בפני ועדת ערר **ערר**

<u>ועדת ערר להיטל השבחה – נצרת עילית</u>

בעניין שבין: **שרה מלכה הורביץ ת.ז. 0813238**
אצל עמירם, רחוב האיילות 65/2 גבעת זאב
טל' 02-5865921
054-8017898
פקס 077-3179325
דוא"ל meir.amiram@gmail.com

<u>העוררת</u>

נגד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה צפת

רחוב ירושלים ,50 צפת

<u>המשיבה</u>

וגם בעניין: **ויסבלום & קלפון - שמאי מקרקעין**

רחוב מעלה השחרור 17, חיפה

<u>משיב פורמלי על תנאי</u>
(סעיפים 11 ו-12 לערר)

ערר

מוגש בזה ערר כנגד החלטותיה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה צפת, מיום 03/10/2021 לחייב את העוררת בהיטלי השבחה בגובה החורג בכ-40% מגובה ההיטלים שנקבעו בשומה מכרעת חלוטה, ובהכרעת ועדת הערר הנכבדה בערר קודם (מס' 8024/19) של העוררת כנגד המשיבה. הערר מוגש לועדת הערר לנוכח סירוב המשיבה להכיר בתוקף הכרעת ועדת הערר כי במקרקעין זהים עליה להוציא שומות בהתאם לערכי השומה המכרעת החלוטה.

<u>התשתית העובדתית ועיקרי הטענות</u>

1. העוררת בעלת הזכויות בנכסים הידועים כגוש 13531 חלקות חלקות 105 ו-112 (להלן החלקות), ובעקבות כך חוייבה ע"י המשיבה בהיטלי השבחה בהתאם לדרישות המצ"ב כנספח א' (שומת ההשבחה שעליה מבוסס ההיטל זהה עבור שתי החלקות ולמען היעילות מצורף עותק בודד ממנה).
2. העוררת זקוקה לאישור היטלי השבחה מאת המשיבה, אחר שמכרה את זכויותיה במקרקעין והיא נדרשת כעת להעביר זכויות לרוכשים.
3. החלקות זהות לחלוטין בגודלן, במצבן התיכנוני, ובמיקומן, לחלקה 106 אשר העוררת מכרה את זכויותיה בה בשנת 2019, ואשר בגין היטל ההשבחה שחוייבה בו בשעתו, הוגש על ידי העוררת ונדון בפני ועדה נכבדה זו ערר מס' **8024/19** בעניין תיקון שומה מכרעת חלוטה, להלן "**הערר הקודם**". (נסחי שלושת החלקות מצ"ב כנספח ז')

4. במסגרת הערר הקודם טענה העוררת כי דין חלקה 106 חייב להיות זהה לדין חלקה 6, ששומת השבחתו הוכרעה בידי השמאי המכריע מר עאטף עאלם, בהחלטתו מיום 11/08/2016.

5. בהכרעתה של ועדת הערר מיום 23.06.2020 בערר הקודם (מצ"ב כנספח ב'), קיבלה ועדת הערר את טענות העוררת, וקבעה כי דין חלקה 106 כדין חלקה 6, וכי "**ככלל יש לנהוג על פי שומה מכרעת גם במקרים דומים אחרים**", וכי "**ככל שהועדה המקומית סבורה שהשומה המכרעת שגויה, הרי שבידיה לפעול לתיקונה במועדים הקבועים בחוק**", וכי "**ככל שסבורה הועדה כי קיימת טעות אחרת בשומה** (פירוש: שאינה טעות סופר וכדומה, מ.ה.) **בידיה לנקוט הליכי ערר וערעור הקבועים בדין**".

6. עוד קבעה ועדת הערר בהכרעתה בערר הקודם, כי "**הועדה המקומית תמציא לעורר דרישת תשלום המבוססת על חישוב בהתאם לערכי השומה המכרעת ושיטת החישוב לפיה**". מצ"ב כנספח ד' העתק דף הפתיחה ודפי החישוב וההכרעה, מתוך השומה המכרעת של השמאי המכריע מר עאטף עאלם.

7. העוררת סבורה שבבואה להכריע בערר זה, חשוב שועדת הערר תהיה מודעת לדרכי ההתנהלות הבלתי תקינים (בלשון המעטה) של המשיבה ודרכי התעמרותה באזרח (במקרה דנן אזרחית שגילה נושק ל-90 שנה), ותביא זאת בחשבון בעת ניסוח החלטותיה והכרעותיה בערר הנוכחי. המשיבה מבזה את הכרעת ועדת ערר נכבדה זו בערר הקודם בכך **שעד היום לא מסרה לידי העוררת שומת השבחה מתוקנת עבור חלקה 106 כמתחייב מסעיף 8 להכרעת ועדת הערר בערר הקודם**. המשיבה אף **דוחה בלך ושוב ומסרבת בטענות הזויות לזכות את חשבון העוררת אצלה, בגין ההפרש** שבין גובה היטל ההשבחה אותו שילמה העוררת עבור חלקה 106 (42,199 ש"ח אשר שולמו על ידי העוררת ביום 01.02.19) לבין גובה היטל המתחייב מהחלטת ועדת הערר הנכבדה בערר הקודם (23,450 ש"ח) , **ואף מסרבת לזכות את חשבון העוררת אצלה בגין הוצאות** העוררת בערר הקודם, אשר ועדת הערר הנכבדה חייבה אותה בהן בהחלטתה מיום 04/08/2020 (נושא: הוצאות בהיטל השבחה, מצ"ב כנספח ג') וכך קבעה:

> 13. בשים לב למהותו של הליך הערר, שביסודו עקרון השוויון בין נישומים, מחד גיסא, ועל העקרון של הוצאות פרופורציונליות להליך עצמו, מאידך גיסא, אנו מוצאים לנכון לפסוק הוצאות בסך של 7,500 ₪ בתוספת מע"מ לטובת העוררת.

יצויין כי מעבר לנזקים הכספיים ולסבל הנפשי שנגרמים לעוררת בגלל התנהגות המשיבה, בהעדר שומה מתוקנת וזיכוי בהתאם, מסכלת המשיבה שלא כדין את סיום התחשבנות העוררת מול רשות המיסים בעניין שומת מס השבח בעניין חלקה 106.

8. אם לא די בהתנהלותה השערורייתית כמפורט בסעיף 7, עוד הגדילה המשיבה לעשות ולבזות, והגישה לעוררת שומות השבחה עבור חלקות 105 ו-112, הזהות בנתוניהן לחלקה 106 שנידונה בערר הקודם,אשר אינן תואמות לשומה המכרעת, אשר גבוהות בכ-40% כל אחת מהשומה המכרעת החלוטה. כל אלה עשתה המשיבה הן בניגוד לסעיף 14(ו) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, הקובע כי בשומה מטעמה "**הוועדה המקומית רשאית לשנות את השומה רק מנימוקים שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התכניות החלות על המקרקעין או הזכויות שיש לחייב במקרקעין**", והן בניגוד להכרעת ועדת הערר הנכבדה בערר הקודם (אשר אכן צוטטה כבר בסעיף 5 לעיל, אבל לנוכח התעלמות המשיבה ממנו ראויה לציטוט שנית): סעיף 4 בהכרעת ועדת הערר לערר מס' 8024/19, קובע כי "**ככלל יש לנהוג על פי שומה מכרעת גם במקרים דומים אחרים**", **וכי** "**ככל שהועדה המקומית סבורה שהשומה המכרעת שגויה, הרי שבידיה לפעול לתיקונה במועדים הקבועים בחוק**", וכי "**ככל שסבורה הועדה כי קיימת טעות אחרת בשומה** (פירוש: שאינה טעות סופר וכדומה, מ.ה.) **בידיה לנקוט הליכי ערר**

וערעור הקבועים בדין", ואשר סעיף 8 בה קובע כי **"הועדה המקומית תמציא לעורר דרישת תשלום המבוססת על חישוב בהתאם לערכי השומה המכרעת ושיטת החישוב לפיה".**

9. אם לא די במעללי המשיבה הללו, בשומות ההשבחה שהעבירה המשיבה לעוררת מציינים השמאים בסיפא:

שומה זו נערכה למטרת הערכת השבחה כמפורט לעיל עבור הועדה המקומית לתכנון ובנייה צפת, אחריותו של החת"ם מוגבלת למוזמין השומה ולמטרת השומה בלבד, שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל ייעשה רק לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת החת"ם בלבד

מהסתייגות זו, ומהעדר ההצהרה המקובלת על כל שהשמאות נערכה בהתאם לתקנות האתיקה של שמאי המקרקעין בישראל, מבינה העוררת כי השמאים דנן מודעים לכך שאין מקום לשומתם מחוץ למסדרונות הועדה המקומית לתכנון ולבניה צפת שהזמינה אותה, מכיוון שכבר קיימת שומה מכרעת חלוטה. משכך, הם מתייחסים להזמנת השומה מצד המשיבה כהזמנה לצרכים פנימיים, ולא לצרכי הצגתה לצד ג' כלשהו. מכל מקום, המשיבה מצידה לא הציגה אישור השמאים בכתב, באופן שמאשר לה להציגו או להשתמש בו כלפי צד שלישי, שאיננו "הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת".

10. הועדה תתבקש להורות על בטלות השומה גם משום טעם זה, ולהורות כי ככל שהמשיבה מעוניינת להמשיך ולהתריס כנגד החלטת הועדה בערר הקודם בדרך של הצגת השומות החדשות שנערכו של השמאים ויסבלום & קלפון בפני העוררת לשם חיובה בהיטל, עליה להציג אישור השמאים בכתב לכך שהם אכן מאשרים לה לעשות בשומתם שימוש כנגד השומה המכרעת החלוטה של השמאי עאטף עאלם.

11. דעת העוררת היא כי דין שומות ההשבחה החדשות להיבטל לאור החלטת ועדה נכבדה זו בערר הקודם, ועל כן תוכנן וחישוביהן אינם מעלים ואינם מורידים ואין כל צורך או טעם לדון בהן. יהיה זה אבסורד לאשר למשיבה לייתר את הליכוי הערעור וההשגה הקבועים בחוק, ולעשות דין לעצמה בהזמנת שומות חדשות ככל שתחפוץ, באופן שמקעקע את העיקרון של דין אחד לכולם, כפי שנידון והוכרע כבר בערר הקודם. יהיה זה אבסורד גדול עוד יותר, לאפשר מצב בו מגרשים זהים של אותו אדם (בעניינו, העוררת), יחוייבו כל אחד בהיטל השבחה בגובה שונהמכל מקום, על המשיבה לדעת כי ככל שתדרוש היא לתת לשומות החדשות תוקף, תטען העוררת כי השמאים הנכבדים ויסבלום & קלפון טעו בחישוביהם, באופן שאחרי שתתוקן הטעות, יעמוד גובה ההיטל בשומות החדשות סכום קטן יותר מגובה ההיטל על פי השומה החלוטה שנערכה בידי השמאי המכריע מר עאטף עאלם. בעניין זה העוררת מזכירה כי בערר הקודם מצאה ועדה זו לנכון לדון בפרטי טעויות חישוביות להן טענה המשיבה. ככל יתברר כי בידי המשיבה אישורם בכתב של השמאים ויסבלום & קלפון להציג את השומות החדשות לעוררת למטרה חיובה בהיטל השבחה על פיהן, תראה העוררת במשרד השמאים ויסבלום & קלפון **משיב פורמאלי**, ותטען כי השומות החדשות שנערכו בידי מר קובי קלפון ומר אהרן ויסבלום, מבוססות על ערך מוטעה של מקדם שווי שטח עיקרי אשר נחשב משני במהותו, כמפורט בסעיף 12 לקמן.

<u>טעות חשבונית:</u>

12. בהחלטתה בערר הקודם כבר הבהירה ועדת הערר כי המשיבה מיצתה את אפשרויותיה להשיג על השומה המכרעת של עאטף עאלם. כעת מנסה המשיבה לערור שוב על השומה המכרעת הזו במסלול עוקף חדש, באמצעות שומה שמואילה בטובה להביא בחשבון בין שאר שיקוליה "גם" את שיקולי השומה המכרעת של עאטף עאלם, אבל לא "רק" את שיקוליו. השמאים דנן, מר קובי קלפון ומר אהרן ויסבלום, מצטטים בשומתם את שומת השמאי המכריע מר בועז קוט מתאריך 28/06/2021

בעניין השבחה בחלקה 125 גוש 13531 (מצורפת בזה כנספח ה'). על פי השמאי המכריע מר בועז קוט (עמוד 9, סעיף 10.3 לשומתו), שטח עיקרי שולי במהותו, שהמקדם השווי לגביו הוא 0.5, הינו שטח ש**מעל** ל-500 מ"ר:

מקדמי שווי		
שטח במ"ר	מהות	מקדם שוליות
250	ראשוני	1
250-500	משני	0.7
מעל 500	שולי	0.5

לעומת זאת, על פי השמאי המכריע מר בועז קוט, שטח שבין 250 ל-500 מ"ר הינו שטח משני במהותו, אשר מקדם השווי לגביו הוא **0.7**.

בניגוד לכך, בשומות החדשות שנערכו בידי השמאים מר קובי קלפון ומר אהרן ויסבלום (עמוד 9 סעיף 10.3 לשומות החדשות), נעשה שימוש במקדם שווי של **0.5** ביחס לשטח עיקרי שבין 225 מ"ר ל-450 מ"ר:

10.3. להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם				
סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם דחיה לאישור תוכנית מפורטת ובהתחשב בהיטל השבחה	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי בסיסי	225	1	1	225.00
שטח עיקרי שולי	225	0.5	1	112.50

אחרי תיקון טעות זו (כלומר, אחרי תיקון ההתייחסות לשטח קומה ב' שמתחת ל-500 מ"ר כשטח משני במהותו אשר מקדם השווי לגביו הוא **0.7** כפי שנקבע בשומה המכרעת של השמאי מר בועז קוט), יתקבל שטח אקוויוולנטי של **157.50 מ"ר** במקום 112.50 מ"ר אשר מופיע בחשבון השומות שערכו השמאים ויסבלום & קלפון . התיקון יביא לכך ששווי מצב קודם יהיה 673,050 ש"ח (במקום 615,000 ש"ח שחושב עקב הטעות האמורה). מאחר ששווי מצב חדש המופיע בשומת קלפון את ויסבלום עומד על 683,000 ש"ח, הרי ש**אחרי התיקון הנ"ל יעמוד גובה ההשבחה על 9,500 ש"ח,** וגובה ההיטל לתשלום יעמוד על **4,750 ש"ח** בלבד.

