
לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 14 באוקטובר 2010
ש.מ. MY-42-30035

1

חוות דעת מייעצת - היטל השבחה
חלק מחלקה 42, בגוש שומה 30050
(מגרש 42 ד' בתכנית מדידה)
רח' יואל משה סלומון 9
שכונת נחלת שבעה, ירושלים

הצדדים:

העוררת: חברת ש.י.א בע"מ

ע"י מר יאיר ידיד, שמאי מקרקעין.

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

ע"י מר משה מנצבך, שמאי מקרקעין.

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 14 באוקטובר 2010
ש.מ. 30035-42- MY

2

1. מבוא :

1.1 מטרת השומה :

בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ובהמשך להחלטת ועדת הערר המחוזית (ירושלים) , מיום 15.6.2010 , נתמנתי כשמאית מייעצת, לענין ההשבחה שחלה בשווי חלק מחלקה 42 בגוש 30035 , אשר הוגדר בתכנית מדידה , כ- "מגרש 42 ד' " (להלן "הנכס") וזאת - עקב האירועים התכנוניים הבאים:

- אישור תכנית 2422 , שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3555 , מיום 3.5.1988 .
- אישור הקלה בקו בנין , שמהותה תתואר בהמשך - ליום 18.5.2009 , יום אישור היתר הבניה בועדת הערר .

עילת המימוש : בקשה להיתר בניה .

1.2 פעולות שננקטו :

- עיון בהחלטת ועדת הערר המחוזית - מחוז ירושלים , מיום 15.6.2010 .
- עיון בשומות הצדדים :
 - שומת שמאי המשיבה , מר משה מנצבך , מיום 29.12.2009 .
 - שומת שמאי העוררת , מר יאיר ידיד , מיום 25.7.2010 .
- קיום דיון , ביום 20.9.2010 , בהשתתפות השמאים הנ"ל וכן בהשתתפות עו"ד יורם ספרן וה"ה אפרים ומני מזרחי - מטעם העוררת ועו"ד הדר מנצורי - יועמ"ש מטעם המשיבה .
פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ולא נתקבלו לגביו הערות .
- סיור בנכס ובסביבתו , ביום 11.10.2010 , ע"י הח"מ וע"י ארנון גולדברג , שמאי מקרקעין עובד המשרד .

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 14 באוקטובר 2010
ש.מ. 30035-42- MY

3

• עיון במסמכים נוספים שעמדו בפני, לרבות : כתב הערר, תגובת המשיבה לערר, העתקי רישום מפנקס השטרות ומפקס הבתים המשותפים, תוכניות הגשה, נתונים לגבי ערכי שווי לרבות נתונים ממאגרי מס שבח, מספר חוזי מכירה ושכירות לגבי הנכס נשוא השומה וכן של נכסים בסביבה, שומות היטלי השבחה לגבי נכסים בסביבה, תקנונים ותשריטים רלבנטיים .

2. פרטי הנכס :

להלן פרטי הנכס, נשוא השומה, מתוך המסמכים שהוצגו בפני (לא ניתן להפיק נסח רישום לחלקה 42 בגוש 30035) :

2.1 פרטים מתוך העתק רישום מפנקס השטרות, מיום 2.2.2005 (הנתונים משומות הצדדים) :

ספר : 1015

דף : 5965

שטח : לא ידוע .

בעלות : נרשמה ביום 29.7.1975 ע"ש חב' ש.י.א בע"מ .

הערה : מיום 29.7.1975 לגבי התחייבות להמצאת מפה ורישום תוך שנה .

2.2 נשוא השומה הינו חלק מחלקה 42 בגוש 30035 ששטחה הינו 419 מ"ר .

החלקה פוצלה בתשריט מדידה (שצורף לתכנית הבקשה להיתר) ל-4 "מגרשים" שמספרם 42 א – 42 ד' .

נשוא השומה הינו "המגרש" המסומן 42 ד', בשטח של 153 מ"ר .

2.3 כתובת עירונית : רח' יואל משה סלומון 9, שכונת נחלת שבעה, ירושלים .

3. מיקום ותיאור הסביבה :

הנכס, נשוא השומה, מצוי בחלקו הצפוני מעברו המזרחי, של רח' יואל משה סלומון, שכונת נחלת שבעה, במרכז העיר ירושלים, כ-100 מ' ממערב למקום מפגשו עם רח' יפו, ציר התנועה והמסחר העיקרי במרכז העיר. הרחוב מהווה חלק ממתחם מסוגן המהווה, בשנים האחרונות, מוקד לשימושי מסחר, בעיקר בתחום הבילוי וההסעדה. חלק מרחובות השכונה הם סמטאות צרות להולכי רגל בלבד .

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 14 באוקטובר 2010
ש.מ. 30035-42- MY

4

חלקה 42, "כלואה" בין רח' יואל משה סלומון - ממערב, לרח' נחלת שבעה - ממזרח. הגישה העיקרית לחלקה הינה מצד רח' יואל משה סלומון.

רח' יואל משה סלומון, הינו רחוב דו סטרי, צר וקצר, המשתרע בין הרחובות יפו - מצפון ורח' הלל - מדרום. במועד הסיור נצפה, כי הרחוב כולל שימושים מעורבים של מגורים, משרדים ומסחר.

