

www.nevo.co.il

ערר (ת"א) 85009/16 תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון

--- סוף עמוד 1 ---

ערר מס': חל/85009/16

בפני הוועדה: יו"ר: עו"ד גילת אייל

מ"מ חבר ועדה: מר זהר עירון, שמאי מקרקעין ומוודד מוסמך

נציגת מתכנתת המחוז: גב' הדסה רוטשטיין

העוררת: תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד יהונתן נוס, עו"ד טל יצחק אזרואל

-נגד-

המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון

ע"י ב"כ עו"ד כרמית פרוסט

החלטה

ערר זה הוגש מלכתחילה כנגד החלטת השמאי המכריע, מר ניקי פרימו, מיום 01.11.2015.

ההליך בפני השמאי המכריע, התנהל בעקבות מימוש בדרך של היתר, לבניית מחסן קירור אוטומטי בנכס.

הנכס הינו מגרש באזור התעשייה שבצפון מזרח העיר חולון.

o

ההשבחה שנקבעה הינה בגין תוספת נפח האחסנה שהתאפשר כתוצאה מתכנית ח/499א'.

o

החלטותינו הקודמות

בהחלטתנו מיום 27.06.2018, הכרענו במרבית המחלוקות בין הצדדים, ולמעשה דחינו את מרבית טענות העוררת. כמו כן, ביקשנו מהשמאי המכריע הבהרות בשני עניינים. בתוך כך, קבענו באשר למתקן הרובוטי שהוקם בנכס, כדלקמן:

"עם זאת, יש ממש בטענת העוררת כי ההנחה בשומה המכרעת, בדבר היכולת לנצל את מלוא גובה הבניה האפשרי (23.5 מ') לצורך אחסון, נסמכת על השימוש במתקן הרובוטי. כך קבע השמאי המכריע כי:

"האחסנה והשינוע במחסן המבוקש בהיתר מתבצעת באמצעות מערכת שינוי רובוטית מתקדמת. במערך שינוע שכזה לגובה אין כמעט משמעות, שכן היא איננה מתבצעת במגע יד אדם".

להשלמת התמונה נציין כי השמאי המכריע הוסיף, כי מטעמי שמרנות החליט ליחס לתוספת נפח האחסון תועלת מדורגת, וקבע מקדמי שוליות, בשתי מדרגות, לתוספת הנפח כתוצאה מתכנית ח/499א'.

מאחר שהשימוש במתקן הרובוטי חיוני לצורך ניצול מלוא נפח האחסנה שנוצר במצב החדש, היה מקום לתת ביטוי לעלותו של המתקן הרובוטי, במסגרת תחשיב ההשבחה. במובן זה אין המתקן הרובוטי שונה ממתקן חניה, המאפשר תוספת מקומות חניה בשטח נתון. כשם שעלותם של מתקני צריכה להיות מובאת

במסגרת העלויות בתחשיב ההשבחה, כך גם יש להתחשב עלות המתקן הרובוטי, שבלעדיו אין לניצול מלוא נפח האחסנה.

--- סוף עמוד 2 ---

לא מצאנו בשומה המכרעת כל ביטוי לעניין זה, ונבקש לפיכך את התייחסותו והבהרתו של השמאי המכריע לסוגיה."

ביום 11.07.2018 נמסרה עמדתו של השמאי המכריע.

לגבי המתקן הרובוטי, מסר השמאי המכריע, כי מטעם העוררת נטען שהמתקן הרובוטי הוא מטלטלין ולכן לא ברור מדוע היא סבורה שיש להתחשב בעלותו. ככל שהעמדה היא כי יש להביא בחשבון את עלות המתקן, כי אז, התועלת מהגדלת הנפח אינה יורדת עם העליה בגובה - כפי שחישב בשומתו - אלא עולה, ולכל הפחות היא אחידה בכל הנפח.

