

עו"ד ספיר זילבר

**עו"ד על השבחה**  
**עדכון ON-LINE**

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:**  
**תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**  
עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה

### השבחה בתכנית פינוי בינוי

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

**מספר ההליך:** ערר 8199-07-18 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' יובל קיבל ואח' ערכאה:** ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, בפני כב' היו"ר, עו"ד סילביה רביד. **תאריך מתן ההחלטה:** 6.9.20 **פרטי המקרקעין:** גוש 6110, חלקה 221, תת חלקה 4 - מתחם "דפנה-ארלוזורוב-נמיר", תל אביב. **ב"כ העוררת:** עוה"ד אירית יומטוב והראל וינטרוב.

ערר שהוגש על שומה מכרעת, שבחנה את ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית תא/3885 – מתחם דפנה ארלוזורוב נמיר תל אביב (להלן: "התכנית"), בגין מימוש של מכר.

מטרת התכנית הינה פינוי בינוי המתחם תוך יצירת 6 מתחמי מגורים בהם סך הכול 1,434 יחידות דיור, עם חזיתות מסחריות, שצ"פ ומוסדות ציבור. תנאי להוצאת היתר בניה בכל מתחם הוא אישור תכנית איחוד וחלוקה וכן אישורה של תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

השמאי המכריע בחן את אומדן ההשבחה מנקודת מבטו של רוכש סביר במועד הקובע, הרואה את התמורה עתידית הצפויה להתקבל בפרויקט, המהווה דירה חדשה וגמורה הכוללת ממ"ד, מרפסת וחניה תת קרקעית. השמאי קבע, כי שווי דירה ממוצעת תעמוד על סך

3,750,000 ₪ לדירה נכון למועד הקובע, כאשר את התמורה ראוי לדחות לתקופה של 12 שנים בשיעור היוון של 6%, בתוספת שווי שימוש ביניים בדירה קיימת, ולכן קבע השמאי כי אף באומדן הבקרה לא מתקיימת השבחה.

#### מקדם הדחייה ושיעור ההיוון

ועדת הערר קבעה, כי על השמאי לתקן את שומתו, מאחר שקבע תקופת דחייה זהה לכאורה בשתי המתודות השמאיות בהן נקט, בעוד ששתי מתודות אלו מתייחסות לשלבים שונים בפרויקט, ועל כן מטבע הדברים דורשים תקופות דחיית שונות. הועדה הבהירה, כי קביעת משך הדחייה ושיעור ההיוון הינם עניינים שמאיים מובהקים המצויים במתחם שיקול דעתו של השמאי, אולם יחד עם זאת, בהיותם נתונים משפיעים באופן מהותי על השומה נקבע, כי אין להסתפק בנקיבה בהם ללא נימוק או תמיכה, בפרט מקום בו נקבעה תקופת דחייה חריגה, אשר יש בה כדי להפחית משמעותית את הערכים שנקבעו ולאיון את ההשבחה.

#### הפחתת עלויות פינוי הדיירים בתקופת הבנייה

במסגרת התחשיב, השמאי הפחית במצב החדש את עלויות פינוי הדיירים בתקופת הבנייה בסך של 23,040,000 ₪. ועדת ערר ציינה, כי הואיל ונקודת המבט הינה בעיני בעל מקרקעין העושה בנכס את שימושו היעיל והטוב, דהיינו בעיני בעלים שהינו גם יזם, הרי תשלום זה של דמי שכירות המועבר בין היזם לבין הבעלים בתקופת הבנייה הינו **תשלום פנימי** אצל אותו יזם שהינו גם הבעלים - **ולכן אין מקום להביאו בחשבון**. על כן, בגישה העיקרית בה נקט השמאי, המכמתת תרחיש בו בעלי הדירות יחדיו מתאגדים ומוכרים את הנכס ליזם וכל אחד מהם נוטל את חלקו על פי שוויו העתידי של המגרש הפנוי, וכן בתרחיש התיאורטי בו בעלי הדירות הינם גם יזמים ומבצעים את פרויקט הפינוי והבינוי בעצמם, **בשניהם אין מקום להפחית מן השווי העתידי של הקרקע את דמי השכירות אותם משלם היזם לבעלי הדירות בתקופת הבנייה**.

על פי המתודה העיקרית לשומה המכרעת, חושב השווי על פי חלקו של הדייר בקרקע הפנויה, כלומר ענייננו בשומה הנערכת בהנחה שהדייר מוכר את הקרקע הפנויה. אין מקום להניח כי לאחר שיקבל הדייר סכום כסף המשקף את מלוא חלקו בקרקע יוסיף ויקבל לאחר מכן גם דמי שכירות בעבור תקופה שלאחר מימוש חלקו בקרקע הפנויה. על כן, נקבע כי אין לנכות הוצאות עלויות פינוי הדיירים בתקופת הבנייה שהרי תקופת הבנייה באה לאחר שהדייר מימש את חלקו בנכס ו"יצא מן התמונה".

#### הפחתת עלות הקמת חניות תת קרקעיות עבור האורחים

ועדת ערר קבעה, כי השמאי לא פירט את הנתונים שעמדו בפניו עת קבע את ערכי השווי ולא התייחס לשאלה האם הם מגלמים את תרומת חניות האורחים. ועדת הערר ציינה, כי בעניין פסגת גן, נקבע כי חניות יכולות לתרום שווי אף כחניות לא מוצמדות העומדות לרשות בעלי הדירות בבניין כרכוש משותף. נקבע, כי על השמאי לשוב ולבדוק האם יש תרומה כלשהי לחניות אלו.

#### בדיקת סבירות השומה שנערכה על ידי השמאי

העוררת טענה, כי קביעת השמאי המכריע לפיה שווי ממוצע של דירת תמורה יעמוד על סך של כ-3,750,000 ₪ נעשתה ללא תימוכין ומבלי שנלקחו בחשבון עסקאות השוואה כנדרש ומצופה ומבלי שיוגדר שטח דירת התמורה. והרי שלצורך עריכת ביקורת של סבירות תוצאת השומה, מתבקש היה כי השמאי המכריע יתבסס על טכניקה שמאית מקובלת.

ועדת הערר קבעה, כי על השמאי לנמק את שווי השוק הרלוונטי כמתחייב מעסקאות השוואה או בכל דרך אחרת שתפרוש בפני הקורא את מלוא מהלך החישוב החל מהנתונים ועד למסקנת השווי.

**לאור האמור לעיל, ועדת הערר קבעה, כי השומה המכרעת כוללת שגיאות מהותיות רבות שהינן בבחינת עילות התערבות בהתאם להלכת גלר.**

#### **הערת מערכת :**

החלטה זו מצטרפת להחלטה בעניין **אשדר** (ערר 5224/14), שעסקה בסוגיה דומה, וקבעה כי מי שיחוב בהיטל השבחה בפרויקט פינוי בינוי הם בעלי הדירות, כאשר היזם משמש "קבלן ביצוע" בלבד, ואינו יכול להחליף את בעלי הדירות, מאחר שבין היתר אינו נהנה בפועל מאישור התכנית.