

דף הבית < חקיקה/פסיקה

עררים מס': הר/85183/17, הר/85184/17
תאריך: 15.12.2019
ישיבה מס': 39/19

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ולבניה
פיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב

בפני הוועדה: יו"ר: עו"ד גילת אייל
חבר ועדה: מר זהר עירון, שמאי מקרקעין ומודד מוסמך
נציגת מתכנתת המחוז: גב' הדסה רוטשטיין

העוררת בעררים הר/85183-4/17: הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה
ע"י ב"כ עו"ד אן ברלוביץ ו/או אסף הראל.

המשיבה בערר הר/85183/17: אילנה לביא
ע"י ב"כ עו"ד אמיר ברגר.

המשיבה בערר הר/85184/17: ליזבט הרצוג רובין
ע"י ב"כ עו"ד דורון טלוי.

תאריך הישיבה: יום ראשון, יז' בכסלו, התש"פ, 15.12.2019.

מ"מ מזכירת הוועדה: נתנאל חיים מותחדה

קלדן: אורי אוריין

נוכחים:

מטעם העוררת בעררים הר/85183-4/17: שמאי נתי נוימן, עו"ד אסף הראל, עו"ד אן ברלוביץ
מטעם המשיבה בערר הר/85183/17: עו"ד אמיר ברגר, שמאי נאור בינדר, מר אריה לביא, מר
אליעזר ממיסטבלוף.

מטעם המשיבה בערר הר/85184/17: עו"ד דורון טלוי

נושא בערר הר/85183/17: ערר על החלטת שמאי מכריע דוד טיגרמן גו"ח 6668/370 אריה בן
אליעזר 15.
נושא בערר הר/85184/17: ערר על החלטת שמאי מכריע דוד טיגרמן גו"ח 6669/325 האשל 38.

חקיקה שאוזכרה:

תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016: סע' 60, 60(ד)

עמוד 1 מתוך 18 עמודים

עררים מס': הר/85183-4/17

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סעי' 14, 197

מיני-רציו:

* נדחו עררים שהגישה הועדה המקומית לתכנון ובנייה, במסגרתם, היא יוצאת כנגד השווי שנתן השמאי המכריע לזכויות שניתנו במסגרת ההקלה. נקבע, כי לא נפלה טעות מהותית בהכרעת השמאי המכריע, אשר ייחס שווי מופחת לזכויות שניתנו למשיבות במסגרת הקלה.

* תכנון ובנייה – היטל השבחה – שומת היטל השבחה

* תכנון ובנייה – היטל השבחה – חישובו

* תכנון ובנייה – היטל השבחה – שמאי מכריע

ועדת הערר לתכנון ולבניה נדרשה לעררים שהוגשו על ידי הועדה המקומית כנגד שתי החלטות של השמאי המכריע. בשני המקרים ההליך בפני השמאי המכריע התנהל בעקבות היטל השבחה שהוטל על הנישומות בעקבות היתר בניה שכלל הקלות. השאלה העומדת במרכז ערר זה היא: האם נפלה טעות מהותית בהכרעת השמאי המכריע, אשר ייחס שווי מופחת לזכויות שניתנו למשיבות במסגרת הקלה?

ועדת הערר לתכנון ולבניה קבעה כלהלן:

טענת הועדה המקומית, שלפיה ההקלה המאושרת על ידה אינה מוגבלת לזמן ולפיכך היא כביכול ניתנת לצמיחות – אינה ממין העניין. ההגבלה על משך חיי הזכויות בהקלה אינה נוצרת בשל קביעה כזאת או אחרת של הועדה המקומית, אלא בשל המצב המשפטי – שעליו אין חולק – כי עם תום חייו של הנכס והריסתו פוקעת גם ההקלה.

לפנינו קביעה שמאית מובהקת אשר הועדה המקומית מבקשת כי ועדת הערר תתערב בה, מבלי שהצביעה על פגם מהותי או דופי חמור שנפל בה, ובניגוד להלכה המחייבת בעניין.

גם קביעותיו של השמאי המכריע בדבר אורך חייו הכלכליים של הנכס, הן קביעות שמאיות גרידא שבוודאי לא נפל בהן דופי. גישתו שלפיה באזור שבו מצויים הנכסים – הרצליה פיתוח – בשל מחירי המקרקעין הגבוהים אורך החיים הכלכליים של נכסים הוא קצר יותר – אף היא גישה שמאית, שאוחזים בה שמאים מכריעים נוספים בשומות שעליהן הצביע שמאי העוררים.

הערכת החיים הכלכליים של מבנה הוא כאמור כלי שמאי שנעשה בו שימוש יומיומי, וקשה לראות כיצד שימוש בו גורר אי ודאות מהותי לתוך חישוב היטל השבחה.

יו"ר:

אנחנו שומעים שני עררים שמעלים שאלה כמעט זהה, לכן איחדנו את שעת הדיון. הוועדה המקומית בבקשה.

עו"ד אן ברלוביץ:

הערר הוגש נגד קביעתו של השמאי המכריע לפיה להקלה יש לייחס את אורך החיים הכלכליים של הנכס, כך קבע השמאי המכריע, שכלל שלמרכיב הקרקע תרומה רבה יותר תרומת המחוברים היא לתקופה קצרה יותר כך שלמעשה זכויות הבנייה שנתקבלו בהקלה מתכלות. כתוצאה

מקביעה זו קבע השמאי המכריע בשתי השומות מקדם שווי של 0.9 לשטחים שנתקבלו בהקלה. בשני העררים מדובר בהקלות שהשתמשו באמצעות היתרי בנייה ונבנו בתים שיכולים לשמש למשך שנים רבות. אין מחלוקת כי אין הבדל בין חייו הפיזיים של כל אחד מהבתים לבין חייו הפיזיים של כל נכס אחר בכל מקום אחר בארץ, ובאיכות הבנייה ייתכן שהמבנים הללו יתקיימו במשך שנים ארוכות יותר. בניגוד לנטען, הערר אינו עניין שמאי מקצועי גרידא, אלא עניין של נורמה משפטית. לכן אנחנו טוענים כי נפלה פה טעות משפטית, בשתי השומות. ראשית, ההקלה אינה מתכלה, בניגוד לשימוש חורג אין מגבלה של שנים להקלה שניתנה.

יו"ר:

היא לא תלויה בחיי הנכס?

עו"ד אן ברלוביץ:

היא מטבע הדברים תלויה בחיי הנכס, האבל משפטית טהורה היא לא מוגבלת בזמן, אם נכס ממשך להתקיים גם 80 שנה, ממשיכים ליהנות מאותה הקלה למשך 80 שנה. בניגוד לשימוש חורג שניתן מראש לתקופה מוגבלת. היא מפסיקה כשהורסים את הנכס, אבל לא בכל מקרה. תקנה 60 ד' לתקנות התכנון והבנייה (רישוי ובנייה), מאפשרת למעשה לבנות מחדש את הנכס אם אירוע שריפה או נזק חמור לבניין. (מצטטת) כלומר, במצב זה של בנין שנהרס והיו בו הקלות ניתן לבנות את אותו בניין באותה מתכונת ללא צורך להגשת בקשה חדשה להקלה.

יו"ר:

כמה בקשות כאלה יש בוועדה המקומית בשנה?

עו"ד אן ברלוביץ:

איני יודעת, אבל יש פה עניין של נורמה. זה לא רק עניין של פיזי. שנית, מאחר שאין חולקים כי חייו הפיזיים של כל אחד מהנכסים לא קצר מחייו של כל נכס דומה אחר, אם הבעלים בוחרים להרוס את הנכס מוקדם או מאוחר יותר זו בחירה סובייקטיבית של הבעלים. אזכיר שגובה היטל ההשבחה נקבע בעת הוצאת הדרישה ואת הנושא של מתי ייהרס הבניין לא ניתן לחזות מראש בעת הוצאת הדרישה.

יו"ר:

בשמאות עושים סוג של הערכה. כמעט בהגדרה. אני תוהה האם שמאי המקרקעין בזמן שמעריך את השווי גם לא מעריך את משך חייו של הנכס, על רקע הסביבה גם אולי או מצב השוק או מאפייני השוק במיקום הקונקרטי.