רח' נחלת שבעה, המקביל ממזרח לרח' סלומון, הינו סמטה צרה יותר, המיועדת לתנועת הולכי רגל בלבד.

יצוין, בסמוך לנשוא השומה, מעברו המזרחי של רח' נחלת השבעה, מצוי בנין משרדים גבוה.

הסביבה מאופיינת בתנועה ערה של הולכי רגל במשך כל שעות היום וסובלת ממצוקת חניה קשה.

התשתיות העירוניות והפיתוח הסביבתי - מלאים.

4. תאור הנכס:

הנכס, נשוא השומה, הינו, כאמור, חלק מחלקה 42, ששטחה הכולל, ע"פ מדידה, הינו 419 מ"ר.

במרכז החלקה ובצידה הדרומי סומנו (בתכנית 2422) רצועות להפקעה עבור מעבר ציבורי להולכי רגל, המחלקות את החלקה לשני חלקים - מערבי ומזרחי.

בהתאם לתשריט מדידה, הכלול בתכנית ההגשה, פוצלה החלקה לארבעה "מגרשים", אשר אחד מהם, המצוי בקצה המזרחי שלה, סומן כ"מגרש" 42 ד', בשטח של 153 מ"ר והוא נשוא השומה.

יצוין, כי בחזית המערבית של החלקה, הפונה לרח' סלומון, קיים מבנה ותיק בן שתי קומות בשימוש מסחרי.

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 14 באוקטובר 2010
ש.מ. 30035-42- MY

5

ה"מגרש" נשוא השומה, הינו בעל צורה הקרובה לריבוע ומימדיו כדלהלן:
- אורך צלע דרומית / צפונית : כ - 13 מ' (ממוצע) .
- אורך צלע מערבית / מזרחית : כ - 12 מ' (ממוצע) .

על "המגרש" הנ"ל, מצוי מבנה אבן ותיק, חד קומתי, בשטח של כ-41 מ"ר (8 מ' X 5 מ' בקירוב), אשר שימש בעבר למסחר וכיום מצויים בו מצבורי גרוטאות וחומרי בנין. מצידו הצפוני של המבנה קיימת חצר צמודה המגודרת בחומת אבן גבוהה, בגבולה המזרחי והצפוני. כ"כ, בפינה הצפון מזרחית של החצר, מצוי מבנה נפרד, אשר שימש כחדר שירותים ומיועד להריסה.

למבנה גישה דרך שביל מקורה העובר דרך המבנה החזיתי - מרח' סלומון וכן דרך שני שבילי גישה נוספים מרח' נחלת שבעה, המצויים משני צידי המבנה. יצויין, כי מצידה הצפוני גובלת החלקה בדרך.

יער, כי הבקשה להיתר - עילת המימוש הנוכחי - מתייחסת לתוספת בניה של 26.13 מ"ר, מצידו הצפוני של המבנה, בחלק משטח החצר הצמודה (בקו אפס מזרחי וצפוני) .

5. מצב תכנוני :

להלן פירוט התכניות הרלבנטיות לשומת ההשבחה, ע"פ סדר כרונולוגי :

5.1 תכנית 688 (קנדל), שפורסמה למתן תוקף בע.ר 1359 מיום 14.9.1944 :
התכנית הינה תכנית מתאר (מנדטורית) לעיר ירושלים. בתכנית זו סומנה החלקה ביעוד מסחרי באזור צפוף אוכלוסין.

5.2 תכנית מתאר 62, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 687, מיום 16.7.1959 :
התכנית הינה תכנית מתאר לעיר ירושלים, ובמסגרתה סווגה החלקה הנדונה באזור " שטחים יתרי אוכלוסין וצפופים - תחום הריסה " .
לגבי השטחים הנ"ל חלות ההוראות הבאות :
- לא ישמשו כל קרקע או כל בנין בשום שימוש, פרט לזה הרשום בתוספת השימושים לגבי האזור בו נמצא השטח .
- לא ייבנה כל בית אלא בהתאם לתכנית מפורטת .
- לא ייוסף דבר על בנין ולא ישונה כל בנין שהוקם לפני שקיבלה תכנית זו תוקף, אלא

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 14 באוקטובר 2010
ש.מ. 30035-42- MY

6

אם כן תהיה – לדעת הוועדה המקומית – תכליתם האחת והיחידה של תוספת שכזאת או שינוי שכזה, להשביח את המצב הסניטרי.

5.3 **תכנית 856, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 765 מיום 3.6.1960:**

התכנית מהווה תיקון מס' 2 לתכנית 688. מטרת התכנית הינה פיתוח השטח הכלול בתשריט למטרת מגורים ומסחר, ביחד עם צורת הבינוי, הקצאת שטחים לבניינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פרטיים פתוחים, הגבלת שטח בית הקברות, קביעת שטחים לשיקום והתוויית דרכים וביטולן.

נקבע, כי על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית המתאר לירושלים משנת 1944 (קנדל), לרבות התיקונים לתכנית המתאר, שאושרו מעת לעת, וזאת- בנוסף להוראות שבתכנית זו. החלקה שבנדון סומנה בתכנית כחלק מאזור שיקום, ביעוד "דרך חדשה".

