

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מספר : 150433א
גוש : 6020
תת חלקה : 772/2

תאריך : 25.1.2016

לכבוד
אולמן גלעד והדס – הנישומים
לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון
על ידי רחל פרנקו – שמאית הועדה
על ידי ניר עזרה – שמאי הנישומים

שומה מכרעת היטל השבחה בגין אישור הקלה

גוש 6020 תת חלקה 772/2 רחוב רבי עקיבא 1 חולון

1. מטרת השומה

- 1.1 על פי הודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 13.4.2015, מונית ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בגין אישור הקלה, לגבי תת חלקה 772/2 המהווה **דירת מגורים בקומת קרקע** (להלן – "הדירה"), בבנין טורי בן 2 קומות המכיל 12 דירות (להלן – "הבנין"). הבנין בנוי על חלקה 772 בגוש 6020 (להלן – "החלקה"). כתובת הבנין – רחוב רבי עקיבא 1, חולון.
- 1.2 בגין מימוש בדרך של הוצאת היתר הכולל הקלה, הוצאו שומות היטל השבחה :
"שומת הועדה" – שומת השמאית רחל פרנקו מיום 1.1.2015.
"שומת הנישומים" – שומת השמאי ניר עזרה מיום 3.5.2015.
- 1.3 **המועד הקובע להשבחה** (המוסכם על שמאי הצדדים) – יום אישור הבקשה להיתר ע"י ועדת המשנה – **2.9.2014**

2. מסמכים שנמסרו לי, ישיבת שמאות מכרעת, ביקור בדירה

- 2.1 **מסמכים שנמסרו לי (לפני הישיבה, במהלכה, ואחריה)**
- ע"י השמאית פרנקו מטעם הועדה :
- א. שומת הועדה.
ב. תגובתה מיום 10.6.2015 לשומת הנישומים.
ג. חו"ד היועצת המשפטית של הועדה, עו"ד כרמית פרוסט, לנושא הפטור מהיטל השבחה.
ד. לאחר הישיבה שלחה אסמכתאות לנתוני השווי שציינה בשומתה, כפי שהתבקשה בישיבה.
- ע"י השמאי עזרה מטעם הנישומים :
- א. שומת הנישומים על נספחיה.
ב. תכנית ההיתר.
ג. בישיבה מסר מסמך בקשה מיום 2.3.2015 (לפני מועד שומת הנישומים) לתיקון שומת הועדה.
ד. חו"ד היועצת המשפטית של הנישומים, עו"ד חוה אפשטיין, לנושא הפטור מהיטל השבחה.

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 2 -

- 2.2 ישיבת שמאות מכרעת
- א. נערכה במשרדי ביום 16.6.2015.
- השתתפו:
- השמאית רחל פרנקו – שמאית הועדה
- השמאי ניר עזרה – שמאי הנישומים
- מר גלעד אולמן – הנישום
- ב. נוהל הישיבות היה על פי הוראות תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע).
- ג. פרוטוקול הישיבות נשלח לשמאי הצדדים.
- לא נשלחו תיקונים לפרוטוקול.
- 2.3 ביקור בבנין, בסביבתו
- ביקור בבנין, בדירה ובסביבתם, התקיים על ידי ביום 1.1.2016.
- הודעתי לשמאי הצדדים כי לדעתי השתתפותם אינה דרושה.
- כמו כן נסקרו מבחוץ נכסים נשוא עסקאות השוואה.
3. פרטי הרישום והזכויות
- 3.1 המידע להלן מסתמך על נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 14.4.2015 (נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח), על מסמכי הבית המשותף, ועל חוזה מכר.
- 3.2 גוש 6020 חולון. חלקה 772 בשטח 1,433.0 מ"ר.
- על הבית נבנה בנין טורי בן 2 קומות, הכולל 3 כניסות ו-12 דירות, שנרשם בפנקס בתים משותפים (רשומות 13 תתי חלקות, כולל הרכוש המשותף).
- החלקה בבעלות קרן קיימת לישראל.
- הנכס הנדון מסומן **כתת-חלקה 2** בקומה ראשונה בשטח של 33.12 מ"ר.
- החלק ברכוש המשותף – 1/12.
- 3.3 זכויות החכירה בתת חלקה 2 רשומות על שם אולמן גלעד ואולמן הדס.
- 3.4 על תת חלקה 2 רשומה משכנתא לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ.
- 3.5 על פי צו רישום בית בפנקס בתים משותפים מיום 28.3.1968, הדירה הנדונה, הינה דירת 2 חדרים בשטח רצפה של 33.12 מ"ר, וחלקה ברכוש המשותף – 1/12.
- תשריט הבית המשותף תואם את התקנון הנ"ל. אין צמידויות לדירות בבנין (לגבי המצב בפועל – ראה סעיף 4.2 להלן).