עו"ד אן ברלוביץ:

אם אנחנו לוקחים את מאפייני השוק בחשבון ניגדר למדרון חלקלק שיביא לשומה סובייקטיבית לחלוטין.

יו"ר:

מאפייני השוק, האם הם לא ההגדרה של שומה אובייקטיבית.

עמוד 3 מתוך 18 עמודים

עו"ד אן ברלוביץ:

שווי שוק אינו חזות הכל. אנחנו טעונים שהנורמה שצריכה לשלוט היא פשטות, וודאות והיעדר ספקולטיביות.

יו"ר:

והם מתבססים על מה אם לא שווי השוק? גברתי אומרת דברים שהם קשים לאזני, אני מנסה להבין. אנחנו מכירים את ההיבט האובייקטיבי, אנחנו ידענו שבוחנים שווי שוק.

עו"ד אן ברלוביץ:

אנחנו טוענים שצריכות להיות פשטות וודאות, את זה אנחנו לומדים בין היתר מפסק הדין שניתן בעניין דייניש.

יו"ר:

מה זה אומר הפשטות והוודאות הזאת?

עו"ד אן ברלוביץ:

לפי פסק הדין דייניש. סעיף 15 לפסק הדין. כל עוד לא ניתן לעשות שימוש בזכויות כיוון שהן תלויות בהקלה אז לא גובים, אבל לאחר מכן מרגע שניתן לעשות שימוש כי ניתנה הקלה יש חובה לחייב באופן מלא בהיטל השבחה. (מצטטת). כך נקבע גם בסעיף 18 לפסק הדין (מצטטת). "מחייבת הגינות גם כלפי הקופה הציבורית...". אנחנו אומרים שאסור לגלוש לנתונים סובייקטיביים שהם לא מלאים ואל וודאיים וזה יכול להביא למדרון חלקלק, של למה לקבוע לאזור כזה או אחר ולא להיכנס לנישום עצמו, אולי נישומים בעלי עיניים כחולות מוכרים את בתיהם יותר מהר מנישומים בעלי עיניים חומות.

יו"ר:

כל השמאים שאני מכירה הסבירו לי שהדבר הראשון בשמאות הוא המיקום. כך גם הדבר השני והשלישי. גם האמירה של לא להידרש לעניין המיקום קשה. הטיעון אינו ברור. בשמאות המיקום הוא עניין קריטי, מכאן ועד לצבע עיניו של הנישום אני סבורה שעשיתם קפיצה נחשונה. השאלה הייתה של משך חיי הנכס באזורים מסוימים, בוודאי באזור, כמו שאומר השמאי המכריע, במקום בו שווי הקרקע כל כך משמעותי למחוברים ערך נמוך יותר. אני לא רואה פה קביעה מאוד חדשנית. אתם אומרים, יש כאן עניין נורמטיבי, לא כל כך הבנו מה נורמטיבי כאן.

שמאי נתי נוימן:

אשמח לתת מספר דוגמאות, כשאנחנו בוחנים את הנושא שהעלתה יו"ר הוועדה, את המיקום, הייתי שמח לציין, פניתי לתיקי בניין של נכסים צמודים לנכס הנדון, גוש 6668, חלקה 364, בן צבי 120, חלקה בשטח של 1041 מ"ר, נבנה שם ב-1986 בית מגורים בשטח כולל של 443 מ"ר, מתוכם 81 מ"ר זה מרתף. הבית קיים כבר 33 שנים. בנוי הרבה פחות מהנכס שבנדון. בידי ההיתר אם תחפצו לראותו. הלכתי לנכס ברחוב בן אליעזר 19, חלקה 368, גוש 6668, חלקה בשטח של 1041 מ"ר, בשנת 1969 בנו בית מגורים של 218 מ"ר. השטח כולל מבני עזר של 38.66 מ"ר. אלו דוגמאות שקיימות בכל הפסיקות, לשאלת יו"ר הוועדה אם הדוגמאות הללו הובאו בפני השמאי המכריע,

אני לא יודע מפני שלא הייתי שם. כבוד השמאי המכריע קצב, למשל בתיק של בן אליעזר, שאורך החיים הכלכלי של בית הוא 30 שנה, הוועדה לא קבעה אורך חיים לבית, להקלה, השמאי שמנגד קבע 35 שנים והשמאי המכריע קבע 30, בשלושת השומות אין התייחסות להיתר הבנייה של הבית עצמו שקיים בנכס, טרם אישור ההיתר, בשנת 1968 נבנה בית מגורים בחלקה/שבנדון, הבית היה בשטח 143.3 מ"ר. 14% ניצול. בשנת 2018 יצא היתר להרוס את הבית, אנחנו מדברים על 50 שנה. באותה שכונת הרצליה פיתוח.

חבר הוועדה זהר עירון:

הייתה עסקה לפני כן של העברת זכויות?

יו"ר:

אני מבינה לאן אדוני הולך, ועולה בי שאלה, כיוון ששמעתי תיק או שניים, לרבות טענות שמועלות השכם וערב על זכויות מכוח תכניות 20-30 שנה אחורה, שהוועדה המקומית מבקשת לגבות עליהן היטל השבחה ובאים הנישומים ואומרים לא מימשנו, על מה לוקחים לנו היטל השבחה במכר על תכנית משנת 1978 שעובדה שלא מימשנו כבר 40 שנה. ואומרת הוועדה המקומית ואנחנו מקבלים, שהשאלה היא אובייקטיבית, לא אם אתם מימשתם אלא האם היה שווה לזכויות בשוק החופשי באותו מועד ועל זה מוטל היטל השבחה. לא על השאלה אם מימשתם אלא מה היה המצב הנורמטיבי ומה השלכתו על הנכס, על שוויו האם הדבר הזה לא עובד לשני הכיוונים? איך יכול להיות שאומרים את זה לנישומים ומצד שני כשבא שמאי מכריע ואומר יש כאן זכויות אבל מעריך אותן ב-0.9 משווי של זכויות שאני יכול להרוס ולבנות את הנכס כל שנתיים ואשלם עליהן פעם אחת היטל השבחה, אני מעריך שזה שווה 0.9. אנחנו נגיד לנישום לא, הפעם אנחנו רוצים לבדוק מה אתה עשית ואיך אתה מתייחס לחיים של הנכס? הערכה אובייקטיבית הערכתית שמאית של חיי הנכס, זו הרי סוג של פיקציה, כלי שמאי, יכול להיות שמשך חיים כלכליים של הנכס נלמד מהרבה מאוד נתונים אובייקטיביים, אבל בסוף השאלה כמה זמן עומד נכס על תילו היא לא זו שמביאה את הפתרון, בדיוק כפי שלא מוותרים על היטל השבחה למי שלא מימש תכנית משנת 1978.

שמאי נתי נוימן:

אסביר, אשמח לנסות לשכנע את חברי לוותר על ההימור, אם אצליח למצוא בית מגורים אחד. ואנחנו דנים בשוק אובייקטיבי, בו בית בשטח של 700 מ"ר שעומד להיבנות בו, עם בריכת שחייה של 85 מ"ר ועם ג'קוזי על הגג של עוד 6 מ"ר, נהרס אחרי 30 שנה. דוגמא אובייקטיבית אחת שתוצג ואני סיימתי את טענותיי.

יו"ר:

למה זה לא פרופר שמאי? אתה טוען טענה פרופר שמאית, דיברתם על משהו נורמטיבי. זו עמדה שמאית. אתם טוענים שיש כאן טעות משפטית ועניין נורמטיבי. הטיעון שהאזנתי לו, בסוף זו טענה שמאית.

חבר הוועדה זהר עירון:

הבית מ-1968 שמחזיק 50 שנה מעמד, אם היה נמכר ב-1990 לדעתך השמאית, הקונה היה הורס או משאיר אותו?

שמאי נתי נוימן:

אין לי מושג.

חבר הוועדה זהר עירון:

שאלתי לדעתך השמאית.

