת השומה המכרעת (הוא פסק הדין בעניין נועה לב) כדי להצמיח לוועדה המקומית טענות חדשות בשלב הערר בניגוד לעמדתה המקורית בשומה. הדברים מקבלים משנה תוקף, שעה שבאותה העת עמד בתוקפו פסק דין קודם שניתן על ידי אותה ערכאה (עניין טבצ'ניק).
36. מנגד, הוועדה המקומית השיבה בדיון בפנינו כי יש ליישם את פסק הדין בעניין נועה לב מאחר שמדובר בהלכה מנחה אשר ועדת הערר מחויבת לפעול על פיה, והפנתה בהקשר זה להחלטת ועדת הערר בראשות הח"מ בעניין סריגי ארצי (85011-01-24)².
37. ראשית, מן העובדות שהוצגו בפנינו עולה כי פסק הדין בעניין נועה לב ניתן רק **לאחר** שהשמאית המכריעה כבר **חתמה** על השומה. לא הוצג בפנינו כל מקור נורמטיבי או בסיס חוקי המאפשר לפתוח מחדש שומה מכרעת לאחר חתימתה (אף אם טרם הומצאה לצדדים) בעקבות פסיקה מאוחרת. משכך, לטעמנו, אין כל מקום לבוא בטרזניה אל השמאית המכריעה בעניין זה.
38. שנית, מקובלת עלינו טענת הנישומה בדבר ההשלכות של קבלת טיעונה של הוועדה המקומית לפיה היה מקום שהשמאית תתקן שומתה אחר שחתמה. קביעה לפיה היה על השמאית לתקן את השומה לאחר חתימתה, עלולה ליצור מצב של תמריץ שלילי ובלתי רצוי, כזה שבו מי מהצדדים יבחר לעכב במכוון את תשלום שכר טרחתו של השמאי המכריע, מתוך תקווה כי בזמן שיחלוף תינתן פסיקה שתשרת את עמדתו.
39. נוכח האמור אין בידינו לקבל את טיעון הוועדה המקומית כי השמאית המכריעה היתה מחויבת לעשות כן בנסיבות עניינינו.
40. נבהיר, כנקודת מוצא בסיסית, ועדת הערר בהחלט רואה עצמה מחויבת לפסיקותיהן של הערכאות שמעליה המשקפות את הדין החל. בענייננו, אמנם ניצבים כטענת הנישומה שני פסקי דין של בית המשפט המחוזי (עניין טבצ'ניק ועניין נועה לב) אולם, פסק הדין בעניין נועה לב (המאוחר בזמן) דן מפורשות בפסק הדין בעניין טבצ'ניק והתייחס אליו ישירות. ואולם, מבלי

² ערר (תל אביב-יפו) 85011-01-24 **חברת סריגי ארצי בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב** (נבו 31.8.2025)

לגרוע מן הכלל שלפיו, ככלל אין מקום להעלות טענות לראשונה בשלב הערר³, השאלה **אימתי** ובאילו נסיבות יש להחיל הלכה מנחה שכזו על הליך תלוי ועומד, והאם קיימים מחסומים דיוניים המונעים מבעל דין להישמע בטענה המבוססת עליה, הינה שאלה נפרדת, שיש לבחון בכל מקרה לגופו על פי נסיבותיו. (מובהר כי פני הדברים שונים ככל ומדובר במצב בו **טרם** נחתמה השומה המכרעת (ר' למשל ערר (ת"א) 8165-09-21 עזבון המנוח חיים נתן חביב ז"ל⁴).

41. ניתן להמחיש זאת באמצעות היקש למשפט החקיקתי, גם כאשר נכנס לתוקפו חוק חדש שאין חולק על תחולתו המחייבת, אין בכך כדי ללמד כי הוא חל באופן אוטומטי וללא סייג על כל מצב, לרבות הליכים תלויים ועומדים או מצבים שהתגבשו קודם לכניסתו לתוקף. לא אחת קובע המחוקק הוראות מעבר, תחולה מדורגת, ואף סייגים לגבי העברת נטל השינוי על מי שכבר פעל בהתאם לדין הקודם, וזאת חרף העובדה שאין ספק בדבר תוקפו המחייב של הדין החדש.

42. כך גם באשר לפסיקה הניתנת על ידי ערכאה דלמעלה, העובדה שהיא משקפת את הדין הנוהג ואיננה שנויה במחלוקת מבחינת תוקפה, אינה מלמדת לטעמנו בהכרח, כי ניתן להעלות בכל שלב ובכל אופן דיוני, וללא מגבלה. שאלת התחולה הדיונית קרי, האם וכיצד ניתן להעלות טענה המבוססת על פסיקה מנחה חדשה שנתנה בשלב מסוים של ההליך, הינה שאלה נפרדת מעצם תוקפה המהותי של אותה פסיקה.

43. מכל מקום לעניינינו, אין זה נהיר מדוע הוועדה המקומית לא העלתה טענה זו כבר במסגרת השומה מטעמה, שעה שלטענתה שלה (הן בסעיף 54 לעררה והן בדיון שהתקיים לפנינו), יישום עקרונות פסק הדין נעשה בפועל על ידי שמאים מכריעים שהוציאו שומות ברמת גן **עוד קודם** למתן פסק הדין בעניין נועה לב, טענה שאמנם הועלתה בהקשר אחר, כדי להעיד על סבירותה ונכונותה של ההלכה המנחה בעניין נועה לב, ואולם, הוועדה המקומית לא נתנה דעתה לכך שמדובר ב"חרב פיפיות", שכן טענה זו מחזקת דווקא את טענת הנישומה בדבר טענת המניעות מצידה, ואילו הוועדה המקומית לא הצליחה להסביר מדוע לא אימצה גישה זו כבר בעצמה בעת עריכת השומה מטעמה, חלף הניסיון לעשות כן רק כעת, בדיעבד ולראשונה בשלב הערר.

44. הנה כי כן, והגם שככלל לטעמנו יש ליישם פסק דין של ערכאה מעלה המשקפת את הדין החל, כפי שאף נקבע על ידינו בעניין "סריגי ארצי", אם כי בנסיבות עובדתיות שונות, הרי שלאור נסיבות התיק והתנהלות הוועדה המקומית בערר זה, מתחדדת התהייה במישור הדיוני, שמא אין זה ראוי לאפשר לוועדה המקומית להישמע בערר לראשונה בטענה העומדת בסתירה לשומה שהיא עצמה הוציאה.

45. מכל מקום, לאחר שהעמקנו חקר בסוגיה זו לגופו של עניין, לא ראינו צורך להידרש להכרעה בטענת הסף הדיונית שהעלתה הנישומה. זאת מן הטעם הפשוט לפיו, ממילא יישום הוראות פסק הדין בעניין נועה לב באמצעות החלטת ועדת הערר בעניין "**אאורה**" שתפורט להלן, מביא בסופו של יום בדיוק לאותו סכום היטל השבחה אליו הגיעה השמאית המכריעה בשומתה, כפי שנראה להלן.

46. למעשה בהתאם לפסק הדין בעניין נועה לב שניתן כאמור על ידי כב' הש' גלעד הס, נקבע כי במקרה של מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית או פינוי בינוי, דרך המלך לקביעת היטל

³ ככלל טענה שלא עלתה בפני השמאי המכריע אין להעלותה לראשונה בערר, ר' לעניין זה החלטות בראשות הח"מ ערר (תל אביב-יפו) 84002-01-25 **אופק בגולומוב 7 התחדשות עירונית בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת השרון** (נבו) 21.7.2025) וכן ר' החלטות ועדות הערר בראשות כב' היו"ר הלל גלקופ, ר' ערר (ת"א) 86005-10-22 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו נ' נדר פז ח.מ.1 בע"מ (חברת בנבנישתי 7 תל אביב בע"מ)** (נבו) 20.6.2024); תא/86025/0523; **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' רובינשטיין אריאלה ואח'** (נבו).

⁴ ערר (ת"א) 8165-09-21 **עזבון המנוח חיים נתן חביב ז"ל ו-14 אחרים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בת ים** (נבו) 11.11.2025) מפי כב' היו"ר הלל גלקופ.

השבחה הינה שיטת ההשוואה הישירה, על סמך עסקאות שנעשו במתחם. בשיטה זו אין מקום להוספת שווי שימוש בתקופת הביניים. יש לציין כי קביעתו זו של בית המשפט בעניין **נועה לב** וכן בעניין **כספי**⁵, צמצמו משמעותית את המחלוקות והביאו לפתרונות וודאות ופשטות בקביעת החיוב בעת מכר דירות העומדות לפני פינוי בינוי בטרם הוצאת היתר⁶.

47. כמו כן, בחלקו השני של פסק הדין בעניין נועה לב, בהתייחס למקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, קובע בית המשפט דרך פעולה ברורה בדבר אופן חישוב השבחה בו יש לנקוט בפרויקטים פינוי בינוי. וכלשון פסק הדין:

"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 להביא בחשבון בשווי המצב החדש. אציין, כי שאלה נוספת שמתעוררת, והיא חורגת מגדר הדיון כאן, הינה חיוב בגין הממ"דים במקרה שכזה.

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

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.

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".

⁵ עמ"נ (תל אביב-יפו) 24406-11-24 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אברהם כספי** (נבו 18.5.2025) מפי כב' הש' אילן צור.

⁶ זאת בשונה מהמצב שקדם לכך, שבו היטל ההשבחה שדרשו הועדה המקומיות הגיע כדי שיעור נכבד מהתמורה שקיבל מוכר הדירה, כפי שעמדו על כך ועדות הערר השונות ר' למשל החלטת ועדת הערר מפי כב' היו"ר דאז עו"ד בני זלמנוביץ בעניין עררים ים – 8012/20 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' אמנה אייהלו ואח'** (נבו 9.6.2021): "בסופו של דבר, הכסף שיוותר בידי המוכר לאחר המכירה לא יאפשר לו לרכוש דירה הדומה לדירה שמכר. העוררת אפוא במקום לצלם את השוק בקשה ליצור שוק יש מאין".

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 התוכנית. בשלב השני, יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התוכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות.

יובהר, כי שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התוכנית, 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 התוכנית, 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.

48. לאחר שניתן פסק דינו של בית המשפט בעניין נועה לב, הגיעה לאחרונה לפתחה של ועדת הערר בראשותה של כב' היו"ר דאז עו"ד סילביה רביד בעניין ע"א 81091-09-24 **אאורה מחדשים את ישראל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים**, (נבו 18.2.2026) (להלן – "אאורה") אשר נדרשה לראשונה ליישום פסק דינו של בית המשפט בעניין נועה לב.

49. בעניין אאורה, הערר הוגש על שומה מכרעת במסגרתה השמאי המכריע מר בועז קוט, אימץ את פסק דין טבצניק ומשכך לא הביא בחשבון את דמי השימוש, קרי את ההנאות מן הנכסים הבנויים הקיימים לא במצב הקודם וגם לא במצב החדש.

50. כפי שנראה להלן בעניין "אאורה" ועדת הערר פעלה בהתאם לקביעות המהותיות בעניין נועה לב (באופן שהדחייה הובאה על ההשבחה/ההפרש בין שני מצבי התכנון ולא רק על המצב החדש) תוך שועדת הערר הרחיבה בעניין קביעת בית המשפט לעניין "ריבית ההיוון המקובלת". ונסביר.

51. בפסקה 95 לפסק הדין בעניין נועה לב קבע בית המשפט בין היתר כי

"ההשבחה תהיה ההפרש בין שווי המצב החדש לשווי במצב הקודם נכון ליום אישור התוכנית, כאשר הפרש שווי זה בלבד מופחת בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון המקובלת".