בהחלטתנו מיום 22.08.2018, קבענו כי, לאחר שקיבלנו את תשובת השמאי המכריע, אנו סבורים כי מן הראוי לבחון את ההשבחה במקרה דנן, תוך בחינת ערך המצב החדש, בהתחשב בעלות המתקן והקמתו בניכוי ערך המצב הקודם.

מאחר שהשמאי מר פרימו כבר פרש מתפקידו, מונתה תחתיו גב' דנה שיחור, כשמאית מייעצת.

השומה המייעצת

ביום 10.11.2019 התקבלה השומה המייעצת.

השמאית המייעצת ציינה בחוות דעתה, כי המסגרת הדיונית הינה החלטת ועדת הערר מיום 27.06.2018 שלפיה :

- אושרה המתודה השמאית בהכרעתו של מר פרימו, אשר התמקדה בבחינת התועלת הנובעת מתוספת הנפח בין שני מצבי התכנון.
- הערכים השמאיים אשר נקבעו בהכרעתו של מר פרימו, לרבות ערכי השווי ומקדמי השווי, הינם בתחום סמכותו של השמאי המכריע וועדת הערר לא התערבה בהם.
- המתקן הרובוטי חיוני לצורך ניצול מלוא נפח האחסנה במצב החדש.
- ההשבחה תיבחן תוך בחינת ערך המצב החדש, בהתחשב בעלות המתקן והקמתו, ובניכוי ערך המצב הקודם.

השמאית המייעצת ציינה, כי עסקינן במימוש ספציפי, אשר ההשבחה בגינו נובעת ברובה המכריע מתוספת הגובה למבנה, במסגרתו הוכפל נפח האחסון.

השמאית המייעצת ציינה עוד, כי היא אינה מקבלת את התחשיבים שהוצגו לה ע"י שני הצדדים.

היא פרטה את הטעמים לכך שלא קיבלה את שתי החלופות שהציג שמאי העוררת לגופן, והוסיפה כי אין בהן ביטוי אמיתי להנחיות ועדת הערר בקשר עם עלות המתקן הרובוטי.

כן פרטה את הטעמים לדחיית שיטתו של שמאי הוועדה המקומית, ובין היתר ציינה כי אף הוא לא ערך את תחשיב ההשבחה במתודה שנערכה ע"י מר פרימו, ואושרה ע"י ועדת הערר.

השמאית המייעצת קבעה, כי בנסיבות העניין ומאחר שהצדדים אינם חלוקים על ערכי השווי שנקבעו בהכרעתו של מר פרימו, היא החליטה לאמץ את תחשיב ההשבחה שנקט, תוך מתן ביטוי לעלויות העודפות הכרוכות בצורך במתקן רובוטי במבנה בגובה של 23.5 מ', מעבר לעלויות במצב הקודם.

--- סוף עמוד 3 ---

מכאן עברה השמאית המייעצת לדון במחלוקות בין הצדדים בדבר עלויות הקמת המתקן הרובוטי. בין היתר ציינה, כי שמאי העוררים התבסס על הצעת מחיר של חברת ויה סטור בנכס הנדון, וכי הצעת מחיר זו לא הופרכה ע"י שמאי הועדה המקומית, אשר בחר להתבסס על חלק מהנתונים המוצגים בה, וטען לעלות נמוכה משמעותית.

השמאית המייעצת קיבלה את עמדת שמאי הועדה המקומית, שלפיה יש לייחס חלק מהעלויות גם למצב הקודם, בשל הצורך במערכות ממוחשבות במרכזים לוגיסטיים בגובה של 12 מ', לצורך ניצול אופטימלי של חלל האחסנה. בהמשך קבעה:

16.19" לשיטת שמאי המשיבה, העלות העודפת בגין המתקן הרובוטי נאמדת בשיעור של 50% מעלות הקמתו. בנסיבות כאמור, הרי שהצבת הפרמטרים המוסכמים על שמאי המשיבה, והפחתת עלות עודפת של 4,407,775 ₪, על הצד הזהיר בלבד, מאיינת את ההשבחה, כפי שמוצג בתחשיב שלהלן.