<u>דברי סיכום</u>

13. במעשיה ובמחדליה שמה המשיבה ללעג ולקלס את החלטת ועדת הערר, עשתה דין לעצמה, פגעה בצורה בוטה בזכויות העוררת, עשקה את העוררת, וגרמה וממשיכה לגרום לעוררת נזקים כספיים. ככל הנראה סברה המשיבה כי העוררת לא תטרח לערער על הפרש היטלי השבחה בסך של כ- 20,000 ש"ח בין שומת מר עאטף עאלם לבין שומות משרד ויסבלום & קלפון, סכום שזכייתה בו בקושי תכסה שכר טרחת עו"ד וטרחת העוררת ומסייעיה.
14. כל הטענות המשפטיות שהעלתה העוררת בערר הקודם (כתב הערר הקודם מצ"ב כנספח ו') יחד עם האסמכתאות שהביאה להן, ויחד עם הבהרת כוונות העוררת למיצוי זכויותיה המשפטיות, נטענות ומובהרות בזה מחדש, בדרך של ציטוט, וכאילו הוטמעו, בשינויים המתבקשים, בערר הנוכחי.

15. בנוסף, לא יתכן שהמשיבה תערער על הכרעת ועדת הערר בערר הקודם, במסלול עוקף סדר ודין, באמצעות הזמנת שומה פרטית ש"מתחשבנת" עם השומה המכרעת שהוכרזה על ידי ועדת הערר כחלוטה, שלא במסגרת דרכי העירעור הקבועות בחוק, ותוך עשיית Cherry Picking (סלקציה נהנתנית) מתוך שומות שונות על מנת להביא לתוצאה הנוחה לה, והמקעקעת את עיקרון השוויון שעליו הגנה ועדת הערר בהכרעה בערר הקודם.
16. לנוכח האמור, ועדת הערר הנכבדה מתבקשת לקבוע כי דין חלקות 105 ו-112 כדין חלקה 106, וכי דין שלושתן כדין חלקה 6, ואשר על כן על שומות ההשבחה המוגשות בכולן להיות תואמות לשומה המכרעת של השמאי עאטף עאלם, וכפי שכבר הכריעה והורתה בערר הקודם.
17. ככל שהמשיבה לא תודיע טרם קביעת מועד לדיון כי היא חוזרת בה ומבטלת את השומות החדשות, תאלץ בכך את העוררת לשכור שירותיו של עורך דין ואף תגזול מועדת הערר זמן שיפוטי יקר בהידרשה לעניין שכבר נדון והוכרע בערר הקודם. במקרה כזה תתבקש ועדת הערר הנכבדה לחייב את המשיבה בהוצאות בסך 7,500 ש"ח + מע"מ אותם נאלצה העוררת לספוג בערר הקודם (מפני שועדת הערר הנכבדה החליטה שהעוררת תשופה על 50% בלבד מסך הוצאותיה), ובנוסף לזה תתבקש לחייב את המשיבה במלוא הוצאות שכר טרחת עו"ד אשר יפלו על העוררת בניהול הערר הנוכחי, ככל שהמשיבה לא תחזור בה בעוד מועד משומות ההשבחה הנוכחיות.

שרה מלכה הורביץ

העוררת

נספח א'

רשום
הועדה המקומית לתכנון ולבניה - צפת
רח' ירושלים 50 ת.ד. 227 צפת
טל': 6927468, 6927471, 04-6927470 פקס: 04-6927461

תאריך: 03/10/2021

לכבוד

שרה מלכה הורוביץ
נוף כנרת עיריית צפת

הנדון: היטל השבחה לתיק חלקה 2021001 בקשה למימוש 20210112

היטל השבחה בגין העברה בטאבו

גוש: 13531 חלקה: 105
כתובת הבנין: נוף כנרת

סוג שומה: ועדה

שמאי: ויסבלום קלפון

תאריך עריכה: 10/08/2021
תאריך המימוש: 08/04/2021
קולט השומה: ליאת לוי

פירוט מרכיבי השומה:

תאור מרכיב תשלום	תכנית	תאריך קובע	סכום לת.קובע	ת. הצמדה	מדד	סכום מוצמד
היטל השבחה	ג/12617	12/02/2014	34,000.00	03/10/2021	מ	35,544.44
			ס ה " כ	ש"ח		35,544.44

לתשלום עד לתאריך 14/10/2021

1. את היטל ההשבחה עליך לשלם מיד (כפוף להוראות החוק והתקנות בדבר התשלום) וכי לא ינתן לך ההיתר לבניה ו/או לשימוש או האישור לפעולה בפנקסי המקרקעין עד אשר יוסדר תשלום ההיטל.

2. מופנית תשומת ליבך לאמור להלן :

א. הינך רשאי להגיש שומה אחרת שהכין שמאי מקרקעין מטעמך וזאת תוך 30 יום מיום קבלתהודעה זו. באין הסכמה בינך לבין הועדה המקומית לשומה יש לבחור שמאי מכריע ושומתו תהא סופית.

ב. על חיוב בהיטל ועל הכרעת שמאי מכריע ניתן לערער בנקודה משפטית בלבד או בעילה שלא ניתנה לועדה המקומית או לך או לשמאים, הזדמנות נאותה לטעון טענותיהם או להביא ראיות בפני השמאי המכריע.

הערעור יוגש לבית משפט השלום בצפת תוך 45 יום מהיום שבו הודע על ההחלטה שעליה מוגש הערעור.

ג. הגשת ערעור אינה מעכבת את תשלום ההיטל, אלא אם הערעור נוגע למימוש זכויות עקב היתר בניה לצרכי מגוריך או מגורי קרוביך ובתנאי שניתנה ערובה, כקבוע בתקנות, להבטחת תשלום סכום ההיטל השנוי במחלוקת.

ד. היטל ההשבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או תשומות הבניה וכי על פיגור בתשלומו יחולו חוקי הרשות המקומית (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"מ - 1980.

- יש לשלם את התשלום הנ"ל במחלקת הגבייה של עיריית צפת - מילגם ולהחזיר את הקבלה חתומה על ידם למחלקת רישוי בנייה.

בכבוד רב,

סורין שפר
מ"מ מהנדס הוועדה המקומית
צפת

רשום
הועדה המקומית לתכנון ולבניה - צפת
רח' ירושלים 50 ת.ד. 227 צפת
טל': 6927468, 6927471, 04-6927470 פקס: 04-6927461

תאריך: 03/10/2021

לכבוד

שרה מלכה הורוביץ
נוף כנרת עיריית צפת

הנדון: היטל השבחה לתיק חלקה 2021002 בקשה למימוש 20210113

היטל השבחה בגין העברה בטאבו

גוש: 13531 חלקה: 112
כתובת הבנין: נוף כנרת

סוג שומה: ועדה

שמאי: ויסבלום קלפון

תאריך עריכה: 10/08/2021
תאריך המימוש: 27/06/2021
קולט השומה: ליאת לוי

פירוט מרכיבי השומה:

תאור מרכיב תשלום	תכנית	תאריך קובע	סכום לת.קובע	ת. הצמדה	מדד	סכום מוצמד
היטל השבחה	ג/12617	12/02/2014	34,000.00	03/10/2021	מ	35,197.66

ס ה " כ ש"ח 35,197.66

לתשלום עד לתאריך 14/10/2021

1. את היטל ההשבחה עליך לשלם מיד (כפוף להוראות החוק והתקנות בדבר התשלום) וכי לא ינתן לך ההיתר לבניה ו/או לשימוש או האישור לפעולה בפנקסי המקרקעין עד אשר יוסדר תשלום ההיטל.

2. מופנית תשומת ליבך לאמור להלן:

א. הינך רשאי להגיש שומה אחרת שהכין שמאי מקרקעין מטעמך וזאת תוך 30 יום מיום קבלתהודעה זו. באין הסכמה בינך לבין הועדה המקומית לשומה יש לבחור שמאי מכריע ושומתו תהא סופית.

ב. על חיוב בהיטל ועל הכרעת שמאי מכריע ניתן לערער בנקודה משפטית בלבד או בעילה שלא ניתנה לועדה המקומית או לך או לשמאים, הזדמנות נאותה לטעון טענותיהם או להביא ראיות בפני השמאי המכריע.

הערעור יוגש לבית משפט השלום בצפת תוך 45 יום מהיום שבו הודע על ההחלטה שעליה מוגש הערעור.

ג. הגשת ערעור אינה מעכבת את תשלום ההיטל, אלא אם הערעור נוגע למימוש זכויות עקב היתר בניה לצרכי מגוריך או מגורי קרוביך ובתנאי שניתנה ערובה, כקבוע בתקנות, להבטחת תשלום סכום ההיטל השנוי במחלוקת.

ד. היטל ההשבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או תשומות הבניה וכי על פיגור בתשלומו יחולו חוקי הרשות המקומית (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"מ - 1980.

- יש לשלם את התשלום הנ"ל במחלקת הגבייה של עיריית צפת - מילגם ולהחזיר את הקבלה חתומה על ידם למחלקת רישוי בנייה.

בכבוד רב,

סורין שפר
מ"מ מהנדס הוועדה המקומית
צפת

אהרן ויסבלום - שמאי מקרקעין (B.A.)
קורי קלפון - משפטן ושמאי מקרקעין (L.L.B)
יונה מילר - מנהל משרד

תאריך עברי : ב' אלול תשפ"א
תאריך לועזי : 10 אוגוסט 2021
מספרנו : 3841/2021

ע"ג

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובנייה "צפת"

שומה על שם שרה מלכה הורביץ.

הערכת השבחה במקרקעין

חלקת שומה 105

בגוש שומה 13531

שכונת "נוף כנרת", צפת.

מעלה השחרור 17 חיפה • טל' 04 8662502 • פקס 04 8662512 • office@rea.co.il

9'09

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

1.1. נתבקשתי על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה צפת, לחוות דעתי המקצועית לעניין גובה ההשבחה שנוצרה במקרקעין שבנדון עם אישור תוכנית ג/12617.

1.2. מטרת הערכה היא קביעת גובה "ההשבחה" – כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, זאת בעקבות אישור התוכנית המפורטת לעיל.

2. **<u>ביקור בנכס:</u>**

נערך ביום 09/08/2021 ע"י מר עמם ויסבלום, מתמחה במשרדנו.

3. **<u>מועדים קובעים:</u>**

12/02/2014 – יום אישור תוכנית מס' ג/12617 + 15 יום.

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

4.1. גוש שומה – 13531.

4.2. חלקת שומה – 105.

4.3. שטח החלקה הרשום[1] – 750 מ"ר.

4.4. כתובת – רחוב נוף החרמון, מערב שכונת "נוף כנרת", צפת.

4.5. מהות – מגרש למגורים בצפיפות נמוכה.

[1] בהתאם הנסה הרישום.

מעלה השחרור 17 חיפה • טל' 04 8662502 • פקס: 04 8662512 • office@roa.co.il

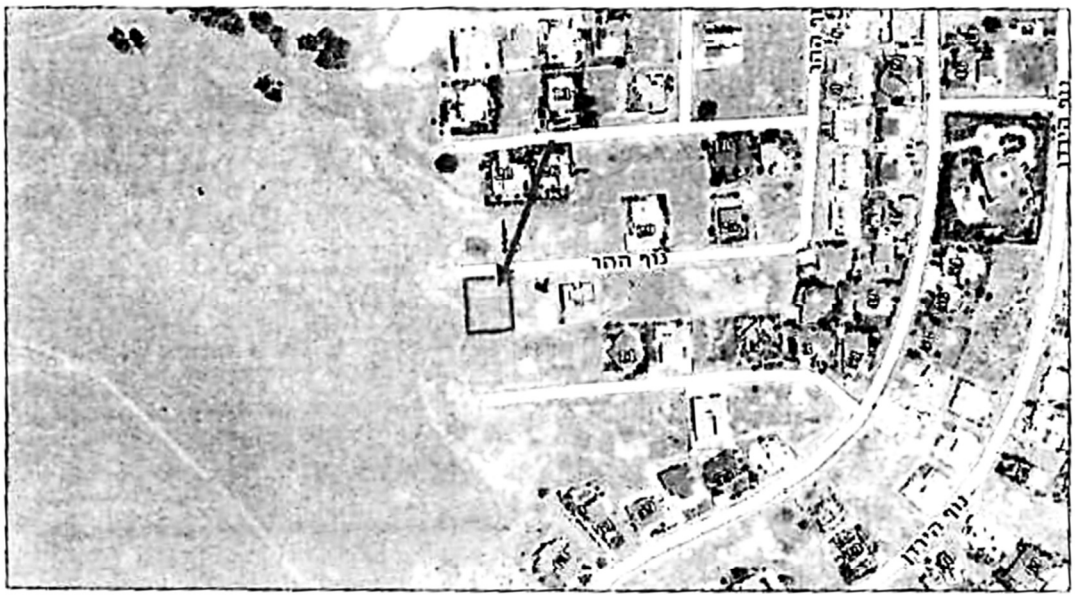
5. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

5.1. הנכס שבנדון מהווה קרקע בייעוד מגורים בצפיפות נמוכה. הנכס ממוקם בשכונת נוף כנרת בדרום מזרח העיר צפת. הנכס ידוע גם כחלקת שומה 105 בגוש שומה 13531.

5.2. הנכס הנדון ממוקם בצידה המערבי של שכונת נוף כנרת, השכונה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע חד/דו משפחתיים, בבנייה סמי רוויה ובמגרשים ריקים, לצד מבנים ציבוריים. פיתוח הסביבה כמעט מלא.

5.3. החלקה בעלת קרקע סלעית מכוסה בעשבייה טבעית ובעלת צורה רגולארית ריבועית. החלקה מהווה כאמור מגרש למגורים בצפיפות נמוכה וממוקמת בצידה הדרומי של רחוב נוף ההר, שטחה הרשום של החלקה עומד על 750 מ"ר והטופוגרפיה בה בעלת שיפוע היורד מצפון לדרום. הגישה אל החלקה הנדונה הינה דרך רחוב נוף ההר.