עתה נעבור לתיבת המילים "ריבית ההיוון מקובלת".

52. בהקשר זה נציין תחילה, כי מן המפורסמות הוא שבגין נכסים שונים (ובעניינינו דירות מגורים בנויות וקיימות לעומת מגרש ריק) קיימים שיעורי היוון שונים.

53. ראיה חותכת לקביעת שיעור היוון שונה בין סוגי הנכסים, ניתן למצוא בשומה המכרעת שבעניינינו. בשומה זו, קבעה השמאית המכריעה את שווי המצב החדש כסיכום של שני זרמי הכנסות, האחד, הכנסות מן הדירות הקיימות בתקופת הביניים עד להריסת הקיים, ערך זה אשר חושב על פי 3% מערכי השווי הבנויים ומשקף תשלומים עתידיים, הוון למועד הקובע (קרי הובא והותאם למועד הקובע) לפי ריבית היוון של 3% לשנה, והשני, שווי המגרש הריק, אשר הוון למועד הקובע לפי ריבית היוון בשיעור של 6% לשנה (ר' טבלת חישוב שווי מצב חדש בעמ' 54 לשומה המכרעת)⁷.

⁷ כאן נעיר כי בשומת הוועדה המקומית נפלה כנראה טעות סופר בעניין זה, שכן כמצוין בעמ' 30 סיפא ובעמוד 31 לשומה מטעמה, נקבע שווי המקרקעין הבנויים במצב קודם בסך 33,670,800 ₪, ושווי שימוש הביניים כמצוין שם "לפי 3% מערכי השווי הבנויים, 3 שנים", בסך 3,367,080 ₪. ניתוח ערכים אלו, מראה כי שיעור ריבית ההיוון אשר יושם בחישוב שימוש

54. יתרה מכך, נראה כי אף שמאים מכריעים אחרים קובעים שיעור היוון שונה בין סוגי הנכסים, כך למשל בשומה מכרעת שנתנה על ידי השמאי המכריע מר יהודה פלד בעניין שומה מכרעת להיטל השבחה, בעניין גוש 7059 חלקה 125 תת חלקה 6, רחוב המצודה 30 חולון מיום 20.5.2026 במסגרתה, נקבע לאור פסק דין נועה לב והחלטה בעניין "אאורה" שיעור היוון להכנסות מדירות מגורים בשיעור 2.57%, ואילו למגרש ריק נקבע שיעור היוון של 6% (עמ' 15 לשומה).

55. זאת ועוד, קביעת שיעור היוון שונה לנכסים שונים במאפייניהם ובשימושיהם, אף אם מדובר באותה תקופת דחייה, הינה פרקטיקה נפוצה ומקובלת, כך למשל:

- השמאי המכריע (בדימוס) אייל יצחקי בשומה לגוש 6212 חלקה 205, שומה מיום 22/04/2019, הסביר במפורש וציין כי היוון הכנסות מהשכרת בית מגורים לתקופה בת 8 שנים בריבית היוון של 3.5% לשנה, ואילו את שווי החלקה הריקה היוון לאותה תקופה בריבית של 8% לשנה (ראו עמ' 25 לשומה).
- השמאי המכריע חיים מסילתי בשומה לת"ח 80/2 בגוש 6154, שומה מיום 27/01/2025, היוון את הכנסות השכרת הדירה לפי שער היוון של 3.5% לשנה ואת שווי המתחם כריק ופנוי לפי שיעור היוון של 6% לשנה (ראו עמ' 75 לשומה).
- השמאית המכריעה רמה מאור בשומה לחלקות 238-239 בגוש 6110, שומה מיום 21/05/2024, היוונה את הנאות דירות המגורים לפי שער היוון של 4% לשנה ואת שווי המגרש הריק היוונה בשער היוון של 6% לשנה (ראו עמ' 33 לשומה).

56. נפנה גם להחלטת ועדה זו בהרכב בראשות היו"ר סילביה רביד, בערר ערר (תל אביב-יפו) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' יובל קיכל (נבו 6.9.2020) שם הוסברו הפרמטרים על פיהם נקבע שער ריבית ההיוון:

61. לשם תרגום ערכים כספיים עתידיים (הכנסות והוצאות עתידיות) והבאתם למועד הקובע תוך גישור פער הזמנים, נדרשים שני פרמטרים:

א. הדחייה - היא פער הזמנים בין המועד הקובע לבין המועד בו תתקבל ההכנסה או תתבצע ההוצאה. הדחייה אינה אחידה, כך לדוגמא משך הדחייה עד סיום בניית הדירות החדשות (קבלת דירות התמורה) רב בהכרח מן הדחייה שעד תחילת בנייתן (קבלת המגרש הריק, לאחר פינוי והריסת הקיים).

ב. שער ההיוון - מבטא את העובדה כי כסף עכשיו שוויו רב משוויו של אותו סכום בעתיד. סכום כספי המתקבל במועד הקובע שוויו הנוכחי רב מערכו של אותו סכום אשר יתקבל שנה לאחר המועד הקובע. שער ההיוון נמדד באחוזים לתקופת זמן. כך לדוגמא שער היוון של 6% לשנה, משמעותו כי הכנסה בת 100 ₪ המתקבלת עתה, שקולה להכנסה בת 106 ₪ אשר תתקבל בעוד שנה. אם הדחייה רבה יותר וסכום הכסף יתקבל רק בעוד 10 שנים אזי 100 ₪ עכשיו שקולים לכ- 179 ₪ בעוד 10 שנים. מקדם ערך נוכחי במקרה זה הינו $(0.5584 = 100/179)$. בעת קביעת שער ההיוון יש לקחת בחשבון בין יתר הגורמים את שער הריבית בהשקעות אלטרנטיביות, פרמיית סיכון בהתאם לסוג הנכס, טיבו ומיקומו, פרמיה בשל נזילות נמוכה, פחת ככל שקיים (בנכסים בנויים) הוצאות ניהול ועוד.

הביניים מהווה ריבית שנתית בשיעור (-5.09%), משמע ריבית היוון שלילית שאינה מקובלת כלל בחישובים שמאיים המוכרים לנו, ועל כן יצאנו מנק' הנחה שמדובר בטעות סופר.

ברי כי ככל שההשקעה נעדרת אלמנטים של חוסר ודאות שער ההיוון נמוך יותר ואילו ככל שההשקעה כוללת אלמנטים של סיכון שער ההיוון גבוה יותר.

57. חיזוק נוסף לכך, ששיעור ההיוון אינו ערך כללי ואחיד לכל סוגי הנכסים, אלא, ערך המתייחס לסוג הנכס, ניתן למצוא אף בתקן מספר 2.1 שכותרתו "בדבר יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, תעסוקה, תעשייה ומסחר" ממנו עולה, כי יש הבדל בין שיעורי התשואה וההיוון בין נכסים עסקיים ובין נכסי מגורים⁸. אמנם התקן אינו מתייחס למגרש ריק, ברם, יש בתקן זה כדי להעיד כי שיעור ההיוון אינו ערך אחיד לכל הנכסים.

58. אישוש נוסף לאמור, ר' פרק ט"ו לקווים המנחים שכותרתו "בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי שומה" אשר מסביר מדוע יש לנקוט בשיעורי היוון שונים בגין סוגי נכסים שונים ועוסק בשיעורי ההיוון למשרדים לנכסים מסחריים תעשייה נכסים מיוחדים, קרקע וכו'. אמנם הקווים המנחים לא עסקו בעניין שיעור ההיוון לנכסי מגורים, אך ברור הדבר כי אין שיעור היוון אחד אחיד ומתאים לכל סוגי הנכסים.

59. בהתאם לפסק הדין בעניין נועה לב, יש להביא בחשבון במסגרת התחשיב את "ריבית ההיוון המקובלת". ואולם, שעה שעסקינן בשני סוגי נכסים שונים במהותם, דירות בנויות וקיימות מזה, לעומת מגרש ריק מזה, יש מקום לשוני בשיעור ההיוון החל על כל אחד מסוגי הנכסים, וכך ובהתאם אכן פעלה ועדת הערר בהחלטתה בעניין "אאורה".

60. ודוק, במסגרת חישוב שומת השבחה בין המצב הקודם למצב החדש קבעה ועדת הערר בעניין "אאורה" (ר' עמ' 8 להחלטה) כי יש הבדל בסוג "הנכס", כך שבעת בחינת הנכסים בתום תקופת הדחיה כפי שנקבע בפסק הדין, הרי במצב הקודם עסקינן בדירת מגורים בנויה (נכס בנוי) בעוד שבחינת ערכי הנכסים בתום תקופת הדחיה במצב החדש עסקינן בדירות העומדות להריסה ולמעשה המדובר במגרש ריק ומשכך, מתחייבת הפעלת שיעור ריבית ההיוון שונה המותאם לסוג הנכס ומאפייניו בשני סוגי הנכסים כאמור לעיל. ועדת הערר בהחלטתה⁹ בעניין "אאורה", הורתה על השבת התיק לשמאי המכריע שם, על מנת לפעול ליישום פסק דינו של בית המשפט בעניין לב בהתאם לקביעותיה.

61. ייאמר מיד, כי העמדת שלבי החישוב שנקבעו בפסק הדין בעניין נועה לב, מול שלבי החישוב שנקבעו בהחלטת ועדת הערר בעניין אאורה, עלולה להביא את הקורא לסברה המוטעית ולהותיר רושם כי קיים שוני של ממש בין שתי דרכי החישוב. ברם, בפועל אין הדבר כך! החלטת ועדת הערר בעניין "אאורה" אינה, אלא יישום מהותי של הקביעה העקרונית שנקבעה בפסק הדין בעניין נועה לב, אך תוך קביעת שיעורי היוון שונים לכל אחד מסוגי הנכסים השונים. משכך, השוני בין שלבי החישוב מקורו אך ורק בכך, בעוד שהקביעה המהותית מיושמת במלואה.

62. במילים אחרות, עיון ממעוף הציפור בהחלטת ועדת הערר בעניין אאורה, מול פסק הדין בעניין נועה לב, מביא אותנו להבנה כי ההבדל ביניהם נעוץ בשלבויות החישוב בלבד, ולא במהותו. שכן, הן בעניין נועה לב והן בעניין אאורה מחושבת ההשבחה כהפרש בין שני המצבים (המצב הקודם והמצב החדש), אלא שבעוד שבעניין "נועה לב" מהוון ההפרש בין שני מצבי התכנון לפי שיעור היוון אחד, הרי שבעניין "אאורה" מהוון כל ערך בנפרד, לפי שיעור ההיוון התואם לסוג הנכס, ורק לאחר מכן, מחושב ההפרש בין שני המצבים.

⁸ עיין ערך סעיף 5.1-5.4 לתקן שמאות מספר 2.1.

⁹ נציין כי הואיל ובעניין "אאורה" השמאי המכריע פעל בהתאם לטבצ'ניק, לבסוף הושב התיק אליו על מנת ליישם את פסק דין נועה לב כקבוע בהחלטה.

63. הנה כי כן, ועדת הערר בעניין אאורה פעלה בהתאם לעקרונות המהותיים של פסק הדין בעניין לב ויישמה אותו בהינתן העובדה כי אין "ריבית היוון מקובלת" אחת, היאה הן לדירות מגורים בניות והן למגרשים ריקים.
64. אי לכך, ולאור האמור, אין לנו אלא לאמץ את החלטת ועדת הערר בעניין אאורה ככתבה וכלשונה, המהווה לטעמנו יישום מהותה של הקביעה שנקבעה בפסק הדין בעניין נועה לב, תוך קביעת שיעור היוון שונה לכל אחד מסוגי הנכסים, כמתחייב מהאמור לעיל.
65. נוכח חשיבות הדברים והעקרונות העומדות בבסיס ההכרעה לשם יישום נועה לב, אין לנו, אלא להביא את הדיון וההכרעה של ועדת הערר בעניין "אאורה" כהאי לישנא:

"דיון והכרעה

לאחר ששקלנו את טענות הצדדים ועיינו בהשלמות הטיעון שהגישו החלטנו לקבל את עררי הוועדה המקומית בעניין תקופת הביניים ולהחזיר את הדיון לשמאי המכריע.