ע"פ הוראות התכנית, כל שטח השיקום מיועד להפקעה, ע"י מועצת עיריית ירושלים או ע"רשות מוסמכת אחרת, שתוקם למטרת שיקום שטח זה. עוד נקבע, כי לא תורשה בשטח השיקום כל בניה שלא בהתאם לתכנית, לרבות תוספת חדרי נוחיות או תיקונים, מלבד תמיכתם של בניינים המהווים סכנה לדיירים ולציבור.

בכפוף לתנאים בסעיף 14 בתקנון התכנית, נקבע, כי לא יוקם כל בנין או חלק הימנו בשטח זה אלא בהסכמת הוועדה המקומית ובאישורה של הוועדה המחוזית שתוכל להתנות את מתן האישור בתנאים של גובה הבנין, צורת הבנין, החומרים שבהם יבנה ופינוי והכשרת השטח בסביבת הבנין.

5.4 **תכנית 2422, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3555 מיום 3.5.1988:**

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית החלה על שכונת נחלת שבעה ומקיפה שטח של כ-21 דונם.

התכנית מסמנת את החלקה, נשוא השומה, ביעוד "אזור מסחרי מיוחד" וקובעת לגביו, בין היתר, את ההוראות הבאות:

- כל שטח התכנית (נחלת שבעה ובתי פיינגולד) הוא שטח לשיקום ושימור, שבהם אסורה כל הריסה, למעט המבנים המסומנים בתשריט מס' 1 להריסה.

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 14 באוקטובר 2010
ש.מ. 30035-42- MY

7

- לא תותר הריסת מבנים בשטח התכנית (פרט לאלה המסומנים להריסה) אלא יותר רק שיפוצים ושיפורים בהתאם לסגנון הבניה המסורתי בשכונה ובהתאם למסומן בנספחי חזיתות רחובות לשימור .
- שימושים מותרים: מגוון רחב של חנויות וכן בתי קפה , מסעדות , מזנונים , בארים , משרדים , בתי מלאכה , דירות מגורים , בתי כנסת ועוד .

זכויות הבניה באזור מסחרי מיוחד תהיינה פועל יוצא של קווי הבנין המותרים ומספר הקומות המותרות כמפורט דלהלן :

- קווי הבנין : קווי הבנין לתוספת הבניה מסומנים בקו נקודה אדום - בנספח מס' 1 . במקום שלא סומנו בנספח 1 קווי הבנין , יותר שיפוך המבנים הקיימים בלבד וקווי הבנין החוקיים יהיו קירות הבנין הקיים בחלקה , ולא תותר כל תוספת בניה .
- גובה הבניה - מספר הקומות המותר בכל חלקה מסומן בספרות רומיות בנספח מס' 1 . בחלקות בהן מותר להוסיף קומות, מסומנת התוספת בקו אדום בנספחי רחובות חזיתות לשימור .

לגבי חלקה 42 נקבע , כי לא תורשה כל תוספת בניה לפני רישום זיקת הנאה לטובת הציבור, ע"פ סעיף 12 שבהוראות התכנית .

יצוין , כי בתשריט התכנית, מסומן בתחום חלקה 42 , בצידה הדרומי , מבנה בשטח כ- 10 מ"ר , להריסה . המבנה המיועד להריסה מצוי בצמוד למבנה הקיים בחלק הדרום מזרחי של החלקה , נשוא השומה .

6. רישוי :

6.1 הוצגה בפני בקשה להיתר בניה מיום 6.7.2005, לא חתומה, המתייחסת לחלקה 42, מגרש 42 ד'. הבקשה הינה לתוספת בניה למבנה מסחרי – חד קומתי ובניית גדר .

תכנית ההגשה כוללת תשריט מדידה לפיו חולקה החלקה ל-4 מגרשים ובין היתר הוגדר "מגרש" 42 ד', בשטח של 153 מ"ר , נשוא השומה .

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 14 באוקטובר 2010
ש.מ. 30035-42- MY

8

יוער, כי החלוקה הנ"ל אינה נובעת מהוראה בתב"ע ו"המגרשים" שנוצרו אינם מהווים יחידות תכנוניות עצמאיות.

להלן פירוט שטחי הבניה הקיימים והמבוקשים ב"מגרש 42 ד'":

פרגולה (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)	עיקרי (מ"ר)	
		מבוקש	קיים
23.78	67.18	26.13	41.05

יוער, כי הבקשה להיתר, שהוצגה בפני, אינה כוללת בקשה להקלה לבניה בקיר משותף, ללא הסכמת בעלים. עם זאת, משומות הצדדים ומהמסמכים שהוצגו בפני, לרבות כתב הערר, תגובת המשיבה לערר והחלטת ועדת הערר, עולה, כי הבקשה להיתר כללה גם בקשה להקלה לבניה בקיר משותף, בקו בנין אפס - בצד הצפוני של החלקה, תוך ויתור על הסכמת השכנים - בעלי הזכויות בחלקה הסמוכה.

6.2 הוצגה בפני החלטת ועדת - מחוז ירושלים, מיום 18.5.2009.

החלטה עוסקת בסירוב ועדת המשנה לתכנון ולבניה לאשר היתר בניה בחלקה שבנדון. החלטת ועדת הערר היתה, כי יש להעניק לעוררת היתר בניה, על סמך הבקשה להיתר שאושרה בעבר ע"י ועדת המשנה לתכנון ולבניה ביום 1.5.2006.