5.4. <u>להלן תרשים החלקה על רקע מפת הסביבה:</u>



9'0.0

6. **<u>מצב זכויות:</u>**

בהתאם להוראות החוק, שומה זו הינה למלוא זכויות הבעלות למקרקעין במצבן נכון למועד הקובע, בעסקה ממוכר מרצון לקונה ברצון וכפנוי וחופשי מכל חוב, שיעבוד, עיקול, תזקה וכל זכות צד ג'.

7. **<u>מצב תכנוני:</u>**

מעיון בתוכניות ובמסמכים רלוונטיים נוספים, עולה כי על הנכס חלות, בין היתר, התכניות הבאות:

<u>מצב קודם:</u>

7.1. **<u>תוכנית ג/4285 – "מעלה צפת" תוכנית מפורטת צפת:</u>**

7.1.1. התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. מס' 3190 מיום 26/04/1985.

7.1.2. מטרות התוכנית: שינוי יעוד משטחים חקלאיים לשכונת מגורים יוקרתית ושירותי תיירות באיכות חיים גבוהה במיוחד הכוללת מגורים, מסחר מלונאות ונופש, מוסדות ציבור ושטחים ירוקים הבאים לתרום לפיתוחה של צפת ובמיוחד של ענף התיירות בצפת ובגליל העליון.

7.1.3. התוכנית מייעדת את כל שטח החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים וילות.

7.1.4. להלן השימושים המותרים ביעוד אזור מגורים וילות: הקמת בניני מגורים יחידים על מגרש אחד כאשר התכנון הארכיטקטוני של המבנים יהיה בעל אופי ים-תיכוני הרריי תוך כדי שימוש בשיטות ובחומרים כמו: אבן, טיח, עץ, ברזל אמנותי, גגות רעפים וכו'.

7.1.5. <u>להלן הוראות וזכויות בניה ליעוד אזור מגורים קוטגים:</u>

- ☒ שטח בנוי ממוצע: 30% לקומה, לכל היותר 70% בכל הקומות כולל כל הנספחים (מקלט, מוסך, מחסנים, חדרי כביסה, הסקה וכו').
- ☒ גובה מבנים/קומות – 2 קומות על עמודים, גובה לכל היותר (כולל גגות רעפים) עד 9 מ' מפני הקרקע המתוכננת.
- ☒ צפיפות -- יחידה במגרש.
- ☒ קווי בניין – חזית 5 מ' ו- 4 מ' מכל שאר הכיוונים.
- ☒ האופי הארכיטקטוני של המבנים בהתאם לתוכנית בינוי.

מעלה השחרור 17 חיפה • טל: 04-8662502 פקס: 04-8662512 • office@ioa.co.il

9'0ם

מצב חדש:

7.2. **תוכנית מס' ג/12617 – תוכנית מתאר צפת:**

7.2.1. התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. מס' 6745 מיום 28/01/2014.

7.2.2. מטרות התוכנית, בין היתר, מתן פתרון תכנון נאות, בין היתר לתחום המגורים והנחיות להכנת תוכניות מפורטות חדשות לצורך המשך פיתוחה של העיר צפת.

7.2.3. התוכנית מסווגת את החלקה הנישומה ביעוד אזור מגורים ומסמנת את החלקה הנישומה כחלק ממתחם ח' – שכונת נוף כנרת (שכונת מגורים בצפיפות משתנה המקשרת בין צפת וראש פינה).

7.2.4. להלן הוראות רלוונטיות למתחם תכנון ח':

מתחם תכנון ח' - נוף כנרת

23.8.1 חשימושים המותרים במתחם תכנון ח' הינם אלו המפורטים בסעיפים:
22.2 חשימושים המותרים באזור מגורים
22.5 חשימושים המותרים באזור מסחרי
22.8 השימושים המותרים באזור מבני ציבור
22.9 השימושים המותרים באזור מלונאות ונופש
22.10 השימושים המותרים באזור מלונאות ומסחר
ובנוסף שימוש בית עלמין עפ"י תכנית מס' ג/ 2168 כלבד וקווים ומתקני תשתית

23.8.2 הצפיפות המותרת, גובה הבנייינים וחלוקת השטחים תהיה ע"פ התכניות המפורטות התקפות, אלא אם הוכנה תכנית מפורטת חדשה במסגרת תכניות פיתוי בינוי או אחרות.

23.8.3 בנוסף לכך, ע"פ קביעת והחלטת הועדה המקומית הוכנה תכניות שיקום ותכניות עיצוב אדריכלי לקטעי מתחם תכנון ח', אשר תקבענה תוספת שטחי בניה (לרבות שטחי שרות), אופי וצורת הבנוי באזור המשוקם, פרטי תוספות הבניה, החנית, תינון, הנישות והתשתית.

23.8.4 חועדה חמקומית תורה על הכנת תכנית נופית לסתחם תכנון זה, אשר תפרט את כללי שמירה על השקפי הנוף, תקבע מיקום טיילות הנוף, אופי שימור הצמחייה וטיפוח כולל של הנוף במקום.

23.8.5 אתר התיירות המתוכנן לאורך ומצפון לדרך 899 יהיה נושא לתכנית מפורטת ונספח נופי ייחודי אשר יקבעו, בין חשאר, קביעת חייצים ירוקים בין סוקד התיירות הנ"ל לסביבתו, במטרה למנוע פיתוח תיירותי רציף באזור זה, שילוב חבינוי בסביבתו, תוך שימת דגש על אופן הטיפול בחזית החמישית והשישית, וקביעת גובה הביטי חמוצע בכל מוקד, ובלבד שלא יעלה על 3 קומות.
פיתוח האזור כולו יהיה ממזרח למערב ויתקדם תוך מיצוי מלא של שלב קודם.
התכניח הנופית תקבע כללי כניסח ברורים לשטח, תוך התחשבות בשטח הציבורי הפתוח הנמצא בחזית אתר התיירות.

23.8.6 תחולנח כאן הוראות הטיפול נופי סביבתי והטיפול בתשתיות כממורט בנספחים ח' ו - ט' להלן

מעלה השחרור 17 חיפה • טל' 04 8662502 פקס • 04 8662512 office@rea.co.il

7.2.5. **בכל מקרה של בניה חדשה או שיקום מבנים, צפיפות המגורים באזור מגורים א' לא תעלה על 3 יח"ד לדונם נטו.**

7.2.6. שטחי השירות המותרים להוספה באזור מגורים א' עומדים על 18% (רק בתוכניות בהן צוין בפירוט אופן חישוב שטחי הבנייה).

7.2.7. התוכנית קובעת כי גודל מגרש מזערי באזור מגורים א' בצפיפות נמוכה לא יקטן מ-500 מ"ר, כמו כן תתאפשר עיגול מסי היח"ד כלפי מעלה כאשר התוצאה גדולה מ-0.5.

7.2.8. בהתאם להוראות התוכנית יינתנו היתרי בניה בהתאם סמך תוכניות מפורטות ולא על סמך תוכנית מתאר.

8. **<u>רישוי:</u>**

לא רלוונטי, הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה ופנויה.

מעלה השחרור 17 חיפה • טל' 04 8662502 • פקס: 04 8662512 • office@rea.co.il

8'0ם

9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

9.1. בהערכת גובה ההשבחה בנכס שבנדון, נלקחו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.2. הרקע הטרמטיבי לשומה זו מצוי בהוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (תשכ"ה – 1965). על פי הוראות התוספת הנ"ל חל היטל על השבחה שנוצרה במקרקעין בגין אישור תכנית, מתן הקלה או אישור שימוש חורג.

9.3. ניתנה התייחסות למיקום החלקה בשכונת "ינוף כנרת" בצפת.

9.4. ניתנה התייחסות לשטח החלקה, מיקומה וצורתה.

9.5. המצב התכנוני כמפורט בסעיף 6 לעיל.

9.6. <u>מהות ההשבחה בגין תוכנית ג/12617:</u>

☒ תוספת יחידת דיור לא זמינה בכפוף לאישור תוכנית מפורטת.

☒ תוספת 18%[2] שטחי שירות שאינם זמינים, בכפוף לאישור תוכנית מפורטת.

9.7. נלקחה בחשבון החלטת ועדת ערר מס' 836 + 819/15 בנוגע להשבחה מתוכנית ג/12617, להלן קטע רלוונטי:

> 30. השבחה המקימה חובת תשלום היטל, יכולה לחול "בין נוחנות הרחבתן של זכויות הניצול" במקרקעין "ובין בדרך אחרת" (סעיף 3(א) הנ"ל). אין הכרח כי ההשבחה תהיה ברת מימוש מכוחה של התכנית המשביחה, ודי בכך שתכנית מגבירה את הוודאות לאישורה של תוספת עתידית על מנת שניתן יהיה לראותה כמשביחה. כך, ועדת ערר זו החליטה כי תכנית נותאר שקידמה את ומיטת התכנון המטורט היא תכנית משביחה (ערדים 878/14, 879/14 **מַיְצַמְכָר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה**, פורסם במאגר נבו), וכך החליטה ועדת הערר מחוז תל אביב כי בהוספת זכויות בניה במסגרת תכנית – גם אם נקבעו תנאים להעניקתן בפועל וניתן לְהַעֲדֵה המקומית שיקול דעת בנתיתן, הגבירה התכנית את נידות הודאות לנתיתן וניתן לראות בכך הרחבת זכויות הניצול של המקרקעין (ערר (ת"א) 85037/12 **קַחֲנִיץ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה**, פורסם בנאגר נבו).
>
> 31. משכך הוא הדבר הרי שגם בענייננו הגדלת מספר יחידות הדיור בתכנית המתאר, אף אם הַיְתָה אפשרית גם קודם לכן אם הַיְתָה טוגשת ומאושרת תכנית מפורטת, יש בה כדי להגביר את מידת הוודאות לאישורה של תוספת זו, והא ראיה כל התכניות שהופקדו, וחלקן אושרו, לאחר אישורה של תכנית המתאר.
>
> 32. אין בכך שאושרו במעב הקודם תכניות בודדות, עליהן הצביעו העוררות, הכוללות תוספת דומה, כדי לגרוע מן האמור לעניין עצם קיומה של השבחה בעיגונה הסטטוטורי של תוספת זו בתכנית מתאר, ובכך הפיכת ציפיות השוק לנורמטיביות.
>
> 33. מבאן, שהגברת הוודאות התכנונית, ככל שהיה בה להעלות את שווי המקרקעין, הנה השבחה החייבת בתשלום היטל.

[2] מהשטח העיקרי.

מעלה השחרור 17 חיפה • טל: 04-8662502 פקס • 04-8662512 office@rea.co.il

9.8. נלקחה בחשבון שומה מכרעת מיום 11/08/2016 של שמאי המכריע מר עאטף עאלם בנוגע לגו"ח 13531/6 בשכונת נוף כנרת בצפת.

9.9. נלקחה בחשבון שומה מכרעת מיום 28/06/2021 של שמאי המכריע מר בועז קוט בנוגע לגו"ח 13531/125 בשכונת נוף כנרת בצפת.

9.10. בהתאם להוראות החוק, מתייחסת ההערכה לשווי מלוא זכויות הבעלות בנכס כפנוי וחופשי מכל חוב, שיעבוד, עיקול, חזקה וכל זכות צד ג'.

9.11. נבדקו נתוני עסקאות מקרקעין ונערכו סקרי שוק לנכסים רלוונטיים בסביבה.

9.12. השומה נכונה למועד הקובע ומתייחסת למקרקעין במצבם במועד זה.

10. <u>ערכי שווי ותחשיבי ההשבחה:</u>

תוכנית ג/12617 – מועד קובע 12/02/2014:

10.1. <u>להלן עסקאות השוואה שאותרו מתוך מערכת שע"מ למגרשים ביעוד אזור מגורים וילות בשכונת "נוף כנרת" למועד קובע של 12/02/2014:</u>

מס"ד	חלקה	גוש	תאריך עסקה	עיר	מחיר מוערך	שטח רשום/נמכר במ"ר	שווי למ"ר קרקע
1	3	13532	09/12/2014	צפת	₪ 720,000	740	₪ 973
2	59	13531	09/11/2014	צפת	₪ 678,000	758	₪ 894
3	6	13532	29/07/2014	צפת	₪ 680,000	739	₪ 920
4	122	13531	21/07/2014	צפת	₪ 1,000,000	933	₪ 1,072
5	5	13531	27/05/2014	צפת	₪ 800,000	751	₪ 1,065
6	4	13531	07/05/2014	צפת	₪ 709,000	751	₪ 944
7	22	13531	10/04/2014	צפת	₪ 500,000	750	₪ 667
8	119	13531	31/03/2014	צפת	₪ 897,000	1,175	₪ 763
							₪ 912

10.2. בהתאם לנתונים הנ"ל קבעתי שווי מ"ר קרקע ביעוד מגורים בסביבה על סך של 910 ₪ למ"ר קרקע במעוגל ו- 1,290 ₪ למ"ר מבונה אקוי במעוגל.