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 3 -

3.6 על פי חוזה מכר מיום 1.6.2008 הועברו הזכויות בתת חלקה 2 ל- אולמן גלעד ואולמן הדס (הנישומים בשומה מכרעת זו).

3.7 אין מחלוקת בין שמאיות הצדדים לנושא הזכויות.

4. מיקום הבנין, הדירה ותאורם

4.1 החלקה, ששטחה 1,433 מ"ר, וצורתה טרפזית, ממוקמת במרכז חולון. לחלקה חזיתות:

דרומית צרה – לרחוב רבי עקיבא (רחוב פנימי ללא מוצא).

צפונית – לחלקות 864, 851 (מגרש לא מפותח המשמש לחניה).

מזרחית – לבית מגורים טורי, דומה בצורתו לנדון.

מערבית רחבה – לרחוב בית שערים (חד סטרי לכוון צפון, מעברו – מבני בית ספר תיכון "פנחס איילון").

4.2 על החלקה בנין טורי ישן, בן שתי קומות, הכולל שלוש כניסות, בכל כניסה 4 דירות (2 בכל קומה). בסה"כ בבנין 12 דירות.

הכניסה לחדרי המדרגות – מכוון רחוב בית שערים, דרך חצר ללא פיתוח.

הבנין ישן. רמת תחזוקה של חלקיו המשותפים (חזיתות וחדר מדרגות) – בינונית ותואמת את גילו. למרות שאין צמידויות לדירות, הדירות בקומת קרקע, כולל הנדונה, "סיפחו" את החצרות הקדמית והעורפית.

4.3 תת חלקה 2 הנדונה מהווה דירת מגורים בקומה ראשונה הכוללת 2 חדרים. שטחה הרשום – 33.12 מ"ר. שטחה ברטו על פי תכנית ההגשה, לפני ההרחבה נשוא השומה, – 41.7 מ"ר. הדירה כללה במקור 2 חדרים.

במסגרת ההרחבה נשוא השומה (סעיף 5.4 להלן), נוספו לה 2 חדרי שינה לכוון העורף וממ"ד לכוון החזית, זאת תוך שיפוץ יסודי של הדירה המקורית. תאור הדירה אינו רלוונטי לשומה המכרעת.

5. תכנון ורישוי

5.1 תכניות בנין העיר המאושרות החלות על החלקות פורטו בשומות שמאי הצדדים.

יזכרו להלן בתמצית רק התכניות הרלוונטיות לשומה המכרעת ולתחשיבים שבה, דהיינו תכניות אשר מוסכם על השמאים (ומוסכם עלי) כי חלו בעבר או חלות כיום על החלקה, ואשר יש להן השפעה על נושא ההשבחה.

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 4 -

5.2 תכניות במצב קודם

תכנית ח/83 י.פ. 1276 מיום 12.5.1966

החלקה סווגה כ- **אזור מגורים** בו הותרה במגרש מינימלי של 1,000 מ"ר, בניה של 2 קומות, 315 מ"ר בכל קומה.

תיקון מס' 4 לתכנית ח/1 י.פ. 2829 מיום 24.6.1982

מתירה הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג ששטחו לא יעלה על 12 מ"ר ברוטו, וגובהו החיצוני מעל למפלס הגג כולל התקרה לא יעלה על 2.40 מטר.

תיקון מס' 4ד' לתכנית ח/1 י.פ. 3358 מיום 15.7.1986

מתירה הקמת חדר יציאה לגג מתוך דירות עליונות, בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר.

תיקון 8 לתכנית ח/1 י.פ. 3683 מיום 30.7.1989

מתירה לבנות בקומת המרתף, בנוסף למקלט או חניה תת קרקעית, מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבנין בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד, או מרתף משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת מספר הדירות ב- 6 מ"ר לדירה, זאת לפעילויות תרבות וספורט ולשימוש דיירי הבית בלבד.