16.20 בהקשר זה יובהר, כי בהכרעת פרימו הובאה בחשבון, מטעמי שמרנות ועל הצד הזהיר, תועלת מופחתת לתוספת נפח אחסון בגובה העולה על 12 מ', באופן שמחצית מתוספת הנפח הוערכה במקדם תועלת של 0.8 והמחצית הנוספת הוערכה במקדם תועלת של 0.65. שיטת תחשיב זו מקובלת עליו לאור עלויות התפעול הגבוהות יותר לשטח הגבוה, שעניינן קירור ומיזוג. חרף האמור לעיל, ובמטרה לבחון את סבירות הכרעתי, החלטתי לאמץ את עמדת שמאי המשיבה ולייחס תועלת זהה לכל חלל האחסון, במצב החדש.

16.21 בחינת ההשבחה, בהתאם להחלטות ועדת הערר ובהתחשב בעלות המתקן הרובוטי, תוך הצבת הפרמטים המוסכמים על שמאי המשיבה, על הצד הזהיר בלבד, מביאני למסקנה כי לא חלה השבחה בנכס, עקב אישורה של תכנית ח/499א', במסגרת המימוש הנדון"

מסקנת השמאית המייעצת היתה איפוא, כי אין השבחה במקרה דנן.

לצדדים ניתנה הזדמנות להגיב לשומה המייעצת.

עמדת הועדה המקומית

הועדה המקומית הגישה השגה כנגד השומה המייעצת.

לטענת הועדה המקומית, תוצאת השומה המייעצת הינה, כי הכפלת שטח האחסון לא רק שאינה משביחה, אלא פוגעת לכאורה במקרקעין. לטעמה של הועדה המקומית עמדה זו לוקה בחוסר סבירות, המתחדד לנוכח עמדת השמאי המכריע מר פרימו - אשר קבע השבחה בגובה 2.6 מיליון ש"ח.

לטענת הועדה המקומית, אין להביא בחשבון עלות עודפת בשל הקמת המתקן, מהטעם הפשוט שעלות המתקן לא מהווה עלות עודפת. לטענתה, עלות עודפת היא כזו שאינה מכוסה בשווי המקרקעין ולכן היא פוגעת בשווים. דהיינו, בעת מכירת המקרקעין הבעלים לא יקבל תמורה בגין אותה עלות. אלא שאם העוררת תמכור את המקרקעין, היא תקבל תמורתם את עלות המתקן. זאת מאחר שהמתקן במהותו הוא דואלי - מחד הוא מהווה חלק מהמקרקעין ומאידך הוא מהווה חלק ממתקני התפעול של הנכס.

לטענת הועדה המקומית, השמאית המכריעה התעלמה מכך שלצד עלות המתקן יש להביא בחשבון את העלות התפעולית הצומחת לעוררת כתוצאה מהקמתו - צמצום תפעולי בתשומות כח אדם, יעילות תפעולית, מניעת הצורך לרכוש מקרקעין נוספים שיתנו מענה לאותו נפח אחסון.

--- 4 עמוד ---

לטענת הועדה המקומית האבסורד שנוצר הוא כה מובהק עד כי לא ברור כיצד, אם בכלל יש לאשר את הבקשה להיתר, כאשר זו מביאה לפגיעה בערך המקרקעין.