יוער, כי תכנית הבקשה המאושרת הנ"ל, לא הומצאה לי.

כ"כ, יצויין, כי שומת ההשבחה הנדונה, הינה לגבי ערר נוסף, שהוגש ע"י העוררת (כפי שיתואר בהמשך), העוסק בבניין החיוב בהיטל השבחה.

6.3 הוצג בפני תצהיר אדריכל, מיום 28.10.2009, הכולל פירוט שטחי בניה, על פיו - הבניה הקיימת בחלקה 42, מגרש 42 ד', הינה בשטח של 41.05 מ"ר ושטח תוספת הבניה המבוקש הינו מ 26.13 מ"ר, סה"כ קיים + מבוקש : 67.18 מ"ר.

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א , 14 באוקטובר 2010
ש.מ. 30035-42- MY

9

.7 שומות הצדדים:

שומת העוררת	שומת המשיבה	גורם ההשבחה
אין השבחה	<p><u>ההשבחה בשווי השטח הבנוי :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - שווי למ"ר בנוי : 13,000 ₪ - שטח המבנה : 41 מ"ר - שווי המבנה : 533,000 ₪ - שיעור ההשבחה לשטח הבנוי : 10% - ההשבחה : 53,300 ₪ <p><u>ההשבחה בשווי יתרת זכויות הבניה</u> (מדרך למסחר) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - שווי למ"ר מבונה : 6,000 ₪ - הזכויות המבוקשות : 26.13 מ"ר - שיעור ההשבחה : 90% - עלויות הריסה : <u>1,000 ₪</u> - ההשבחה בניכוי עלויות הריסה : - 141,102 ₪ - הנ"ל בניכוי 10% בגין תוספת בניה - חדשה (על ישנה) : 126,092 ₪ - הנ"ל בדחיה (7%) : 117,266 ₪ <p style="text-align: right;"><u>סך ההשבחה :</u></p> <p>170,566 ₪ = 117,266 ₪ + 53,300 ₪</p> <p>היטל ההשבחה : 85,283 ₪</p>	<p>אישור תכנית 2422</p> <p>המועד הקובע : 18.5.1988</p>
אין השבחה	<ul style="list-style-type: none"> - שווי למ"ר מבונה : 9,000 ₪ - הזכויות המבוקשות : 26.13 מ"ר - שיעור ההשבחה : 90% - עלויות הריסה : <u>2,000 ₪</u> - ההשבחה בניכוי עלויות הריסה : - 209,653 ₪ - הנ"ל בניכוי 10% בגין תוספת בניה - חדשה (על ישנה) : 188,688 ₪ - שיעור ההשבחה : 7% - ההשבחה : 13,208 ₪ - היטל ההשבחה : 6,604 ₪ 	<p>אישור הקלה</p> <p>המועד הקובע : 18.5.2009</p>

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 14 באוקטובר 2010
ש.מ. MY-42-30035

10

8. החלטת ועדת הערר :

בהחלטת ועדת הערר, מיום 15.6.2010, הונחה השמאי המייעץ לערוך שומת היטל השבחה, בהתאם לעקרונות הבאים :

- התכנית במצב הקודם :

הייעוד התכנוני במצב הקודם, ע"פ הנחיית ועדת הערר, הוא דרך, בניגוד לטענת שמאי העוררת, שטען, כי יש להתעלם מייעוד זה, בשל העובדה שההפקעה לא בוצעה משך עשרות שנים ולפיכך - יש לבסס את השווי על ייעוד למסחר .

עם זאת, בהינתן כי הייעוד הינו לדרך, על השמאי המייעץ לבחון כיצד התייחס "השוק" לייעוד זה, דהיינו, מה היה שווי המקרקעין, נשוא השומה, ערב אישור תכנית 2422, כפי שנקבע בין קונה מרצון למוכר מרצון .

עוד נקבע בהחלטה, כי אין רלבנטיות לשאלה, באם ניתן היה להגיש תביעת פיצויים בגין התכנית הישנה - באם הוגשה תביעה - או האם שולמו פיצויים .

- ניכוי שטח להריסה מתחשיב ההשבחה :

תכנית 2422 סימנה בתחום "המגרש" שטח להריסה .
השמאי המייעץ יבחן באם יש להביא בחשבון, בתחשיב ההשבחה, את קיזוז השטח הבנוי שסומן בתכנית להריסה .

- הקלה :

ועדת הערר סבורה, כי באופן עקרוני קיימת אפשרות כי ההקלה גרמה לתוספת שווי, כך שקונה סביר היה מוכן לשלם יותר, ללא קיומה של התניה בהסכמת שכנים, לצורך בניה בקו בנין אפס בהשוואה לאמור בתכנית .

לפיכך, על השמאי המייעץ לבחון, אם נוצרה השבחה בשל אישור ההקלה ומה גובהה .