8'03

10.3. להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם				
סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם דחיה לאישור תוכנית מפורטת ובהתחשב בהיטל השבחה	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי בסיסי	225	1	1	225.00
שטח עיקרי שולי	225	0.5	1	112.50
שטח ממ"ד	12	1	1	12.00
שטח נספחים בסיסי	50	0.4	1	20.00
שטח נספחים שולי	13	0.2	1	2.60
חצר מעגל ראשון	300	0.25	1	75.00
חצר מעגל שני	150	0.2	1	30.00
סה"כ שטח אקו'				477.10
שווי מ"ר מבונה				₪ 1,290
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל				₪ 615,000
מצב חדש				
סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם דחיה לאישור תוכנית מפורטת (3 שנים, 6 % שיעור היוון ובהתחשב בהיטל השבחה)	שטח אקו' במ"ר
יחידה ראשונה - עיקרי	225	1	1	225.00
יחידה ראשונה - ממ"ד	12	1	1	12.00
יחידה ראשונה - נספחים בסיסי	50	0.4	1	20.00
יחידה ראשונה - נספחים שולי	13	0.2	1	2.60
יחידה ראשונה - חצר	193.50	0.25	1	48.38
יחידה שנייה - עיקרי	225	1	0.72	162.00
יחידה שנייה - ממ"ד	12	1	0.72	8.64
יחידה שנייה - נספחים בסיסי	50	0.4	0.72	14.40
יחידה שנייה - נספחים שולי	19.0	0.2	0.72	2.74
יחידה שנייה - חצר	187.50	0.25	0.72	33.75
סה"כ שטח אקו'				529.50
שווי מ"ר מבונה				₪ 1,290
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל				₪ 683,000
סה"כ השבחה				₪ 68,000
היטל השבחה במעוגל				₪ 34,000

מעלה השחרור 17 חיפה • טל. 04 8662502 • פקס: 04 8662512 • office@reacoil

8'0,0

11. **השומה:**

לאור כל האמור והמפורט לעיל ובשים לב להוראות החוק וכן לכל מאפייני הקרקע כמו לכל פרטי התכנון והרישוי הרלוונטיים, הנני מעריך את גובה ההשבחה בגין אישור התוכנית המפורטת להלן למימוש מלא נכון למועד הקובע כדלקמן:

מס' התכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל (מחצית)
12617/ג	12/02/2014	₪ 68,000	₪ 34,000

- שומה זו נערכה למטרת הערכת השבחה כמפורט לעיל עבור חוועדה המקומית לתכנון ובנייה צפת, אחריותו של החת"מ מוגבלת למזמין השומה ולמטרת השומה בלבד, שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל ייעשה רק לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת החת"מ בלבד
- ערכנו את השומה על פי מיטב ידיעותינו, והבנתנו המקצועית ואנו מצהירים כי אין לנו כל עניין פרטי בנכס

ובאנו על החתום

קובי קלפון
מס' רשיון 1339
שמאי מקרקעין

קובי קלפון
משפטן ושמאי מקרקעין

אהרן ויסבלום
מס' רשיון 1339
שמאי מקרקעין

אהרן ויסבלום
שמאי מקרקעין

מעלה השחרור 17 חיפה • טל: 04-8662502 • פקס: 04-8662512 • office@wac.co.il

אהרן ויסבלום - שמאי מקרקעין (B.A.)
קובי קלפון - משפטן ושמאי מקרקעין (L.L.B)
יונה מילר - מנהל משרד

תאריך עברי : ב' אלול תשפ"א
תאריך לועזי : 10 אוגוסט 2021
מספרנו : 3841/2021

נ"ס

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובנייה "צפת"

שומה על שם שרה מלכה הורביץ.

הערכת השבחה במקרקעין

חלקת שומה 112

בגוש שומה 13531

שכונת "נוף כנרת", צפת.

כצעלה השחרור 17 חיפה • טל: 04-8662502 פקס: 04-8662512 • office@iwa.co.il

9'0,0

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

1.1. נתבקשתי על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה צפת, לחוות דעתי המקצועית לעניין גובה ההשבחה שנוצרה במקרקעין שבנדון עם אישור תוכנית ג/12617.

1.2. מטרת הערכה היא קביעת גובה "ההשבחה" – כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, זאת בעקבות אישור התוכנית המפורטת לעיל.

2. **<u>ביקור בנכס:</u>**

נערך ביום 09/08/2021 ע"י מר עמס ויסבלום, מתמחה במשרדנו.

3. **<u>מועדים קובעים:</u>**

12/02/2014 – יום אישור תוכנית מס' ג/12617 + 15 יום.

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

4.1. גוש שומה – 13531.

4.2. חלקת שומה – 112.

4.3. שטח החלקה הרשום[1] – 750 מ"ר.

4.4. כתובת – רחוב נוף החרמון, מערב שכונת "נוף כנרת", צפת.

4.5. מהות – מגרש למגורים בצפיפות נמוכה.

עמודים 3-10 של השומה, מצורפים לעיל

[1] בהתאם לנסח הרישום.

טלם מעלה השחרור 17 חיפה • טל' 04-8662502 • פקס: 04-8662512 • office@reacoil

נספח ב'

ערר מס': 8024/19
נושא: תיקון שומה מכרעת חלוטה

מדינת ישראל
מחוז צפון
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
פיצויים והיטלי השבחה

בפני: יו"ר הועדה: עו"ד חגית דרורי גרנות
חברי הועדה: מר מאיר גירון
לאה גנדלין

- שמאי מקרקעין
- נציגת מתכנן המחוז

העוררת: שרה מלכה הורביץ

ע"י ב"כ עו"ד אילן לוי

- נגד -

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת

ע"י ב"כ עו"ד משה רותם

כתובת הנכס: צפת
גוש וחלקה: 13531/6
תאריך הדיון: 19.05.2020

החלטה

1. אין חולק בענייננו כי המקרקעין נושא השומה דומים במאפייניהם, הן הפיסיים והן התכנוניים, לאלה שנקבעו לגביהם ערכי הקרקע הרלבנטיים בשומה מכרעת קודמת של השמאי עאטף עאלם, ושומה זו הפכה לחלוטה לפני מספר שנים.

2. התעלמותה המוחלטת של הועדה המקומית משומה מכרעת זו נוגדת עקרון יסוד של שוויון בין נישומים בגבייתם של תשלומי חובה (ראו בר"מ 2049/15 **פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה**, סעיף 24. פורסם בנבו).

3. על כן, ככלל יש לנהוג בהתאם לשומה מכרעת גם במקרים דומים אחרים. ככל שהועדה המקומית סבורה כי השומה המכרעת שגויה, הרי שבידיה לפעול לתיקונה במועדים הקבועים בחוק. למשל, במקרה של טעות סופר מוסמך השמאי המכריע לתקנה, וככל שסבורה הועדה כי קיימת טעות אחרת בשומה בידיה לנקוט הליכי ערר וערעור הקבועים בדין.

4. לא כך נהגה הועדה המקומית בעניינו. היא לא פנתה לשמאי המכריע, לא בסמוך לאחר הוצאת השומה ולא בכלל, ואף לא הגישה ערר על הכרעתו.

5. אף אם נניח כי בסמכותינו להורות על תיקון שומה מכרעת במסגרת הליך מאוחר המתייחס לנישומים אחרים ומקרקעין דומים אחרים, הרי אין ספק כי אין זו דרך המלך לתיקון טעות בשומה מכרעת. משהפכה השומה המכרעת לחלוטה סמכויות ועדת הערר ביחס אליה מוגבלות, ואף אם קיימות – יש מקום לאפשר תיקונה אך בנסיבות מיוחדות, ולאחר שועדת הערר תשתכנע בבירור כי אכן קיימת טעות סופר בשומה.

6. לא השתכנענו כי זה המקרה שבפנינו. פנינו אל השמאי המכריע עאטף עאלם וביום 28.5.20 קיבלנו את הסבריו לקביעותיו ביחס לחישוב מקדם הדחיה ושטח החצר שנטען כי נפלה טעות בחישובם. לפי הסברים אלה, מקדם הדחיה לוקח בחשבון, מלבד את שנות הדחיה ושיעור ההיוון, גם היטל השבחה צפוי בעת אישור התכנית המפורטת. כן הוסבר ששטח החצר חושב לפי השטח העיקרי המותר לבניה בקומה (30%), ואילו ביחס לסה"כ השטחים המותרים בכל הקומות (70% בשתי קומות, כולל נספחים) הסביר שניתן לבנות את הנספחים בקומת העמודים.

7. בהינתן הסברים אלה לא השתכנענו כי נפלו טעויות סופר בשומה המכרעת הקודמת, ודי בכך לדחות את טענות הועדה המקומית כנגדה ולחייב עריכת שומה במקרקעין דומים בהתאם לה.

8. הועדה המקומית תמציא לעורר דרישת תשלום המבוססת על חישוב בהתאם לערכי השומה המכרעת ושיטת החישוב לפיה, כשסכום החיוב לא יישא ריבית (אלא הצמדה בלבד) בתקופת הערר. ככל שהעורר לא ישלם את ההיטל תוך 30 יום מיום קבלת הדרישה לידיו, יישא החיוב הפרשי הצמדה וריבית לפי סעיף 15 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

ההחלטה התקבלה ביום: א' בתמוז , התש"פ, 23.06.2020.

עו"ד שנית אזולאי-שלום
מזכירת ועדת ערר
מחוז צפון

עו"ד חגית דרורי גרנות,
יו"ר ועדת ערר
מחוז צפון

נספח ג'

ערר מס': 8024/19
נושא: הוצאות בהיטל השבחה

מדינת ישראל
מחוז צפון
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
פיצויים והיטלי השבחה

בפני: **יו"ר הועדה:** **עו"ד חגית דרורי גרנות**
חברי הועדה: **מר מאיר גירון** - **שמאי מקרקעין**
לאה גנדלין - **נציגת מתכנן המחוז**

העוררת: **שרה מלכה הורביץ**

ע"י ב"כ עו"ד אילן לוי

- נגד -

המשיבה: **הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת**

ע"י ב"כ עו"ד משה רותם

כתובת הנכס: צפת
גוש וחלקה: 13531/6
תאריך הדיון: 19.05.2020

החלטה

1. ביום 19.5.20 ניתנה החלטת ועדת הערר לפיה התקבל ערר העוררת על גובה חיובה בהיטל השבחה, בהתעלם משומה מכרעת קודמת במקרקעין סמוכים בעלי מאפיינים דומים. זאת לאחר שועדת הערר פנתה לשמאי המכריע בשאלת הבהרה, ומתשובתו עלה כי לא נפלו בשומה טעויות חישוביות להן טענה הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת (להלן- "**הועדה המקומית**").

2. בהתאם להחלטה זו סכום היטל ההשבחה אמור לפחות מסך של 43,500 ₪ לסך של כ- 24,000 ₪.

3. לאחר מתן ההחלטה, ביקשה העוררת כי הועדה המקומית תישא בהוצאותיה, לרבות שכ"ט עו"ד בסך של 15,000 ₪ בתוספת מע"מ והוצאות נלוות עבור הזמן והטרחה שהשקיעה העוררת בניסיון להביא לתיקון השומה ע"י הועדה המקומית בטרם פניה ועדת הערר. כן ביקשה העוררת כי יושתו על הועדה המקומית הוצאות לדוגמא.

4. לטענת העוררת, בשל טעותה של הועדה המקומית היא נאלצה לנקוט בהליכים ארוכים ולהשקיע זמן וטרחה רבים, שיכלו להיחסך לו פנתה הועדה המקומית אל השמאי המכריע מבעוד מועד; תשלום ההוצאות על ידה יביא לכך שהיא תשלם למעשה סכום קרוב לזה שנדרש מלכתחילה ע"י הועדה המקומית.

1

5. הועדה המקומית השיבה כי מדיניות ועדות הערר הנה מצמצמת בכל הנוגע לפסיקת הוצאות, שאם לא כן היה בכך כדי להרתיע מפני הגשת עררים. הואיל ושמאי הועדה המקומית יישם את העקרונות השמאיים כפי שנקבעו בשומה המכרעת, למעט הטעויות האריתמטיות שרשאי היה להניח שנפלו בה, הרי מדובר במחלוקת שמאית כנה. כמו כן, לאור סעיף 140ו) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן –"**החוק**"), הועדה המקומית לא היתה רשאית לתקן את שומתה בטרם הגשת הערר. לאור זאת, לא ראוי לפסוק הוצאות כנגד הועדה המקומית.

<u>דיון והכרעה</u>

6. הלכה היא, כי לכל רשות שיפוטית סמכות לפסוק הוצאות בהליכים המנהלים בפניה. ראו דברי השופט ברנזון בע"א 71/180, **לביא נ' קצין התגמולים**, פ"ד כו(2) 501, 506:

> "גם בהעדר הוראה מפורשת בעניין זה יש ויש בכוחה של כל רשות שיפוטית לפי שיקול דעתה, לפסוק הוצאות בקשר לכל הליך או דיון המתקיים בפניה."

7. כן נפסק כי גם לאחר שניתנה החלטת ועדת הערר, מבלי שהתייחסה לסוגיית הוצאות משפט, רשאית היא להשלים החלטתה לעניין פסיקת הוצאות (ראו בר"מ 5720/05 **יוסף גופר כונס הנכסים נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה**, פורסם בנבו).

8. לעניין זה מסור לועדת הערר בפניה התנהל ההליך שיקול הדעת אם ראוי ונכון לחייב צד בהוצאות הצד האחר. ראו למשל ערר (צפון) 868/14 **נזמאת ח'מאיסי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נצרת עלית**.

9. תכליתה של פסיקת הוצאות ושכר טרחת עו"ד לטובת הצד הזוכה היא שלא ייגרם לו חסרון כיס בגין ההוצאות שהוציא בניהול ההליך המשפטי (ע"א 3769/97 **דהן נ' דני** פ"ד נג(5) 581, ואולם, פסיקת ההוצאות נתונה לשיקול הדעת ותחושת הצדק של הערכאה הדיונית (ראו עמ"נ (ת"א) 12622-02-14 **הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' נווה שוסטר**).

10. שיקולים הרלוונטיים לפסיקת הוצאות פורטו בפסק דינו של כבוד השופט מודריק בעמ"ן 33103-02-12 **גלר נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון** (פורסם בנבו, 21.04.2013), והם:

> "הפסיקה טבעה שלושה עיקרים בשיקולי פסיקת הוצאות.(1) פסיקת הוצאות היא פרוגסיבה של הערכאה הדיונית, הרואה לנגד עיניה את מכלול נסיבותיו של התיק ואת ההתנהלות הצדדים במשפט. לפיכך ערכאת ערעור אינה מתערבת בפסיקת הוצאות אלא אם נפלה בדבר טעות או שנתגלה בה חוסר סבירות קיצונית; (2) <u>יש לפסוק לבעל דין שזכה בדינו הוצאות ריאליות; היינו הוצאות שהוציא בפועל או התחייב להוציא</u>; (3) <u>לא ייפסקו הוצאות אפילו הן "ריאליות" אם אין הן "סבירות הכרחיות ומידתיות"</u>. בגדרה של "פסקת הגבלה" זו יבואו שיקולים משיקולים שונים ובהם: <u>נחיצותן של ההוצאות (בהיקפן למעשה), היחס שבין ההוצאות לסעד שניתן בידי בית המשפט, מורכבות ההליך, דרכי התנהלות הצדדים להליך, חשיבות העניין המתברר בהליך המשפטי לצדדים להליך, אינטרס</u>

ערר מס': 8024/19
נושא: הוצאות בהיטל השבחה

ציבורי המצוי ברקע ההליך, שמירתם של ערכי היסוד (זכות הקניין הפרטי, הבטחת הנגישות לערכאות ושוויון בין בעלי דין (רשם בית המשפט העליון (כתוארו דאז) ד"ר יגאל מרזל בהחלטה בהקשר לבג"צ 891/05 תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצאת חקלאית בישראל נ' הרשות המוסמכת למתן רישיונות יבוא משרד המסחר והתעשיה (פורסם בנבו).

