

ערר מס': 137/16

מדינת ישראל
ועדת ערר להיטל השבחה ופיצויים
מחוז ירושלים

בפני: יו"ר הועדה: עו"ד בנימין זלמנוביץ'
חברי הועדה: מר זהר עירון, שמאי מקרקעין ומודד מוסמך
מר גרשון בן ישראל, נציג מתכנתת המחוז

העוררת: הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
ע"י ב"כ עו"ד שחר בן עמי

-נגד-

המשיבים: ישראל פוגל ואח'
ע"י ב"כ עו"ד אורי לומברוזו ו/או בני גונוניאן

החלטה

האם יש להפחית עלויות חיזוק מבנה מפני רעידות אדמה? וכן האם יש להפחית אובדן דמי שכירות בזמן ביצוע העבודות? אלו השאלות העומדות בפנינו בערר זה.

רקע וטענות הצדדים

1. עניינינו בערר על שומתו המכרעת של כבוד השמאי המכריע אריה אריאל מיום 14.1.2016.
2. המשיבים הינם הבעלים של תתי חלקות 1 ו-8 בבניין המצוי ברחוב רמב"ן 59 בירושלים הידוע כגוש 30025 חלקה 67. תת חלקה 1 מצויה בקומת המרתף ותת חלקה 8 מצויה בקומה העליונה אליה מוצמד הגג. בנוסף, מוצמדות לתת חלקה 8 כל זכויות הבניה בחלקה.
3. המשיב יזם את תכנית 14235 שמטרתה תוספת קומות לבניין הקיים וכן תוספת יחידות דיור. במסגרת התכנית הוגדלו מספר הקומות בבניין משלוש קומות וקומה רביעית חלקית לחמש קומות וקומה שישית חלקית. כמו כן הוגדלו מספר יחידות הדיור בבניין משמונה יחיד לשלוש עשרה יחיד. התכנית מאפשרת תוספת חניות וכן הקמת מעלית לבניין.
4. ביום 24.11.2014 אישרה העוררת היתר בניה התואם את התכנית. בגין אישור היתר הבניה הוציאה העוררת הודעת חיוב בהטל השבחה. על הודעת החיוב הגישה המשיבה השגה בפני

- השמאי המכריע, שלאחר ששמע את הצדדים ואף ביקש השלמות וחוות דעת נוספות נתן את הכרעתו, כאמור אפוא, ביום 14.1.2016.
5. העוררת הגישה ערר בגין שתי קביעות, שלטענתה הינן שגויות מבחינה משפטית. האחת הינה לעניין הפחתת עלויות חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה והשנייה הינה לעניין ביצוע הפחתה בגין אובדן דמי שכירות בזמן ביצוע העבודות.
6. לטענת העוררת עלויות חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה נובעות מתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו), התש"ל – 1970, ותקן 413 ולא מהתכנית המשביחה ולפיכך מדובר ברכיב שאין להביאו בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה.
7. עוד טוענת העוררת כי אובדן דמי השכירות בתקופת הבניה גם הוא חיצוני לתכנית המשביחה ולא היה מקום לבצע הפחתה בגינו.
8. יודגש, העוררת לא חולקת על כך שנדרשו עלויות חיזוק ואף לא חולקת על כך שלא ניתן היה לגור בבניין בתקופת מימוש היתר הבניה מכח התכנית. כל שהיא טוענת הוא שאין להביא עלויות והוצאות אלו בחשבון.
9. לאחר שקראנו בעיון רב את הערר וכן את תשובת המשיבה וכן לאחר שקיימנו דיון בערר זה ואף המלצנו במסגרתו לעוררת לחזור בה מהערר דעתנו היא שדין הערר להידחות.

היקף התערבות ועדת ערר בשומתו של שמאי מכריע

10. שאלת מידת התערבות ועדת ערר בהכרעותיו של השמאי המכריע סוכמה לאחרונה בפסק הדין בבר"מ 3644/13 משרד התחבורה ואח' נ' גלר דוד ואארורה ואח' (פורסם בנבו, 23.4.2014)

"ועדת הערר תיטה לאמץ את חוות דעתו של השמאי וככלל התערבותה תוגבל למקרים שבהם נפלה בה טעות מהותית או דופי חמור... כך, למשל, ועדת הערר תיטה לאמץ את שיקול דעתו של השמאי אם מסקנותיו הושתנו על שיטה שמאית מקובלת ועל מסד עובדתי הולם, וזאת אף אם קיימות גישות מקצועיות שונות בשאלה שבמחלוקת.... לעומת זאת, תיטה ועדת הערר להתערב בקביעות או בממצאים שקבע השמאי אם נמצא שהם נסמכים על מסד עובדתי בלתי הולם, או כשהוכח שההנחות העומדות בבסיס חוות הדעת לא הגיוניות, או