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 14 באוקטובר 2010
ש.מ. MY-42-30035

11

9. התייחסות להנחיות וועדת הערר, תוך דיון בטענות הצדדים :

9.1 שווי הזכויות במצב הקודם :

כפי שצויין לעיל, החלטת ועדת הערר הינה כי יש לשום את החלקה ערב אישור תכנית 2422, ע"פ ייעודה הסטטוטורי כדרך. עם זאת, יש להביא בחשבון את ערכי השווי שנקבעו בפועל בעסקאות רצוניות לגבי חלקות דומות בייעוד דרך באותו מועד.

החלטה:

מדובר בחלקה שסומנה כדרך ויועדה להפקעה כבר בתכנית 856, בשנת 1960. עם זאת, במשך 28 השנים, עד לאישור תכנית 2422, העירייה לא זו בלבד שלא ביצעה כל פעולה להפקעת הדרך, אלא נהגה אף להתיר את המשך השימושים שהיו קיימים בעבר (טרם אישור תכנית 856) לרבות שימושי מסחר ומגורים, למרות הפיכתם לשימושים שאינם תואמים את הוראות התב"ע וזאת - אף ללא הכפפתם להליך של אישור לשימוש חורג ותשלום היטל השבחה.

זאת ועוד - כפי שעולה ממערכת המידע של אגף התכנון בעיריית ירושלים, כבר במועד 1.12.1976, נפתח "תיק התב"ע" של תכנית 2422 (הפקדתה נדונה לראשונה בועדת המשנה המקומית ביום 26.3.1984).

גם אם נתעלם מהליך הכנתה של התכנית הנטענת כמשביחה, כפי שאנו מצווים ע"פ הפסיקה, לא נוכל להתעלם מהמסר שעלה מהימנעות מוסדות התכנון ממימוש הוראות תכנית 856 וסביר מאוד להניח שהדבר השפיע על ערכי השווי בסביבה.

מציאת ראיות להשפעה זו הינה כמעט בלתי אפשרית שכן מרבית הנתונים נוגעים לדמי שכירות שאינם מושפעים מהסימון להפקעה.

ע"פ מיטב שיפוטי המקצועי, ניתן להעריך את שווי מרכיב הקרקע בייעוד סטטוטורי לדרך - על רקע המתואר לעיל והיות הנכס נכס מניב לאורך שנים - בגבולות 30% משווי קרקע בייעוד מסחרי בסביבה. הרחבה לגבי ערכי השווי - ר' בהמשך.

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 14 באוקטובר 2010
ש.מ. 30035-42- MY

12

9.2 ניכוי השטח המיועד להריסה :

אין מחלוקת בין הצדדים, באשר לעובדה כי בתשריט תכנית 2422 סומן בתחום החלקה, נשוא השומה, להריסה, מבנה שהיה בנוי בצמוד למבנה הראשי (לגביו מבוקשת תוספת בניה) .

עיון בהוראות תכנית 2422, סעיף 13 בתקנון, מעלה, כי בחלקות בהן סומנו מבנים להריסה, נקבע, כי ההריסה תבוצע ע"י בעלי הזכויות ועל חשבונם וזאת, לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העירייה .

מכאן, כי התכנית מתנה את מימוש הזכויות הבלתי מנוצלות שהוקנו בה, לרבות בעת תוספת בניה, כבמקרה דנן, בהריסת המבנים שסומנו לכך .

בשל העובדה, כי ע"פ חוק, יש לבסס את תחשיב ההשבחה על שווי המקרקעין לפני ואחרי אישור התכנית המשביחה, הרי מטבע הדברים, ערב אישור התכנית, נכלל המבנה שסומן להריסה בשווי במצב הקודם, ולפיכך טענת שמאי העורר, באשר לביצוע "קיזוז" כלשהו מההשבחה אינה רלבנטית, מאחר שהיא מובנית בגוף התחשיב .

אולם, בעת חישוב ההשבחה שלא על בסיס השווי במצב הקודם לעומת השווי במצב החדש, אלא, כאשר התחשיב מתייחס לתוספת (דלתא) הזכויות בלבד, כפי שחישב שמאי המשיבה, אזי יש להביא בחשבון את שווי המבנה ולהפחיתו מהשווי במצב החדש (על בסיס תכנית ההגשה) . יוער, כי בנוסף, מובא בחשבון שווי חצר למסחר, הנותרת לאחר הריסת המבנה .

יצוין, כי מההשבחה מקוזזות הוצאות הריסה ופינוי בגובה 1,500 ₪ .

9.3 ההשבחה בגין אישור ההקלה :

הצדדים אינם חלוקים לגבי עצם הצורך בבקשת הקלה, על מנת שניתן יהיה לבנות בקו בנין אפס, תוך ויתור על התנאי של הסכמת השכנים וכן, לגבי העובדה שהדרישה להסכמת השכנים מעוגנת בתכנית המתאר הראשית מס' 62 ולא בתכנית 2422 .

בדיקתי העלתה, כי סעיף 1 (א'), בפרק ו', בתקנון תכנית 62, העוסק בבניה בקיר משותף, קובע כדלקמן (ציטוט) :

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 14 באוקטובר 2010
ש.מ. 30035-42- MY

13

" לא תדון הוועדה המקומית בבקשות לבתים על מגרשים סמוכים עם קירות משותפים אלא אם כן הוגשה תכנית אחידה לשני הבתים, חתומה על ידי כל הבעלים הנוגעים בדבר, שתחייב אותם ואת הבאים אחריהם, להשלים את הבנין לפי התכנית החתומה על ידיהם " (הדגשה לא במקור) .

כפי שעולה מדברי ב"כ המשיבה, לרבות תשובת המשיבה לערר ומפרוטוקול הדיון בועדת הערר, הבסיס לדרישת הסכמת השכנים מעוגן בסעיף שצוטט לעיל, הדין בבניה בקיר משותף.

הסעיף הנ"ל, אכן עוסק בסיטואציה של בניה בקיר משותף, בה, נדרשים תיאום וחתומה של השכנים משני צידי הקיר המשותף, על תכנית אחידה לשני הבתים, אולם, במקרה הנדון אין מדובר בבניה בקיר משותף.

עיון בתשריטת תכנית 2422, מעלה, כי החלק המזרחי של חלקה 42, בשטח שסומן בתכנית המדידה (שתוארה לעיל), כמגרש 42 ד', גובל בצפון בחלקה המסומנת בתכנית ב"יעוד "מעבר ציבורי להולכי רגל". באשר לשטחים הציבוריים, נקבע בתכנית 2422, כי הם יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית ירושלים.

במקרה הנדון, הבניה המתוכננת בקו אפס צפוני, אינה גובלת במגרש פרטי אלא בדרך ציבורית ואינה יוצרת קיר משותף עם השכן הצמוד מצפון, אלא משמרת את הדרך הציבורית המפרידה בין החלקות. לפיכך, המקרה דנן, אינו חוסה, למיטב הבנתי, תחת ההוראה שנקבעה בתכנית 62, באשר להסכמת השכנים בעת בניה בקיר משותף.

דעתי הינה, כי קונה סביר, שהיה בודק את המצב התכנוני, לא היה מניח שתידרש ממנו הסכמת שכנים על מנת לקבל היתר. בהתאם לכך, לא היה מוכן לשלם תוספת מחיר בשל "ויתור" על ההסכמה הנדרשת, לכאורה. מכאן - הערכתי הינה, שהויתור אינו בעל ערך כלכלי ולא קיימת השבחה בגינו.

9.4 השבחת הנכס הבנוי :

שמאי המשיבה טוען, כי השבחה בשווי המקרקעין נשוא השומה, בגין אישור תכנית 2422, נובעת, בין היתר, גם מהשבחת השטח הבנוי הקיים בחלקה, המתמצה בתוספת בשיעור של 10% לשווי המבנה הקיים. לטענתו, במצב הקודם, בהיותה של החלקה ביעוד דרך, לא ניתן

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 14 באוקטובר 2010
ש.מ. 30035-42- MY

14

היה לבצע בניה במבנה הקיים, לרבות שיפוץ, חיזוק וכדומה. וכעת, לאחר שינוי היעוד, ניתן גם לבצע שינויים במבנה הקיים.

מנגד, מייחס שמאי העוררת את ההשבחה, רק לזכויות הבניה המבוקשות לניצול בתכנית ההגשה, כך שהמקרקעין במצבם הקיים, הינם "המצב הקודם" לעניין תחשיב ההשבחה. השמאי טוען, כי הבקשה להיתר אינה כוללת שינויים במבנה הקיים, לרבות שינויים בשימושים.

כ"כ, טוען שמאי העוררת, על בסיס איזכור מספר היתרי בניה בגוש 30035, מהתקופה בה תכנית 856 חלה, כי ניתן היה לבנות בגוש זה מבנים לשימושי מסחר ומגורים.

החלטה:

עיון בתכנית ההגשה מעלה, כי הבקשה אינה כוללת שינויים במבנה הקיים, אלא מתמצה בתוספת בניה לשטח הקיים, תוך השארתו בשימוש מסחרי. מכאן, עולה, לכאורה, כי טענתו של שמאי העוררת נכונה וכי מאחר שמדובר במימוש ע"פ היתר הכולל בקשה לתוספת בניה, הרי שיש לייחס את ההשבחה רק לתוספת המבוקשת ויש לראות במצב הקיים, טרם תכנית ההגשה, את "המצב הקודם" לענין תחשיב ההשבחה.

אולם, כפי שקבעה ועדת הערר, תחשיב ההשבחה מתבסס על שווים של המקרקעין, במצב הקודם, ע"פ ייעודם הסטטוטורי, דהיינו על היות החלקה, נשוא השומה, מיועדת ע"פ תכנית 856, לדרך.

אי לכך, המצב הקודם, במקרה דנן, מתאפיין בקיומה של "מגבלה תכנונית" הנובעת מקיומו של מבנה ותיק, בשימוש מסחרי, על החלקה בייעוד לדרך. מגבלה זו, אינה מאפשרת בניה בחלקה, שהרי אין לוועדה המקומית לתכנון ולבניה אפשרות לאשר היתר בניה על קרקע בייעוד דרך, גם אם מדובר בשינויים במבנה הקיים (אלא בהליך של שימוש חורג).

לעומת זאת - תכנית 2422 - במצב החדש - הסדירה את המצב התכנוני הסבוך ואיפשרה זמינות לניצול הזכויות בחלקה, נשוא השומה, לרבות ביצוע שינויים במבנה הקיים.

גם אם תתקבל טענת שמאי העוררת, כי בעת היות תכנית 856 תקפה, ניתנו היתרי בניה בגוש 30035 (למרות שהדוגמאות שהציג לא התייחסו לחלקות שכל שטחן סומן להפקעה, אלא לחלקות שנשארו בחלקן בייעוד לבניה), הרי שבעצם הסרת אי הוודאות התכנונית, בעת אישור תכנית 2422, נוצרה השבחה בשווי החלק הבנוי, גם אם מינורית.

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 14 באוקטובר 2010
ש.מ. 30035-42- MY

15

לאור האמור לעיל, דעתי היא, כי השבחה בשיעור 10% - לשטח הבנוי, כפי שנקבע ע"י שמאי המשיבה, הינו בגדר הסביר.

9.5 ערכי השווי :

ערכי שווי ליום 18.5.1988 (תל' 2422) :

שמאי המשיבה הציג מגוון נתונים לגבי עסקאות ושומות שנערכו לנכסים מסחריים המצויים במשולש התחום בין הרחובות: בן יהודה, המלך ג'ורג' ויפו.

לבד מהעובדה שהנתונים לא גובו באסמכתאות, יש לציין כי, השטח הידוע בכינוי "המשולש", מאופיין בערכי קרקע למסחר מהגבוהים בעיר ירושלים.

ערכים אלה עולים באופן ניכר על ערכי הקרקע למסחר, גם בהשוואה לרחובות המצויים בסמיכות גיאוגרפית. יוער, כי פערי השווי בלטו בעיקר בתקופה בה אושרה תכנית 2422 - בסוף שנות ה-80 של המאה הקודמת, לעומת התמתנותם בשנים האחרונות, בהן קיימת עלייה בערכי השווי לנכסים מסחריים מחוץ "למשולש" והתמתנות העליות "במשולש" עצמו.

על בסיס הערכים שהציג, קבע שמאי המשיבה שווי של 13,000 ₪/למ"ר בנוי ו- 6,000 ₪ / מ"ר מבונה קרקע.

עיון בנתונים, גם אם יונח שהם מהימנים, מצביע על חוסר הרלבנטיות שלהם. גם ביצוע התאמות בלתי אפשרי מאחר שמדובר - במועד הקובע - בהבדלים גבוהים מאוד ברמת החשיפה ובהיקפי הפדיון, באופי השימושים, בפיתוח הסביבתי ועוד.

מנגד הציג שמאי העוררת, נתונים המבוססים, בין היתר, על מספר חוזים לגבי השכרת מבנה בחלקה 42, נשוא השומה, שנחתמו בין השנים 1990 - 1987, וכן נתונים לגבי עסקאות מכר בנכסים סמוכים לנשוא השומה (כפי שיתוארו בהמשך).

לאור הערכים שהציג, קבע שמאי העוררת שווי בגבולות 680 ₪ - 660 ₪/מ"ר מבונה קרקע.

להלן הנתונים הרלבנטיים שעמדו לפני באשר למועד תחילת תכנית 2422 (18.5.1988) :

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א , 14 באוקטובר 2010
ש.מ. 30035-42- MY

16

חוזי שכירות לגבי הנכס נשוא השומה :

כתובת	תקופת השכירות	תיאור	דמ"ש / חודש	הערות
רח' יואל משה סלומון 9 (נשוא השומה)	1.1.87 - 31.12.87	המושכר הינו דירת מגורים בת חדר (41 מ"ר) ומחסן	\$300	מטרת השכירות הינה ניהול חנות מזון ומחסן . דמ"ש כ - \$7.5 /מ"ר
רח' יואל משה סלומון 9 (נשוא השומה)	1.8.87 - 31.7.88	שכירות משנה לחלק משטח דירת מגורים המסתכם בכ-24 מ"ר	\$175	מטרת השכירות הינה ניהול מחסן למסגור תמונות דמ"ש כ - \$7.5 /מ"ר
רח' יואל משה סלומון 9 (נשוא שומה)	1.2.89 - 31.1.90	המושכר הינה דירת מגורים בת חדר (41 מ"ר)	\$200	מטרת השכירות הינה בית מלאכה למלאכות קלות דמ"ש כ - \$ 5 /מ"ר

ניתוח נתוני דמי השכירות שלעיל , תוך מתן דגש לעסקה משנת 1988 , מצביע על דמ"ש בגבולות \$7/מ"ר . ערך זה , מהוון לצמיתות , מעלה שווי של \$1,100 / למ"ר בנוי למסחר (כ - 1,800 ש"ח /מ"ר) .

יצוין , כי ע"פ מטרת השכירות המפורטות לעיל , יש להניח כי רכיב החצר היווה גורם זניח בדמי השכירות וכי בשימוש מסחרי מובהק (בניגוד לבית מלאכה/מחסן) , כדוגמת בית קפה / מסעדה , רכיב החצר היה מקבל משקל רב יותר , ובהתאם - ניתן היה לצפות לדמי שכירות גבוהים מאלה שהוצגו לעיל .

נתונים מתוך שע"מ לגבי עסקאות בנכסים סמוכים (ממועדים שלאחר אישור תכנית 2422):

כתובת	מועד העסקה	תיאור	מחיר מוערך	הערות
רח' יואל משה סלומון 8 ג' 30049 ח' 253 ת"ח 6	20.8.89	משרד בשטח 160 מ"ר	550,850 ש"ח	כ - 2,750 ש"ח / מ"ר בנוי
רח' אליעזר ריבלין 12	5.2.90	חנות בשטח של 10 מ"ר	35,000 ש"ח	3,500 ש"ח / מ"ר בנוי

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 14 באוקטובר 2010
ש.מ. 30035-42- MY

17

בהתחשב בכך שהעסקה ברח' סלומון 8 מתייחסת למשרד, הרי שלאחר ביצוע התאמה לשימושי מסחר (+25%) מתקבל שווי של כ- 3,400 ₪ למ"ר בנוי למסחר במיקום עדיף ביחס לנשוא השומה.

ערך זה, כשהוא מתואם למיקומו הנחות של נשוא השומה (30% -) מצביע על כ- 2,400 ₪ /מ"ר בנוי.

יוער, כי הנתון לגבי חנות ברח' אליעזר ריבלין 12 (ולא יוסף ריבלין) אינו רלבנטי בשל המיקום הגיאוגרפי.

על בסיס האמור לעיל, השווי הממוצע המתואם למ"ר בנוי המתקבל בנכס, נשוא השומה במועד הקובע, הינו בגבולות: 2,100 ₪ /מ"ר בנוי למסחר (ללא רכיב חצר).

שווי הקרקע (מחולץ) - בהתחשב ברכיבי יזמות 15% ושווי משוער של הבניה במועד הקובע (600 ₪/מ"ר), מתקבל בגבולות: 1,230 ₪ /מ"ר מבונה למסחר (ללא רכיב חצר).

בהתחשב בעובדת קיומה של חצר, התמורה לשווי של המקום בשימוש כבית קפה/מסעדה, הרי שהשווי למ"ר מבונה (בגילום שטח החצר) מוערך על ידי בכ- 1,600 ₪/מ"ר מבונה. על בסיס הנ"ל, שווי מ"ר בנוי, בגילום מרכיב החצר: 2,500 ₪ /מ"ר בנוי.

הערה:

ההוראה בתכנית 2422, לרישום זיקת הנאה למעבר להולכי רגל, בחלקה נשוא השומה, כתנאי להוצאת היתר בניה, אינה, להערכתי, בבחינת גורם המעכב את מימוש הזכויות בחלקה ולפיכך אין לבצע בגינה הפחתה מההשבחה.

10. תחשיב:

10.1 ההשבחה בגין אישור תכנית 2422:

ההשבחה בשווי המבנה הקיים (בגין הסדרת היעוד) :

- שטח המבנה הקיים: 41 מ"ר

- שווי למ"ר בנוי: 2,500 ₪ / מ"ר

- שיעור ההשבחה: 10%

- ההשבחה: 10,250 ₪ = 41 מ"ר X 2,500 ₪/מ"ר X 10%

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א , 14 באוקטובר 2010
ש.מ. 30035-42- MY

18

ההשבחה בגין ניצול זכויות הבניה הכלולות בבקשה להיתר :

- השטח לחישוב ההשבחה : 26.13 מ"ר
- שווי למ"ר מבונה : 1,600 ש"ח / מ"ר
- שווי למ"ר מבונה במצב קודם : $1,600 \text{ ש"ח} / \text{מ"ר} \times 0.3 = 480 \text{ ש"ח} / \text{מ"ר}$
- תוספת השווי למ"ר מבונה במצב חדש : 1,120 ש"ח / מ"ר
- ההשבחה : $1,120 \text{ ש"ח} / \text{מ"ר} \times 26.13 \text{ מ"ר} = 29,265 \text{ ש"ח}$
- הנ"ל בניכוי עלות התאמת בינוי חדש לישן : $28,265 \text{ ש"ח} = 29,265 \text{ ש"ח} - 1,000 \text{ ש"ח}$

- שווי השטח הבנוי שסומן להריסה : $25,000 \text{ ש"ח} = 2,500 \text{ ש"ח} / \text{מ"ר} \times 10 \text{ מ"ר} (*)$
- שווי שטח חצר שנותרת לאחר ההריסה : $4,800 \text{ ש"ח} = 1,600 \text{ ש"ח} / \text{מ"ר} \times 10 \text{ מ"ר} \times 0.3$
- יתרה בגין הריסת מבנה קיים : (20,200 ש"ח)
- הנ"ל בתוספת עלויות הריסה : $21,700 \text{ ש"ח} = 20,200 \text{ ש"ח} + 1,500 \text{ ש"ח}$

- ההשבחה הכוללת : $16,815 \text{ ש"ח} = 21,700 \text{ ש"ח} - 28,265 \text{ ש"ח} + 10,250 \text{ ש"ח}$
- היטל ההשבחה , ליום 18.5.1988 : 8,407 ש"ח

10.2 ההשבחה בגין אישור ההקלה :

כאמור בסעיף 9.3 לעיל , לא נמצאה השבחה בגין רכיב זה .

10.3 סיכום :

היטל ההשבחה	ההשבחה	המועד הקובע	
8,407 ש"ח	16,815 ש"ח	18.5.1988	תכ' 2422
-----	-----	18.5.2009	הקלה

ולראיה באתי על החתום,

לבנה אשד
לבנה אשד
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה
שמאית מכריעה