תיקון 7 לתכנית ח/1 י.פ. 3791 מיום 19.8.1990

מתירה מתן תוספת 30% מהשטח המותר למגורים בתחום תכנית ח/1, למעט מקומות בהם אושרו לאחר אישור תכנית ח/1, תכניות המוסיפות אחוזי בניה למרפסות או תכניות שקובעות שטחי בניה שאינם באחוזים משטח המגרש.

התכנית לא תחול על בנייני מגורים להם ניתנו בהיתרי בניה תוספת שטחי מרפסות.

תיקון מס' 10א' לתכנית ח/1 י.פ. 4252 מיום 13.10.1994

מתירה הקמת פרגולה בצמוד לחדרי היציאה לגג. שטח הפרגולה יהיה עד 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג ועד 23 מ"ר.

תיקון מס' 15 לתכנית ח/1 י.פ. 4644 מיום 17.5.1998

מתירה הקמת מרתף לאחסנה בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

תיקון מס' 23 לתכנית מס' ח/1 י.פ. 5824 מיום 26.6.2008

נקבעו הוראות בניה על הגג בשתי חלופות כדלקמן :

1. בנייה בגגות שטוחים – הותרה הגדלת שטח חדר היציאה לגג ל- 40 מ"ר בגובה של עד 2.7 מטר, מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג.
חדר היציאה לגג יבנה בנסיגות הבאות : קדמי או פינתי – 2.0 מטר, צידי ואחורי – 1.4 מטר.
2. בנייה בעליות גג תחת גגות משופעים – ע"פ השטח הנוצר מהגבלת רום הגג והשיפוע. שיפוע הגג יהיה בין 30% ל- 40%. הגובה 7.0 מטר מרצפת הקומה שמתחת לעליית הגג.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 5 -

טיפוס הבניה על הגג יקבע על פי השתלבות עם הסביבה הקיימת.
יידרש פתרון זהה בבניינים בעלי קיר משותף.
לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ- 85% משטח הקומה שמתחתיה.
כמו כן אושרה הקמת פרגולה עד 1/3 משטח הגג או 30 מ"ר בדירות עד 120 מ"ר, 40 מ"ר בדירות מעל 120 מ"ר, או 20 מ"ר בדירות מדורגות, לפי הקטן.

5.3 רישוי

על פי תכנית בקשה להיתר מס' 2014-00-10 שאושרה ביום 2.9.2014 (על פי חותמת "אישור בדיקה" על גבי התכנית), המתייחסת לתוספת בניה עבור 1 יח"ד בקומת הקרקע כולל ממ"ד, אושר לבניה השטחים הבאים:
שטח עיקרי במפלס 0.0 – 41.66 מ"ר (קיים) + 33.71 מ"ר (מוצע).
התכנית כוללת הקלה ל- תוספת 6% לשטח עיקרי למגורים.

6. המחלוקת השמאית בין הצדדים

שמאית הועדה – קיימת השבחה. לא מגיע פטור על פי תקנות התו"ב (להלן – "תקנות הפטור").

שמאי הנישומים – קיימת השבחה. מגיע פטור על פי תקנות הפטור. לכן אין חבות בהיטל השבחה. לא חישב את ההשבחה.

6.1 הסכמות בגין שטח לחיוב להקלות

שטח מותר לפי תב"ע : 68.25 מ"ר
שטח מאושר : 75.37 מ"ר
שטח פרגולה : 12.40 מ"ר

6.2 תחשיב שמאית הועדה

מקדם שווי פרגולה – 0.13.
סה"כ שטח אקו' של ההשבחה – 8.7 מ"ר
שווי ל-מ"ר מבונה – 5,500 ₪
השבחה : 48,850 ₪
היטל השבחה : 23,925 ₪.

7. המחלוקת המשפטית בין הצדדים

עמדת הועדה הוצגה בתגובת הועדה, בישיבה, ובחוו"ד משפטית מיום 30.6.2015 של עו"ד כרמית פרוסט ב"כ הועדה.
עמדת הנישומים הוצגה בשומת הנישומים, בישיבה, ובחוו"ד משפטית מיום 120.7.2015 של עו"ד חוה אפשטיין ב"כ הנישומים.