שמאי נתי נוימן:

אני שמאי מקרקעין, אני גר ברחוב הידיד בגבעתיים במגרש פרטי, רכשתי בית של 100 מ"ר בנוי, נשארתי לגור בבית. זכויות הבנייה הן 90% יכולתי לבנות שתי קומות. נשארתי, זו החלטה סובייקטיבית שלי להישאר. אני אומר שוב, המקרה של בית 700 מ"ר גם בהרצליה פיתוח, זה מקרה של לבוא ולהגיד שהוא ייהרס אחרי 30 שנה, עדיין אני מצפה שיהיו דוגמאות ויהיה הסבר. כמו שנאמר, קביעות שמאיות צריכות להיות מנומקות ומלוות בדוגמאות, פה מדובר על החלטה שרירותית של 30 שנה שלא בוססה על שום דוגמא, חורגת מהטענה של שמאי הוועדה והשמאי האחר.

עו"ד אן ברלוביץ:

כשבאחד מהם, כפי שכתבנו, לא נערך דיון, בערר השני של ליזבט הרצוג רובין, ב-85184/17

שמאי נתי נוימן:

אם רוצים להפוך את השמאות למדע המבוסס על הסברים ונימוקים, אני קבעתי 30 שנה לפי 4% דמי שימוש, זו ההוכחה שהשומה תקפה, אז אין בעיה, אבל אני מציג דוגמאות ומראה שגם באותה שכונה וגם באותו הנכס בתים קיימים 50 שנה ואין ספור כאלה והראיתי.

יו"ר:

את משך החיים הכלכליים הוא קבע לזכויות שניתנו באיזו שנה?

שמאי נתי נוימן:

2018.

יו"ר:

יכול להיות שנקודת המבט אחרת על זכויות מזמן זה לעומת מבנה שנבנה בשנות הששים או השבעים?.

שמאי נתי נוימן:

עדיין האם אנחנו מצפים היום בשנת 2019 משומה מכרעת, שלא תדון בסוגיה של גודל הבית ואיכויותיו ושלא תדון בחלופות האפשריות. גם היום אנחנו מכירים השכם וערב דוגמאות של

הריסת חלק מהבית, שיפוץ או בנייה נוספת, היום לא חייבים לקחת בית ולהרוס מהיסוד. רואים היום שגם בתום החיים הכלכליים של הבית משפצים, לפעמים משאירים את המרתף ובונים מעליו. יש עשרות דוגמאות שהן מעבר להביא דחפור ולהרוס את הבית. אני שמאי הוועדה רק 13 שנים, ואנחנו מכירים מעט בניינים מעל 700 מ"ר. להגיד שבית של 700 מ"ר דומה לבית קטן ממנו זה לא נכון. לכן אני מצפה שיינתנו דוגמאות.

עו"ד אן ברלוביץ:

כשהשמאי או כל אדם בא ורואה שני בתים חדשים בני 100 מ"ר כל אחד. כשבבית הראשון נבנו 100 מ"ר מכוח תב"ע, ובשני נבנו 80 מ"ר מכוח תב"ע ועוד 20 מ"ר מכוח הקלה, השאלה אם הקונה הסביר רואה בשני הבתים האלה בתים שווים מבחינת שוויים והתשובה לדעתנו היא לא. השמאי לא מביא הבדל של ראייה לביסוס הקביעה שלו. אין שם שום דבר מעבר לקביעה שהמסקנה שלה היא שלדעתו השוק יראה אחרת, הקונה הפוטנציאלי כשיראה שני בתים חדשים יראה שני בתים בעלי שווי שונה. אנחנו חושבים שלא. לטיעון לגבי אותן שומות מכרעות אחרות שמובאות, אני מפנה בעניין הזה לכך ששמאי הוועדה אברהם כץ ז"ל, בעמוד 16, נספח ו לערר, מביא דוגמאות אחרות של שמאים מכריעים אחרים שדחו את הטענה לזמניות ההקלות. ולגבי הנושא של למה אנחנו תוקפים פה ואנחנו כביכול שתקנו במקומות אחרים, הוועדה המקומית לא עשתה זאת בכוונת מכוון ויש שיקולים שונים כשאנחנו מגישים ערר, גם אם הוועדה המקומית היתה מוותרת במקרים אחרים ואין זה כך עדיין זה לא חוסם את דרכה להתחיל ולהתייחס לנושא של זמניות הקלה ולערער על הנושאים האלה. לגבי גזעון אחזקות הסברנו את ההבדלים בגוף הערר.

עו"ד אסף הראל:

בסופו של דבר יש לנו פה לכאורה נתון מסוים לאורך חיים של 30 שנה שלא בוסס ולא נומק ולא הובהר. כשברור שזאת קביעה שהיא קביעה טעונה הנמקה או היאחזות באיזה שהוא מקור שמצביע על כך שהיא נכונה. באותה מידה אם אנחנו רוצים להבין את אורך החיים של הנכס לפי שיעור היוון שעל בסיסו נבחן את ההנאה כל שנה מההקלות, ניח שניקח בחשבון שההקלות הולכות יד ביד עם אורך החיים של הנכס ופוקעות כשהוא נהרס ואז נבין מה הנראה שנגרמת כל שנה. אורך החיים של הנכס זה נתון אחד, שני, מה הוא אחוז ההנאה השנתי. כמובן שכל נתון כרוך בשני. ולכן הטענה היא כשאנחנו הולכים להנמקות בסעיף 12 של השמאי המכריע, רואים שהוא לוקח חלק מהנתונים הרלוונטיים מבחינתו, 30 שנה, ולוקח 5% משווי מ"ר כדמי שימוש שנתיים בריבית של 4% לשנה. כל נתון אחר משנה מהותית כמובן את השומה שלו. כלומר, אם אנחנו מסתכלים על דמי שימוש אחרים, 5% לשנה, נתי סיפר לי שעל זה המנהל עובד. האם זה הערך הנכון לבתים בהרצליה פיתוח אני לא יודע אבל את זה השמאי צריך לנמק. כמובן שאם אנחנו לוקחים 6% מקבלים תוצאה אחרת לחלוטין. לפיה, כבר בחלוף תקופת זמן קצרה יותר יש הנאה מ-100% של ההקלה. כלומר, ההקלה כבר בחלוף 20-18 יש 100% ניצול או הנאה ממנה. אם לוקחים את ה-100% הנאה ומחלקים את זה ל-6% מדובר על 18 שנה בלבד וכל שנה שהכנס מוערך מעבר לכך לכאורה צריך לגבות 100% ולא לייצר איזה שהיא הפחתה. גם הנתון הזה לא מוסבר בשומה המכרעת. והזיקוק המשפטי, הוא שחייבים לנמק את ההכרעות האלה. כשהן מועלות בעלמה הן משנות את התוצאה הסופית.

שמאי נתי נוימן:

הייתי מצפה מהשמאי לדון בנקודה של האם במועד הקמת הבית, אם הבית יוצא למכירה בשוק החופשי, האם קונה... זו טענה בעלמה...

יו"ר:

הטענה נטענה, אתם חוזרים על עצמכם.

שמאי נתי נוימן:

בנוסף מעבר לכל האמור אציין שעיריית הרצליה ממשיכה להכיר בהקלות קודמות גם במקרים שהבית נהרס ולזה יש לנו דוגמאות עוד משנים עברו של שמאים קודמים שעשו שומות שההקלות גם במקרים בהם הבית נהרס וגם במקרים שהוא נבנה מחדש והיו הקלות, אנתנו מכירים בהן בהיטל ההשבחה.

עו"ד אמיר ברגר:

לגבי הנקודה האחרונה הייתי שמח לשמוע אם זה חל גם במקרה שהתחלפה בעלות ולא רק כשהבעלים הורס ובונה מחדש.

שמאי נתי נוימן:

כן, זה צמוד נכס.