שהשמאי לא סיפק הסבר מניח את הדעת לשאלות שנשאל, או כשחוות הדעת נסמכה על תשתית משפטית חסרה או שגויה... כמו כן, וכמובן מאליו, תקום עילה להתערב בחוות דעתו של שמאי מכריע אם נפל בה פגם היורד לשורש המעשה המנהלי כגון ניגוד עניינים, משוא פנים, חוסר תום לב וכיוצא באלה" (סעיף 8 לפסק הדין)

11. אמירות אלו של בית המשפט הינן נר לרגלי ועדות הערר בשעה שבאות הן לבחון את הכרעתו של השמאי. אלא, שכפי שכתבנו לאחרונה, ועדת הערר לא תתערב בשיקול הדעת השמאי ושיטות השמאיות אותן מפעיל השמאי ובלבד וחוות דעתו מנומקת באופן שתמוך מסקנותיה עלי כתב, כך שכל הקורא את חוות הדעת ייטיב להבינה. (ראו: ערר (דרום) 6118/15 י. לי-דה השקעות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה אשדוד (פורסם בגבו, 15.5.2016))
12. שומתו של אריה אריאלי מפורטת, מנומקת ומבוססת ולא מצאנו מקום להתערב בה. לא זו אף זו, בסופו של יום השתכנענו שאין מקום לטענות העוררת וכי חוות דעתו של השמאי אריאלי מביאה לתוצאה הנכונה ביותר, מנומקת ומוסברת היטב ולפיכך החלטנו לאמץ אותה.
13. על אף שהחלטנו, כאמור, לאמץ את השומה המכרעת נתייחס להלן להשגות העוררת על השומה כפי שפורטו לעיל.

דיון והכרעה

14. נראה כי שגגה נפלה תחת ידה של העוררת. התכנית המשביחה העניקה זכויות לנכס נשוא ערר זה אלא שעל מנת לממש את התכנית המשביחה נדרשים המשיבים לעלויות שונות. כך לדוגמא במקרה שלפנינו אין מחלוקת בין הצדדים שהמשיבים נדרשים לחזק את הבניין בהתאם לתקן 413 וכן נדרשים הם לפנות מספר דירות במבנה. דרישות אלו הן עלויות להן נדרשים המשיבים על מנת לממש את התכנית ועלויות אלו יש לקזז מהמצב החדש.
15. כאן המקום להדגיש ששומת השבחה הינה פרטנית לכל מקרה ומקרה. כך לדוגמא שני בתים הנמצאים באותו רוחב ולהן זכויות הרחבה מכח אותה תכנית משביחה לא בהכרח ישלמו אותו היטל השבחה שכן ביתו של האחד נמצא על מישור וביתו של השני נמצא על מדרון והוא נזקק לחיזוקים שונים על מנת לממש את התכנית המשביחה.

16. עקרון הצדק החלוקתי העומד בבסיס החיוב בהיטל השבחה (ראו: ע"א 1321/02 נוה בנין ופיתוח בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו, פ"ד נז(4) 119. וכן ד"ע 3768/98 קרית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, פ"ד נו(5) 49)) מוביל למסקנה לפיה על השמאי, במישור העקרוני, להתחשב בקיומן של עלויות שונות.
17. בהתאם לאמור, ישנן עלויות שניתן לקזזם בחישוב שווי הנכס, לצורך חישוב ההשבחה כפי שנעשה בפועל על ידי שמאים בנסיבות המתאימות, כגון: קיזוז עלויות עודפות הכרוכות בביצוע הבניה נשוא ההיתר, עלויות הריסה, עלויות בניה חריגות וכדומה. כך גם לעניין מקדמי דחיה הנהוגים במקצוע השמאות, המובאים בחשבון לענין אפשרויות הביצוע בפועל של הבניה.
18. עלויות אלה מקוזזות מהיטל ההשבחה כיוון שהנהנה מההשבחה, קרי מקבל ההיתר, לא נהנה ממלוא ההשבחה בנכס עקב העלויות העודפות שנשא בהן בביצוע הבניה שהביאה להשבת הנכס. מכאן גם ההצדקה השמאית, כפי שנעשתה גם בעניינינו, להפחתת אותן עלויות מהיטל ההשבחה. ה"מתעשר", הנדרש לחלק את עושרו עם הכלל, כפי שטען בפנינו בא כוח המשיבה, אכן איננו מתבקש לחלק את עושרו ללא קיזוז ההפסד שנגרם לו מביצוע הבניה.
19. סיכומו של דבר, מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה.
20. אין מחלקות בין הצדדים שלשם מימושה של התכנית נדרשים המשיבים לחיזוק המבנה וכן לפינוי הדיירים כמו כן אין מחלוקת שעלויות אלו משפיעות על שווי השוק של המקרקעין ולכן על אף שהפכנו והפכנו בטיעוני העוררת לא מצאנו מקום לטענתה.
21. בהקשר זה נפנה לדברים שאמרה ועדת הערר במחוז תל אביב בהחלטתה של כבוד היו"ר גילת אייל בערר (ת"א) 85021/11 אורלי בורשטיין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 1.3.16) והיפים גם לעניינינו:

אכן, התוספת השלישית אינה קובעת כי ניתן להכיר בתשלום עבור קרן החניה ו"לקזז" אותו מההשבחה, ואולם באותה מידה אין התוספת השלישית קובעת לגבי הוצאה אחרת כלשהי, אותה מוציא בעל קרקע לצורך מימוש מלוא הפוטנציאל שמאפשרת תכנית בנכס, כי ניתן "לקזז" אותה מההשבחה. ועדיין,

דומה שאין לך כמעט שומה מכרעת (נדאי לאחר תיקון 84) בענייני היטל השבחה, שאינה בוחנת את מכלול הוראות התכנית, על תועלותיה וההוצאות המתחייבות על מנת לממשן, כחלק אינהרנטי מאומדן ההשבחה שיצרה התכנית. האפשרות, ואולי אף החובה, להכיר בהוצאות שמוציא בעל קרקע לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית, במסגרת שומת היטל השבחה, נובעות מהעקרון, עליו עומד בית המשפט העליון בעניין אברמוביץ, לפיו ההשבחה היא עליית שווים של המקרקעין, הנבחנת בהתאם לערכם האובייקטיבי בשוק חופשי, ובמסגרת אומדנה מובאות בחשבון אותן הוצאות להגשמתה אשר משפיעות על שווים ואין מובאות בחשבון הוצאות שאינן משפיעות על שווי זה....

נציין עוד כי גם כאשר מחייבות הוראות התכנית הקמת חנייה תת-קרקעית, הרי שעלות בניית חנייה זו מובאת בחשבון במסגרת שומת היטל השבחה... כך, גם מקום שבו מותקנים מתקני חניה מובאת עלות התקנתם בחשבון באומדן ההשבחה. לא ראינו מדוע יהיה זה נכון להביא בחשבון עלות הקמת חניון תת-קרקעי ועלות הקמת מתקני חניה, אך יש לעומת זאת להתעלם מתשלום קרן חנייה כאשר זו גם אלה מהווים, לפי העניין, תנאי למימוש זכויות הבנייה במקרקעין ומשפיעים ממילא על שווים האובייקטיבי.

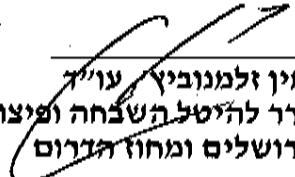
להבנתנו, הלכתו של בית המשפט העליון בעניין אברמוביץ אינה משמיעה כי ההוצאות שבהן ניתן להכיר במסגרת אומדן ההשבחה הן רק הוצאות "הכתובות" מפורשות בתכנית. אם כך נקרא את פסק הדין הרי שלכאורה לא ניתן להכיר גם בהוצאות בניה ישירות במסגרת אומדן ההשבחה. לפיכך, איננו סבורים כי השאלה היא מהו מקורה של חובת התקנת מקומות חניה – אם בתכנית או בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמי"ג – 1983 (להלן: "תקנות החניה"). השאלה היא האם התקנת מקומות החניה – פיזית במגרש, או באמצעות תשלום לקרן חניה חלף התקנתם במגרש – היא הוצאה המתחייבת על מנת לממש את הבניה המתאפשרת מכוחה של התכנית המשביחה, ואם היא משפיעה על ערכם האובייקטיבי של המקרקעין.

כך למשל, באותה המידה, גם החובה להתקנת מעלית בבנין גבוה או שתי מעליות בבנין רב קומות, נובעת מתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970, ובמקרים רבים אין לה כל ביטוי בתכנית מפורטת. זאת בדומה לנורמות נוספות בתקנות ההיתרים הנ"ל המגדירות את אופן הבניה ואלמנטים מתחייבים בה, המייצרות עלויות בניה. אין בכך כדי לגרוע מהצורך להתחשב בעלות בניית המעלית במסגרת אומדן היטל ההשבחה, כפי שנעשה מעשה יום יום.

22. סוף דבר, אנו מאמצים את השומה המכרעת וקובעים כי דין הערר להידחות.

23. בטרם נסגור את הערר נבקש את התייחסות הצדדים להוראת סעיף 13 לתמ"א 38 תיקון 3 והשלכותיה על החיוב בהיטל השבחה במקרה הנדון. הצדדים יגישו התייחסותם בתוך 21 יום.

ניתנה היום, ג' בניסן תשע"ז, 30 למרץ 2017.


 בנימין זלמנוביץ עו"ד
 יו"ר ועדות ערר להיטל השבחה ופיצויים
 מחוז ירושלים ומחוז הדרום

ליאת אורין סנדורי
 מזכירת ועדת הערר
 מחוז ירושלים