7.1 סמכות שמאי מכריע לדון בנושא הפטור

הועדה

אין זה בסמכותו של השמאי המכריע להעניק פטור אלא זו סמכות הועדה המקומית בלבד. קיימת התייחסות לנושא הפטור בשומה מכרעת של השמאי המכריע בגו"ח 6740/63 רחוב גורדון 17. הפטור הינו סוציאלי במהותו ואינו ניתן אוטומטית, במהלך הפסיקה הפטור הולך ומצטמצם שכן קיימים קריטריונים נוקשים לקבלתו. מבירור בועדה המקומית המבקש לא חתם על תצהיר שהועבר אליו, המתבקש לצורך קבלת פטור ע"י הועדה.

7.2 השתלשלות העניינים

הועדה

מברור בועדה המקומית, הבעלים לא חתם על תצהיר שהועבר אליו, המתבקש לצורך קבלת פטור ע"י הועדה.

הנישומים

לאחר קבלת שומת הועדה, שמאי הנישומים פנה לועדה בכתב, וביקש פטור בגן שתי עילות :
א בקשה לפטור בגין סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התו"ב. בגין עילה זו הוגש תצהיר. בגין עילה זו, הנישומים עומדים בכל ההתניות שבחוק.
ב בקשה לפטור בגין תקנות התו"ב. בגין עילה זו אין צורך בתצהיר.
בניגוד לפטור עפ"י סעיף 19(ג)1, לגבי פטור בגין התקנות אין כל ההתניות הדרושות לפטור לפי סעיף 19(ג)1.

הועדה סירבה לבקשה ו/או התעלמה מהבקשה (עד כה טרם נתקבלה תשובה בכתב לבקשת הפטור האמורה).

7.3 הזכאות לפטור על פי התקנות

הנישומים

הם עומדים בכל 4 התנאים לקבלת הפטור – מדובר בדירת מגורים, הוגשה בקשה להקלה, ההקלה הינה להרחבת דירת הנישומים, ההרחבה הינה בשטח הקטן מ- 110 מ"ר.

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 7 -

ב"כ הועדה

לשון תקנות הפטור :

בעל דירת מגורים המבקש הקלה לבניית תוספת שטח לדירת מגוריו או מגורי בניה משפחתו, לא תחול עליו חובת תשלום היטל על כל תוספת, אלא במידה שהיא מגדילה את השטח של דירתו למעלה מ- 110 מ"ר.

על מהותן של תקנות אלו עמד רוטטוביץ בספרו היטל השבחה 404 (1996) :
תקנות אלו הותקנו בעקבות ההרשאה, שיקבל השר, להתקין תקנות בסעיף קטן 19(ב) כנוסחו בתקון מספר 18 ששונה. גם כאן כמו סעיף 19 (ג) נעשה שימוש בביטוי לא תחול חבות תשלום היטל, וגם כאן הכוונה היא לפטור מהחיוב בהיטל, חיוב, שקם ביום אישור התכנית המשביחה.
תנאים מצטברים, על מנת לזכות בפטור:

1..בעלים.

2.דירת מגורים.

3.הבעלים מבקש הקלה.

4.מדובר בבניית תוספת שטח לדירת מגוריו או מגורי בני משפחתו.

התנאי לפיו הדירה תשמש למגורי המבקש או בני משפחתו לא מתקיים כאן, שכן המבקש הצהיר כי כוונתו למכור את הדירה, זה מכבר.

בניגוד להוראת סעיף 19(ג) בתוספת השלישית, תקנות הפטור לא נקטו משך זמן למגורים אלו. אולם נוכח הרציונל העומד בבסיס התקנות, שנועדו לפטור מתשלום היטל השבחה אדם המרחיב את דירתו, על מנת שיתגורר בה עם בני משפחתו, ברור, כי נדרשת תקופה מסוימת, שתשקף את הרציונאל בבסיס התקנות, אחרת חותרים אנו תחת תכליתן.

לנושא הוראות הפטור אזכר את פס"ד רע"א 7417/01 צרי נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים, פ"ד נז(4) 879(2003).

בנסיבות העניין, ושהמבקש אינו מתכוון להתגורר בדירת המגורים – נשללת הזכאות לפטור מכוח התקנות.