הסוגיה מושא הדיון הוכרעה לאחרונה בפסק הדין **בעניין נועה לב** כאשר בפסק הדין נקבע בהתאם לפסק הדין **בעניין אבריל** כי אין לקחת בחשבון את השימוש בתקופת הביניים ואולם את מקדם הדחייה יש להפעיל אך ורק על תוספת השווי של הזכויות במצב החדש.

וכך מצאו הדברים ביטויים בפסק הדין **בעניין נועה לב**:

"בשלב הראשון, אומדים את שווי כלל המקרקעין במצב הקודם.

בשלב השני, אומדים את שווי המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התוכנית 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 התוכנית החדשה. כאמור, בין יתר הסיבות לכך, מצויה הסיבה, כי במסגרת השווי הכולל במצב החדש גלום השווי במצב הקיים, ושווי זה זמין מידית גם לאחר אישור תוכנית הפינוי-בינוי.

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

על פסק הדין בעניין **נועה לב** הוגש בר"מ. יצוין כי בטרם הגשת הבר"מ הוגשה בקשה לעיון חוזר לשם הבהרת השאלה האם מדובר באוביטר של פסק הדין אם לאו, ובית המשפט הנכבד, בהחלטה מיום 17.7.25 קבע כי קביעותיו אינן בגדר אוביטר אלא בגדר קביעות מחייבות בפסק הדין.

בנסיבות אלו ובהינתן כי פסק הדין בעניין **נועה לב** ניתן בבית המשפט המחוזי בת"א, לו אנו כפופים, ולאור עקרון כיבוד הערכאות, עלינו ליישמו.

מבלי לגרוע מן האמור, נעיר כי לטעמנו, קביעות פסק הדין, בעניין הדחייה, הינן נכונות ברמה העניינית.

שכן, הפעלת תקופת הדחייה על המצב החדש בלבד, כפי שנעשה בשומה המכרעת, מייצרת תוצאה לפיה, התועלת הכלכלית בדמות שימוש הביניים בדירות הקיימות עד לתום תקופת הדחייה, אינה מובאת בחשבון כלל. דבר שאינו משקף את מצב הדברים כהווייתו ביחס לתוכנית פינוי בינוי, שכן מתאפשר לדיירים להשתמש בדירותיהם עד הריסתן.

לצורך דיונו נסקור תחילה בקצרה את עובדות היסוד העקרוניות בסוגיה, ונעמוד תחילה על תשתיתו הרעיונית של פסק הדין.

עניינו בדירות מגורים קיימות אשר במצב התכנוני הקיים שימושן המיטבי הינו המשך מגורים בהן או השכרתן.

גם במצב התכנוני החדש שימושן המיטבי של הדירות הוא המשך המגורים בהן או השכרתן, אך זאת רק לתקופת זמן מוגבלת אשר תסתיים עם הבשלת כלל התנאים שיאפשרו קבלת היתר בניה שיאפשר הריסת הקיים ובנייה חדשה תחתיו.

לצורך הדוגמא נניח כי לפנינו בית משותף ותיק אשר חלה עליו תוכנית תקפה לפנינו בינוי ונניח כי בעוד 10 שנים תתאפשר הריסת הקיים ותחילת הבנייה החדשה.

נסקור את שימושם המיטבי של המקרקעין בשני מצבי התכנון:

במצב התכנוני החדש לפנינו שתי תקופות:

- תקופה א': 10 שנים ראשונות - מגורים/השכרת הדירות הקיימות (שימוש ביניים)
- תקופה ב': לאחר 10 השנים הראשונות - הריסת הקיים ומתקבל מגרש ריק.

במצב התכנוני הקודם ניתן כמובן להתגורר או להשכיר הדירות הקיימות הן בתקופת 10 השנים הראשונות והן לאחריה. אך לצורך הדיון בלבד, נפצל רעיונית את הנאות המצב הקודם לשתי תקופות:

- תקופה א': תקופת 10 שנים ראשונות - מגורים/השכרת הדירות הקיימות.
- תקופה ב': תקופת הזמן שאחרי 10 השנים הראשונות: - המשך מגורים/השכרת הדירות הקיימות

יוער כי בכל עת ועת ובשני המצבים, ניתן כמובן לממש את הנכס על ידי מכירתו ומחיר המכירה, חזקה כי יגלם את סך ערכן המהווה של ההנאות האפשריות מן הנכס בתקופה שלאחר המכר.

נסכם בקצרה בעזרת טבלה:

התקופה	מצב קודם	מצב חדש
תקופה א' עשר השנים הראשונות (תקופת הביניים)	מגורים עצמיים או השכרת הדירות הקיימות למשך 10 שנים	מגורים עצמיים או השכרת הדירות הקיימות למשך 10 שנים (שימוש ביניים)
תקופה ב' לאחר דחיה בת עשר שנים	הדירות הקיימות תמשכנה לעמוד על תילן ותמשכנה להיות זמינות למגורים עצמיים או להשכרה.	הבנין ייהרס ויתקבל מגרש ריק, זמין לבנייה החדשה.

בשני מצבי התכנון, בתקופה א' (תקופת הביניים), היא תקופת 10 השנים הראשונות - תשמשנה הדירות למגורים.

אך בתקופה ב' אשר היא התקופה שתחילתה לאחר תום תקופה א' יש שוני בין שני המצבים, במצב התכנוני הקודם תמשכנה הדירות לשמש למגורים גם לאחר תקופת 10 השנים הראשונות ואילו במצב התכנוני החדש, בתום 10 השנים הראשונות תיהרסנה הדירות הקיימות, יתקבל מגרש ריק ותחל הבניה החדשה.

כמצוות המחוקק עלינו לשום את עליית שוויים של המקרקעין נכון למועד הקובע. על כן, דרך המלך לחישוב השבחה הינה בדרך של עריכת **שני חישובים נפרדים** של שווי המקרקעין, תחשיב המצב התכנוני החדש ותחשיב המצב התכנוני הקודם, **שניהם למועד הקובע** ולאחר מכן יחושב ההפרש הכספי בין השניים.

וכך, בהתאם לשיטה המועדפת בעת חישובי היטל השבחה, שיטת Before and After, ייערכו שני תחשיבים נפרדים, שניהם למועד הקובע:

חישוב א' - ערך המקרקעין למועד הקובע במצב התכנוני החדש.

חישוב ב' - ערך המקרקעין נכון למועד הקובע במצב התכנוני הקודם.

לאחר ביצוע שני תחשיבים אלו יעמדו בפני השמאי שני ערכים אשר שניהם מתייחסים למועד הקובע (ולא למועד עתידלי) וההשבחה תחושב כהפרש בין שני הערכים.

סך שווי המצב הקודם = רכיב תקופה א' במצב הקודם + רכיב תקופה ב' במצב הקודם כדחוי ב-10 שנים.
סך שווי המצב החדש = רכיב תקופה א' במצב החדש + רכיב תקופה ב' במצב החדש כדחוי ב-10 שנים

אכן ניתן גם לנקוט בשיטה מקוצרת בה אין השמאי מחשב את שוויים של רכיבי שווי אשר קיימים בשני המצבים התכנוניים ותרומתם הכספית זהה בשני המצבים, אלא מכמת רק את השונה בין שני מצבי התכנון.

אך אין בשום אופן לעשות שעטנו של שתי השיטות, כמו למשל להביאו בחשבון המצב הקודם את מלוא שווי הנכס המגלם גם את רכיב תקופה א' ומאידך להתעלם מהנאות תקופה א' בחישובי המצב החדש. כמו כן תהא זו טעות לחשב את הנאות תקופת ב' כזמינות, מבלי להפעיל עליהן מקדם דחייה.

תקופת שימוש והנאה מן הנכס הקיים בתקופת זמן מסוימת עד שתתאפשר הריסת הקיים ותחילת הבנייה החדשה (הכוונה לתקופה א' היא תקופת 10 השנים הראשונות בהתאם לדוגמא לעיל) קיימת כפי שהסברנו לעיל בשני המצבים התכנוניים. על כן תקופת זמן זו תורמת תרומה כספית זהה הן לשווי המצב הקודם והן לשווי המצב החדש.

נסמן תרומת שווי זו באות K.

מדובר בגורם בעל ערך קבוע אשר בעת חישוב ההפרש שבין שווי המצב החדש לבין שווי המצב הקודם - מתאפס ומתקזז.

שכן כידוע:

$$(X+K) - (Y+K) = X - Y$$

ומכאן מובנת וברורה התוצאה שבפסק הדין, לפיה בשני המצבים אין להביא בחשבון את הנאות השימוש בתקופת הביניים, שהרי הנאות תקופת הביניים קיימות בשני המצבים, הן זהות בסכומן ומשם כך ניתן לקזזן. כל שנותר הינו לכמת את הנאות תקופת הזמן שלאחר תקופת הביניים בשני המצבים התכנוניים ולחשב את ההפרש שביניהן בערכים נוכחיים, דהיינו תוך שימוש במקדם היוון - מקדם ערך נוכחי של סכום או סכומים עתידיים, המכונה גם "מקדם דחייה".

ובלשון פסק הדין: "הפעלת מקדם הדחייה רק על תוספת הזכויות ותוספת השווי מכוח המצב החדש".

יחד עם זאת, לאור העובדה כי מבחינה שמאית קיים שוני בין מקדמי ההיוון בין המצב הקודם למצב החדש יש לטעמנו להגיע לתוצאה מתמטית זהה לנוסחה שקבועה בפסק הדין, ואולם בעת היישום יש להציב מקדמי היוון שונים. באופן כזה תימנע הכפלת / או שילוש ההיטל עליה הצביעו הצדדים בטיעוניהם.

ונסביר: כפי שנקבע בסעיף 95 לפסק הדין "ההשכחה תהיה ההפרש בין שווי המצב החדש לשווי המצב הקודם נכון ליום אישור התוכנית, כאשר הפרש שווי זה בלבד מופחת בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון המקובלת" (תקופת הדחייה הצפויה היא משך תקופת הביניים עד לקבלת היתר שיאפשר הריסת הקיים ותחילת הבנייה החדשה).

ההפרש בין שני המצבים מהווה הפרש שווי בין שני סוגי נכסים שונים בתכלית.

במצב הקודם - לפנינו דירה קיימת אשר תמשיך להניב הנאות לבעליה, בין בדרך של מגורים עצמיים ובין בדרך של השכרתה. מדובר בנכס בעל רמת סיכון ותנודתיות נמוכה, אשר מייצר לבעליו זרם הנאות קבוע, יציב ובטוח למדי.

במצב החדש - ענייננו ברכיב הקרקע לבנייה חדשה של עשרות ולעיתים מאות דירות – נכס אשר ניצולו היעיל מחייב יזמות, מומחיות, השקעת הון רב וכרוך בסיכון ובאי וודאות.

מדובר בסוגי נכסים שונים בתכלית, הנבדלים לא רק במהותם אלא גם בשוק הרוכשים האופייניים. עיסוק בפרויקטים של בנייה חדשה רבת היקף ורכישת

מגרשים לבניה כזו מאפיין חברות עסקיות גדולות הדורשות תשואה גבוהה להון ומוכנות ליטול סיכון בהתאם, ואילו דירה קיימת ובנויה הינה מסוג הנכסים המוחזק כרגיל בידי משקי בית, לרוב לצורך מגורים עצמיים. אך גם כאשר מדובר במשקי בית הרוכשים "דירה להשקעה" הרי שההשקעות האלטרנטיביות להונם של משקיעים "קטנים" אלו, פחותות משמעותית מאלו העומדות ואפשריות לחברות גדולות.