עו"ד אמיר ברגר:

אתן 3 דוגמאות אליהן הפנו אותי, בקרן היסוד פינת קפלן, בית שעמד 20 שנה נהרס ונבנה מחדש. בבזל 26, שני בתים שעמדו על חלקה משנת 2000 הריסה ובנייה מחדש. בגלי תכלת, אחד הבתים היקרים ביותר בארץ, בית שנהרס לגמרי על ידי בעליו ונבנה מחדש. וזה בית שלא עמד אפילו 30 שנה. הדוגמאות הללו קיימות, זה מאפיין את הרצליה פיתוח, שם שווי הקרקע מאוד גבוה וקונים שם אנשים מאוד אמידים שיכולים להרשות לעצמם ולכן אורך חיי הנכס נמוך בצורה משמעותית מאורך חיי הנכס ממקומות אחרים אבל הוא כן מאפיין את כל הרצליה פיתוח. דבר נוסף, כשמדברים על בית פרטי זה לגמרי לא אותו דבר כמו בית משותף שנבנה ומבקשים שם הקלות וברור שהנכס יעמוד עשרות שנים בגלל מבנה הבעלות וחוסר האפשרות לפרק אחרי זה שיתוף ולהגיע להסכמות על בניין חדש וזה נכס שבהחלט יכול לעמוד 80 שנה עד שיקרה משהו. מה שלא נכון לחלוטין לגבי בתים פרטיים. אני מפנה להחלטת וועדת הערר בעניין גבאי, שלאורה גם פעל השמאי המכריע אייל יצחקי, שקבע בהתייחס לאותה החלטה קביעה דומה לקביעה שקבע כאן דוד טיגרמן, הקביעה של 30 שנה והנקודות האחרות אליהן התייחס השמאי הן נקודות שנמצאות בתחום מומחיותו של השמאי, אי אפשר לצפות משמאי בשמאות מכרעת להביא דוגמאות ולפרט בכל נקודה ונקודה בה. ואחד העקרונות הוא שלא מתערבים בקביעותיו של שמאי מכריע כשלא עולה מהם טעות מהותית וזה לא המצב. המצב הוא שהוא הסתמך על ניסיונו וכללים ברורים גם למי שאינו שמאי ואין מקום להתערבות.

שמאי נאור בינדר :

יכול להיות באמת שצודקים הוועדה שאולי בשומה המכרעת הזאת לא פירט טיגרמן ונתן דוגמאות לגבי נכסים שנהרסו בפרק זמן קצר, אבל אני יודע משמאיות מכריעות אחרות שהנושא הזה נדון וניתנו דוגמאות ולכן יש הרבה דוגמאות לפרקי זמן של נכסים שאורך החיים שלהם קצר יותר, בעיקר זה קורה כשמוכרים את הנכס ובא בעלים חדשים שכמובן יש להם את האפשרות לתכנן את הבית בצורה מודרנית יותר. במקרה הזה השמאי טיגרמן שמאי מנוסה ומכיר את הרצליה היטב, הרבה שומות ראיתי בעבר לפני שהוא היה שמאי מכריע. והוא לא חייב להביא בכל שומה שלו את כל הדוגמאות של בתים שנהרסו לפני. אני במקרה, יש לי גם כמה דוגמאות, כמו חבצלת השרון 2, בית מפואר עם בריכה ענקית, על דונם ומאה או יותר. שנמכר לפני כשנה ונהרס, הקונים הורסים אותו, כשאני בטוח שכל מי שיושב פה לא בטח שהיה הורס אותו. בעיקר כשניתן היה לראות איזה סכום הושקע בנכס ומאיפה הביאו את החומרים עבורו ולמרות הכל בא קונה אמיד שהורס אותו. לכן ברור שיש גם דוגמאות של בתים שנשארים 50 שנה, אבל תפקידו של השמאי הוא לבדוק את החיים הכלכליים של הנכס, מתי אורך החיים שלו מסתיים. מתי הוא הופך להיות בית ישן לעומת הסביבה שלו. להתאים לסביבה. ואם זה העניין הוא באמת כבר לא במגרש המשפטי, כשהמשפטי קבע מפורשות שזה זכות מתכלה, זכות זמנית, אז זה המקום רק של השמאי, לכן אני לא יודע למה אנחנו יושבים פה בכלל.

עו"ד דורון טלבי :

העוררת בסופו של דבר מעלה שני טיעונים סותרים, ברמה הנורמטיבית, בכך סיים את דבריו שמאי המשיבה הנוספת, ברמה הנורמטיבית, הקלה היא זכות מתכלה, לעניין הזה זו טענה מאוד מרחיקת לכת, גם במקרה של שריפה באמת החוק מאפשר בתקנה 60, עדיין בסופו של דבר שיקול הדעת הוא של הוועדה המקומית. ואם יש אצלה מדיניות שהיא מסתמכת על מקרים, אף אחד לא יכול לדעת מה תהיה המדיניות בשנים הבאות. אני מפנה לערך מרכז 45/16 שם באמת מתייחסים לטיעונים שהועלו פה על ידי הוועדה. וגם פה התייחסו לכל הטיעונים שנטענו פה, גם למקרה שבו אפשר להרוס. דוגמאות של שיפוץ שהובאו פה לצורך העניין, שיש כאלו שרוכשים ומשפצים ולא דווקא הורסים, בסופו של דבר גם השיקול הזה הוא שיקול של אם הוועדה המקומית תאשר לי את הוועדה מה שמוכיח שאנחנו עוסקים במשהו שהוא לא מוקנה. לקוח שקונה בית כזה יוקרתי לפעמים חושש שלא תאושר לו ההקלה ולפעמים מעדיף לשפץ. לגבי הטיעונים לנושא השמאות, הטיעונים לא עלו בצורה ברורה, אם אנחנו לוקחים את חוות הדעת השמאית, בוודאי כשהוא התייחס למכלול הטיעונים הוא דחה מספר טיעונים, אבל בסופו של דבר הכל מתקשר, המומחיות שלו, חוות הדעת שלו מתקשרת גם לנקודה הזו. וכמובן שאם יהיו טיעונים לעניין הזה יכול להיות שנטען למקדם נמוך יותר, גם אם של 0.8. בסופו של דבר, השמאי, גם במקרה שלנו כן שקל את המצב במקרקעין, יכול להיות שלא הביא דוגמאות, אבל כן מציין ומתייחס לאזור וליוקרה שלו ולעובדה ששווי המקרקעין משמעותי יותר מהמחוברים.

עו"ד אסף הראל :

רשמנו את הדוגמאות שניתנו ואני מודה, לא מצאנו תימוכין לדברים, למעט הדוגמא של חבצלת השרון 2, בית מוגרים אחרון הוקם ב-1992, הוגשה בקשה להריסה בשנת 2019, אבל עדיין אין היתר. אני מטיל ספק רב באם בקשה להריסה משקפת אורך חיים כלכליים. עצם הגשת בקשה לא

יכולה להעיד על אורך החיים הכלכליים של הנכס, אנחנו לא יכולים להסתכל רק על בקשות כאלה שיכולות לנבוע מטעמים סובייקטיביים לחלוטין.

יו"ר:

למה לא ובמה זה שונה מהדוגמאות שאתם נותנים לגבי בתים שלא נהרסו משך עשרות שנים. שוב אני לא רואה את האיזון בטיעון.

עו"ד אסף הראל:

אני אומר שיש מנעד רחב, ברחבי הרצליה פיתוח עם שלל דוגמאות, כפי שנתי הביא ויכול להמשיך ולהביא, כנראה גם ממקרים בהם בוצעה הריסה בזמן קצר יותר מחלוף 30 שנה. הקביעה כאילו מדובר בנתון עובדתי טענה הבהרה, לא יכול להיות שזה יהיה 30 שנה ולא 35 או לחלופין 25 שנה, זה מעורפל לחלוטין ולא מבוסס על עובדות. דוגמא כזו או אחרת ספציפית היא בעייתית. נכון שאנחנו אוחזים בדוגמא ספציפית אבל אני עדיין חושב שצריך לערוך בחינה רוחבית מה שהשמאי לא עשה ולא נימק ומכאן הטענה. ביחס לטענות לגופן, אנחנו חושבים שלאור ההתנהלות של הוועדה המקומית לאורך שנים ולאור העובדה שהתוצאה ממנה היא תוצאה של וודאות מה שמונע את כל הספקולציות לאורך החיים של הנכס וכו', היא עדיפה עשרות מונים מבחינת עורכי זכויות שיבואו לבקש לעשות שימוש במקרקעין. הם לא יעשו אבחנה אם השטח שווה 100% או השטח בהקלה שווה הרב הפחות. זה לא משהו שניתן להצביע עליו כהתנהלות של רוכש סביר, בטח ובטח לא כשמדובר בבית בנוי בשטח של 700 מ"ר.