הועדה המקומית טוענת עוד כי ההלכה שלפיה ניתן לקזז מההשבחה עלויות עודפות שהוצאו לצורך מימוש תכנית, מבוססת על פסק דינו של בית המשפט העליון בעניין רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ

(פורסם בנבו, 31.12.2014). העוררת במקרה דנן ביקשה לבנות מרכז לוגיסטי ששטחו כפול מזה שניתן היה להקים במצב התכנוני הקודם. במצב הקודם היה על העוררת לרכוש מקרקעין נוספים כדי להגיע לנפח אחסון דומה ולכן המתקן חוסך בעלות האלטרנטיבית. אין המדובר בעלות הכרוכה בביצוע התכנית, אלא בעלות העשויה להתקזז כולה עם חסכון בתפעול הלוגיסטי של המבנה תוך חסכון בעלויות אחרות. לטעמה של הועדה המקומית, אין לייחס את עלויות המתקן הרבובטי לעלויות ההקמה של המבנה מהיבטי שווי מקרקעין אלא אך ורק לתפעול הלוגיסטי של האחסון.

עמדת העוררת

העוררת טענה כי ההשגה הוגשה בחוסר תום לב, וכי הועדה המקומית מעלה בגדרה את הטענות שהעלתה בפני השמאית המייעצת – הגם שהיא יודעת שהתערבותה של ועדת הערר בחוות דעת של שמאית מייעצת, תיעשה במשורה.

לטענת העוררת, השומה המייעצת מנומקת ומפורטת וניתנה על בסיס החלטת ועדת הערר, לאחר שהצדדים נשמעו באריכות בפני השמאית המייעצת, בעל פה ובכתב. נראה שהועדה המקומית מתקשה לקבל את השומה המייעצת כמו גם את החלטת ועדת הערר ומנסה לעקוף אותה בדלת האחורית.

כך, הועדה המקומית אינה מקבלת את החלטת ועדת הערר, שלפיה יש התחשב בעלויות ההקמה של המתקן הרבובטי במסגרת תחשיב ההשגה. לפיכך, היא מנסה לערער עליה במסגרת ההשגה.

יתר על כן, הועדה המקומית מעלה לראשונה טענה שלא הועלתה בפני השמאית המייעצת, שלפיה עלות הקמת המתקן הרבובטי מתאזנת עם החסכון שהקמתו מביאה. ואולם הועדה המקומית אינה מביאה בחשבון עלות אחזקה גבוהה, בלאי גבוה של המתקן, הצורך בקיומו של עסק חי, תפעול ותפוסה גבוהה בכדי ליצור כדאיות כלכלית, ובהתאם הסיכון הכרוך בתפעול עסק מסוג אחסנה ולוגיסטיקה לכל אורך חיי הנכס והמתקן.

ללא הקמת המתקן לא היה ניתן לנצל את מרכיב הגובה, מכאן שאין אפשרות לחשב את ההשגה בהתעלם ממרכיב זה.

עוד טוענת העוררת כי השמאית המייעצת לא התחשבה בעלויות בשני המצבים, אלא הפחיתה רק את החלק היחסי המשוייך למרכיב הקרקע (4,400,000 ₪, מתוך העלות הכוללת של המתקן) מהתוצאה שאליה הגיעה בסוף התחשיב. זאת על אף שהשמאית המייעצת הדגישה כי היא מקבלת את ערכי השווי של השמאי המכריע מר פרימו, החמירה על גישתו וקיבלה את גישת שמאי הועדה המקומית לגבי אחוז התועלת האחיד בתוספת נפח, ואף קבעה מקדם עלויות של 50% במצב הקודם.

השמאית המייעצת הראתה כי גם לשיטת שמאי הועדה המקומית, עדיין נותר פער עלויות עודפות שמאיין את ההשגה.

--- סוף עמוד 5 ---

העוררת מציינת כי עמדתה היתה, שיש להביא בחשבון את מלוא עלויות הקמתו של המתקן הרבובטי, שהינן 81,000,000 ש"ח. וכי מדובר בתפעול כעסק חי המגלם בתוכו את הסיכונים במקרה בו המבנה שימושי רק למטרה לה הוא נועד ולא ניתן לבצע בו כל שימוש אחר. לכן במקרה בו השימוש העסקי נפסק -הרי שיש לפרק את המתקן ולהפחית את עלויות הפינוי (כ-200,000 ש"ח) משווי הקרקע. השמאית המייעצת לא פסלה נתונים אלו באופן גורף, אך העדיפה לנקוט בדרך שמרנית מטעמי זהירות ולא מתוך הכרעה ברורה כי שווי המתקן שונה מזה שלו טענה העוררת.