על כן כאשר ענייננו בריבית היוון מקובלת כמו גם שיעורי תשואה נדרשת ומקובלת, הרי שכאשר מדובר בדירת מגורים קיימת שיעורי ההיוון והתשואה הנדרשת והאפשרית יהיו נמוכים, ישקפו תשואות ושיעורי היוון אופייניים לדירות מגורים, ואילו פרויקטים של בניה חדשה רבת היקף, יישקלו וייבחנו כאלטרנטיבה אפשרית בידי רוכשיהם האופייניים על פי שיעורי היוון ושיעורי תשואה גבוהים בהרבה.

אכן קביעת שיעורי היוון ושיעורי תשואה הינם עניין לשמאי, אך נציין כי לרוב שיעורי ההיוון השנתיים המתאימים והמקובלים למקרקעין המיועדים לבנייה חדשה רבת היקף יהיו כפולים ויותר משיעורי התשואה וההיוון המקובלים להיוון הנאות עתידיות מדירות מגורים קיימות.

אין "ריבית היוון מקובלת" אחת אחידה, המתאימה ומקובלת לשני סוגי הנכסים האמורים.

על כן לטעמנו, בהינתן השוני המהותי בין שני סוגי הנכסים, יש לחשב את ההשבחה כהפרש בין שווי המצב החדש לשווי במצב הקודם, כאשר כל אחד משני הערכים בנפרד (הן שווי המצב החדש והן שווי המצב הקודם) מופחת בהתאם לאורך תקופת הדחייה הצפויה (משך תקופת הביניים עד להריסת הקיים) ובהתאם לריבית ההיוון המקובלת והמתאימה לאותו סוג נכס.

ומכאן מסקנתנו אותה נציג בדרך של נוסחה:

נסמן:

A - שווי מצב קודם כדירות מגורים קיימות.

P_A - מקדם ההיוון הראוי למשך תקופת הדחייה, מחושב על פי השיעור השנתי המתאים להיוון הנאות מדירת מגורים קיימת.

B - שווי מצב חדש כמקרקעין זמינים להריסה ובניה חדשה.

P_B - מקדם ההיוון הראוי למשך תקופת הדחייה מחושב על פי השיעור השנתי המתאים להיוון שוויה של קרקע לבניה חדשה כפי המתוכנן במקום.

וההשבחה הינה:

$$(B \times P_B) - (A \times P_A) = \text{ההשבחה}$$

ויודגש: מקדם ההיוון (P) אינו יכול להוות גורם משותף היוצא אל מחוץ לסוגריים, זאת הואיל ו- $P_B \neq P_A$

מן הכלל אל הפרט:

עיון בשומות המכריעות מלמד כי בהסתמך על **עניין אבריל**, בעת חישוב השווי במצב התכנוני החדש בשיטה ב' חושב שווי המגרש שיתקבל עם הריסת הדירות הקיימות ועל שווי זה הופעל מקדם דחייה. כל זאת מבלי להביא בחשבון את הנאות תקופת הביניים שעד להריסת הקיים. ואילו ביחס לשווי הנכס במצב התכנוני הקודם הובא בחשבון שווי הדירות בערכי שוק נוכחיים, ללא הפעלת כל מקדם דחייה.

בכך נוצר מצב כי בעת חישוב שווי המצב הקודם הקודם גולמו כלל ההנאות האפשריות מן הנכס החל מן המועד הקובע ואילך (שכן כאמור, שווי שוק של דירה מגלם את כלל ההנאות העתידיות ממנה) ואילו במצב החדש גולמו ושוקללו רק ההנאות שיתקבלו החל מתום תקופת הביניים (שווי הדחי של המגרש במצבו התכנוני החדש). (ראו בשומת מתחם א' בעמ' 30 ובעמ' 38 בהתאמה ובשומת מתחם ט' בעמ' 46 ובעמוד 56 בהתאמה).

אשר על כן יש להשיב את הדיון בשומות המכריעות לשמאי המכריע, על מנת שיפעל בהתאם לפסק הדין **בעניין נועה לב**, כפי שהובהר על ידינו לעיל, ויתקן את השומות המכריעות בכל הנוגע לשיטה ב' (שיטת העלויות) בהתאם:

בשלב הראשון, יאמוד השמאי את שווי המצב הקודם כדירות קיימות אשר לא חל עליהן התכנון החדש, ויפעיל על סכום שוויין מקדם היוון (מקדם דחייה) המתאים להיוון הנאות עתידיות מדירות מגורים קיימות.

בשלב השני, יאמוד השמאי את שווי המקרקעין במצב החדש כזמינים להריסה ובניה בהתאם לתכנון החדש ויפעיל על ערך זה מקדם היוון (מקדם דחייה) המתאים להיוון ערכי מקרקעין המיועדים לבנייה חדשה רבת היקף.

בשלב השלישי, תחושב ההשבחה על פי ההפרש שבין שני הערכים המהוונים שנתקבלו בשלבי החישוב הקודמים.

66. הנה כי כן, כפי שניתן לראות מהחלטת ועדת הערר בעניין אאורה, מדובר באימוץ קביעת בית המשפט בעניין נועה לב, באופן שלא הובאו בחשבון דמי שימוש בתקופת הביניים, אלא שמקדם הדחייה הופעל על ההשבחה קרי, על ההפרש בין שני מצבי התכנון כקביעת בית המשפט. ואולם, ההבדל בין שלבי החישוב בעניין נועה לב לבין שלבי החישוב בעניין אאורה נובע, אך ורק מכך שוועדת הערר, בעניין אאורה, התאימה את מתכונת החישוב לעובדה הידועה שאין ריבית היוון אחת ומקובלת המתאימה לשני סוגי הנכסים. כל השוני בין שתי ההחלטות נגזר, אפוא, מכך בלבד, ולא מהקביעה העקרונית והמהותית שנקבעה בפסק הדין.

67. מן הכלל אל הפרט.

68. כפי שנראה להלן, יישום החלטת ועדת הערר בעניין "אאורה" מביאה במקרה הנדון לאותו סכום היטל בגין התוכנית הנקודתית, אליו הגיעה השמאית המכריעה בסך של 5,186,800 ₪ ומשכך עמדנו הינה, כי אין מקום להשיב אליה התיק ויש להותיר את הכרעתה על כנה.

תחשיב היטל ההשבחה בשיטות השומה השונות :

החישובים המובאים להלן נערכו תוך יישום ערכי השווי והמקדמים שקבעה השמאית המכריעה, זאת פרט למקדם "ריבית היוון מקובלת" הנדרש בשיטת פסק דין נועה לב, אשר השמאית המכריעה לא נדרשה לו ולא עסקה בו, והואיל ואין למעשה ריבית היוון אחת היאה הן לנכסים בנויים והן למגרש ריק, הובא לכן שיעורי היוון בערכם כפי טענת הועדה המקומית :

שיטת ערר אאורה	שיטת עמ"נ נועה לב השיטה לה טוענת העוררת החישוב המוצג כאן תואם את תחשיב העוררת (ראו החישוב בעמ' 12 לערך)	שיטת עמ"נ טבצ'ניק השיטה לה טוענת המשיבה החישוב עצמו לא הוצג בפנינו וחישובו כאן, נעשה לשם פרישת התמונה המלאה, לצורך ההחלטה	שיטת החישוב המקובלת טרם עמ"נ טבצ'ניק השיטה בה נקטה השמאית המכריעה	
--- מצב קודם ---				
יוע"ד שווי הדירות הקיימות ערך זה יהווה למועד הקובע לפי שער ההיוון השנתי שקבעה השמאית המכריעה להיוון הנאות מדירות מגורים קיימות (3% לשנה) ומשך הדחייה שקבעה השמאית המכריעה (3 שנים) מקדם ההיוון המבטא שני ערכים אלו הינו 91.514%	יוע"ד שווי הדירות הקיימות	יוע"ד שווי הדירות הקיימות נכון למועד הקובע	יוע"ד שווי הדירות הקיימות נכון למועד הקובע	מצב קודם - הסבר מילולי
שווי הדירות הקיימות	36,588,420 ₪	36,588,420 ₪	36,588,420 ₪	36,588,420 ₪
מקדם ההיוון	אין צורך	אין צורך	אין צורך	91.514%
סה"כ שווי מצב קודם	36,588,420 ₪	36,588,420 ₪	36,588,420 ₪	33,483,587 ₪
--- מצב חדש ---				
יוע"ד שווי רק הנאות כלכליות הקיימות עם תום תקופת הדחייה (שווי המגרש הריק לעת זמינות) ערך זה יהווה למועד הקובע לפי שער ההיוון השנתי שקבעה השמאית המכריעה להיוון ערכי מגרש פנוי (6% לשנה) ומשך הדחייה שקבעה השמאית המכריעה (3 שנים) מקדם ההיוון המבטא שני ערכים אלו הינו 83.962% לא תובא בחשבון הנאת השימוש בדירות הקיימות בתקופת הדחייה	יוע"ד שווי רק הנאות כלכליות הקיימות עם תום תקופת הדחייה (שווי המגרש הריק לעת זמינות) לא תובא בחשבון הנאת השימוש בדירות הקיימות בתקופת הדחייה	יוע"ד שווי רק הנאות כלכליות <u>שנוצר</u> עקב התכנון החדש לא תובא בחשבון הנאת השימוש בדירות הקיימות בתקופת הדחייה	יוע"ד שווי ויובאו בחשבון סך הנאות הכלכליות הקיימות במצב התכנוני החדש ובעניינו - סיכום של שתי ההנאות הבאות: א. שווי המגרש הפנוי כפי שיתקבל בתום תקופת הדחייה בערכו המהווה למועד הקובע. + ב. הנאת השימוש בדירות הקיימות בתקופת הדחייה שעד להריסתן אשר תחושבנה בערך המהווה למועד הקובע	מצב חדש - הסבר מילולי
שווי מהווה של שימוש הביניים בדירות הקיימות בתקופת הדחייה (עד להריסתן) שווי המגרש הריק כזמין	לא יובא בחשבון	לא יובא בחשבון	3,104,834 ₪	52,234,610 ₪
מקדם ההיוון	אין צורך	אין צורך	83.962%	52,234,610 ₪
שווי המגרש הריק מהווה למועד הקובע	אין צורך	אין צורך	43,857,186 ₪	43,857,186 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	52,234,610 ₪	43,857,186 ₪	46,962,020 ₪	43,857,186 ₪
--- ההשבחה וההיטל ---				
ההשבחה הינה הפרש שני המצבים כפי שחושבו לעיל - שווי מצב חדש פחות שווי מצב קודם	ההשבחה תחושב באופן הבא : א. יחושב הפרש שני המצבים כפי שחושבו לעיל. ב. ההפרש זה יהווה למועד הקובע לפי משך תקופת הדחייה (בעניינו כאן 3 שנים) ולפי "ריבית היוון" מקובלת (התחשיב כאן ע"פ ריבית היוון בשיעור 6% לשנה כפי שחשבה העוררת)	ההשבחה הינה הפרש שני המצבים כפי שחושבו לעיל - שווי מצב חדש פחות שווי מצב קודם	ההשבחה הינה הפרש שני המצבים כפי שחושבו לעיל - שווי מצב חדש פחות שווי מצב קודם	הסבר מילולי
הפרש הערכים אשר חושבו לעיל מקדם ההיוון	15,646,190 ₪	7,268,766 ₪	10,373,600 ₪	10,373,600 ₪
ההשבחה	13,136,843 ₪	7,268,766 ₪	10,373,600 ₪	10,373,600 ₪
ההיטל (מחצית ההשבחה)	6,568,422 ₪	3,634,383 ש"ח	5,186,800 ש"ח	5,186,800 ₪

69. עיון בטבלה לעיל מעלה, כי תוצאת היטל ההשבחה אליה הגיע השמאית המכריעה בעניינינו, עת הביאה דמי שימוש במצב החדש, **זהה** ממילא לתוצאת היטל ההשבחה המתקבלת בעת יישום עקרונות החישוב שנקבעו בהחלטת ועדת הערר ב"אאורה", המיישמת, כאמור את קביעות בית המשפט בעניין נועה לב.