....

יחד עם זאת, זוהי נקודת מוצא בלבד. אין היא נקודת סיום, שכן על היושב בדין לבחון את שיעור ההוצאות הנטען ולבדוק אם המדובר בהוצאות סבירות, מידתיות והכרחיות לניהול ההליך בהתחשב בכלל נסיבות העניין. שכר הטרחה וההוצאות שהוצאו בפועל הן אפוא נתון רלבנטי במסגרת פסיקת ההוצאות אולם לא נתון בלעדי (השוו ע"א 9535/04 סיעת "ביאליק 10" נ' סיעת "יש עתיד לביאליק(טרם פורסם) (פורסם בנבו). הוצאות המשפט אינן פרס או בונוס לצד הזוכה אלא החזר הוצאות נדרשות וראויות בהליך (השוו Crains הנ"ל, בע"מ 488). לפיכך, אין בהכרח לשפות על כל הוצאה שהוצאה בפועל אם אין היא הכרחית לניהול ההליך וכל יסודה הוא בזהירות יתר של בעל הדין (השוו Rechberger הנ"ל, בע"מ 71). ההוצאות צריכות להיות פרופורציונליות להליך עצמו ומהותו שכן בכך יש כדי למנוע הטלת עלות יתר על המפסיד להליך כמו גם עידוד ניהול הליך ראוי על ידי הזוכה (השוו Lownds v home office, (2002) 1 W.L.R. 2450, הלורד Woolf). פסיקת ההוצאות ושכר הטרחה מבוססת היא אפוא על הפעלת שיקול דעת אובייקטיבי בכל מקרה על פי נסיבותיו".

11. בעניינו, שומת הועדה המקומית התעלמה לחלוטין משומה מכרעת רלבנטית, לא הזכירה אותה ולא התבססה עליה בקביעת ערכי השווי. יחד עם זאת, הליך הערר היה קצר ופשוט, ואף אם יכלה הועדה המקומית לפנות אל השמאי המכריע בעצמה, הרי שבכל מקרה היה צורך בהגשת ערר לצורך תיקון השומה, שכן אין בסמכות הועדה המקומית לתקן את ערכי השווי שנקבעו בשומה מטעמה (לעילות המאפשרות תיקון שומה ראו סעיף 14(ו) לתוספת השלישית לחוק).

12. שיקול רלבנטי נוסף הוא מידת הפער בין דרישת התשלום לבין החיוב הסופי. ככל שפער זה גדול יותר כך תגבר ההצדקה לפסיקת הוצאות לטובת הצד הזוכה (ראו עמ"נ (מרכז)-43917-01-13 **יצחק יאסו נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רעננה**). בעניינו, מדובר בפער משמעותי של כמעט 100%, אך לא קיצוני כזה שנדון בפסק הדין הנ"ל.

13. בשים לב למהותו של הליך הערר, שביסודו עקרון השוויון בין נישומים, מחד גיסא, ועל העקרון של הוצאות פרופורציונליות להליך עצמו, מאידך גיסא, אנו מוצאים לנכון לפסוק הוצאות בסך של 7,500 ₪ בתוספת מע"מ לטובת העוררת.

ההחלטה התקבלה ביום: יד' באב , התש"פ, 04.08.2020.

עו"ד שנית אזולאי-שלום
מזכירת ועדת ערר
מחוז צפון

עו"ד חגית דרורי גרנות,
יו"ר ועדת ערר
מחוז צפון

נספח ד'

[1] **אאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ** מס' 514752500
אאטף אאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך : 11/08/2016
מס' בקשה: 87-2016
מספרנו : 1104

לכבוד:

המבקשים:	**המשיבים:**
יבגני זורין	**הועדה המקומית לתכנון ובניה "צפת"**
ע"י השמאי: יוני אוחיון	**ע"י השמאי : מוטי זייד**

שומה מכרעת היטל השבחה

גוש 13531 חלקה 6

שכונת נוף כנרת - צפת

כיכר המעין - ת.ד 1476 כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

14.<u>תחשיב ההשבחה :</u>

שווי מצב חדש : 700000שח

שווי מ"ר מבונה אקו' :

סה"כ ניתן לבנות - 70%

מגורים : יחידה זמינה : 35% * 751 מ"ר = 262.85 מ"ר אקו'

חצר יחידה זמינה : 751 מ"ר * 0.5 * 0.7[1] * 0.25[2] = 65.7 מ"ר אקו'

יחידה לא זמינה – מגורים : 751 מ"ר *- 35% * 0.72[3] = 189.25 מ"ר אקו'

חצר : 751 מ"ר * 0.5 * 0.7 * 0.25 * 0.72[4] = 47.3 מ"ר אקו'

סה"כ = 565.11 מ"ר אקו'

שווי מ"ר מבונה אקו' = 700,000 / 565.11 = 1239 ₪

שווי מצב קודם :

יחידה אחת :
שטח בסיסי : 262.85 מ"ר * 1 = 262.85
שטח שולי : 262.85 מ"ר * 0.5 = 131.42
חצר : 526 מ"ר * 0.25 = 131.5

= 525.77 מ"ר

525.77 מ"ר אקו' * 1239 ₪ = 651,430 ₪

<u>השבחה : 48,570 ₪</u> = 651,430 - 700,000 ₪

[1] שטחי חצר
[2] מקדם שווי חצר
[3] מקדם דחיה
[4] מקדם דחיה

כיכר המעין - ת.ד 1476 כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

15. השומה :

בהתחשב במכלול הגורמים והשיקולים והעקרונות המפורטים בגוף השומה, מביאים אותי חישובי לכלל מסקנה שסביר לאמוד את גובה ההשבחה בתיק הנדון (מימוש זכויות מלא) נאמד על ידי כדלקמן :

מס' תכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה = 50%
ג/ 12617	12/02/2014	₪ 48,570	₪ 24,285

חלק הצמדה וריבית כחוק

17. שכ"ט : יחול בחלקים שווים על שני הצדדים.

ולראיה באתי על החתום
עאטף עאלם
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התו"ב

נספח ה'

מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 28.06.2021
מס' מינוי: 2632-2020
מספרנו: 624

לכבוד המבקשים,
אליס ודוד לרט
המיוצג ע"י מר יונה סורדו, שמאי מקרקעין
במייל: sordo@017.net.il

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית צפת
המיוצגת ע"י מר מיכאל אדלשטיין, שמאי מקרקעין
במייל: miki@mikied.co.il

שומה מכרעת -

גוש 13531 חלקה 125

מגרש 124 לפי תב"ע ג/12617

רחוב קצה הנוף,

שכונת נוף כנרת, צפת

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 26.11.2020 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין מימוש בדרך של העברת זכויות במכר.

2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב צפת מיולי 2020, שנערכה ע"י השמאי מיקי אדלשטיין, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשים מיום 17.01.2021.

2.2. שומת המבקשים אליס ודוד לרט מיום 15.12.2020, שנערכה ע"י השמאי יונה סורדו.

2.3. בתאריך 24.02.2021 נערך דיון באמצעות תוכנת Zoom בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. ביקור בנכס

ביקור בסביבת הנכס נערך ע"י החת"מ ביום 20.06.2021 ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. מועד קובע לשומה

מהות	מועד קובע
ג/12617	12.02.2014

5. פרטי הנכס הנדון

גוש	13531
חלקה	125
שטח רשום	1,154 מ"ר
מס' מגרש תמורה	124
מהות המקרקעין	חלקה ריקה
כתובת	רחוב קצה הנוף, שכונת נוף כנרת, צפת
בעלות	פרטית

6. תיאור הנכס והסביבה

הנכס מושא השומה ממוקם בחלק הדרום מערבי של שכונת "נוף כנרת" החדשה שבצפת.

סביבת הנכס מאופיינת במגרשי מגורים לבנייה צמודת קרקע לצד מגרשים ריקים.

הפיתוח הסביבתי מלא.

צורת החלקה לא רגולרית, פינתית לצומת הרחובות נוף הגליל וקצה הנוף, ממוקמת מעברו הדרום מערבי של הרחוב.

טופוגרפיית פני השטח משופעת לדרום ולמזרח.

7. המצב תכנוני

מצב קודם

7.1. תכנית מפורטת ג/4285 פורסמה למתן תוקף ביום 26.04.1985 (י.פ 3190).

מטרת התכנית יעוד שטחים לשכונת מגורים יוקרתית ושירותי תיירות באיכות חיים גבוהה במיוחד הכוללת: מגורים מלונאות ונופש, מוסדות ציבור, שטחים ירוקים, ותחנת תדלוק על הדרך הראשית הקיימת.

הנכס מסווג ביעוד אזור מגורים - וילות.

מספר המגרש 124.

זכויות הבניה הינן כדלקמן:

שטח מגרש מינ': 750 מ"ר, כמסומן בטבלה בתשריט

יעוד השטחים: מבני מגורים המיועדים להקמת בנייני מגורים יחידים על מגרש אחד

גובה המבנים: 2 קומות על עמודים בגובה עד 9 מ' מפני הקרקע המתוכננת

אחוזי הבניה: 30% לכל היותר לקומה, סה"כ 70% בכל הקומות כולל נספחים (ממ"ד, מקלט וכו')

קווי בניין: לחזית 5 מ', צדדי ואחורי 4 מ'

7.2. החלטת מליאה לתוספת שטחי שירות מיום 04.11.1999.

בישיבת מליאה מיום 04.11.1999 הוחלט כי תינתן תוספת שטחי שירות לכל תכנית מתאר או תכנית מפורטת שלפני שנת 1992, שאין לגביהן קביעה של שטחי שירות או הוראה אחרת בתכניות, והכל עפ"י דרישת תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה).

שיעור שטחי השירות שיוספו יהיה בהתאם לקביעת ועדת המשנה לתכנון ובניה צפת, על בסיס כל הנתונים והדרישות כפי שיוצגו ע"י מהנדס הוועדה ביחס לכל בקשה ובקשה. סמכות ועדת המשנה כאמור, תהיה מוגבלת לתנאים המצטברים, בין היתר, שיעור שטחי השירות באזורי המגורים השונים יהיה עד לסך של 45% מסך אחוזי הבניה המותרים בתכנית (לא כולל שטחי חניות מקורות אותם יהיה ניתן להוסיף מעבר).

מצב חדש:

7.3. תכנית מתאר צפת ג/12617 פורסמה למתן תוקף ביום 28.01.2014 (י.פ 6745).

התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים א', כחלק ממתחם תכנון ח', נוף כנרת.

התכנית אינה מבטלת תכניות שאושרו בתחומה ערב אישורה, למעט תכנית ג/653.

השימושים המותרים באזור מגורים א':

בתי מגורים חד משפחתיים, דו משפחתיים או טוריים בני קומה או קומתיים.

משרדים, סטודיו או חדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותם בתים בשטח שלא עולה על 50 מ"ר.

בנייני עזר, משטחי חניה וחניה מקורה לדיירי הבתים.

חנויות לשירותים יומיומיים.

בנייני ציבור, מוסדות ציבור, מבני ציבור לשירותי חירום, מתקני ספורט, רווחה ושטחים פתוחים למיניהם.

מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.

חדרים לקייטנים בצמוד לבתי המגורים.

דירות נופש בצמוד לבתי המגורים ו/או במבנים שיועדו במיוחד לכך ובתנאי שאינם חורגים במינוי הסביבה והצפיפויות שנקבעו בה.

פנסיונים במבנים מיוחדים ובהתאמה לצפיפות המתוכננת באזור ולתקני משרד התיירות.

מסעדות ובתי קפה.

דרכים.

בכל מקרה של בניה חדשה או שיקום מבנים, צפיפות המגורים לא תעלה על 3 יח"ד לדונם נטו.

הצפיפות המותרת, גובה הבניינים וחלוקת השטחים תהיה עפ"י התכניות המפורטות התקפות, אלא אם הוכנה תכנית מפורטת חדשה במסגרת תכניות פינוי בינוי או אחרות.

הוועדה המקומית תורה על הכנת תכנית נופית למתחם תכנון ח'.

במתחם תחולנה הוראות הטיפול נופי סביבתי והטיפול בתשתיות.

ניתן לתת היתר בניה מכוח תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, וכן מכוחה של תכנית מפורטת, אף אם אינן תואמות את הוראותיה של תכנית זו, ובלבד ששוכנעה הוועדה המקומית כי לא יהיה בכך כדי לפגוע במימושה של תכנית זו.

הוראות בדבר השימוש בקרקע ובניינים:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

גודל מגרש מזערי יקבע בתכניות מפורטות. עם זאת יקבע בתכניות מפורטות כי גודל מגרש מזערי באזור מגורים א' בצפיפות נמוכה, לא יקטן מ-500 מ"ר, באזור מגורים ב' 1000 מ"ר, ובאזור מלונאות ונופש שלא ביחידות תכנון א' ו-י' - 2500 מ"ר לפחות.

מספר בניינים במגרש - ניתן לבנות יותר מבניין אחד במגרש, ובתנאי כי הנגישות אל דרך ציבורית גובלת תעשה במישרין ולא במעבר דרך בניין אחר.

במקרה של בניית יותר מבניין אחד במגרש, הדבר יותר ללא מגבלות, אם המרחק בין הבניינים יהיה 8 מטר לפחות.

הקמת בניין חדש בצמוד לבניין קיים - בקשה להיתר תכלול, בין היתר, תרשימים המראים את החזיתות של הבניין הקיים והבניין המוצע.

קביעת מספר יח"ד במגרש - ניתן לעגל את המספר כלפי מעלה אם התוצאה עולה על 0.5.

חישוב אחוזי בניה - אחוזי הבניה יחושבו בהוראות התכניות המפורטות הנוגעות בדבר.

שילוב מעלית בבניין מזכה בתוספת אחוזי בניה בשיעור של 5% משטח המגרש נטו.

מגרש פינתי מזכה בתוספת אחוזי בניה בשיעור של 10% משטח המגרש נטו.

חישוב השטח המותר לבניה - שימושים עיקריים ושטחי שירות - חישוב השטח בהתאם לתקנות התכו"ב. בהתייחס לתוספות שטח בניה לשטחי שירות, בתכניות מאושרות או מופקדות בהן צוין בפירוט אופן חישוב שטח, תוכל תכנית זו להוסיף שטחי שירות, אולם לא תוכל לגרוע מהם.

תכנית זו לא תחול על בניינים קיימים אשר בעת אישור בנייתם נוצל כל השטח העיקרי המותר.

בבניינים קיימים בהם נותר שטח בניה עיקרי לניצול, תחושב רק יתרת השטח הבלתי מנוצלת עפ"י הוראות תכנית זו.

שטחי השירות המותרים להוספת במגבלות האמור בתקנון - ניצול שטחי השירות עפ"י תכנית זו יהיה כפוף להוראות הבניה השונות של התכניות החלות על הבניינים, ובהתאם להוראות לגבי המרווחים, גובה, תכסית בשטח בניה כולל מותר. לא יותר ניצול שטח שירות מאושר ע"פ תכנית זו אם הדבר יעמוד בסתירה להוראות הנ"ל.

באזור מגורים א' שטחי השירות המותרים הינם 18%. במקרה של חניה תת קרקעית תוספת של 40 מ"ר ליח"ד.

קווי הבניין והמרווחים - קווי בניין באזור מגורים א', מיוחד ומגורי נופש: 5 מ' קדמי ואחורי, 4 מ' צדדי.

הוראות שימוש במפלסי הבניין השונים וקומותיו - קומות העמודים תישאר מפולשת. ניצולה המירבי יהיה בשיעור 18% משטחה וזאת לצרכי מחסנים לדיירי הבניין, מתקני גז מים וכדומה, וחדרי מדרגות.

קומת מרתפים - תותר הקמת מרתפים במבנים בהם אין הדבר מהווה סיכון מבחינת יציבות המבנה ו/או הקרקע שסביבו.

גובה פנימי מרבי של קומת המרתף לא יעלה על 2.2 מ'. תותר קביעת חלונות בקירות המרתף במקרים בהם ישנה בליטה של 0.8 מ' מעל פני הקרקע הטבעית הסובבת.

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

באזור מגורים יותר ניצול המרתף למקלט, חדרי מכונות ו/או הסקה, חניה פרטית, חדרי תחביב או משק.

שטח המרתף לא יעלה על 30 מ"ר ויחושב בשטח הבניה עפ"י תקנות התכו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים - התשנ"ב 1992).

מסדים - בכל המבנים בתכנית זו, בהם תנאי הקרקע מחייבים זאת, תותר הקמת מסדים בתנאי שגובהם לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הטבעית, ולא יותר כל פתח בקירות המסד.

גובה קומה - גובה קומת מגורים (פנים) לא יעלה על 3.2 מ' וגובה מזערי של חנות יהיה בהתאם לתקנון בנדון.

מרפסות גג - הוועדה המקומית רשאית לאשר מרפסות גג בכל אזורי תכניות זו, פרט למקומות בהם צויין מפורשות איסור שימוש זה. אין לקרות מרפסת גג.

תותר הקמת מבנה יציאה לגג או למרפסת גג בשטח מירבי של 10 מ"ר בלבד.

הבלטת המרפסות מעבר לקווי הבניין אסורה. גובה מעקה יהיה 1.3 מטר.

8. המצב המשפטי:

8.1. בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס השטרות מיום 07.06.2020 עולה כדלהלן:

גוש:	13531
חלקה:	125
שטח רשום:	1,154 מ"ר
גבולות:	צפון, דרום, מזרח ומערב - לפי תשריט
בעלות:	לרט אליס ולרט דוד, בחלקים שווים

8.2. הסכם מכר נחתם ביום 25.06.2020 בין המבקשים לבין הרוכש, מר אדלשטיין שמעון שאול. התמורה 1,550,000 ₪.

9. תמצית מהות ההשבחה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשים
ג/12617	12.02.2014	₪ 319,600	₪ 25,000

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10. עמדות הצדדים והכרעה:

10.1 שמאי המשיבה:

יעוד הקרקע במצב הקודם הינו אזור מגורים - וילות, המקנה 70% זכויות בניה, 30% לקומה, ניתן לבנות 2 קומות מעל קומת עמודים.

במצב החדש תכנית ג/12617 הינה תכנית מתאר המקנה אופציה למימוש זכויות בניה נוספות באזור מגורים א' בהוצאת תכנית מפורטת.

הותרה תוספת 18% שטחי שירות לחלקה.

הניצול בכפוף להוראות הבניה השונות.

בהתאם להחלטת ועדה מחוזית בנוגע לשטחי השירות עולה כי תכנית המתאר הנ"ל מוסיפה שטחי שירות רק בתכניות בהם צוין בפירוט אופן חישוב שטחי הבניה, כלומר נקבעו שטחים עיקריים ושטחי שירות לחוד. מכאן עולה כי הסעיף אינו מוסיף שטחי שירות לאותן תכניות שלא הבחינו בין שטחים עיקריים ושטחי שירות, אלא קבעו שטחי בניה כוללים.

כמו כן, תכנית ג/12617 מקנה אופציה עתידית לבניית יח"ד נוספת בחלקה הנישומה, דבר המשביח את הקרקע ומעלה את שוויו התכנוני וניתן לכך מקדם דחיה של כשנה בשיעור 5% למימוש יחידה נוספת.

שמאי המשיבה מפנה להחלטת ועדת ערר מס' 8191/15 + 836 לשכונת נוף כנרת, סעיף 29: "תכנית מוגדרת בתוספת השלישית כ"תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת", מכך עולה כי די בכך שעקב אישורה של תכנית מתאר מקומית עלה שווים של מקרקעין כדי לחייב בהיטל השבחה. זאת אפילו שאין המדובר בתכנית מפורטת ולא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה".

עוד מפנה לסעיף 30 להחלטה, לפיו די בכך שתכנית מגבירה את ההוראות לאישורה של תוספת עתידית על מנת שניתן יהיה לראותה כמשביחה. כך ועדת ערר זו החליטה כי תכנית מתאר שקידמה את זמינות התכנון המפורט היא תכנית משביחה.

כמו כן מפנה לסעיף 31 להחלטה, לפיו תכנית מתאר מגבירה את הוודאות לאישור תוספת יח"ד שהיתה מתבקשת בתכנית מפורטת.

שמאי המשיבה נקט בגישת ההשוואה ובחן נכסים אחרים שנמכרו בשוק החופשי בין השנים 2013-2014 תוך ביצוע התאמות נדרשות.

פרטי רישום	כתובת	שטח	יעוד	מחיר מוצהר	שווי מ"ר קרקע	מ"ר אקו'	שווי מ"ר קרקע אקו'
13531-5	נוף כנרת	751	מגורים	₪ 800,000	₪ 1,065	570.7	₪ 1,400
13531-4	נוף כנרת	751	מגורים	₪ 709,000	₪ 944	570.7	₪ 1,200
13531-119	נוף כנרת	1175	מגורים	₪ 897,000	₪ 763	867.5	₪ 1,000
13531-7	נוף כנרת	751	מגורים	₪ 600,000	₪ 799	570.7	₪ 1,100
13531-44	נוף כנרת	762	מגורים	₪ 785,000	₪ 1,030	578.4	₪ 1,400

מניתוח העסקאות, בניכוי יזמות ועלויות בניה, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 1,220 ₪.

הופחתו 5% מהשווי בשל צורת החלקה ונקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 1,160 ₪.

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

תחשיב מצב קודם					
יעוד	אחוזי בניה	שטח	מקדם אקו'	מ"ר אקו'	
קומת קרקע	30%	346.2	1	346.2	
קומה א	30%	346.2	0.9	311.58	
קומת עמודים	10%	115.4	0.8	92.32	
חצר עד 400 מ"ר	400		0.25	100	
חצר מעל 400 מ"ר	408		0.05	20.4	
סה"כ מ"ר אקו'				870.5	
שווי מגרש				**1,010,000**	₪

תחשיב מצב חדש ל-2 יח"ד					
יעוד	אחוזי בניה	שטח	מקדם אקו'	מ"ר אקו'	
קומת קרקע	19%	219.26	1	219.26	
קומה א	19%	219.26	0.9	197.334	
קומת עמודים	7%	80.78	1	80.78	
חצר		358	0.25	89.5	
סה"כ מ"ר אקו' ליחידה				586.874	
שווי מגרש ליח"ד				681,000	₪
מקדם דחיה לשנה בשיעור 5%				0.95	
שווי מגרש יחידה שניה				648,600	₪
שווי חלקה לשתי יחידות				**1,329,600**	₪

סה"כ ההשבחה בגין תוספת יח"ד לנכס נשוא חוו"ד הינה 319,600 ₪.

תגובה לשומת שמאי המבקשים ומעיקרי הדיון:

לשטח קומת העמודים/שירות ניתן מקדם 0.5.

לא נקבע אם זכויות בניה בשיעור 70% הם עיקריים או שירות. מעבר לכך גם לשטחי שרות בבניה מסוג זה מתן מקדם 0.5 הינו נמוך מאוד. בסמכות הועדה להוסיף שטחי שירות ולא שטחים עיקריים, ולכן מקדם 0.5 רק לקומה הזו, זו לא מהות הזכויות כי אפשר לבנות שם שטח עיקרי כחוק. ככל שהיחס בין עיקרי לשירות קטן, ההפחתה יותר גדולה. שטח השירות מקבל משקל גבוה יותר ככל שיש מעט שטחים.

התכנית במצב החדש מוסיפה 10% למגרש פינתי. שטח זה חולק בין הקומות וקומת העמודים כי זה מקדם כללי ולא לקומה מסוימת. קומת העמודים צריכה היתה להיות 5% ביחידה אחת ולטענתו הוסיף לה. הפירוט הינו ליחידה.

מקדם דחיה להכנת תכנון מפורט בשיעור 11% (6% לשנה למשך שנתיים), הינו גבוה מאוד, בעיקר לתקופת הדחיה.

המגרש נשוא השומה בשטח 1,154 מ"ר, כלומר גדול ב-54% מהמגרשים בשכונה.

10.2. **שמאי המבקשים:**

שמאי המבקשים הביא בחשבון כי תכנית המתאר מחייבת הכנת תכנית מפורטת ולצורך כך חישב דחיה לשנתיים בשיעור היוון 6%.

הובאה בחשבון תוספת שטח בהתחשב בתכסית 30% לקומה.

לטענתו, במצב הקודם אישרה הוועדה תכניות מק/צפ/ להגדלת מספר יחידות הדיור במגרשים רבים בשכונה.

מ"ד

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ככלל, לטענת שמאי המבקשים, יש תכנית מתאר שנותנת אופק תכנוני אך בכפוף לתכנית מפורטת, כלומר שאינה משביחה. גם לפני תכנית המתאר הוגשו תכניות ברמה מקומית להגדלת מספר יח"ד, כך שאין בשורה חדשה בתכנית הזו.

לעניין זה מפנה לשומות מכריעות כגון שומת עאטף עאלם בגו"ח 13531/6.

אין מחלוקת מהותית על ערכי השווי. הובא בחשבון מקדם 0.9 לגודל וצורת החלקה ונקבע שווי מ"ר מבונה מתואם בסך של 1,114 ₪.

הובא בחשבון כי המגרשים המאפיינים את השכונה הינם בשטח של כ-750 מ"ר לדו משפחתי.

לטענתו שמאים מכריעים נתנו השבחה מינורית.

לעניין שטחי שירות, בהתאם לתקנה 13ב מדובר בשטחי שירות שניתנו. במליאה נותנים שטחי שירות וזה היה קיים גם קודם.

בקומה המפולשת אלו שטחי שירות.

עוד לטענתו, יש בתים בשכונה שקיבלו הגדלה מחד לדו משפחתי גם לפני התכנית.

אחוזי הבניה עלו מ-70% ל-80% היות שהמגרש פינתי. המספרים בשומת הוועדה לא מסתדרים.

אחוזי הבניה הינם 30% לקומה, סה"כ 70% כולל נספחים, כלומר שה-10% הם לאותם שטחי שירות.

תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשים:

מצב קודם				
יעוד	אחוזי בניה	שטח	מקדם אקו'	מ"ר אקו'
שטח החלקה		1154		
קומת קרקע	30%	346.2	1	346.2
קומת א	30%	346.2	0.9	311.58
ק. עמודים/שרות	10%	115.4	0.5	57.7
חצר עד 400 מ"ר		400	0.25	100
חצר מעל 400 מ"ר		408	0.15	61.2
סה"כ מ"ר אקו'				876.7
שווי למ"ר מבונה				₪ 1,114
שווי המגרש במעוגל				**₪ 980,000**

מצב חדש - בית מגורים ראשון זמין לבניה, בית שני בדחיה זמן ועלויות תכנון				
יעוד	אחוזי בניה	שטח	מקדם אקו'	מ"ר אקו'
שטח החלקה		1154		
קומת קרקע	15%	173.1	1	173.1
קומת א	15%	173.1	0.9	155.79
ק. עמודים/שרות	10%	115.4	0.5	57.7
חצר עד 300 מ"ר		300	0.25	75
חצר מעל 300 מ"ר		104	0.15	15.6
סה"כ מ"ר אקו'				477.2
שווי למ"ר מבונה				₪ 1,114
שווי מגרש לבית מגורים זמין לבניה				₪ 531,573
מקדם דחיה זמן הכנת תכנית מפורטת בית 2 (שנתיים, 6%)				0.89
שווי מגרש לבית מגורים 2				₪ 473,100
סה"כ שווי חלקה מצב חדש במעוגל				**₪ 1,005,000**

סה"כ ההשבחה 25,000 ₪.

10.3. **הכרעה:**

קראתי את שומות הצדדים וטיעוניהם.

המחלוקות בין הצדדים נוגעות במצב הקודם למקדם שטח השירות בקומת העמודים ומקדם חצר שולית, ובמצב החדש לסך זכויות הבניה וחלוקתן בין הקומות.

במצב הקודם מדובר בחלקה בשטח של 1154 מ"ר המיועדת לבניית וילה, יח"ד אחת, בשתי קומות מעל קומת עמודים, ובניצול שטחים כולל של 70%. אני סבור כי סך השטחים המתקבל במקרה זה טומן בחובו שוליות רבה שבחלקה הגדול מתבטלת במצב החדש, ויש לחשבה במקדמים מתאים כדלהלן:

מקדמי שווי		
שטח במ"ר	מהות	מקדם שוליות
250	ראשוני	1
250-500	משני	0.7
מעל 500	שולי	0.5

בנוסף למקדמים אלו, הובאו בחשבון מקדמים אקו' כדלהלן:

שטח בנוי אפקטיבי בקומת עמודים	0.4-0.5
יתרת שטח קומת עמודים	0.25-0.3
חצר עד 500 מ"ר גרעיני	0.25
חצר 500 מ"ר עד 1,000 מ"ר	0.2
חצר שולית מעל 1,000 מ"ר	0.15
קומת מרתף	0.4
יציאה לגג	0.5
מרפסת יציאה לגג	0.15

<u>ערכי שווי:</u>

הפער בין הצדדים אינו גדול, אך לדעתי ניתוח השטחים צריך להביא בחשבון מקדמי שוליות גדולים יותר, מהסיבות שצוינו לעיל.

ניתחתי עסקאות מכר לחלקות בסביבה, שייעודן הקודם מגורים - וילות ויעודן החדש מגורים א' במתחם ח'. ניתוח השווי נערך לכל עסקה לפי שטח בניה של 70% בהתחשב במקדמי שוליות לשטחי שמעל 250 מ"ר:

תאריך	גו"ח	שטח נמכר	יעוד מצב קודם	יעוד מצב חדש	מחיר	מ"ר אקו'	שווי מ"ר מבונה
21/07/2014	13531/122	933	מגורים וילות	מגורים א	₪ 1,000,000	826.5	₪ 1,210
29/07/2014	13532/06	739	מגורים וילות	מגורים א	₪ 680,000	665.9	₪ 1,021
06/10/2014	13532/4	377	מגורים וילות	מגורים א	₪ 455,000	350.0	₪ 1,300
09/12/2014	13532/3	740	מגורים וילות	מגורים א	₪ 720,000	666.8	₪ 1,080
27/05/2014	13531/5	751	מגורים וילות	מגורים א	₪ 800,000	676.9	₪ 1,182
31/03/2014	13531/119	1175	מגורים וילות	מגורים א	₪ 897,000	1068.1	₪ 840
					ממוצע		₪ 1,105

העסקאות לעיל נערכו <u>לאחר</u> המועד הקובע, ומכאן שהמחיר מגלם 2 יח"ד במצב החדש, בשים לב שיח"ד שנייה חושבה בדחיה עד לאישור תכנית מפורטת (בעסקאות הנ"ל לא אושרה תכנית מפורטת קודם לתכנית המתאר ג/12617).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ישנן 2 עסקאות חריגות, אחת גבוהה והשניה נמוכה יחסית, שמתקזזות ומתכנסות לממוצע דומה.

יצוין כי איתרתי שתי עסקאות מכר שנערכו לפני המועד הקובע, ליעוד דומה, אך השונות ביניהן לא איפשרה להביאן בחשבון.

הובאו בחשבון מקדמי שוליות ותוספת לפרטיות לשווי במצב הקודם. כמו כן נבדק סך השטח שניתן לנצל בפועל, וזכויות שלא ניתן לנצל הובאו בשווי מופחת.

יצוין כי בנוסף לתוספת יחידת דיור, תכנית המתאר ג/12617 מוסיפה 10% בניה למגרשים פינתיים, כלומר לנכס הנדון, וכן מאפשרת מרתף בשטח 30 מ"ר ויציאה לגג 10 מ"ר.

חישוב זכויות שלא ניתן לנצל כעת:

סך השטח לבניה ליח"ד בנכס הנדון הינו 417.36 מ"ר במגבלת התכסית (מרתף 30 מ"ר, קומת קרקע 173.1, קומה א' 173.1 מ"ר, יציאה לגג 10 מ"ר), ולשתי יח"ד 834.72 מ"ר המהווים 72% מתוך 80%. כלומר שחלק מהזכויות לא ניתן לניצול כעת, והוא נוסף לשווי במקדם מופחת:

שטח שניתן לנצל ליחידה	417.36
ל-2 יחידות	834.72
סה"כ אחוזים משטח המגרש	72%
שטח באחוזים מותר (מגרש פינתי)	80%
יתרה באחוזים שלא מנוצלת	8%
בשטח במ"ר	88.48
מקדם שטח שולי לתוספת ל-2 היחידות	0.7
סה"כ השטח האקו' שלא מנוצל	61.94
מקדם שווי לזכויות מוקנות לא מנוצלות	0.7
סה"כ שטח אקו' לזכויות לא מנוצלות	**43.36**

תחשיב השווי במצב הקודם:

מצב קוודם					
יעוד	אחוזי בניה	שטח	מקדם אקו'	מ"ר אקו'	
קונטור קומה מירבי	0.3			346.2	
שטח בנוי אפקטיבי ק"ע	0.1	115.4	0.4	46.16	
יתרת שטח ק"ע		230.8	0.25	57.7	
קומת קרקע	0.3	346.2		0	
		250	1	250	
		96.2	0.7	67.34	
קומה א'	0.3	346.2		0	
		153.8	0.7	107.66	
		192.4	0.5	96.2	
השלמת שטח חצר עד 500 מ"ר		153.8	0.25	38.45	
שטח חצר עד 1000 מ"ר		500	0.2	100	
יתרת שטח חצר		154	0.15	23.1	
סה"כ שטח אקו'				**786.61**	
שווי מ"ר				**1,105**	₪
תוספת לפרטיות			**1.05**	**1,161**	₪
שווי מצב קודם				**913,031**	₪

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

במצב החדש הובאה בחשבון דחיה לשנה לאישור תכנית מפורטת רק לזכויות ליח"ד השניה, ולכלל החלקה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין צורה וטופוגרפיה.

להלן תחשיב השווי במצב החדש :

מצב חדש					
תחשיב ליחידה	**1**				
יעוד	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם אקו'**	**מ"ר אקו'**	
קומת מרתף		30	0.4	12	
קונטור קומה מירבי	0.3	173.1			
שטח בנוי אפקטיבי ק"ע	0.18	31.158	0.5	15.6	
יתרת שטח ק"ע		141.94	0.3	42.6	
קומת קרקע	0.3	173.1		0	
		173.1	1	173.1	
קומה א'	0.3	173.1		0	
		76.9	1	76.9	
		96.2	0.7	67.34	
חדר יציאה לגג		10	0.5	5	
מרפסת גג		163.1	0.15	24.5	
השלמת שטח עד 500 מ"ר		326.9	0.25	81.7	
יתרת שטח חצר		77	0.2	15.4	
סה"כ שטח אקו'				**514.1**	
סה"כ שטח אקו' ליחידה נוספת	**2**			**514.09**	
סה"כ שטח אקו' לזכויות לא מנוצלות				43.36	
סה"כ השטח כולל זכויות לא מנוצלות				**557.45**	
סה"כ שטח אקו' (בדחיה לשנה)			0.94	**525.90**	
סה"כ שטח אקו' לכל המגרש				**1039.99**	
שווי מ"ר				**1,105**	₪
הפחתה למגבלות מגרש (צורה וטופוגרפיה)			**0.95**	**1,050**	₪
שווי מצב חדש				**1,092,165**	₪

ההשבחה:		
שווי מצב קודם:	913,031	₪
שווי מצב חדש:	1,092,165	₪
סה"כ ההשבחה:	**179,134**	₪

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון : 03-9041235 | פקס : 03-9049399 | מייל : kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב מימוש בדרך של העברת זכויות במכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

11.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

11.2. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן.

ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

11.3. מיקומו של הנכס ברחוב קצה הנוף בשכונת "נוף כנרת" בצפת.

11.4. הבאתי בחשבון את המצב התכנוני.

11.5. הבאתי בחשבון ערכי שווי לנכסים דומים בסביבה.

11.6. המועד הקובע להערכה זו הינו יום אישור התכנית המשביחה + 15 יום כחוק.

11.7. השומה כוללת מע"מ, ככל שחל בעסקה בין פרטיים.

12. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה, חלקה 125 בגוש 13531 עקב מימוש בדרך של העברת זכויות במכר, הינה כדלהלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
ג/12617	12.02.2014	₪ 179,134	₪ 89,567

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא ישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,
שמאי מכריע

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

נספח ו'

בפני ועדת ערר
וועדת ערר להיטל השבחה – נצרת עילית

ערר

בעניין שבין:

1. שרה מלכה הורוביץ ת.ז. 000813238

ירושלים
ע"י ב"כ עוה"ד אילן לוי מ.ר. 51244
נוף הגליל 55 צפת
טל: 04-6802278 פקס: 04-6802286
דוא"ל: ilanlevi696@gmail.com

העוררים

נ ג ד

הועדה המקומית לתכנון ובניה "צפת
רחוב ירושלים 50 צפת

המשיבה

ובעניין

משרד שמאים זייד אורניב
רחוב חסן שוקרי חיפה
טל: 048584545
פקס: 8584466

משיב פורמאלי

ע ר ר

מוגש בזאת ערר על החלטתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת, מיום 6/8/19 במסגרתה דחתה המשיבה את בקשת העוררת להתאים את החלטת שמאי מכריע עאטף עאלם מיום 11/8/16 ביחס לגוש 13531 חלקה 6 ולהחילה על חלקה 106 בגוש 13531 העוררת תהיה מיוצגת על ידי בא כוחה שבכותרת – רצ"פ יפוי כח מתאים

החלק העובדתי

השתלשלות העניינים

1. העוררת הינה בעלת הזכויות בנכס הידוע כגוש 13531 חלקה 106. (להלן: "החלקה"), ובעקבות כך חוייבה על ידי המשיבה בהיטל השבחה.

2. העוררת מכרה את זכויותיה במקרקעין ונדרשת כעת להביר זכויות לרוכשים ולשם כך נדרש לה אישור היטל השבחה.

3. החלקה שמכרה העוררת כלולה בשטח תוכנית מתאר הישוב צפת ת.ב.ע 4285/ג והיא מיועדת על פי תוכנית המתאר מס' ג/4285 למגורים. החלקה מיועדת לבניית יחידת דיור אחת .

4. בחודש 1/14 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר לעיר צפת, שמספרה מס 12617/ג ואשר לפי פרשנות המשיבה מאפשרת הגשת תכנית להגדלת הצפיפות בחלקה מ1 יחידה ל 2 יחידות דיור (להלן תכנית המתאר).

5. בשנת 2016 חוייבו בעלי חלקה סמוכה הידועה כחלקה 6 בגוש 13531 בהיטל השבחה על ידי המשיבה. גובה ההיטל בו חוייבו בעלי חלקה 6 הנ"ל זהה לגובה ההיטל בו חוייבה העוררת. בעלי חלקה 6 הגישו בשעתו בקשה למינוי שמאי מכריע במסגרתה טענו כי הוועדה דרשה היטל השבחה ביחס לתכנית המתאר מס 12617/ג .

6. כבר עתה יצוין כי שתי החלקות זהות לחלוטין, הן בגדלן, הן במצבן התכנוני, והן במיקומן הזהה וכי דינם חייב להיות אחיד. המשיבה אף הגישה בעבור שתיהן שמאות בגובה זהה.

רצ"ב לכתב ערר זה נסח רישום חלקה 106 בגוש 13531 **מסומן א'**
רצ"ב לכתב ערר זה נסח רישום חלקה 6 בגוש 13531 **מסומן ב'**

7. ביום 11/8/2016 ניתנה החלטת שמאי מכריע מר עאטף עאלם לעניין חלקה 106 בגוש 13531. במסגרת ההחלטה קבע השמאי המכריע כי סכום היטל ההשבחה שקבעה הוועדה המקומית במסגרת שומת השבחה שהוציאה יופחת כמעט במחצית ממה שדרשה הוועדה.

רצב לכתב ערר זה עותק מהחלטת השמאי המכריע עאטף עאלם מיום 11/8/16
<u>מסומנת ג'</u>

8. ביום 01/04/2019 הוציאה הוועדה לעוררת שומת היטל השבחה במסגרתה דרשה מהעוררת סכום כמעט כפול ממה שקבע השמאי המכריע ביחס לחלקה הסמוכה הידועה כחלקה 6 בגוש 13531 .

9. מתוך שומת היטל ההשבחה של הוועדה המקומית שהוציאה הוועדה לעוררת עולה כי המשיבה התעלמה מקביעת השמאי המכריע עאטף עאלם בהחלטתו מיום 11/8/16

10. לאור אי האחידות בין השומה הסופית שהוחלה על חלקה מס' 6 לבין השומה שנקבעה לגבי חלקת העוררת ולנוכח הנתונים הזהים לחלוטין בין החלקות, המחייבים זהות בהיטלי ההשבחה בשתיהן, פנתה העוררת ביום 11/5/19 למהנדסת הוועדה הגב חלי טל ושטחה בפניה את העובדות.

11. יצוין כי מהנדסת העיר קיבלה את טענותיה של העוררת וביקשה ממשרד השמאים זייד אורניב להתאים את השמאויות ולצור אחידות ביניהם שכן לא יכול להיות ולא הגיוני שיווצר מצב אבסורדי זה בו עבור שתי חלקות זהות לחלוטין מתקיים דין שונה לכל אזרח.

רצ"ב לכתב ערר זה עותק מפנייתו של בא כח העוררת למהנדסת העיר מיום 11/5/19 **<u>מסומנת ד'.</u>**

רצ"ב לכתב ערר זה עותק משומת היטל ההשבחה **מסומנת ה'**

12. על אף בקשתה של מהנדסת העיר, ולאחר סחבת בת כשלושה חודשים, ביום 6/8/19 הואיל משרד השמאים של הוועדה להודיע על סירובו להשוות בין השמאויות ולהתאימן להחלטת השמאי המכריע מיום 11/8/16, וחלף החלת השמאות המכריעה מיום 11/8/16 על מקרקעי העוררת החל להעלות טענות מן היקב ומן הגורן. תגובת שמאי הוועדה נשלחה בידי הוועדה אל בא כוח העוררת באופן שתשובת שמאי הוועדה מאומצת על ידי המשיבה ויש לראות בה את עמדת המשיבה.

13. סירובו של שמאי הוועדה להחלת השמאות המכריעה מיום 11/8/16 על מקרקעי העוררת נתמכו בטענות הזויות ומופרכות שבינן לבין המציאות תהום פעורה.

14. בקצרת היריעה טען שמאי הוועדה כי בהחלטתו של השמאי המכריע עאטף עאלם מיום 11/8/16 "נפלו פגמים בחישוב מתמטי של השמאי המכריע ולאחר תיקונם נראה כי שומתו של השמאי המכריע תואמת את שומתנו"

רצ"ב לכתב ערר זה עותק תגובתו של שמאי הוועדה מיום 6/8/19 **מסומנת ו'**

15. לאור תגובת שמאי הוועדה הגיבה העוררת ודרשה מהוועדה לחזור בה מתגובתה ההזויה ושטחה טענותיה כי לא הגיוני שיהא דין שונה לכל אזרח, כמו כן ביקשה לבדוק האם שומתו של השמאי המכריע תוקנה והאם אותו נישום שילם את השלמת היטל ההשבחה._העוררת טוענת כי ככל שלדעת שמאי הוועדה "נפלו פגמים פגמים בחישוב מתמטי של השמאי המכריע", היה עליו להתמודד עימם בדרכים המקובלות ולדרוש את תיקונם כבר ביחס לחלקה 6. מכך שלא הצביע שמאי הוועדה על פגמים אלו בעודם באיבם, ומכך שלא דרש לתקנם לגבי חלקה 6, עולה שתשובתו הנוכחית היא תירוץ בדיעבד לטענות העוררת לכיסוי מחדליו בהגשת שומה שכבר נפסלה בידי השמאי המכריעה לעניין חלקה 6.

.16

רצ"ב תגובתה של העוררת במכתבה מיום 8/8/2019 **מסומנת ז'.**

17. עד למועד הגשת כתב ערר זה טרם ניתנה התייחסות כל שהיא מטעם שמאי הוועדה ו/או הוועדה עצמה לדרישת העוררת במכתבה הנ"ל, על כן ובאין בידה הברירה פונה העוררת לוועדת ערר נכבדה זו.

18. החלטת הוועדה אינה מנומקת , אינה מתייחסת כלל וכלל לטענות העוררת ובפרט מתעלמת כליל מהמצב העובדתי בשטח ובפרט אודות הנתונים הזהים לחלוטין של החלקות.

19. אם וועדת ערר זו תדחה את בקשת העוררת להוציא דין שווה לכל אזרח ייגרם עוול לעוררת עת תיאלץ העוררת להגיש בקשה למינוי שמאי מכריע, הוצאות שכ"ט וכיו"ב.

החלק המשפטי

<u>כללי</u>

20. העוררת תטען כי החלטת הועדה, לדחות את בקשתה הינה שרירותית, לא לתכלית ראויה, לא נשענת על שיקולים ענייניים, לא נסמכת על תשתית עובדתית ראויה, בלתי מידתית, בלתי סבירה, ניתנה בניגוד לחוק התכנון והבניה ותוך כדי חריגה בוטה מסמכות, מפלה וניתנה תוך כדי פגיעה בזכויות יסוד של העוררת.

21. על עקרונות אלה עמד בית המשפט העליון בעניין **העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה** כלהלן:

> "[...] גם לוועדה מקומית, המתבקשת להעניק היתר בנייה, נתון שיקול דעת לשקול שיקולים תכנוניים, שהם מעבר לעצם התאמתה של הבקשה לדרישותיה של התכנית המאושרת (ראה לעניין זה את דברי השופטת נתניהו בבג"צ 663/85, בשג"צ 119/87, 1/88 [6] הנ"ל, בעמ' 138), **אך השימוש בשיקול דעת זה, היכול להתבטא בהתניית מתן ההיתר בקיום תנאים הכרחיים וחיוניים שבשלב התכנון קשה היה לעמוד על חיוניותם, ראוי שייעשה בצמצום ובזהירות, ואין הוא יכול להוות תחליף נאות לפעולה נחוצה בתחום התכנון**." (ההדגשה לא במקור)

<u>פגיעה בעיקרון השוויון</u>

22. העוררת תטען כי החלטת הועדה המקומית הנה החלטה פסולה בהיותה מפלה כנגדם שלא כדין. החלטת הועדה המקומית, הלכה למעשה, גורמת לעוררת לשלם מס כפול ולשווא .

23. **<u>העדר תשתית עובדתית – חוסר הגינות</u>**

24. העוררת תטען כי החלטת הועדה המקומית הנ"ל התקבלה ללא שהתבססה על תשתית עובדתית ראויה ונכונה אלא על תירוצים וטענות הזויות לחלוטין בדמות פגמים בחישוב מתמטי וכיו"ב .

25. החלטת הוועדה גם לא נתמכה בתגובתו של השמאי המכריע , עמדתו וכיו"ב.

26. החלטת ההועדה הנ"ל מנוגדת היא, באופן מוחלט, לכללי המינהל התקין ולעקרונות הבסיסיים של המשפט המינהלי.

27. מחדלים אלה של הועדה המקומית מקבלים חומרה יתירה היות ועניין לנו בשלילת זכויות יסוד, כאמור, של העוררת או במילים אחרות, העדפת שיקולים זרים ומפלים על פני קיום זכויות יסוד של העוררים.

28. הלכה פסוקה היא שהחלטתה של רשות מנהלית שהתקבלה ללא בירור העובדות הנוגעות לעניין, אלא בגלל שדעת הרשות נחושה להשיג תוצאה מסוימת ללא תשתית עובדתית ראויה, הינה החלטה שרירותית שדינה פסלות. בפרשת **ברגר** נקבע כי:

> "ההחלטה חייבת להיות בכל מקרה תוצאה של בדיקה עניינית, הוגנת ושיטתית...תהליך קבלת ההחלטה על ידי מי שהוקנתה לו סמכות על-פי חוק מן הראוי שיהיה מורכב, בדרך כלל, ממספר שלבים בסיסיים חיוניים, אשר הם הביטוי המוחשי להפעלת הסמכות המשפטית תוך התייחסות לנושא מוגדר, ואלו הם: איסוף וסיכום הנתונים (לרבות חוות הדעת המקצועיות הנוגדות, אם ישנן כאלה) בדיקת המשמעויות של הנתונים (דבר הכולל, במקרה של תיזות חלופות, גם את בדיקת מעלותיהן ומגרעותיהן של התיזות הנוגדות) ולבסוף סיכום ההחלטה המנומקת."

בג"צ 297/82 **ברגר נ' שר המשפטים**, פ"ד לז (3) 29, 48, 49 (1983)

ראו גם עניין **יורונט קווי זהב** שבה חידד ופירט בית משפט נכבד זה את המרכיבים החיוניים והמחייבים של התשתית העובדתית עובר לקבלתה של החלטה מינהלית (בג"צ 987/94 **יורונט קווי זהב (1992) בע"מ נ' שרת התקשורת**, פ"ד מח (5) 412, 423 (1994)).

29. העוררת תטען כי התנהלות העניינים בפני הועדה המקומית, כפי שאלה הובאו לעיל, מלמדים על חוסר הגינותה של הנ"ל בכל הקשור להחלטותיה בעניינם. פסיקה רבה קבעה את חשיבות סוגיית עקרונות ההגינות בפעולות המינהל הציבורי ורשויות השלטון לאור הכוח הנמצא בידי שלטונות אלה אשר מעמיד אותן בעמדת עליונות על פני האזרח או הפרט. על כך עמד בית המשפט העליון בעניין **קונטרס** כלהלן:

> "על-כן: היחיד והשלטון אין הם שווי-זכויות, אין הם שווי-כוחות ואין הם שווי-מעמד. הם גם אינם ידידים זה לזה. השלטון מחזיק בידו רוב כוח, רוב עוצמה ורוב עושר, עד שהיחיד - יהיו כוחו, עוצמתו ועושרו רבים ככל שיהיו - לא ישווה לו ולא ידמה לו. אכן, לשלטון אין לו משלו ולא כלום; כל אשר מחזיק הוא בו, בנאמנות הוא מחזיק - לטובתו של היחיד ולרווחתו. ואולם, האמירה הנורמטיבית-המשפטית כי זה מעמדו של השלטון כלפי היחיד, אין בה

כדי לחסר כהוא-זה מן התופעה שאנו עדים לה יום-יום, שעה-שעה, שהיחיד עומד בתור לפני דלפק-השלטון, והתור משתרך ומתפתל עוד ועוד. יש המכנים תופעה זו "ביורוקרטיה" ויש המכנים אותה אחרת. יהא כינויה של התופעה אשר יהא, התופעה ידועה ומוכרת לכולנו, ולא לטוב. מטעם זה אף נחלצו בתי-המשפט בעבר לעזרו של היחיד בעומדו מול אותה מכונת-ענק - נחלצו בעבר, ממשיכים הם להיחלץ כיום וימשיכו להיחלץ בעתיד. מטעם זה אף קבעו בתי-המשפט את עקרון הנאמנות שהשלטון חב ליחיד. מאותו טעם קבעה ההלכה את חובת ההגינות שהשלטון חב ליחיד. עיקרון וחובה אלה מקורם בסמכותה היתרה של הרשות, בכוחה-היתר, ביכולתה למנוע מן היחיד טובה שלולא נאסרה עליו יכול היה ליהנות ממנה.

חובת ההגינות שהשלטון חב בה כלפי יחידי החברה נגזרת מהכוח היתר שהשלטון מחזיק בו, מעוצמתו של השלטון כי-רבה. חובת ההגינות נועדה לשמש - בצדם של אמצעים אחרים - בלם לכוח ורסן לעוצמה. הניתן לומר דברים אלה על היחיד כלפי השלטון? הנה הוא גוליבר בארץ הענקים: הענקים מסבים לסעודה וגוליבר עומד על שולחן-האוכל מלוא-קומתו הזעירה וכל עצמותיו רוחפות מיראה. כמלחיה היה בעיניהם, כזנב-גזר. נשיפת פה מצויה וגוליבר היה-כלא-היה. יכולני להבין "חובת הגינות" כי נטיל על הענקים כלפי גוליבר. אתקשה להבין חובת הגינות - חובה-שכנגד - כי נאמר להטיל על גוליבר. חובות - בהן חובת ההגינות - נועדו לרסן כוח, עוצמה, עושר. ומה כוחו של היחיד ביחס לשלטון? "

בג"צ 164/97 **קונטרם בע"מ נ' משרד האוצר, אגף המכס והמע"מ**, פ"ד נב(1) 289, 366-367 (1998)

30. הנה כי כן, החלטת הועדה המקומית הינה שרירותית ביותר, מאחר ואינה נשענה על תשתית עובדתית ראויה ונתונים נכונים רלוונטיים המצדיקים את ההחלטה שלא לקבל את דרישת העוררת להחלת חישובי השמאי המכריע ביחס לנכס שמכרה.

31. בנסיבות העניין, הועדה פעלה בחוסר תום לב ובחוסר הגינות בוטים.

32. העוררת שומרת על זכותה לפנות לערכאות המשפטיות כנגד כל החלטה שתתקבל בעניינה אם תראה לנכון לעשות כן בעתיד. העוררת תדגיש כי אין בהגשת ערר זה כל ויתור על זכותה לטעון כנגד כל החלטה בנושא זה על ידי מי מהגורמים המעורבים ואין ערר זה בא במקום זכות זו.

33. העוררת שומרת על זכותה לצרף לעררה זה חוות דעת של מומחים אם יראו צורך לעשות כן במהלך הדיונים בערר, אולם כבר עתה יצוין כי בשלב זה נסמכת היא על החלטת השמאי המכריע עאטף עאלם בלבד.

34. אשר על כן, ולאור כל האמור לעיל, מתבקשת ועדה הערר הנכבדה לקבל את הערר, לבטל את החלטת הועדה הנ"ל ולהחיל את החלטת השמאי המכריע עאטף עאלם מיום 11/8/16 על הנכס בבעלותה ובכך לגרום לדין שווה לכל אזרח ואזרח.



אילן לוי, עו"ד
ב"כ העוררת

נספח ז'

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 25/01/2021
י"ב שבט תשפ"א

נסח מס' 24043

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 13531 חלקה: 105

הנכס נוצר ע"י שטר:	10319/1993	מיום:	13/01/1993	סוג שטר:	פרצלציה רצונית

תיאור הנכס

	שטח במ"ר				
	750.00				

גבולות	
צפון	גבולות לפי תשריט
דרום	גבולות לפי תשריט
מזרח	גבולות לפי תשריט
מערב	גבולות לפי תשריט

המספרים הישנים של החלקה
גוש שומה 13531 חלקה 1

בעלויות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	53516/2018/1	27/12/2018	צוואה	הורביץ שרה מלכה	ת.ז	000813238
					החלק בנכס	
						בשלמות

הערות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
	4500/2005/1	14/03/2005	הערה לפי סעיף 11(א), (1) (2) לפקודת המסים	מס רכוש טבריה		
			סכום			**החלק בנכס**
			113,810 ₪			בשלמות
			הערות: מיום 6.3.05			
	על כל הבעלים					

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לתוכנו

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

תאריך 01/06/2021
כ"א סיון תשפ"א

נסח מס' 154205

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 13531 חלקה: 112

הנכס נוצר ע"י שטר:	10319/1993	מיום:	13/01/1993	סוג שטר:	פרצלציה רצונית

תיאור הנכס

	שטח במ"ר				
	750.00				

גבולות	
צפון	גבולות לפי תשריט
דרום	גבולות לפי תשריט
מזרח	גבולות לפי תשריט
מערב	גבולות לפי תשריט

המספרים הישנים של החלקה
גוש שומה 13531 חלקה 1

בעלויות

	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
	53516/2018/1	27/12/2018	צוואה	הורביץ שרה מלכה	ת.ז	000813238
					החלק בנכס	
					בשלמות	

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לתוכנו

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס השטרות

גוש שומה: 13531 חלקה: 106

הנכס נוצר ע"י שטר:	10319/1993	מיום:	13/01/1993	סוג שטר:	פרצלציה רצונית

תיאור הנכס

	שטח במ"ר
	750.00

גבולות	
צפון	גבולות לפי תשריט
דרום	גבולות לפי תשריט
מזרח	גבולות לפי תשריט
מערב	גבולות לפי תשריט

המספרים הישנים של החלקה
גוש שומה 13531 חלקה 1

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
53516/2018/1	27/12/2018	צוואה	הורביץ שרה מלכה	ת.ז	000813238
				החלק בנכס	
				בשלמות	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4597/2019/1	28/01/2019	הערת אזהרה סעיף 126	דהן יונתן	ת.ז	034876904
			דהן קרן אפרת	ת.ז	035735265
				החלק בנכס	
				בשלמות	
		הערות: בהתאם להסכם			
על כל הבעלים					

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לתוכנו

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001