דיון והכרעה

התכנית שעמדה במוקד השומה המכרעת, תכנית ח/499א', איפשרה הגבהה של מבנה האחסנה, מ-12 מ' במצב הקודם, ל-23.5 מ' במצב החדש. על כך לא היה חולק. המימוש הנדון הינו בהיתר בניה.

השאלה היתה, באיזו מידה הגבהה זו מעלה את שווי הנכס.

השמאי המכריע, מר פרימו, קבע כי האחסנה והשינוע במחסן המבוקש בהיתר, מתבצעים באמצעות מערכת שינוע רובוטית מתקדמת. הוא קבע כי במערך שינוע כזה לגובה אין כמעט משמעות, במובן זה שאף הוא ניתן לניצול. אף על פי כן קבע בתחשיבו תועלת שולית פוחתת מנפח אחסון מסויים.

העוררת יצאה כנגד העובדה שהשמאי המכריע לא הביא בחשבון בשומתו, את עלויות המתקן הרובוטי.

עמדתו בעניין זה בהחלטתו הראשונה היתה ברורה – ומתבקשת – מאחר שהמתקן הרובוטי חיוני לצורך ניצול מלוא נפח האחסנה שנוצר במצב החדש, יש מקום לתת ביטוי לעלותו במסגרת תחשיב ההשבחה. קבענו כי מתקן זה אינו שונה ממתקן חניה, המאפשר תוספת מקומות חניה בשטח נתון. כך, כשם שעלותם של מתקני חניה צריכה להיות מובאת במסגרת העלויות בתחשיב ההשבחה, יש להתחשב בעלות המתקן הרובוטי, שבלעדיו אין לניצול נפח האחסנה.

השמאית המייעצת, גבי שיחור, פעלה בהתאם לקביעתנו זו, ובהחלטה מפורטת ומנומקת, מצאה כי התכנית אינה משביחה את הנכס.

כפי שפירטנו לעיל, בסקירת השומה המייעצת, מסקנת השמאית המייעצת, שלפיה אין השבחה במקרה דנן, התבססה על המתודולוגיה שנקט בה מר פרימו וערכי השווי שנקבעו בשומתו – תוך שהשמאית המייעצת מחמירה ומייחסת שווי מלא לכל נפח האחסון, בעוד שמר פרימו ייחס לחלק מנפח האחסון, בשל גובהו, תועלת שולית פוחתת. בכך קיבלה השמאית המייעצת את עמדת שמאי הועדה המקומית.

אשר לעלות הועדת של המתקן הרובוטי, הרי שגם בעניין זה קיבלה השמאית המייעצת את טענות שמאי הועדה המקומית, ולא כללה במסגרת העלויות אלא את המרכיבים מתוך עמדת העוררת שאותם קיבל שמאי הועדה המקומית (בלא להתחשב ברכיבים אשר לטענתו אינם קשורים למתקן הרובוטי עצמו אלא מיוחסים למערכת האחסון, ניהול המחסן, תפעול העסק וכיו"ב).

--- סוף עמוד 6 ---

משכל הנחות המוצא השמאיות של הועדה המקומית התקבלו – הן בדבר עלות המתקן, הן בדבר ייחוס חלק מהן למצב הקודם, והן בדבר ייחוס תועלת זהה לכל חלל האחסון במצב החדש, וביטול ההפחתה שיוחסה בשומת פרימו לחלק מהנפח בשל תועלת שולית פוחתת – תמיהה היא מדוע מגישה הועדה המקומית השגה זו כנגד השומה המייעצת?