70. למען הנוחות, להלן סכומי היטל ההשבחה המתקבלים בשיטות השומה השונות:

תחשיב בשיטת המקובלת טרם עמ"נ טבצ'ניק	תחשיב בשיטת עמ"נ טבצ'ניק	תחשיב בשיטת עמ"נ נועה לב	תחשיב בשיטת ערר אאורה
השיטה בה נקטה השמאית המכריעה	השיטה לה טוענת המשיבה	השיטה לה טוענת העוררת	
₪ 5,186,800	₪ 3,634,383	₪ 6,568,422	₪ 5,186,800

למעלה מן הצורך נציין, כי הנישומה העלתה מספר טענות באשר לפסק דין בעניין נועה לב. מדובר בעיקרו של דבר בטענות בעלות אופי ערעורי אשר אינן טענות הכרעה במסגרת ההליך שלפנינו, "קל וחומר" לנוכח התוצאה אליה הגענו לעיל. אך פטור בלא כלום לא ניתן, ועל כן והרבה למעלה מן הצורך נתייחס גם לטיעוני הנישומה בקצרה להלן.

71. ראשית, באשר לטענת הנישומה כי קביעות פסה"ד לב מהווה אוביטר (סעי' 77 לכתב התשובה), הרי שטענה זו הועלתה בפני בית המשפט המחוזי עצמו במסגרת בקשת הבהרה שהוגשה לו ובהחלטתו מיום 17.7.25 הבהיר כי אין מדובר באמירת אגב, אלא בקביעות המהוות חלק מפסק הדין וכלשונו.

לעניין הבקשה להבהרת פסק הדין, הריני להבהיר כי הפרק בדבר 'תחשיב שווי מצב חדש בפרויקט פינני-בינאי' אינו בגדר אוביטר, אמרת אגב, או בחינה מעבר לצורך, אלא חלק נדרש ומהותי בהנמקת פסק הדין.

72. בנוסף, הנישומה טוענת כי הזכויות אשר מימושן נדחה הן הזכויות שנקבעו במצב החדש בלבד, בעוד שהשווי במצב הקודם נובע מדירות בנויות וזמינות, ומשכך אין מקום להפעיל את מקדם הדחייה על שני מצבי התכנון. אכן דירות המגורים הקיימות במצב הקודם הינן זמינות, ואילו בגין הזכויות במצב החדש נדרשת דחייה לשם מימושן, ואולם מקריאת נוסחת החישוב שנקבעה בעניין נועה לב עולה כי בית המשפט הורה לחשב, בין היתר את ההפרש בין שווי העתידי של המגרש הריק והפנוי בתום תקופת הדחייה, ולהפחית מערך זה את שווי הדירות הקיימות בערך הנוכחי ולהחיל את מקדם הדחייה על ההפרש המתקבל בין שני הערכים הנ"ל.

73. מבחינה חשבונאית תוצאה זו שקולה להחלת מקדם הדחייה על כל אחד מן הרכיבים בנפרד, ולאחר מכן חישוב ההפרש ביניהם.

74. מכאן, כי נוסחת החישוב בעניין לב, מחשבת הלכה למעשה את הערך הדחוי של המגרש הריק, ומפחיתה ממנו את הערך הדחוי של הדירות הקיימות, כאשר כל אחד משני ערכים אלו דחוי לתקופת זמן שהינה תקופת הביניים עד להריסת הקיים. ממילא כך אנו מבינים את שנפסק בעניין נועה לב ובהתאם לכך גם יושמה ההחלטה בעניין אאורה ואף בעניינינו.

75. עוד טוענת הנישומה, כי בחירת שיטת החישוב בעניין נועה לב תלויה לכאורה בסוג המימוש (מכר/היתר), בעוד שאת היטל ההשבחה יש לבחון למועד כניסתה לתוקף של התוכנית. אולם עיון בפסק הדין בעניין נועה לב מלמד, כי קיימת בו אבחנה בין דרך החישוב של מכר דירות מגורים

קיימות, לבין מקרים הנבחנים לפי השיטה הכלכלית. ביחס לאחרונים ניתן מענה לקושי שעליו מצביעה הנישומה במסגרת החלטת ועדת הערר בעניין אאורה, אשר הבהירה כי שני מצבי התכנון נבחנים למועד הקובע. משכך, הן במצב החדש בעת שנבחן למועד אישור התוכנית, והן במצב הקודם עת שהוא נבחן למועד אישור התוכנית, מובא בחשבון רכיב שווי זהה, המשקף את סכום ההנאות ממועד אישור התוכנית ועד לתום תקופת הדחייה, וסכום ההנאות מן הדירות הקיימות בתקופה זו, וכל זאת נבחן לאותו מועד קובע של אישור התוכנית.

היינו, הנאות אלה מקוזזות משני צידי המשוואה תוך נטרול ערכן הזהה בשני המצבים הנבחנות למועד הקובע.

76. זאת ועוד אשר לטענת הנישומה כי יישום פסק הדין בעניין נועה לב עלול להביא לחיוב גם במקרים שבהם תוכנית פינני בינוי אינה משביחה, הרי שמעבר לכך שמדובר בטענה כללית החורגת מגדר המחלוקת הקונקרטית שלפנינו, בעניינינו אין חולק ואף לא מצד הנישומה כי מדובר בתוכנית משביחה, וממילא אין צורך להידרש לטענה זו.

77. בדומה לכך, גם הטענה בדבר השלכות רוחב אפשריות של פסה"ד בעניין לב על שוק הנדל"ן ועל פרויקטים של פינני בינוי שאושרו לפי תקן 21 אינה טענה הכרעה במקרה שלפנינו. למעלה מן הצורך בלבד נציין כי יישום פסק הדין בעניין נועה לב, כפי שיושם באמצעות ההחלטה בעניין אאורה, מוביל בעניינינו לאותה תוצאה שאלה הייתה מובילה שיטת החישוב שנהגה בשלבי התכנון של הפרויקט, כעולה מתוצאת השומה המכרעת.

בנסיבות אלה, הטענה כי ההלכה המנחה שנקבעה בעניין נועה לב עלולה לפגוע במקרה זה בכלכליות הפרויקט לא הוכחה ולא הונחה על בסיס קונקרטי וממילא במקרה הנדון אין לטיעון זה משמעות בעניינינו לאור התחשיב שהוצג לעיל. מכל מקום, שאלות בדבר השלכותיה המערכתיות של פסיקה נתונה אינן נבחנות במנותק ממכלול ההתפתחויות בפסיקה, אשר לעיתים עשויות אף לתרום לכלכליותם של פרויקטים מסוג זה.

טענה לעניין אופן חישוב שווי המצב הקודם

טענת הוועדה המקומית

78. במסגרת עררה טענה הוועדה המקומית, כי השמאית המכריעה שגתה ועשתה שימוש בבסיסי נתונים שונים שאינם ברי השוואה לצורך ניתוח עסקאות ההשוואה, תוך שקבעה כי יש לחשב את שווי המצב הקודם בהתחשב בשטחי הארנונה המדווחים, לפיהם הגיעה לשווי למ"ר בנוי לארנונה בסך של 25,500 ₪ למ"ר, וזאת, בהסתמך על עסקאות השוואה שונות, בהמשך כאמור, לצורך חישוב שווי המצב הקודם לתוכנית הנקודתית הוכפל השווי למ"ר בנוי שנמצא כשווי מ"ר בנוי "ארנונה", בהיקף השטחים הבנויים בהיתר.

79. בדרך חישובה זו, שגתה השמאית המכריעה עת שביקשה "להשוות מין בשאינו מינו", שעה שבעת חישוב השווי למ"ר בנוי במצב הקודם התבססה על עסקאות השוואה בהם מדידת השטח היתה על פי שטחי הארנונה המדווחים לרשות המיסים, ולעת חישוב שווי המקרקעין הנישומים עצמם במצב הקודם, הוכפל שווי מ"ר ארנונה בשטח הבנוי בהיתר.

80. לאמור, המדובר במתודולוגיה שאינה עקבית מקום בו שטחי הארנונה המדווחים בהכרח אינם כוללים ומבטאים את כלל השטחים הבנויים בהיתר. הוועדה המקומית מפנה לטבלה שפורטה בשומה המכרעת ממנה עולה כי קיימים פערים בין שטח הנכס לצרכי ארנונה, לבין שטחו בהיתר הבניה. כאשר השטח בהיתר הבניה רחב וגדול יותר משטחי הארנונה המדווחים, ובכך השוותה

השמאית המכריעה "תפוחים לתפוזים", באופן שייצר פערים שהביאו לטענתה לעיוות בקביעת שווי מצב קודם.

81. לשם חיזוק טענותיה בדבר הפער המייצר עיוות בקביעת השווי, הוועדה המקומית מדגימה באמצעות 6 עסקאות ההשוואה מתוך ה-8 שפורטו בשומה המכרעת את הפער בין שטח המדווה לארנונה לבין שטחי דירות ההשוואה אותו מדדה בהיתר עצמו. כך למשל ברחוב העמל 34 (תת חלקה 12): שטח הארנונה הוא 61 מ"ר אך השטח בהיתר הוא 71 מ"ר. כלומר השווי למ"ר בנוי הוא 21,350 ₪ ולא 23,000 ₪ שהובא בחשבון בשומה המכרעת. דוגמא נוספת חלקה 10, בחלקה 163, ברח' החרושת 4, הינו בשטח ארנונה 61 מ"ר אבל בפועל בנויה בשטח 65 מ"ר. כלומר השווי למ"ר בנוי הוא 24,900 ₪ ולא 26,557 ₪ כפי שהובא בחשבון בשומה המכרעת.

82. על כן, התאמתן של עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון בשומה המכרעת, בבחינת השוואת "תפוחים לתפוזים", מעלה כי שווי למ"ר בנוי בהיתר עומד על סך של 23,150 ₪ - לא שונה בהרבה מהסכום שנמצא בשומת הוועדה המקומית.

83. הוועדה המקומית טוענת כי מדובר בטעות חישוב מובהקת שאינה נובעת משיקול דעת שמאי, ודורשת לתקנה באחת מן הדרכים החלופיות הבאות: חלופה א' - הכפלת השטח המדווה בארנונה של הדירות הנישומות (העומד על 1,159 מ"ר) בשווי למ"ר שנקבע בשומה המכרעת (25,500 ₪). חלופה ב' - הפחתת השווי למ"ר בנוי ל-23,150 ₪ בהתאם לניתוח השטחים לפי ההיתר בעסקאות ההשוואה והכפלתו בשטחי ההיתר של הנכס הנישום הקיים (1,434.8 מ"ר).

84. הוועדה מציינת כי שמאי הנישומה עצמו הסכים במהלך הדיון בפני השמאית המכריעה עם עמדת שמאי הוועדה לגבי הצורך בהשוואת בסיס נתונים אחיד והצורך בהשוואת "תפוחים לתפוזים".

תשובת הנישומה

85. הנישומה בתשובתה טוענת כי דין טענת הוועדה המקומית להידחות הן על הסף והן לגופו.