שמאי נתי נוימן:

רציתי לסכם ולהגיד שההקלה כשהיא ניתנת היא לא מוגבלת בזמן על פי החוק, קביעת זמן כזאת או אחרת, ככל שהיא מנומקת, גם על מספר דוגמאות כזה או אחר, קיים מספר רב של דוגמאות אחרות, כספי ציבור במקרה אחד שלנו, למשל במקרה של בן אליעזר, כספי הציבור זה הפחתה של סדר גודל של 180 אלף שקל על ההנחה של 30 שנה. אם בעל הזכויות יישאר בבית 32 שנים הציבור נפגע. והכסף הזה הוא לא של הוועדה, הוא כסף של הציבור. ההנחות האלה ששמאי מכריע מקבל 30 או 32 שנה, לגבי תקופות זמן, הן סותרות את החוק מבחינת ההקלה שהיא אינה מוגבלת בזמן והן פוגעות בכספי הציבור ולא מאפשרות תיקון לאחר התקופה הזאת.

יו"ר:

תודה רבה לכם, יום טוב לכם.

החלטה

העררים שלפנינו הוגשו על ידי הוועדה המקומית כנגד שתי החלטות של השמאי המכריע, מר דוד טיגרמן.

ערר 85183/17 (לביא) הוגש כנגד החלטה שניתנה ביום 03.05.2017 ואילו ערר 85184/17 (הרצוג רובין) הוגש כנגד החלטה שניתנה בתאריך 13.04.2017.

בשני המקרים ההליך בפני השמאי המכריע התנהל בעקבות היטל השבחה שהוטל על הנישומות בעקבות היתר בניה שכלל הקלות.

טענת הועדה המקומית בשני העררים היא זהה בעיקרה, ויוצאת כנגד השווי שנתן השמאי המכריע לזכויות שניתנו במסגרת ההקלה. כך, השמאי המכריע קבע כי יש לייחס להקלות את אורך החיים הצפוי של בית המגורים, וכי ככל שלמרכיב הקרקע מיוחס שווי גבוה יותר, כך תרומת המחברים לשווי הקרקע היא לתקופה קצרה יותר. מאחר שזכויות הבניה הניתנות בהקלה הן זכויות בניה מתכלות, הפחית השמאי המכריע 10% משווי.

לטענת הועדה המקומית המדובר בהקלה כמותית אשר מומשה בפועל בהוצאת היתר בניה ומשכך הבעלים הוציאו את ההתעשרות מן הכח אל הפועל באופן הכולל חיוב בהיטל השבחה. הועדה המקומית מוסיפה כי להקלה יש ערך כספי אובייקטיבי בעת אישורה ובהתאם לעקרונות השמאות יש לבחון שווי זה בשוק החופשי ולא לפי הערך הסובייקטיבי שנוצר לבעלים. הועדה המקומית הביאה דוגמאות של שלושה שמאים מכריעים אשר לא קיבלו את הטענה שלפיה יש לייחס שווי מופחת לזכויות המתכלות הניתנות בהקלה. יצויין כי במסגרת הדיון בעל פה שינתה הועדה המקומית טעמיה וטענה כי שווי השוק אינו חזות הכל.

עוד טוענת הועדה המקומית כי היא אינה מגבילה את משך הזמן של ההקלה בזמן ואף אינה יכולה לעשות כן כך שלמעשה הקלה ניתנת לצמיתות.

הועדה המקומית מוסיפה כי נישום אשר אושרה לו הקלה כמותית ושילם בגינה בהיטל השבחה בעבר, "לא ישלם היטל השבחה בשנית בבואו לנצל את ההקלה (בהנחה שתאושר בשנית) במועד קובע מאוחר" (שם בסעיף 23 לערר הרצוג רובין).

בערר הרצוג רובין טוענת הועדה המקומית כי השמאי המכריע העלה מיוזמתו את סוגיית זמניות ההקלה, אך הוא אינו מוסמך לדון מיוזמתו בטענות שלא הועלו על ידי מי מהצדדים. עוד טוענת הועדה המקומית כי ההכרעה ניתנה מבלי שניתנה כל הזדמנות נאותה לצדדים להתייחס לעניין זה.

המשיבה בערר לביא טוענת כי המדובר בערר על שמאי מכריע, אשר בהתאם לפסיקה ועדת הערר אינה נוטה להתערב בהחלטותיו אלא אם נפל בהן פגם מהותי או דופי חמור – דבר שלא התקיים בענייננו.

המשיבה טוענת כי שמאים מכריעים רבים, שנמנו על ידה, מצאו לנכון ליתן שווי מופחת לזכויות בניה מתכלות שניתנות בהקלה, אך הועדה המקומית לא השיגה על קביעות אלו. לפיכך הערר נגוע בשיהוי כבד.

עמדת המשיבה היא כי טענת הועדה המקומית, שלפיה הקלה ניתנת לצמיתות – נוגדת את הדין. זכויות שניתנות בהקלה הן ארעיות מטיבן ותקפות רק למשך תוקפו של ההיתר.

יתר על כן, הועדה המקומית מציינת במפורש בעררה כי אין ערובה לכך שההקלה תאושר בשנית ומכאן שגביית היטל השבחה בגין זכויות מתכלות כאילו היו זכויות הניתנות לצמיתות יש בה משום עשיית עושר ולא במשפט. ככל שתאושר הקלה נוספת, ממילא תהיה הועדה המקומית זכאית לגבות בגינה היטל השבחה.

המשיבה בערר הרצוג רובין טוענת כי, במחלוקת השמאות שניטשו בין הועדה המקומית לבינה, הכריע השמאי המכריע במרבית הנקודות לטובת הועדה המקומית. לא ניתן לנתק את קביעתו השמאית של השמאי המכריע בדבר ערכן של הזכויות המתכלות משאר החלטותיו בשומה המכרעת.

עוד טוענת המשיבה, כי ייחוס מקדם הפחתה לערך ההקלות הוא עניין המצוי בסמכותו המקצועית של השמאי המכריע, אשר ועדת הערר אינה נוהגת להתערב בו, אלא אם נפל בשומה פגם מהותי או דופי חמור.

אף המשיבה בערר זה עומדת על כך שאין בסיס לטענה כאילו זכויות בהקלה ניתנות לצמיתות. משיבה זו מביאה אף היא דוגמאות שבהן ייחוס שמאים מכריעים שווי מופחת לזכויות שניתנו בהקלה בשל ארעיותו.

דיון והכרעה

השאלה העומדת לפנינו היא האם נפלה טעות מהותית בהכרעת השמאי המכריע, אשר ייחס שווי מופחת לזכויות שניתנו למשיבות במסגרת הקלה (לענין מהות הזכויות ראו הערותינו בעניין ערר הר/85115/13 עדי ולירון כגן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה [פורסם בנבו]). זכויות בניה הניתנות בהקלה שונות במהותן מזכויות בניה הניתנות בתכנית. עמד על כך בית המשפט המחוזי בחיפה בת"א (חי') 914/00 גדעון החזקות בע"מ נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו, 07.08.2006):

" אוסיף בעניין זה כי יש להבדיל בין זכויות השבחה אשר נוצרו מכוח שינויים בתכנית מתאר שערכה הרשות, לבין זכויות שנוצרו כתוצאה מהקלה שאישרה הרשות לצורך מתן היתר בניה. במקרה הראשון יצר מעשה הרשות את השבחה והוא חל על כולי עלמא המחזיקים בזכויות של מקרקעין הכלולים בתכנית. מנגד, זכויות אשר ניתנו בגדר הקלה בהיתר בניה, מצומצמות בתחולתן, ויש בהן מימד של ארעיות. זכויות מכוח היתר, ניתנו למגיש אותה בקשה ותוקפן מותנה בתוקפו של ההיתר. משפג תוקף ההיתר- פג תוקפה של ההקלה, ועימה בטלה גם ההשבחה אשר העלתה את שווי המקרקעין."

(שם, בפסקה 26).

בהקשר זה יפים גם דברי וועדת הערר של מחוז המרכז בערר (מרכז) 45/16 אברהם ולטיסיה גבאי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון (פורסם בנבו, 22.06.2017), כדלקמן:

8. " נקדים ונאמר, כי איננו מקבלים את טענת העוררים לפיה ההקלה בשיעור של 6% שאושרה בעבר במקרקעין הפכה להיות זכות מוקנית רק בשל העובדה שמומשה בפועל וששולם בגינה היטל השבחה.

9. הקלה במהותה הינה סטיה מהוראות התכנית החלה על המקרקעין ועל כן, אישורה על ידי הועדה המקומית יעשה רק במקרים בהם קיימת הצדקה תכנונית לעשות כן. מטעם זה, ההקלה אינה מהווה זכות מוקנית במקרקעין לצמיתות אלא רק כל זמן שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו. עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה.

10. זכויות שניתנו בדרך של הקלה, כבענייננו, הינן למעשה זכויות שניתנו בסטיה מהוראות התכנית התקפה ומכאן שאינן מצויות באותה רמה נורמטיבית בהן מצויות זכויות שהוקנו במסגרת תכנית אלא ברמה פחותה להן. כך, בעוד שזכויות הכלולות בתכנית קשורות בקשר הדוק למקרקעין ותוקפן יפה למשך כל תקופת חייה של התכנית, זכויות שניתנו בדרך של הקלה, אינן תקפות לעולם ועד אלא למשך תקופת חייו של ההיתר שניתן להן.

11. העובדה כי הועדה המקומית אישרה בעבר סטיה מהוראות התכנית אינה מחייבת אותה בהכרח לאשר סטיה זו פעם נוספת, ובמיוחד כאשר מדובר בפער שנים רב כבענייננו. גם העובדה כי הועדה המקומית אישרה את ההקלה בפעם השניה אינה מלמדת על כך שמדובר בזכות מוקנית, אלא כי ההצדקה התכנונית לאישורה של אותה הקלה שרירה וקיימת.

12. דוק – לא לחינם נדרשו העוררים לפרסם ולקבל מחדש את אישור הועדה המקומית להקלה שנתבקשה על ידם לניצול תוספת הזכויות, שכן עם הריסת המבנה הקיים פג תוקפם של ההיתרים שניתנו למבנה וכפועל יוצא מכך, פג גם תוקפה של ההקלה, שהיתה חלק בלתי נפרד מהם (וזאת אף אם ניתן לה בפועל היתר נפרד).

13. עוד נציין, כי גם העובדה שבעבר שולם היטל השבחה בגין זכויות שאושרו בהקלה אינה גורמת לכך שזכויות אלו יהפכו לזכויות מוקנות המהוות חלק בלתי נפרד מן המקרקעין. היטל השבחה הינו מס המוטל על התעשרות בעל הקרקע עקב זכויות שאישר לו מוסד התכנון ותשלומו מקנה לבעל הקרקע את הזכות לממש "התעשרות" זו, אולם אין בו כשלעצמו כדי להקנות זכויות במקרקעין. זכויות במקרקעין מוקנות במסגרת תכנית או בדרך של הקלה או שימוש חורג, כאשר שתי הדרכים האחרונות מקנות את הזכות באופן זמני בלבד.

הועדה המקומית טענה לפנינו כי ההקלה מומשה בפועל בהוצאת היתר בניה ומשכך הבעלים הוציאו את ההתעשרות מן הכח אל הפועל באופן הכולל חיוב היטל השבחה. בהקשר דומה קבענו לאחרונה בערר 85115/13 עדי ולירון כגן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, [פורסם בבנו] כדלקמן:

"טענה זו מניחה למעשה מראש מהי ההתעשרות מזכויות בהקלה, וכי היא שווה להתעשרות מזכויות מוקנות בתכנית, בבחינת הנחת המבוקש. אלא, שהשאלה באיזו מידה התעשרו הנישומים מהזכויות שניתנו בהקלה, היא השאלה שעמדה לבחינת השמאי המייעץ, והוא סבר שזכויות בהקלה אינן שוות לזכויות מוקנות בתכנית, מאחר שמשך חייהן קצר יותר. לשיטתו, ככלל כאשר נבנה מבנה חדש על מגרש ריק, זכויות שניתנות בהקלה שווין נמוך ב-10% משווי זכויות שניתנות בתכנית. במקרה הקונקרטי הזה, מאחר שהתבקשה תוספת בנייה על מבנה שנבנה בשנות ה-70, ממילא אורך חייו הכלכליים של הנכס בנקודת הזמן של תוספת הבנייה קצר יותר לעומת מקרה שבו היה נבנה באותו מועד מבנה חדש מן היסוד. לפיכך שווין של זכויות שניתנות בהקלה מעין זו נמוך ב-15% משווי זכויות שניתנות בתכנית. שהרי צפוי שהריסת המבנה במקרה של בנייה תוספתית שכזאת תקדם להריסה במקרה של בנייה חדשה מהיסוד."

השאלה היא איפוא מהו שווין של זכויות הניתנות בהקלה. בניגוד ללבוש המשפטי שמנסה הועדה המקומית להלביש את עררה, עניין לנו בסוגיה שמאית גרידא. על העניין המשפטי אין מחלוקת – זכויות בניה הניתנות במסגרת הקלה צמודות מבחינת אורך חייהן לאורך חייו של הנכס. עם הריסת המבנה ובקשת היתר בניה חדש הכולל הקלות – גם אם באותו היקף ממש, על הועדה המקומית לשוב ולהפעיל את שיקול דעתה ולבחון האם ליתן אותן הקלות. זוהי בקשה חדשה, הנבחנת מחדש, על סמך הנסיבות החדשות – ואף על סמך מדיניות הועדה המקומית כפי שהיא נוהגת במועד הגשת הבקשה. אין בפנינו ולו טענה של הועדה המקומית כי בקשת הקלה נוספת אינה נחוצה במקרה שכזה. זאת גם כאשר מדובר ב"הקלה" שאינה אלא מתן זכויות בשיקול דעת מכח הוראת הגמישות בתכנית (השוו לעניין כגן).

טענת הועדה המקומית, שלפיה ההקלה המאושרת על ידה אינה מוגבלת לזמן ולפיכך היא כביכול ניתנת לצמיתות – אינה ממין העניין. ההגבלה על משך חיי הזכויות בהקלה אינה נוצרת בשל קביעה כזאת או אחרת של הועדה המקומית, אלא בשל המצב המשפטי – שעליו אין חולק – כי עם תום חייו של הנכס והריסתו פוקעת גם ההקלה.

יתר על כן, ההקלה חדשה היא ארוע מס חדש המקיים חבות חדשה בהיטל השבחה.
ראו בעניין גבאי הנ"ל, וכן:
עניין כגן הנ"ל.

ערר הר/85024/17 א.אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה
[פורסם בנבו].

נעיר כי לפנינו טענה הוועדה המקומית שבמסגרת היטל השבחה המוטל על הקלה היא מכירה בהקלות קודמות גם במקרים שבהם הבית נהרס – זאת אף אם הנכס נמכר לבעלים אחר ביני לבני. לעניין זה נבקש להפנות להחלטתנו בערר א.אביב אורבן בה השתקפה מטעם הוועדה המקומית גישה שונה, ולהערוותנו בדבר האופן שבו יש אכן לשום הקלות במקרה שכזה.

מהותן של זכויות בהקלה כמתכלות – שונה מזכויות מוקנות מכח תכנית אשר ניתנות לצמיתות – או ליתר דיוק עד לביטולן בתכנית, שעשויה להיות נשוא לתביעת פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. זכויות מכח תכנית ממוסות בהיטל השבחה פעם אחת – עם מימושן בין בהיתר ובין במכר, וניתן לבנותן, להרסן וחוזר חלילה מספר פעמים שאינו מוגבל כאשר היטל השבחה מוטל בגינן פעם אחת בלבד. לא כך זכויות בהקלה אשר מהווה אירוע מס עצמאי כל אימת שהיא מאושרת וגם אם אושרה בעבר הקלה "זהה".

הוועדה המקומית ציינה בפנינו כי קיימים מקרים שבהם הזכויות בהקלה אינן מתכלות עם הריסת הבית, וזאת בנסיבות של תקנה 60(ד) של תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו – 2016 הקובעת:

"(ד) גרמו שריפה, הרס או אירוע אחר נזק לבניין, ועל פי חוות דעת המהנדס, הבניין ניתן לשיקום לפי ההיתר שעל פיו הוקם, תחדש רשות הרישוי את ההיתר לבקשת בעל ההיתר אם אין מניעה תכנונית לכך, ובלבד שתנאי ההיתר אינם סותרים את הדין, לרבות הוראותיה של תכנית החלה על המקום, ויחולו הוראות חלק ה'; חל שינוי בבעלות או בזכויות במקרקעין, יוצא ההיתר המחודש על שם הבעל או בעל הזכויות החדש במקרקעין".

אלא שהאמור בהוראות התקנה עניינו בנסיבות יוצאות דופן, של נזק למבנה בשל שריפה או הרס, ולא במצב הדברים הרגיל והשגור, שבו הבעלים בנכס מבקש להרוס את הבנוי בו ולבנות בו מבנה חדש. במקרה הרגיל, לצורך קבלת הקלה חדשה חייבת הוועדה המקומית לדון בבקשה החדשה ולהפעיל לגביה את שיקול דעתה – ומדובר בבקשה חדשה לכל דבר ועניין ואף באירוע מס חדש לכל דבר ועניין.

השאלה היא כיצד משליכה עובדה משפטית זו, בדבר משך חייהן של זכויות בהקלה, על שוויין האובייקטיבי של זכויות אלו בשוק החופשי. כאמור, זוהי שאלה שמאית מובהקת.

השמאי המכריע הביא בחשבון את טיבן של הזכויות הניתנות בהקלה – כזכויות מתכלות, אשר פוקעות יחד עם הריסת המבנה. לדבריו, להקלות יש ליחס את אורך החיים הכלכליים הצפוי של בית המגורים. עוד הוסיף, כי ככל שלמרכיב הקרקע מיוחס שווי גבוה יותר, תרומת המחברים לשווי היא לתקופה קצרה יותר, ולהפך. זכויות הבניה המתקבלות בהקלה הינן זכויות בניה מתכלות. לכן קבע השמאי המכריע מקדם 0.9 לשטחים המתקבלים מהקלות עקב היותם קצובים

בזמן. השמאי המכריע הוסיף כי זהו גם הערך הנוכחי של דמי שימוש בגובה 5% משווי מ"ר לתקופה של 30 שנה בריבית של 4% לשנה.

הנה כי כן לפנינו קביעה שמאית מובהקת אשר הועדה המקומית מבקשת כי נתערב בה, מבלי שהצביעה על פגם מהותי או דופי חמור שנפל בה, ובניגוד להלכה המחייבת בעניין.
ראו: בר"מ 3644/13 משרד התחבורה נ' גלר דוד וארורה ואח' (פורסם בנבו, 23.4.2014).

משמעותה של הקביעה היא, כי קונה סביר נכון יהיה לשלם עבור זכויות שניתנות בהקלה, שאינן מוקנות למקרקעין בתכנית לצמיתות אלא עומדות רק כל עוד עומד המבנה, כעשרה אחוז פחות ממה שיהיה נכון לשלם עבור זכויות שניתנו לצמיתות בתכנית.

לא זו בלבד שהקביעה סבירה על פניה, אלא ששמאים מכריעים רבים נוספים קבעו קביעות דומות לגבי זכויות מתכלות שניתנו בהקלה. שמאי הנישומה הציג בשומתו פירוט של שומות מכריעות שניתנו ע"י השמאים המכריעים: ניקי פרימו, שושי שרביט שפירא, נורית גרבי, אמנון נורי, רן וירניק ודורית פריאל – אשר קבעו כולם שווי מופחת לזכויות שניתנו בהקלה בשל זמניותן. אם לדייק, הרי שברוב המכריע של השומות המנויות בשומתו של שמאי הנישומה, ההפחתה בשווי הזכויות היתה גדולה יותר מזו שקבע השמאי המכריע בענייננו, אך התוצאה מושפעת גם מאורך החיים הכלכליים של הנכסים כפי שהוערך ע"י השמאים המכריעים בכל מקרה ומקרה.
אך לאחרונה אישרנו את קביעותיו של השמאי המכריע מר אייל יצחקי אשר אף הוא מצא לנכון להפחית משוויים של זכויות בהקלה בשל זמניותן ראו ערר כגן הנ"ל.

למעשה, הועדה המקומית לא הצביעה בפנינו על פגם כלשהו בקביעה השמאית בהקשר זה – למעט אולי העובדה שהשמאי המכריע לא קיבל את עמדת הועדה המקומית, וזה, כידוע, אינו פגם מהותי בשומה.

השמאי המכריע, כשמאים מכריעים רבים לפניו, סבר כי השוק מעריך זכויות שניתנו בהקלה בשווי מופחת לעומת אלו המוקנות בתכנית. עוד הסביר כי ככל שלמרכיב הקרקע מיוחס שווי גבוה יותר, תרומת המחברים לשווי היא לתקופה קצרה יותר ולהפך.
גם קביעותיו אלו של השמאי המכריע בדבר אורך חייו הכלכליים של הנכס, הן קביעות שמאיות גרידא שבוודאי לא נפל בהן דופי. גישתו שלפיה באזור שבו מצויים הנכסים – הרצליה פיתוח – בשל מחירי המקרקעין הגבוהים אורך החיים הכלכליים של נכסים הוא קצר יותר – אף היא גישה שמאית, שאוחזים בה שמאים מכריעים נוספים בשומות שעליהן הצביע שמאי העוררים. נביא לשם הדוגמא את קביעתה של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא, בשומה מכרעת מיום 10.09.2014 בגוש 6667 חלקה 208 באזור הרצליה פיתוח:

" סביבת הנכס מהווה סביבה יוקרתית. ניתן לראות כי רוכשים רבים הורסים בתי מגורים שאורך החיים הפיזי שלהם טרם הסתיים ובונים בתים מודרניים על פי העדפותיהם האישיות. ההקלה תלויה בהיתר לבניין קיים ועם הריסת המבנה ידרש פרסום הקלה מחדש, תוך שמיעת התנגדויות. במידה ויבקשו לנצל הזכויות הללו לועדה תהא הסמכות לגבות מחדש היטל השבחה, זאת בניגוד לניצול זכויות מכח תכניות בניין עיר אשר מוקנות לצמיתות. לפיכך, מקובל עלי פרק זמן של 35 שנים בשיעור היוון של 5% (מקדם 82.0) כפי שהביא בחשבון שמאי המבקשים."

עמוד 15 מתוך 18 עמודים

(שם, בעמ' 11)

המעט שיש לומר על גישה זו הוא שהיא סבירה ואינה מצדיקה את התערבות ועדת הערר.

ודוק: הועדה המקומית ביקשה להביא לפנינו – לראשונה במהלך הדיון – דוגמאות לכך שבאזור דן קיימים בתים העומדים על תילם פרק זמן ארוך יותר מהתקופה שבה העריך השמאי המכריע את אורך החיים הכלכלי של המבנה. המשיבות מצידן הציגו דוגמאות סותרות.