ב"כ הבעלים

ב"כ הועדה טוען כי אם נישם את התנאים של הפטור בתקנות הפטור, הרי שהתנאי לפיו הדירה תשמש למגורי המבקש או בני משפחתו לא מתקיים.

אולם, התנאי לפיו "המבקש הקלה לבניית תוספת שטח לדירת מגוריו או מגורי בני משפחתו" האמור בתקנות הפטור – מתקיים בענייננו.

לטענת ב"כ הועדה, לפיה התנאי הרביעי לא מתקיים בשל "כוונת המבקש למכור את הדירה" אין כל בסיס עובדתי או משפטי, והיא טענה הנטענת ללא כל ביסוס או אסמכתא.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 8 -

עובדתית מדובר בדירת מגוריו של המבקש ובני משפחתו מזה שנים רבות, ובכלל זה במועד הבקשה להקלה (צרפה תצהיר שהומצא לוועדה מיום 2.3.2014). מן האמור לעיל, עולה כי הדירה שימשה למגורי המבקש ובני משפחתו במועד הבקשה להקלה ודי בכך כדי להעניק למבקש את הפטור המבוקש.

אין כל רלוונטיות לשאלה האם בכוונת המבקש למכור את דירתו בעתיד או לא, שכן אין כל התניה כזו בתקנות הפטור.

תקנות הפטור אינן קובעות פרק זמן כלשהו ואף לא פרק זמן מזערי למגורי המבקש או בני משפחתו כדי להעניק פטור זה. די במגורי המבקש במועד הבקשה להקלה כדי לעמוד בתנאי הפטור האמור. מפנה בנושא זה לספרו של עו"ד רוטוביץ.

לאור האמור, יש לקבוע כי המבקש זכאי לפטור מהיטל השבחה בהתאם לתקנות הפטור.

יוער כי בענייננו, משעה שהמבקש ובני משפחתו התגוררו ומתגוררים בדירה מאז רכשו אותה בשנת 2008 ועד היום, הרי שמתקיים גם הרציונאל עליו מצביע ב"כ הועדה ובפרט כאשר המבקש עומד בכל הקריטריונים המצומצמים של קבוצת מקבלי הפטור הנ"ל. ברור, כי אין לו ולא יהיה במתן הפטור מהיטל השבחה בעבור ההשבחה בגין הרחבה של 7.12 מ"ר, כדי להעשיר אותו על חשבון הציבור, כדברי ב"כ הועדה.

8. הכרעה בנושא סמכות שמאי מכריע לדון בנושא הפטור

8.1 סמכות שמאי מכריע בנושא פסיקה בעצם החבות

אכן קיימים בנושא מספר פסקי דין סותרים ומספר החלטות ועדת ערר סותרות בסוגיה זו. אך אין בכל אלו תשובה לשאלה המעשית – מה אמור לעשות השמאי המכריע אם הגיע אליו מינוי הכולל סוגיה של עצם החבות :

- האם עליו לכפות על אחד הצדדים או שניהם לפנות לוועדת ערר (והאם הינו מוסמך לעשות כך ?).
- האם עליו להחזיר את המינוי ליו"ר מועצת השמאים ?
- האם עליו להעביר על דעת עצמו את המינוי בשלמותו לוועדת ערר פלונית כדי שתדון בנושא ?
- האם לפנות בשאלת הבהרה לוועדת ערר פלונית ? (לגבי שמאי מכריע בניגוד לבורר, לא קיים בחוק המושג "אבעיא").

שאלות אלו רלוונטיות, גם למקרה בו יש הסכמה שהשמאי המכריע ידון בנושא עצם החבות.

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 9 -

הואיל ואין לדעתי קביעה חד משמעית בסוגיה אותה פרטתי לעיל, אני נוקט במקרים דומים בדרך כדלהלן:

אני מכריע בנושא החבות.

הצדדים יכולים להשיג על קביעתי זו, כמו על קביעות אחרות שלי, בפני ועדת הערר (בהליך שהינו בהתאם לתיקון 84).

8.2 סמכות שמאי מכריע לדון בנושא הפטור

סמכות השמאי המכריע

נפסק בעבר כי הנושא הוא בסמכות שמאי מכריע.

לכן בדרך כלל אני דן בנושא זה, זאת גם במקרים כמו הנדון בהם נטען כי הועדה סבורה שדין בנושא זה אינו בסמכות שמאי מכריע.

זאת על פי פס"ד עמ"נ 37365-02-11 (מחוזי מרכז) עזבון המנוח פרז' נ. ו' ועדה מקומית לתכנון ולבניה נתניה.

לפי פסק דין זה, כפי שאני מבין אותו, **סמכות השמאי המכריע היא לדון בפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית.**

9. הכרעה בנושא הפטור

9.1 סוגיית הפטור על פי סעיף 19(ג) על תיקוניו הינה נפוצה ביותר.

לעומת זאת, סוגיית הפטור על פי תקנות הפטור – הינה נדירה.

9.2 תקנות הפטור

בגלל חשיבות הנושא, להלן ציטוט מלא של תקנות הפטור:

תקנות התכנון והבניה (תשלום היטל השבחה על הקלה בדירת מגורים), התשמ"א-1981

בתוקף סמכותי לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - החוק), בהתייעצות עם

המועצה הארצית לתכנון ולבניה, ולפי סעיף 19(ב) לתוספת השלישית לחוק, באישור ועדת הפנים

ואיכות הסביבה של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

1. תשלום על תוספת שטח דירת מגורים

בעל דירת מגורים המבקש הקלה לבניית תוספת שטח לדירת מגוריו או מגורי בני משפחתו, לא תחול

עליו חובת תשלום היטל על כל תוספת, אלא במידה שהיא מגדילה את השטח הכולל של דירתו למעלה

מ-110 מ"ר.

2. תחילה

תחילתן של תקנות אלה ביום כ"ט בסיון התשמ"א (1 ביולי 1981).

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 10 -

9.3 האם תקנות הפטור עדיין רלוונטיות
תקנות הפטור קדמו להוראות סעיף 19 לתוספת השלישית על תיקוניו, (כולל סעיף 19(ג)(1) שהוא הנפוץ בסוגיית הפטור).
אולם לא מצאתי בשום מקום הוראה לפיה בוטלו תקנות הפטור.
גם שמאי הועדה לא טען זאת.

9.4 פרשנותי לתקנות הפטור
הן שונות מהוראות סעיף 19(ג)(1).
הן כוללות 4 דרישות מצטברות :
הפטור מוענק לבעל דירה.
הפטור מוענק בגין הרחבת דירה ולא בניית דירה חדשה.
הפטור מותנה במגורי הבעלים או בן משפחתו.
הפטור חל רק על הקלה לדירה שסה"כ שטחה , לאחר ההקלה, לא יעלה על 110 מ"ר.
דרישה שאינה נדרשת בתקנות הפטור :
אין כל דרישה למגורי מבקש הפטור תקופה מסוימת אחר קבלת ההיתר או בניית ההרחבה.

מאז תקנות הפטור, תוקנו הוראות הפטורים שבתוספת השלישית מספר פעמים.
בכל תיקונים אלו, לא שונו הוראות תקנות הפטור, ובוודאי לא בוטלו. זאת למרות שלמחוקק היתה אפשרות לעשות זאת.

9.5 הכרעה במקרה הנדון
הנישום עונה על כל התנאים המפורטים בתקנות הפטור.
זאת למרות שאינו מכחיש, וכך היה המצב בפועל במועד ביקורי בדירה, שמכר את הדירה לאחר ביצוע ההרחבה.
לאור זאת אני מכריע כי קיים פטור.
אין חבות בהיטל השבחה.

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 11 -

10. קביעת ההשבחה במידה ויוכרע בערר שאין פטור
- 10.1 אין מחלוקת, ומקובל עלי, ששטחי ההרחבה הם כמפורט בסעיף 6.1. מקובל עלי תחשיב ההשבחה על ידי שמאית הועדה (שלא נסתר ע"י שמאי הבעלים), כמפורט בסעיף 6.2.
- 10.2 ההשבחה והיטל ההשבחה (למועד הקובע 2.9.2014).
- מקדם שווי פרגולה – 0.13.
- סה"כ שטח אקו' של ההשבחה 8.7 מ"ר
- שווי ל-מ"ר מבונה – 5,500 ₪
- השבחה : 48,850 ₪**
- היטל השבחה : 23,925 ₪.**
- הצמדה
- על היטל ההשבחה למועד הקובע הצמדה על פי הוראות התוספת השלישית.

על זאת באתי על החתום,

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין מהנדס בנין
שמאי מכריע