86. כטענת סף טוענת הנישומה כי אופן ניתוח עסקאות השוואה, הוא נושא שמאי מקצועי מובהק המצוי בליבת מומחיותה של השמאית המכריעה, ובהתאם להלכת גלר המצמצמת, אין עילה להתערבות ועדת הערר בו.

87. לצורך קביעת השווי למ"ר בנוי, עמד בפני השמאית המכריעה מסד נתונים רחב שהוצג ע"י הצדדים. נתונים אלו כללו הן עסקאות שדווחו לרשות המיסים והן שומות מכריעות מסביבת הנכס למשל שומת גיל הרצברג (גו"ח 661/6204), שומת ערן ירקוני (גו"ח 530-529/6125) וכו'.

88. במסגרת מענה לתגובת שמאי הוועדה המקומית לשומה האחרת, הציגו שמאי הנישומה ניתוח של עסקאות השוואה נוספות, שבו נגזר השווי למ"ר מהשטח המדוד מתשריטי הבית המשותף הרלוונטיים (להבדיל מהשטח המדווה או משטח הארנונה). מכלול הנתונים מעלה כי התוצאה אליה הגיעה שמאית המכריעה בעניינינו לפיה השווי למ"ר בנוי במצב הקודם הינו 25,500 ₪ הינה ראויה ובוודאי שמצויה היא במתחם הסבירות.

89. בהקשר זה, הפנתה הנישומה לטבלה מרכזת שנערכה על ידה, המאגדת הן את עסקאות ההשוואה שהובאו במענה מטעם הנישומה לתגובת הוועדה המקומית לשומתה האחרת, והן את מרבית עסקאות ההשוואה ששימשו את השמאית המכריעה עצמה. ניתוח של עסקאות ההשוואה על בסיס שטח מדוד מביא לשווי למ"ר בנוי ממוצע מתואם של כ-25,800 ₪ - נתון אשר כמעט זהה לקביעת השמאית המכריעה בעניינינו (25,500 ₪).

90. מבלי לגרוע מתשובתה זאת מבקשת הנישומה לציין כי מכל מקום, קביעת השווי למ"ר על בסיס שטח **מדווח** כפי שביצעה השמאית המכריעה, מצויה במתחם הסבירות ואינה מגלה כל פגם, שכן ככלל, שוק הנדל"ן נוהג לראות בשטח המדווח בעסקאות לרשות המיסים כשטח דירה לצרכי רישוי, והשוק משתמש בשווי למ"ר הנגזר מהדיווחים לרשות המיסים לצורך תמחור דירות חדשות ויד שנייה לפי שטח מ"ר פלדלת. זאת, בין השאר, בשל הקושי באיתור הנתונים והשטחים המדויקים בעסקאות המדווחות. לפיכך, מתודת השמאית המכריעה בענייננו (שכאמור מאומצת כעניין שבשגרה גם על ידי שמאים מכריעים רבים) הינה מקובלת וראויה אשר אף עולה בקנה אחד עם התנהלות שוק הנדל"ן.

91. יתרה מכך, טוענת הנישומה שגם חישוב ערכי השווי **במצב החדש** נעשה באותה דרך וכי למותר לציין כי אם נגרם עיוות כלשהו, הרי שהוא לרעת הנישומה ולא לטובתה.

92. נוכח האמור נטען כי יש לדחות את טענת הוועדה המקומית לפגם לכאורי באופן ניתוח עסקאות ההשוואה.

דיון והכרעה

93. במסגרת הערר, טענה הוועדה המקומית כי ביחס לשווי מצב קודם השמאית המכריעה התבססה על מחיר למ"ר בנוי על בסיס עסקאות השוואה שבהן, מדידת השטח היתה על פי **שטחי הארנונה** זאת לעומת שווי הנכס הנשום עצמו, שבמסגרתו הוכפל שווי מ"ר ארנונה **בשטח הבנוי בהיתר**.

94. לטענת הוועדה המקומית, בפעולתה זו, ערבבה השמאית המכריעה "מין בשאינו מינו" באופן שייצר פערי שטחים שהביאו לעיוות בקביעת שווי מצב קודם.

95. לשם חיזוק טענותיה, הציגה הוועדה המקומית בכתב הערר מדידות של 6 היתרי בניה בגין 6 עסקאות השוואה מתוך 8 עסקאות השוואה עליהן התבססה השמאית המכריעה כחלק ממצב קודם, והראתה כי קיים פער ממוצע של כ-13% בין **שטחי הארנונה** של נכסי ההשוואה לבין **שטח ההיתר** בנכס הנשום.

96. במהלך הדיון שהתקיים בפנינו, ולאור שאלות שהופנו לוועדה המקומית כי הפערים שהציגה אינם נחזים כמשמעותיים (עמ' 2 לפרוטוקול), הפנתה הוועדה המקומית **לראשונה** לנתונים שלא הופיעו בכתב הערר: הפער בין **שטחי הארנונה** של נכסי ההשוואה השונים לבין **שטחם הרשום**¹⁰. לטענתה, פער זה משמעותי יותר ועומד על כ-25%, וכי בסופו של דבר יש להשוות "תפוחים לתפוחים".

97. כאשר נשאלה הוועדה המקומית כיצד פעלה בשומה מטעמה, והאם גם היא בדקה את שטחי המדידה של היתרי הבנייה בעסקאות ההשוואה, היא השיבה בין היתר (עמ' 4 ש' 22-25 לפרוטוקול הדיון): "**לקחנו את סך שטחי הארנונה כי מורכב לבדוק נכס נכס, ואחרי שעשינו את זה הגענו לשווי של 25,000 ₪, שהוא קרוב לתוצאה של השמאית, אבל לא הכפלנו בשטח ההיתר. את אותם 25,000 ₪ – הפחתנו מהם סדר גודל של 10%.**"

98. נציין כבר עתה, כי בדיקה מן הסוג שערכה הוועדה המקומית לראשונה במסגרת הערר, שעניינה מדידת גראפית של שטחי הדירות שבנתוני ההשוואה מתוך תשריטי היתרי הבנייה של עסקאות ההשוואה, ראוי ונכון היה כי תיעשה כבר בשלב עריכת השומה מטעמה, ולא בדיעבד בשלב הערר.

¹⁰ כמופיע בעמ' 44 לשומה המכרעת.

99. ודוק, לא הונחה בפנינו תשתית עובדתית או מקצועית המלמדת כי הנתונים המדווחים יוצרים הטיה שיטתית דווקא בכיוון מסוים, באופן המצדיק הפחתה גורפת מן השווי שהתקבל. כך למשל, הוועדה המקומית ערכה בשומה מטעמה הפחתה של 6% משווי המצב הקודם בשל פערי שטחים, תוך שהסתפקה באמירה כללית לפיה "ברוב המקרים השטח הבנוי בפועל מעט גדול יותר". **אלא**, שבשומת הוועדה המקומית לא הוסבר מדוע פער זה מצדיק דווקא הפחתה של השווי (ולא העלאה של השווי, למשל), וממילא לא הוצג המקור לעצם ביצוע ההפחתה וכן לשיעור ההפחתה הספציפי שנקבע על ידה.

100. בנסיבות אלה, ובהינתן שמדובר בערר על שומה מכרעת על כל המשתמע מכך, **אין מקום לזקוף לחובת השמאית המכריעה את העובדה שלא ערכה בדיקה פרטנית שלא הוצגה בפניה בעניין המדידות במסגרת השומה מטעם הוועדה המקומית, והועלתה לראשונה רק בשלב הערר.**

101. יש לזכור כי ערר על החלטת שמאית מכריעה נועד מטבעו לבחון האם הפעילה שיקול דעת מקצועי סביר, עצמאי ומבוסס שמאית ומשפטית הן ביחס לחומר והטענות שהובאו בפניה, והן ביחס לבדיקה ולבירור שהיה עליה לערוך באופן עצמאי ביוזמתה שלה. במקרה שלפנינו, התרשמנו כי השמאית המכריעה אכן פעלה כאמור.

בהקשר זה יצוין, כי פרטי המדידה מול תשריטי ההיתר, להם טוענת כעת הוועדה המקומית, לא הוצגו כלל בפני השמאית המכריעה, ועלו על ידי הוועדה המקומית לראשונה רק בשלב הערר. בנסיבות אלה, קיים קושי בטענת הוועדה המקומית בעניין פרטי המדידה מול תשריטי ההיתר, כאשר הוועדה המקומית בעצמה נמנעה מהצגת נתונים אלה בפני השמאית המכריעה במועד, שכן, אין הערר יכול לשמש כאכסנייה להעלאת נתונים ו/או אסמכתאות לראשונה שלא הובאו כלל לפני השמאית המכריעה.

102. לכך יש להוסיף, כי קבלת עמדה לפיה ניתן להציג לראשונה בשלב הערר נתונים או טענות שלא הוצגו בהליך השמאות המכרעת, אינה הוגנת ואינה ראויה כלפי הצד שכנגד, ופוגעת קשות בעקרון סופיות הדיון. זאת, שכן קבלת גישה כזו עלולה ליצור בעייתיות לשני הצדדים גם יחד: אם כל צד יוכל להעלות בערר טענות או נתונים חדשים שלא הוצגו בהליך השמאות המכרעת, יסורבל ההליך ולא יגיע לכדי סיום, ותיפגע גם יכולתו של הצד שכנגד להיערך ולהכין את תשובתו לערר כראוי.

103. על כן, ולו בשל העובדה ששומת הוועדה המקומית עצמה לא כללה מלכתחילה בדיקה ואימות ראויים של נתוני ההשוואה המוצגים בה (שמקורם במערכת הממשלתית "מידע נדל"ן") (לרבות הצגת מדידות, אלא עשתה כן בדיעבד ולראשונה רק בערר שבפנינו, סבורים אנו כי די בכך כדי להביא לדחיית טיעונה זה.

104. אלא שלמעלה מן הצורך, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, סבורים אנו כי דין טענת הוועדה המקומית להידחות גם לגופו של עניין. ונסביר להלן.

105. נבהיר תחילה, כי הדברים להלן מתייחסים אך ורק לנתוני **עסקאות ההשוואה** המשמשות את השמאי המכריע לבחינת מגמות השוק, להבדיל **מהנכס הנישום עצמו**, שלגביו חל תקן 9.0¹¹ על תיקוניו לפיו יש לבחון את היתרי הבנייה ואת נתוני השטח המדויקים הנוגעים לו. נבהיר עוד, כי מסקנותינו להלן ניתנות בגדרי נסיבותיו הקונקרטיות של המקרה שלפנינו בלבד, ואין בהן כדי לקבוע כלל גורף ביחס לבחינת עסקאות השוואה החל על כל מקרה ומקרה; כל מקרה יידון לגופו, בהתאם לנתונים שיוצגו בו.

¹¹ תקן מספר 9.1 בדבר הגדרה של מונח "שטח דירה" ודיווח על שטחים בנויים בדירות בשומות מקרקעין ר' סעיף 10.1

106. הגם שלטעמנו יש לשאוף לאחידות בבדיקת נכסים מאותו המין ("תפוחים לתפוחים") ושימוש בהן כעסקאות השוואה, ומבלי לטעת מסמרות בעניין, אין באמור כדי לקבוע כלל גורף השולל שימוש בנתוני השוואה שונים בכל מקרה ומקרה. **נקודת המוצא הראויה היא, כמובן, עריכת בדיקה יסודית ומיטבית ככל הניתן של נתוני ההשוואה, לרבות מדידה פרטנית מול תשריטי ההיתר במקום שהדבר מתאפשר.** ואולם, במקרים בהם קיים קושי מעשי, המוכר לנו מן התיקים המובאים לפתחנו, באיתור ההיתרים, הנתונים והשטחים המדויקים בחלק מעסקאות ההשוואה המדווחות, המקשה לעיתים על עריכת בדיקה כאמור באופן גורף וללא סייג. ככל שנוצר פער עקב כך, ניתן לגשר עליו בדרכים שונות, למשל שימוש במסד נתונים רחב דיו של עסקאות השוואה, המצמצם את השפעת השונות הנקודתית ומאפשר הגעה לתוצאה המצויה במתחם הסבירות, באותו אופן שפעלה השמאית המכריעה בענייננו, כמפורט להלן.