התשובה לכך ניכרת על נקלה מעיון באותו מסמך, אשר אומנם נושא את הכותרת "השגה כנגד שומה מייעצת" אך בפועל, אין בו טענות כנגד הפרמטרים השמאיים בשומה המייעצת, והוא מוקדש, רובו ככולו - לתקיפת החלטות ועדת הערר, שלפיהן יש להביא בחשבון במצב החדש את עלויות המתקן הרובוטי. טול מ"ההשגה" על השמאות המייעצת, את הטענות כנגד עצם ההתחשבות בעלויות המתקן הרובוטי – התחשבות שבאה בעקבות הנחיה מפורשת של ועדת הערר בהחלטותיה – ולא יישאר ממנה כמעט מאום. הנה כי כן יש בפנינו תקיפה של החלטתנו אנו בפנינו – בהליך שאיננו מוכר לנו.

די היה בכך כדי לדחות את ההשגה. עם זאת נביא להלן את הטעמים לדחייתה לגופה:

בפתח דבריה עומדת הועדה המקומית על הפער בין שומתו של מר פרימו אשר העמיד את ההשבחה על 2.6 מיליון ש"ח לבין שומתה של גבי שיחור שקבעה שאין השבחה. לטעמה של הועדה המקומית פער זה מצביע על כך ששומתה של גברת שיחור אינה סבירה.

טענתה זו של הועדה המקומית, אין בה דבר, ולמעשה היא מתעלמת מעיקרו של עניין: הפער בין השומות מבוסס – בראש ובראשונה – על ההבדל בין התפיסות שבבסיס השומות. כך, מר פרימו סבר כי אין להביא בחשבון את עלותו של הקמת המתקן הרובוטי, בבחינת שווי הנכס במצב החדש. להבדיל, השמאית המייעצת גבי שיחור הונחתה על ידי ועדת הערר להביא את עלות המתקן בחשבון, בעקבות טענות שהעלתה העוררת בהקשר זה.

כאשר מביאים בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב החדש, את עלויות הקמתו של מתקן רובוטי (העלויות המיוחדות לתוספת הנפח בלבד), שהובאו בחשבון בשומה המייעצת, בסך 4,400,000 ש"ח – נקל להבין את הפער בין שומתה של גבי שיחור לזו של מר פרימו. נזכיר כי עלויות אלה הן בהתבסס על עמדת שמאי הועדה המקומית על הצד הזהיר.

גם טענה זו חוזרת איפוא ותוקפת את נקודת המוצא, שלפיה יש להתחשב בעלויות המתקן הרובוטי בהערכת השווי במצב החדש. הנחה, שהשמאית המכריעה לא היתה צריכה כלל להפעיל לגביה שיקול דעת, אלא שהיא הונחתה לגביה מפורשות ע"י ועדת הערר.

עמדתנו נומקה בהחלטתנו הראשונה, ועל בסיסה ניהלו הצדדים הליך בפני השמאית המייעצת גבי שיחור. כאמור הליך של תקיפת החלטתנו אנו בפנינו, לאחר שהשומה המייעצת כבר ניתנה - אינו מוכר לנו. יתר על כן, כשם שדחינו חלק מטענות העוררת, מהטעם שהן ביקשו בשלב הערר על החלטת השמאי המכריע, לתקוף את הנחות המוצא שהיו מקובלות על הצדדים כולם ועל השמאי המכריע - כך איננו סבורים שיש מקום כעת לקבל מפי הועדה המקומית טענה המבקשת לצאת כנגד הנחת המוצא שעמדה בבסיס השומה המייעצת. גם אם זו אינה מקובלת עליה והיא נקבעה ע"י ועדת הערר.

נוסיף עוד – וגם זאת בבחינת למעלה מן הנדרש.

--- סוף עמוד 7 ---

ההנחה שניתנה לשמאית המייעצת הינה בבחינת מושכלות יסוד, ובוודאי שאין בה כל חדשה מרעושה.

השאלה הנשאלת – כאן, כבכל שומת היטל השבחה – היא: מהו השינוי בערך המקרקעין כתוצאה מההליך התכנוני? במקרה דנן, ביתר פירוט, מה היה ערכו האובייקטיבי של המגרש בשוק החופשי ערב התכנית הנבחנת, ומהו ערכו לאחר תחילתה?

המתודה שנבחרה בשומה המכרעת של מר פרימו, על דעת הצדדים, היתה בחינת השינוי בנפח האחסון שהתאפשר לנוכח אישורה של התכנית. עם הגבהת המבנה – ולמעשה הכפלת גובהו כמעט, גדל לכאורה גם שטח האחסון בהתאמה. על מנת לסבר את האוזן נבחר, כי גובה המבנה הקודם, 12 מ', גבוה מגובהן של שלוש קומות מגורים סטנדרטיות (בהנחה של כ-3.5 מ' ברוטו לקומה). העמדת גובה המבנה על 23 מ' משמעה שהמבנה יתנשא כעת לגובה הגבוה מגובהו של בניין בן שש קומות מגורים סטנדרטיות.

אלא, שעל מנת לעשות שימוש בנפח אחסנה המצוי בחללו של המבנה בגובה מקביל לקומות רביעית, חמישית וששית – נדרש לעשות שימוש במתקן המאפשר זאת.

בדיוק כשם שלצורך חניית שתיים או שלוש מכוניות בשטח נתון, צריך לעשות שימוש במתקן חניה, המעלה את המכוניות אל-על ומפנה את השטח הקרקעי עבור המכונית הבאה, או בהתאמה מוריד אותן לתת הקרקע.

העלויות של מתקנים אלה, שהם תנאי בלעדיו אין לאפשרות השימוש במלוא נפח המבנה – הן חלק מהעלויות שיש להביא בחשבון במסגרת הערכת השווי. למעשה, אלו עלויות שמובאות בחשבון מעשה יום יום בשומות היטל השבחה.

כאמור, אין בכך כל חידוש. הקונה הסביר הרואה לנגד עיניו אפשרות לכמות מקומות חניה נתונה, ישאל את עצמו – מהי עלות בנייתן של חניות אלה, טרם שיתמחר את שוויין. לא הרי חניה עילית במגרש שעלויות הקמתה בסיסיות, כהרי עלויות מרתפי חניה, כהרי הקמת מתקני חניה.

המתקן הרובוטי בענייננו – ועל כך לא היה חולק – הוא תנאי בלעדיו אין לניצול שטחי האחסנה בנפח שהתווסף בגובה המבנה. לא זו אף זו, לשיטת שמאי הועדה המקומית – שהתקבלה ע"י השמאית המייעצת – עוד במצב הקודם, כשגובה המבנה היה 12 מ' בלבד, היה צורך במתקן רובוטי על מנת לנצל את מלוא שטח האחסון. מכאן הרלבנטיות של עלות המתקן להערכת השווי.

למעשה, המתקן הרובוטי בענייננו, אינו שונה ממעלית, או אפילו חדר מדרגות, בבניין רב קומות. מקום בו אושרה בתכנית בניה של מבנה מגורים בן 20 קומות, ברור לכל בר בי רב, כי אין כל שימוש לקומות שמעל הקומה הראשונה, בלא מדרגות שיאפשרו גישה אליהן. באותה מידה, אין גם תועלת של ממש בקומות הגבוהות, לולא תיבנה מעלית המאפשרת גישה ריאלית אליהם. עלויות בניית חדרי המדרגות והמעליות – ובמקרה של מבנה המחייב על פי הדין בניית שני מגדלי חדרי מדרגות גם עלויות אלה – מגולמות בעלויות הבניה המובאות בחשבון בהערכת שווי המקרקעין. באותה מידה ממש יש להביא בחשבון את עלויות המתקן הרובוטי, אשר בלעדיו לא ניתן לנצל את חללו הגבוה של המבנה בענייננו.

נציין כי, המונח עלות עודפת, שנעשה בו שימוש בהשגה ואף בשומה המייעצת, אינו מונח בעל חיות עצמאית בבחינת ההשבחה. זהו מונח שמאי המבטא את עודף עלות ההקמה על שווי המקרקעין

--- סוף עמוד 8 ---

או חלק מהם, בהתאמתו לגישת העלות שהיא כלי שמאי תחשיבי, המסייע לאמוד את שווי המקרקעין ואת אומדן ההשבחה במקרקעין - אך לא עקרון בפני עצמו בדיני היטל ההשבחה. עלות עודפת היא בעיקרה, עודף עלות שמיוחס לנכס מעבר למחיר מכירתו. כך למשל, כאשר עלות בניית מקום חניה עולה על שווי מקום החניה, נהוג לכנות את ההפרש בין שני הערכים כעלות עודפת. מאחר שקשה למצוא נכסי השוואה בעלי פרמטרים זהים, הערכת השווי נעשית ע"י ייחוס שווי למרכיבים השונים וסכימת המרכיבים. ניתן לסכום את כל המרכיבים בצד ה"הכנסות" ולהפחית מהם את צד ה"עלויות". דרך אחרת, שקנתה לה שבייתה, היא סכימת ה"הכנסות" ו"העלויות" לגבי כל רכיב ורכיב וסכימת ההפרשים. התוצאה האריתמטית כמובן צריכה להיות זהה.

החשוב לענייננו, הוא ההכרה, בדוגמא שלעיל, בכך שיש להביא בחשבון את עלות בניית מקומות החניה, כאשר מעריכים את שווי המקרקעין הכולל את מקומות החניה הללו. הטכניקה התחשיבית של עלות עודפת היא רק אמצעי למימוש הכרה זו.

סיכומו של דבר, טענות הועדה המקומית בהשגה אינן כלל כנגד חוות דעת השמאית המייעצת, כי אם כנגד החלטותינו הקודמות. די היה בכך כדי לדחות את ההשגה, אולם למעלה מן הנדרש בחנו את הטענות לגופן ולא מצאנו בהן ממש.

לפני סיום, נבקש להתייחס להערה שנכללה בהשגה, שטוב היה לה לולא נטענה מפי ועדה מקומית, רשות ציבורית במדינת ישראל. כך, בסעיף 19 ל"השגה" טוענת הועדה המקומית כי:

"למעשה, ההתייחסות לעלות הקמת המתקן, כפי שנעשתה היא כה חד-ערכית, עד כי האבסורד שנוצר הוא כל כך מובהק, שלא ברור, כיצד אם בכלל, יש לאשר את הבקשה להיתר, כאשר זו מביאה לפגיעה בערך המקרקעין".

כך ממש.

דומה כי מיותר לומר שלועדה המקומית אין סמכות לסרב למתן היתר, שאת נתינתו אישרה בהחלטתה ואין בפיה ולו בדל של טענה כנגד החלטתה זו – אך משום שתוצאת הליך הערר לגבי היטל ההשבחה בשל אותו היתר, אינה נושאת חן בעיניה.

סוף דבר, ההשגה נדחית.

אנו מאמצים את חוות דעתה של השמאית המייעצת.

הערר מתקבל איפוא.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד ביום: י"ד באב, התש"פ, 4 באוגוסט, 2020.

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

אילנית מלניק דבי
מזכירת ועדת ערר
מחוז תל-אביב

-
--- סוף עמוד 9 ---

-
בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, תקיקה ועוד באתר נבו – תקש כאן.

גילת אייל 16/85009-54678313

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

ערר (ת"א) 16/85009 תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון

www.nevo.co.il