העיקר לענייננו הוא כי הערכה בדבר אורך חיים כלכליים של מבנה, כשמה כן היא, הערכה או אומדן. זהו כלי שמאי שגור, שבמסגרתו אומדים את פרק הזמן שבו המבנה תורם לשוויו הכללי של נכס המקרקעין. השמאי אינו מבקש להתנבא בשאלה כמה זמן יעמוד מבנה קונקרטי על תילו בפועל ומתי יחליט בעליו להרסו, אלא להעריך, באופן שמאי כלכלי מקצועי, כמה זמן מבנה מסוג מסויים במקום מסויים סביר שיתרום לשוויו של הנכס כולו. ככלל יסבול המבנה, לאורך זמן, מפחתים פיזיים, פונקציונליים וכלכליים, עד אשר בנקודת זמן מסויימת שווי המקרקעין יחד עם המבנה ישתווה לשוויו כקרקע ריקה ופנויה. השימוש בכלי זה בשומות מקרקעין הנידונות לפנינו הוא יומיומי. עניין שמאי זה מצוי בליבת שיקול דעתו של השמאי המכריע. בערר על החלטת שמאי מכריע, לא ועדת הערר היא שתקבע מהו אורך חייו הכלכליים של מבנה. הניסיון להציג בפני הועדה דוגמאות למבנים שעומדים על תילם פרק זמן ממושך יותר – נדון לכישלון כבר מטעם זה. אך מצטרף אליו טעם עיקרי נוסף: דוגמא כזאת או אחרת בדבר מבנה העומד על תילו פרק זמן כזה או אחר, כשלעצמה אינה מעידה על דבר. השאלה אינה שאלה סובייקטיבית כי אם שאלה אובייקטיבית שמאית שעניינה בהערכת נכונותו של קונה סביר לשלם עבור מבנה בן שלושים שנה במיקום קונקרטי.

לא אחת נתקלים אנו בנישומים אשר מוכרים את מקרקעיהם, שבהן מאושרות תכניות מזה עשרות בשנים אשר לא נבנו על ידם, והם מחוייבים בהיטל השבחה בגין תכניות אלו. טענה החוזרת מפי נישומים במצבים כאלה היא כי, הראיה הטובה ביותר לכך שלזכויות אין שווי, מצויה בכך שהן לא מימשו אותן. טענה זו נענית באופן תדיר בכך שבהיטל השבחה נבחן שווי השוק האובייקטיבי של הזכויות, אשר אינו נגזר מהשאלה אם הנישום מימש אותן אם לאו ואף לא מהאופן שבו הנישום הספציפי מעריך אותן.

באותה מידה ממש, גם העובדה שבעל מקרקעין כזה או אחר לא הרס מבנה לאורך תקופה מסויימת, כשלעצמה אינה מובילה למסקנה השמאית בדבר אורך חיים כלכליים של נכס. מה גם שבכל הדוגמאות שהובאו שהן בנות מספר עשרות שנים, ממילא מחירי הקרקע היו נמוכים עשרות מונים מאלה שנהגו במועד הקובע בענייננו. כפי שקבע השמאי המכריע, ככל שלמרכיב הקרקע מיוחס שווי יחסי גבוה יותר, תרומת המחוברים לשווי היא לתקופה קצרה יותר ולהפך. ממילא הערכת החיים הכלכליים של אותם מבנים בנקודת הזמן של בנייתם היתה שונה מההערכה היום.

לא ברורה לנו טענת הועדה המקומית על הסכנה, כביכול, ממדרון חלקלק, מכך שהערכת אורך החיים הכלכלי של נכס היא תלוית מיקום. אמרה שמאית ידועה גורסת כי בהערכת שווי מקרקעין קיימים שלושה גורמים מרכזיים: מיקום, מיקום ומיקום. פרקטיקה מקובלת היא כי אורך חיים כלכליים מושפע אף הוא – בין היתר – ממיקום הנכס וכך ראינו מהדוגמאות של השומות המכרעות האחרות שניתנו רובן באותו אזור.

צ'רית מס': הר/4/17/85183-4

טענת הועדה המקומית שלפיה הותרת קביעתו של השמאי המכריע על כנה תוביל לחוסר ודאות לעניין חישוב היטל ההשבחה – מוקשית אף יותר. הערכת החיים הכלכליים של מבנה הוא כאמור כלי שמאי שנעשה בו שימוש יומיומי, וקשה לראות כיצד שימוש בו גורר אי ודאות מהותי לתוך חישוב היטל ההשבחה.

הנה כי כן עוסקים אנו במטריה שמאית – שווין של זכויות, מהו אורך החיים **הכלכלי** של הנכס ולא מצאנו כל דופי בשומה המכרעת.

במהלך הדיון העלתה הועדה המקומית – לראשונה, טענות שלא בא זכרון בכתבי הערר, ולפיהן קביעת השמאי המכריע אינה מנומקת ואינה מבוססת. די באופן שבו הועלו הטענות כדי לדחותן אך מעבר לנדרש נוסף כי לטעמנו השמאי המכריע נימק את קביעתו באופן מספק. אמנם שומה מכרעת צריכה להיות מנומקת, ודאי כאשר מדובר בנושאים שבמחלוקת. עם זאת, לא כל שיעור היוון מנומק ע"י שמאים מכריעים בדיוק כפי שלא מובאות על ידם שלל אסמכתאות לקביעת מקדם אקוויוולנטי לשטחי חצר.

לנוכח כל האמור לעיל אנו דוחים את הערר בעניין לביא.

הועדה המקומית תישא בהוצאות המשיבה בסך של 3,000 ₪ בתוספת מע"מ. ההוצאות ישולמו תוך 60 יום לאחר מכן ישאו הפרש הצמדה וריבית כחוק.

לגבי ערר פרץ רובין העלתה הועדה המקומית טענות נוספות כאמור, ונתייחס אליהן להלן:

טענת הועדה המקומית, שלפיה לשמאי המכריע אין סמכות לדון מיוזמתו בטענות שלא הועלו על ידי מי מהצדדים, טוב היה לה שלא נטענה כלל. הדברים האמורים ביתר שאת לנוכח מהות העניין שהועלה ע"י השמאי המכריע – והוא השווי שיש ליתן לזכויות בניה. משמעות הטענה היא כי שמאי מכריע אשר סבור – כבענייננו, כי זכויות בניה מתכלות, העומדות בתוקפן אך ורק לאורך חייו של הנכס, שווין נמוך מאלה הניתנות לצמיתות מכח תכנית – מצווה להתעלם מכך, לא להעלות הדבר ואף לחייב את הנישום ביתר, בהיטל השבחה שאינו משקף את השווי האמיתי של הזכויות. דומה שלא בכדי נטענה טענה זו בשפה רפה, ואין לנו אלא לדחותה. השמאי המכריע אינו מכריע בין שומות הצדדים אלא מכריע בגובה ההשבחה. זה תפקידו, זו חובתו, והוא אינו חי מפי הצדדים.

ראו:

עמ"נ (מרכז) 48410-01-14 מנחם מנדל אוברקוביץ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה (פורסם בנבו, 3.8.15).

דנ"א 1165/00 עזבון המנוח חיים היימן ז"ל נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה – הדרים (פורסם בנבו, 25.05.2000).

עם זאת, אין מחלוקת לפנינו כי בעניין זה שהעלה השמאי המכריע מיוזמתו, לא נשמעו הצדדים לפניו. לפיכך סברנו כי יש מקום לקבל את הערר באופן חלקי ולהחזיר את הדיון לפני השמאי המכריע בנקודה זו בלבד, על מנת שישמע את הצדדים – בדרך שבה ימצא לנכון – בשאלת השווי שיש ליתן לזכויות המתכלות. על החלטת השמאי המכריע תעמוד זכות ערר לפי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק.

בערר זה, לא מצאנו לנכון לפסוק הוצאות.

ההחלטה התקבלה פה אחד, בהעדר הצדדים, ביום: כ"ב בשבט, התש"פ, 17.02.2020.

גילת אייל, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב

נתנאל חיים מותחנה
מ"מ מזכירת ועדת ערר
לפיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב

לראש ההחלטה

עררים מס': הר/17/4-183185