107. יתרה מכך, במקרה שלפנינו, פרטי המדידה מול תשריטי ההיתר של נתוני ההשוואה, להם טענה הוועדה המקומית, לא הוצגו כלל בפני השמאית המכריעה, ועלו לראשונה רק בשלב הערר. אין באפשרות שהייתה נתונה לוועדה המקומית להציג נתונים אלה בשלב מוקדם יותר, כדי ללמד כי נפל פגם המצדיק התערבותנו בהתנהלות השמאית המכריעה, אשר פעלה על יסוד החומר שהיה מונח לפניה בזמן אמת.

אמנם, מדידה פרטנית של השטח מתוך תשריט ההיתר לכל דירה מן הדירות שבנתוני ההשוואה עשויה, במקרים המתאימים, לְטַיֵּב את תוצרי השומה, ואולם, במקרה דנן, ובנסיבות שבהן הנתונים לא הוצגו כאמור בפני השמאית המכריעה, אין בהיעדרה של בדיקה כאמור, כדי להצביע על פגם בשומה המצדיק התערבותנו, שעה שממילא, כפי שיפורט להלן, מסד הנתונים שעליו נסמכה השמאית המכריעה גישר על הפערים הנטענים והביא לתוצאה המצויה במתחם הסבירות.

108. לשון אחר, ובנסיבות המקרה שלפנינו בהן, כאמור, לא הוצגו בפני השמאית המכריעה נתוני מדידה מדויקים יותר מאלה שעמדו לרשותה, על כן, אין בעצם השימוש שעשתה במתודולוגיית הערכת שווי מ"ר בנוי המבוססת על נתוני השוואה מאתר רשות המיסים, תוך הגדרת השטח המדווח (ארנונה/ברוטו) כבסיס החישוב עבור שטחי הרישוי, כדי להעיד על פגם בשומה המצדיק את התערבותנו. זאת, בפרט משנעשה שימוש במתודולוגיה דומה גם במסגרת שומות מכרעיות נוספות, כפי שהראתה הנישומה.

אין באמור כדי לקבוע כי מתודולוגיה זו עדיפה או מחליפה, באופן גורף, בדיקה פרטנית היכן שזו מתאפשרת, אלא רק כי בנסיבות המקרה דנן, ומשלא הוצגו לשמאית המכריעה נתונים מדויקים יותר, לא מצאנו בבחירתה במתודולוגיה זו משום פגם המצדיק התערבותנו. לעניין זה ר' שומות מכרעיות אליהן הפנתה הנישומה כדוגמה לשימוש באותה מתודולוגיה, בה נקטה השמאית המכריעה בשומה המכרעת בענייננו: שומת גיל הרצברג (גו"ח 6204/61); שומת ערן ירקוני (גו"ח 6125/529-530); שומת יעקב פז (גו"ח 6186/489); שומת בועז ברזילי (גו"ח 6693/63); ושומת דוד דדון (6160/256).

109. יתרה מזו, השמאית המכריעה הבהירה בעמ' 43 לשומתה בין היתר כי "לקביעת שטח בדירות ברוטו לצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה, יובא בחשבון שטח הארנונה המדווח כפי שקונה סביר היה רואה לנגד עיניו לנכסים מסוג זה".

110. במקרים בהם קיים קושי מעשי באיתור מלוא הנתונים הפרטניים והפנימיים של עסקאות ההשוואה, כפי שוועדת הערר מתרשמת לא אחת מן התיקים המובאים לפתחה בעררי היטלי השבחה, נעזרים שמאים מכריעים, לעיתים, בביסוס קביעותיהם על מסד נתונים רחב של עסקאות השוואה. כלי מקצועי זה נועד לצמצם את מרווח הסטייה ואת השפעתם של נתונים חריגים או אי דיוקים נקודתיים הקיימים בעסקאות בודדות, ובכך לשקף באופן מהימן ויציב

יותר את מגמת השוק הכללית, ולהשיג בדרך זו **וודאות** ראויה ודיוק ברמה מספקת. משכך, ובנסיבות המקרה דן, בו הנתונים המבוססים על תשריטי ההיתר של עסקאות ההשוואה לא הוצגו כלל בפני השמאית המכריעה, לא מצאנו כי נפל בהתנהלותה פגם המצדיק את התערבותנו, וזאת מבלי לקבוע מסמרות באשר לנדרש בנסיבות שונות או במקרים אחרים.

111. עוד בהקשר זה יצוין, כי בעוד שבכתב הערר מיקדה הוועדה המקומית את טענותיה בפערי השטחים שבין **שטחי הארנונה לשטחי ההיתר**, הרי שרק במהלך הדיון בפנינו, ולאחר שוועדת הערר ביקשה לברר האם אכן מדובר בפערים משמעותיים, העלתה הוועדה המקומית לראשונה טיעון חדש נוסף, שעניינו פערים בין **שטח הארנונה לשטח הרשום**.

לצורך ביסוס טענה זו, הפנתה הוועדה המקומית לטבלה המופיעה בעמ' 44 לשומה המכרעת (המפרטת 8 עסקאות השוואה ששימשו את השמאית המכריעה לבחינת השווי במצב הקודם), וטענה כי קיים פער המגיע, לשיטתה, לכדי כ-24%.

דא עקא, פער נטען זה מתייחס ל-4 עסקאות בלבד מתוך 8 העסקאות, בעוד שב-4 העסקאות הנוספות קיימת זהות מוחלטת בין שטח הארנונה לשטח הרשום. זאת ועוד, טיעון מאוחר זה, שעלה רק בדיון שהתקיים בפנינו, אף עומד בסתירה חזיתית לכתב הערר עצמו, בגדרו טענה הוועדה המקומית לפער ממוצע של כ-13% בלבד.

112. נבהיר עוד, כי לו סברנו כי המדידות שהציגה הוועדה המקומית לראשונה בערר מקימות חשש ממשי לעיוות בקביעת שווי המצב הקודם, ייתכן והיה מקום לבקש את תגובתה והתייחסותה של השמאית המכריעה לנתונים אלה, בטרם תוכרע סוגיה זו. ואולם, משבחנו את הנתונים שהציגה הוועדה המקומית, ומשהגענו לכלל מסקנה כפי שיפורט להלן כי אין בהם כדי להצביע על עיוות ממשי המצדיק התערבותנו, לא ראינו כל צורך להשיב את העניין לשמאית המכריעה לצורך קבלת התייחסותה.

113. יתרה מזאת, ומבלי להסתפק בבחינה העקרונית בלבד, והרבה למעלה מן הצורך, ראינו לנכון לבחון את טענותיה של הוועדה המקומית גם לגופן; קרי, האם פערי השטחים הנטענים על ידה אכן עלולים להוביל לעיוות ממשי ומהותי בקביעת שווי המצב הקודם.

114. לאחר שבחנו את הדברים לעומקם, הגענו לכלל מסקנה כי **התוצאה השמאית הסופית שנקבעה על ידי השמאית המכריעה במצב הקודם מצויה עמוק במתחם הסבירות, ואינה מצדיקה את התערבותנו**. זאת, בין היתר, מן הטעמים הבאים עליהם נעמוד להלן.

115. ראשית, דיו רב נשפך בפסיקות בתי המשפט וועדות הערר בדבר היקף התערבותה המצומצם של ועדת הערר בעניין מתודולוגיה שמאית וקביעת שווי המצויים בליבת העשייה השמאית כל עוד מצויים הם במתחם הסבירות, ונסתפק בלהפנות לפסיקה אליה הפנתה הנישומה בתשובתה בר"מ 3644/13 **משרד התחבורה נ' גלר דוד ואאורה** (נבו 23.4.2014); ערר (מרכז) 9027/11 **צבי קופרלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון** (נבו 24.6.2013); ערר ת"א 95022/10 **ויטלי כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון** (נבו 10.1.2012).

116. שנית, כפי שצוין לעיל, גם אם קיימים פערים מסוימים בין השטחים הנכללים בעסקאות ההשוואה, ניתן לגשר על כך באמצעות "**חוק המספרים הגדולים**", הבא לידי ביטוי ב**שימוש במסד נתונים רחב דיו של עסקאות השוואה ושומות מכריעות בסביבה**, באופן שהממוצע העולה מהן מלמד על סבירות השווי שנקבע, חרף אותם פערים נקודתיים בין השטחים.

117. בדרך זו הלכה השמאית המכריעה. ר' בעמ' 48 לשומה שם צוין: כי לצורך אומדן ההשבחה היא בחנה בין היתר "נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין ושומות שמאים מכריעים בסמוך למועדים הקובעים ובהתאמה למושא השומה".

118. כמו כן וכפי שצוין בפנינו במסגרת מענה לתגובת שמאי הוועדה המקומית לשומה האחרת, הציגו שמאי הנישומה ניתוח של עסקאות השוואה נוספות, שבו נגזר השווי למ"ר מהשטח המדוד מתשריטי הבית המשותף הרלוונטיים (להבדיל מהשטח המדווח או משטח הארנונה). מכלול הנתונים מעלה כי התוצאה אליה הגיעה שמאית המכריעה בעניינינו לפיה השווי למ"ר בנוי במצב הקודם הינו 25,500 ₪ מצויה במתחם הסבירות.

119. בהקשר זה הנישומה הציגה בתשובתה לערר טבלת עסקאות השוואה המאגדת הן את עסקאות ההשוואה שהובאו במענה מטעם הנישומה לתגובת הוועדה המקומית לשומתה האחרת, והן את מרבית עסקאות ההשוואה ששימשו את השמאית המכריעה עצמה. ניתוח של עסקאות ההשוואה על בסיס שטח מדוד מביא לשווי מ"ר בנוי ממוצע מתואם של כ-25,800 ₪, ערך כמעט זהה לשווי אליו הגיעה השמאית המכריעה (25,500 ₪ למ"ר), וזאת כדי ללמד על סבירותה של השומה המכרעת.

120. בדיון שנערך בפנינו, העלתה הוועדה המקומית תמיהה באשר לדרך חישוב השווי של הנישומה במצב הקודם, וטענה בעמ' 13 ש' 4-1 לפרוטוקול כדלקמן:

"איך המשיבה נשארת ב-25,000 ש"ח למ"ר אין יכול להיות שלמרות הפער בשטחים היא עדיין באותו שווי אני מפנה לטור אחד לפני אחרון ושם הם שלבו מקדמי שוליות ומיקום עד 20% בחלק מהעסקאות השוואה ואת זה אין בשומה המכרעת זה נתון שהם הוסיפו כדי להתגבר על הטעות בין שווי ארנונה לשווי מדוד".

121. אין בידנו לקבל טענה זו של הוועדה המקומית, ואנו דוחים אותה. שכן, השימוש במקדמי התאמה של מאפייני הנכס ובכלל זה מאפיינים פיזיים, גיאוגרפיים או תכנוניים כגון מיקום ושוליות, הוא כלי שמאי לגיטימי, מקובל ונפוץ. תפקידם של מקדמים אלו הוא בדיוק לגשר על השונות המובנית הקיימת בין עסקאות ההשוואה השונות לבין הנכס הנידון (כולל פערים פיזיים הבדלי מיקום, זמן וכו'), כדי להביאם ל"מכנה משותף" השוואתי ראוי.

העובדה שהשמאית המכריעה בחרה בנתיב שמאי מסוים ולא עשתה שימוש במקדמי התאמה ספציפיים אלו של מאפייני הנכס בשומתה שלה, אין בה כדי לאיין או לפסול את הלגיטימיות של השימוש בהם מצד הנישומה בהתייחסותה.

אשר על כן, איננו מוצאים כי פער מתודולוגי זה, או השימוש הלגיטימי במקדמי התאמה של מאפייני הנכס מצד הנישומה, מקים עילה להתערבות בקביעותיה של השמאית המכריעה, המצויות בליבת שיקול דעתה המקצועי.

122. כמו כן, הנישומה בהליך השמאות המכרעת הפנתה לשומות מכריעות בסביבה כאשר השמאית המכריעה ציינה בשומה כי התבססה בין היתר על שומות מכריעות אולם לא פרטה אלו, אך עיון שלנו העלה כי יש בשומות המכריעות כדי להעיד על סבירות השווי אליו הגיעה השמאית המכריעה בעניינינו ר' למשל שומת גיל הרצברג בגוש 6204 חלקה 61 שקבע שווי מצב קודם לפי סך של 25,000 ₪ למ"ר.

123. לכך יש להוסיף, כי גם בשומת הוועדה המקומית עצמה ביחס למצב הקודם, נקבע שווי ממוצע בסביבה של 25,000 ₪ למ"ר. אלא, שבשל טענת הוועדה המקומית לפערי שטחים, בחרה לבצע בשומתה הפחתה לשווי מצב קודם של כ-6% (וזאת מבלי שהניחה לכך כל תשתית מנומקת ומבוססת כמו למשל במצב בו מביאים מקדמי התאמה של מאפייני נכס) וכך הגיעה לשווי מצב קודם של 23,500 ₪ למ"ר. ורי לעניין זה עמ' 30 לשומת הוועדה המקומית:

"בהתאם לנתונים המפורטים להלן, אומדן שווים הבנוי "נטו" של דירות מגורים וותיקות נקבע בסך של 25,000 ₪ לשטח המדווח. ברוב המקרים השטח הבנוי בפועל מעט גדול יותר, כך שאומדן שוויו של מטר "פלדלת", נקבע בהתאמות הנדרשות (בהתאם למצב המקרקעין, ובהתעלם מהדרישה לקיזוז תרומתה של תמ"א 38) בנסיבות אלה שוויו של מ"ר בנוי במקרקעין נאמד בסך של 23,500 ₪".

הנה כי כן, עיון בשומת הוועדה המקומית מעלה כי גם היא עצמה לא ביצעה בשלב השומה מטעמה בחינה פרטנית של היתרי הבניה (פרקטיקה שהיא מלינה עליה כעת בערר כנגד מתודולוגיית שנקטה בשומה המכרעת) אלא, הסתפקה בהפחתה בשיעור של 6% תוך הפניה להנחה הכללית לפיה "ברוב המקרים השטח הבנוי בפועל גדול יותר".

בשולי הדברים אך לא בשולי חשיבותם נציין, כי נתוני השוואה וסטיות דיווח מעצם טבעם, אינם מתפלגים באופן חד כיווני. הסטיות בשטחים המדווחים עשויות לנטות הן כלפי מעלה והן כלפי מטה מן הממוצע הכללי, המייצג את מגמת השוק. משכך, קביעה "קטגורית" כי פער השטחים מחייב בהכרח "הפחתה" של השווי במצב קודם אינה הכרחית; בנסיבות מסוימות, פערי השטחים הנטענים עשויים היו להוביל דווקא לתוספת לשווי במצב קודם ולא בהכרח להפחתה. משכך, קביעת השמאית המכריעה שלא לבצע הפחתה כזו, ולהותיר את השווי על רמתו הממוצעת בסביבה, עולה בקנה אחד עם מתודולוגיה שמאית סבירה ומקובלת.

124. בנוסף, הנישומה ציינה בתשובתה לערר כי חישוב ערכי השווי **במצב החדש** נעשה באותה דרך בה נקטה השמאית המכריעה במצב הקודם, ועל כן אם נגרם עיוות כלשהו הרי שהוא לרעת הנישומה ולא לטובתה. וכך ציינה גם בדיון בפנינו (עמ' 8 ש' 12-13 לפרוטוקול) "הטענה שלהם יוצרת מבחינתם לדעתי חרב פיפיות כי היא פעלה באותו אופן גם לגבי המצב החדש".

125. ראשית דבר, הואיל והמשיבה לא הגישה ערר אין מקום להידרש לטיעונה זה ועל כן איננו מכריעים בכך. יחד עם זאת, כן ראינו לנכון לציין כי לכאורה אם לשיטת הוועדה המקומית עצם השימוש בבסיסי מדידה שונים יוצר פגם מתודולוגי של השוואת "תפוחים לתפוחים", **היה מצופה כי טענה עקרונית זו תעלה באופן "עקבי" ביחס לשני מצבי התכנון גם יחד**. העובדה שהטענה הועלתה ביחס למצב הקודם בלבד, מעוררת קושי לראות בה טענה מתודולוגית כללית ועקבית ומלמדת כי עיקר משמעותה נעוץ בהשלכתה על תוצאת השווי במצב הקודם וכנגזרת מכך על תוצאת ההשבחה ותו לא.

126. כבקרה נוספת והרבה מעבר לנחוץ, בדקנו מה שווי המצב הקודם שהיה מתקבל, אילו נערך החישוב בשיטה לה טוענת הוועדה המקומית של השוואת "תפוחים לתפוחים" כך למשל ערכנו תחשיב לפיו חושב שווי ממוצע למ"ר על פי השטח הרשום שבנתוני ההשוואה והוכפל בסך השטח הרשום של הדירות הוותיקות הקיימות. המסקנה כפי שתוצג להלן העידה על סבירות תוצאת השומה והעובדה שלא היה מקום להשיב העניין לשמאית המכריעה.

- **שווי ממוצע למ"ר רשום** מחושב על פי נתוני ההשוואה שהציגה השמאית המכריעה בעמ' 44 לשומה המכרעת, הינו על פי חישובנו **29,211 ₪ למ"ר**.

להלן הטבלה:

חושב על ידיו	נתונים שפירטה השמאית המכריעה							גוש/חלקה
	מחיר למ"ר שטח רשום	מחיר למ"ר שטח ארנונה	חדרים	שטח רשום	שטח ארנונה	שנת בניה	כתובת	יום מכירה (ש)
26,557 ₪	26,557 ₪	3	61	61	1950	החרושת 4	1,620,000	24/06/2020
24,107 ₪	24,107 ₪	2	56	56	1950	העמל 15	1,350,000	02/01/2020
26,557 ₪	26,557 ₪	3	61	61	1960	העמל 34	1,620,000	30/06/2019
30,833 ₪	24,667 ₪	3	48	60	1950	אבא הלל 138	1,480,000	16/06/2019
30,208 ₪	23,016 ₪	2	48	63	1960	אבא הלל 138	1,450,000	10/06/2019
27,600 ₪	27,600 ₪	2	50	50	1950	רש"י 32	1,380,000	05/06/2019
35,938 ₪	26,953 ₪	2	48	64	1960	הפודים 21	1,725,000	17/05/2019
31,889 ₪	24,741 ₪	2	45	58	1960	אבא הלל 140	1,435,000	13/01/2019
29,211 ₪	25,525 ₪	ממוצע						

- בחלקה 303 קיימות 12 דירות בשטח רשום של 48.48 מ"ר כל אחת - סה"כ 581.76 מ"ר.
- בחלקה 302 קיימות 12 דירות. הדירות אינן רשומות בפנקס הבתים המשותפים, ומשכך אין לגביהן שטח רשום, אך השמאית המכריעה ציינה בעמ' 43 לשומה כי שטחי הדירות נטו כ- 54.56 מ"ר כל אחת – מתקבל סה"כ 654.72 מ"ר.

סה"כ השטח בשתי החלקות הינו - 1,236.48 מ"ר.

על כן, מתקבל שווי מצב קודם, שהינו מכפלת השטח במ"ר (1,236.48 מ"ר) והשווי למ"ר (29,211 ₪) כפי שפורטו לעיל: סך 36,118,800 ₪, זאת לעומת שווי מצב קודם על פי השומה המכרעת בעמ' 54, העומד על סך 36,588,420 ₪.

ההפרש בין שווי המצב הקודם לפי תחשיבי השמאית המכריעה לבין השווי המחושב כאן, פחות מ-1.3%. קרי מדובר בפער של כאחוז המצוי בהכרח בתחום הסבירות ואינו מצדיק התערבותנו.

127. על יסוד כל האמור, התרשמנו כי השווי שנקבע במצב הקודם על ידי השמאית המכריעה, בסך של 36,588,420 ₪ למ"ר, מצוי במתחם הסבירות ועולה בקנה אחד עם עסקאות השוואה ושומות מכריעות אחרות שניתנו בסביבה. אין בטיעוני הוועדה המקומית לעניין פערי השטחים שאגב נתמכו לראשונה בערר, כדי להצביע על עיוות וודאי לא ממשי בקביעה זו. מכל מקום, השמאית המכריעה אינה כבולה לשומות הצדדים; מסור לה שיקול דעת מקצועי ועצמאי, וממכלול הנתונים שעמדו לנגד עיניה הגיעה לשווי האמור במצב הקודם, שווי המשתקף בנתוני הסביבה, כפי שפורט לעיל. משכך ועל יסוד כל האמור, לא הונחה בפנינו תשתית המצדיקה את התערבותה של ועדת הערר בקביעה שמאית זו, ועל כן דין טענת הוועדה המקומית להידחות.

סוף הדבר

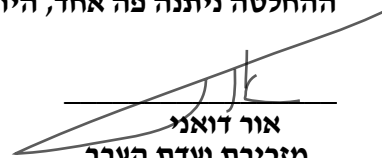
- 128. סיכומו של דבר, דין טענת הוועדה המקומית בעניין אופן חישוב שווי המצב הקודם, להידחות.
- 129. באשר לטענת הוועדה המקומית הנוגעת ליישום פסק הדין בעניין נועה לב, הרי שזו יושמה על ידינו בהתאם להחלטה בעניין אאורה (ערר 81091-09-24). ממילא, אין כל מקום להשיב את השומה המכרעת לשמאית המכריעה על מנת שתפעל בהתאם לכך, שעה שתוצאת ההשבחה בהתאם לפסק הדין נועה לב כפי שיושמה באאורה ובערר זה, כמוצג מעלה, מביאה ממילא לאותה תוצאת השבחה מספרית אליה הגיעה השמאית המכריעה בשומתה. משכך, אין כל מקום או הצדקה להחזיר בנסיבות ענייננו את התיק אליה.

130. לנוכח התוצאה אליה הגענו, יש להותיר את השומה המכרעת על כנה, וכפועל יוצא מכך, גובה ההיטל הקבוע בשומה המכרעת נותר אף הוא בעינו.

131. יחד עם זאת, בשים לב לכך שהוועדה המקומית צמצמה את יריעת המחלוקת (לאחר שקיבלה את המלצת ועדת הערר להכריע בשתי סוגיות בלבד מתוך כלל הטיעונים שהועלו בערר), וכן בשים לב לדיון המשפטי שערכנו בעניין פסק הדין נועה לב וההחלטה בעניין אאורה לא ראינו לעשות צו להוצאות, וכל צד יישא בהוצאותיו.

ההחלטה ניתנה פה אחד, היום, יום רביעי כ"ב באב ה'תשפ"ו, 5 לחודש אוגוסט 2026.


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


אור דואני
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב