

## הכללת שווי מחוברים במצב קודם בטבלת איזון, במסגרת אחוד וחלוקה מחדש

מאת

עדי צביקל, כלכלן ושמאי מקרקעין  
בשיתוף עם נעמי ספיר, כלכלנית ושמאית מקרקעין

### א. כללי

תכנית לאחוד וחלוקה (רפרצלציה) היא תכנית מפורטת במסגרתה מאוחדות חלקות הכלולות בתחום התכנית ומחולקות למגרשים חדשים עפ"י חלוקה חדשה. הקצאת הזכויות לבעלים במצב החדש תהא במגרשים הממוקמים על חלקתם המקורית או במיקום שונה. ההוראות לבצוע אחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים מפורטות בפרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה, בסעיפים 120 עד 128. סעיף 122 קובע שלושה עקרונות לבצוע חלוקה ללא הסכמת בעלים כדלקמן:

1. מגרשי ההקצאה יהיו קרובים ככל שניתן למגרש המקורי.
2. שוויו היחסי של המגרש המוקצה יהיה, ככל שאפשר, כשוויו היחסי של המגרש הנכנס.
3. במידה ואין אפשרות לשמור על היחסיות, איזונה יהא באמצעות תשלומי איזון. אם כי נקבע מפורשות בסעיף 122 (2) כי יש לבצע החלוקה בהתאם לשווי היחסי של המגרש, קיימת מחלוקת בעניין צורת חישוב שוויו של מגרש הכולל מחוברים. מאמר זה דן בסוגיה הנוגעת לעניין הערכת המחוברים ולשאלה האם יש מקום להעריך שווי הנכס כולל מחוברים או בהתעלמות מהם.

### ב. הבעיה

ההיגיון הבסיסי שבתכנית אחוד וחלוקה מחדש הינו חלוקה צודקת של זכויות בין בעלי קרקע שזכויותיהם יאוחדו (להרף עין) ויחולקו מחדש. הבסיס הרעיוני הינו שיתוף בהתאם לתרומה. היישום הקלאסי של הליך זה יהא בשטחים הומוגניים מהיבט השווי. דהיינו שטחים מתוכננים באופן דומה כך ששווים למ"ר יהא זהה. כמו כן, היישום המתאים ביותר הינו לשטחים בלתי מבונים, וזאת מטעמים שלהלן:

א. בשטחים פנויים ניתן להעתיק, ביתר קלות, זכויות ממקום למקום ואפשרות זו הינה בסיס הצורך של הליך תכנוני זה.

ב. ערוב שטחים בלתי הומוגני עלול לשאוב זכויות רבות לחלקות ששוויים עולה על הממוצע (לעניין זה ראה דוגמאות מספריות בפרק ז').

נשאלת השאלה מה גורל חלקה אשר שוויה שונה מהמקובל בסביבה, הן בשל זכויות הבניה שהוקנו לה במצב קודם או בשל מבנה הבנוי עליה. שאלה זו בדיוק נדונה בפס"ד טור שתואר לעיל והתהפך בהלכה חדשה שנקבעה בפס"ד אירני.

כבר עתה אבהיר כי עמדתי בהקשר זה הינה שרצוי וראוי להכין תכנית בשטחים הומוגניים ככל הניתן, ואולם משהוחלט על הכנת תכנית באופן שתכלול חלקות מבונות באזור פנוי, ראוי ונכון לחשב את שווי תרומתן לפי שווי השוק, דהיינו, לפי התמורה שישלם מוכר מרצון לקונה מרצון ולענייננו כולל שווי המבנה.

גישה זו עולה בקנה אחד עם עקרון הצדק החלוקתי הנובע מהוראות פרק ג' סמ"ז וגם כפי שבא לידי ביטוי בבג"ץ 244/00.

לצורך כך בחנתי הפסיקה המנחה, החקיקה וכן תכניות בהן התמודדו שמאים עם סוגיה זו והתחשבו בשווי כדעתי.

למרות זאת יש מקרים רבים בהם לא הובאו מבנים בחשבון. בחלקם העיקרי נובעת גישה זו מהעובדה שהשווי במצב קודם לא הושפע מהמבנה (השימוש הטוב והיעיל ביותר היה הריסה).

## ג. פסיקה מנחה

בבית המשפט העליון נפסקו פסקי דין עקרוניים ומנחים לעניין חישוב השווי היחסי כלהלן:

1. ד"נ 4/80 טור נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון - מיום 19.8.1980.

מגרשו של המערער גדעון טור היה כלול במצב קודם באזור מגורים ב' עם זכויות בניה של 20% לקומה, לשתי קומות. בנוסף למגרשו של טור נכללו בתכנית מגרשים המיועדים לאזור משקי עזר עם זכויות בניה של 15% לקומה אחת.

בית המשפט העליון בהרכב של חמישה שופטים דן במחלוקת לגבי הערכת "שווי מגרש" לאחר ביצוע של חלוקה שלא בהסכמה. הסוגיה שנידונה היא האם יש להפריד בין תהליך "החלוקה החדשה" לבין תהליך שינוי הייעוד בעת הערכת השווי היחסי החדש של המקרקעין.

דעת המיעוט מפי כבוד השופטת בן-פורת היתה כי "המטרה היא לשמור על יחס שווה במידת האפשר, לא רק כתוצאה מן החלוקה הכלולה בתכנית אלא מהתכנית על כל מרכיביה".

דעת הרוב היתה כי יש לקבל את דעת הרוב בע"א 186/78 וכי יש לערוך הפרדה בין שני השינויים הכרוכים בתכנית אחוד וחלוקה. מחד שינוי הייעוד ומאידך החלוקה החדשה.

לענייננו ניתנה התייחסות בדברי כבוד השופט ויתקון שכתב את פסק הדין, לעניין שווי המקרקעין במצב קודם כדלקמן: "הלא השווי אינו אלא פונקציה של נתוני המגרש, וביניהם האפשרות לנצלו לפי ייעודו".

בהקשר לפסק דין זה נכתבו מאמרים רבים ובהם ביקורת על חוסר ישימותו.

שוק הנדל"ן שלא יכול היה לעמוד בכללים שנקבעו, המשיך לנהוג ברובו בהכנת תוכניות אחוד וחלוקה בשיטה שנהגה קודם פס"ד.

2. בג"צ 4914/91 איראני נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה - מיום 15.9.1992.

בשנת 1991 הגיע לדיון בבית המשפט העליון מקרה שדן בתכנית אחוד וחלוקה מחדש, בשכונת עין שרה בנהריה. בניגוד להילכת טור, אומצה דעת המיעוט בעניין טור ונקבע כי במסגרת תכנית מפורטת בה בוצעה חלוקה חדשה, יש להתייחס לשינויים שחלו בשווי המקרקעין כתוצאה משינוי הייעוד (בית המשפט הפך ההלכה). בית המשפט פסק כי חלוקה חדשה מתבצעת תוך השוואת ה"שווי היחסי הנכנס" ל"שווי היחסי היוצא", כך שהרווח או ההפסד מישום התכנית, יתחלק שווה בשווה בין כל הבעלים.

כבוד השופט מצא התייחס לענייננו בדונו ב"פירושו של שווי יחסי" כדלקמן: "בסעיף 122, לעומת זאת, אין הוראה המחייבת, או המתירה, לבודד ולשלול את השפעתו של גורם מן הגורמים המשפיעים על שווי היחסי של מגרש" (ההדגשה שלי ע.צ.). ובהמשך "נוסחת השוויון היחסי מכוונת להבטיח, שכל בעלי המגרשים, שנכללו בשיתוף, ייהנו וייפגעו מתוצאותיו, ככל האפשר, במידה שווה. בכך היא עושה צדק יחסי עם כולם."

3. בג"צ 483/88 יהושע פריימן נגד שר הפנים - מיום 27.3.1990.

ההחלטה נפלה בתקופה שבין הילכת טור להילכת איראני. המדובר בתכניות מתאר שונות בעיר נתניה. פסק הדין עסק בין היתר בהשפעתה של הכרזה על קרקע חקלאית לעניין השווי ונקבע כי יש לשום הקרקע במצב קודם בהתאם לרמת המחירים (מאחר והשוק מתייחס לקרקע שהוכרזה כחקלאית כמו לקרקע שלא הוכרזה, השווי שנקבע זהה).

נושא אחד וחלוקה נדון גם בבית המשפט המחוזי ולדוגמה אביא הפסיקה כדלקמן:

1. תא 1001/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה נגד חברת חשמל - מיום 7.9.1995.

בתביעה נדונה דרישת התובעת לחייב את הנתבעת לשלם לה דמי איזון עקב אחד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים. כבוד השופט ברלינר פסק, בין היתר, כי החלוקה החדשה אינה צריכה לשמור על השוויון היחסי בין בעלי החלקות מבחינת גודל המגרשים, בהשוואה למצבם לפני החלוקה החדשה. המפתח להשוואה הוא השווי היחסי, מתוך קרבה גיאוגרפית מרבית אל המגרש הישן, והוא ייקבע גם בהתחשב בייעוד החדש.

2. עתירה מנהלית 807/96 זאב הרטבי נגד שר הפנים - מיום 8.4.1997.

בפסק הדין נדונה התנגדותו של עו"ד זאב הרטבי (ועותרים נוספים) לתכנית אחד וחלוקה מחדש של חטיבת קרקע בנתניה. עיקר ההתנגדות הופנתה לאופן עריכת החלוקה החדשה, לטבלאות האיזון ולאחוזי ההפקעה הגדולים במסגרת התכנית. מפסק הדין עולה כי בעריכת טבלאות האיזון של התכנית נלקחו בחשבון בין השאר, מאפייניה של החלקה, כשהמקדמים שהשתמשו בהם הם מקדמים המקובלים בתכניות אחד וחלוקה. עקרונות התכנית שהנחו את מתכנני התכנית אושרו ע"י השמאית פנינה אבן חן שמונתה כחוקרת מומחית מטעמה של הוועדה המחוזית. (העניין נדון בבית משפט עליון ומאחר והצדדים הגיעו להסכמה לא פורסמה פסיקה או הלכה בנושאים שהועלו בעתירה).

3. עת"מ 42/99 שלמה תותי נגד הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים - מיום

18.6.2001.

העתירה הוגשה על החלטת הועדה המחוזית שאשרה תכנית אחוד וחלוקה, במסגרתה לא הובא בחשבון שוויו של בית מגורים בשווי המגרש בטבלת האיזון. בית המשפט פסק כי מחוברים שיועדו להריסה במסגרת התכנית לא יובאו בחשבון בעת עריכת טבלאות האיזון, אולם לבעלים יינתן פיצוי בשווי הנכס. נימוק בית המשפט היה, בין היתר, כי התחשבות בערך הבנוי עלולה "לעוות את התוצאה בחלוקת המגרשים החדשים בין הבעלים". בית המשפט לא הסתמך על הוראת חוק המאפשרת התעלמות כאמור ולא דן בהשלכה של קביעתו על הזכויות הקנייניות של בעלי המגרשים.

#### **ד. אחוד וחלוקה בחוקים שונים**

קיימות בחוקים שונים הוראות הקשורות לעניין אחוד וחלוקה ובין היתר החוקים והסעיפים כדלקמן:

##### 1. מונחים בפרק ג' סמנ ז' לחוק התכנון והבניה

סימן ז' לפרק ג', לחוק התכנון והבניה, שכותרתו "חלוקה חדשה" (סעיפים 120 - 128 לחוק), קובע את ההוראות הנוגעות לאחוד וחלוקה מחדש. סעיף 121 קובע באופן כללי כי בתכניות מתאר ניתן לכלול הוראות בדבר אחוד מגרשים וחלוקתם, בין בהסכמה ובין ללא הסכמה. בפרק זה ניכר, כי המחוקק עושה שימוש לא עקבי במונחים מגרש, קרקע וחלקה, ללא הגדרה המייחדת כל אחד ממונחים אלה.

##### דוגמאות

- א. סעיף 122 עושה שימוש במונח "מגרש", הן ביחס למצב הקודם והן ביחס למצב החדש.
- ב. סעיף 123, העוסק ברישום הערות בלשכת רישום המקרקעין, עושה שימוש במונח "חלקה".
- ג. סעיף 126, העוסק בהשפעת החלוקה החדשה על שעבודים, עושה שימוש בסעיף קטן (א) במונח "חלקה" ובסעיף קטן ג' נעשה שימוש במונח "קרקעות".
- ד. סעיף 124, הקובע את תחילת תוקפה של חלוקה חדשה, עושה שימוש במונח "חלקה".

הנה כי כן אנו רואים, שהמחוקק עושה שימוש במספר מונחים, מבלי לייחד משמעות נפרדת לכל אחד מהם.

בנוסף לכך יש לציין, כי בסעיף 126 (א) העוסק כאמור בעניין השפעת חלוקה חדשה על שעבודים מדובר על חלקות הן במצב קודם והן במצב חדש. "שעבוד, שהיה ערב תחילת תקפה של חלוקה חדשה על אחת החלקות שבחלוקה, הולך אחרי בעלה הקודם, ויהיה על החלקה או על החלקות (ההדגשה שלי ע.צ.). שהוקצו לו בחלוקה החדשה". בעוד שבמקרה הקלאסי של תכנית אחוד וחלוקה במצב קודם אנו דנים בחלקות הרשומות ככאלה הן מבחינה קניינית והן מבחינה תכנונית ובמצב חדש אנו דנים במגרשים (ולא בחלקות) שנוצרו תכנונית ע"י התכנית.

### סיכום ביניים

לעניין הפרשנות המילולית של החוק והתייחסותו למונחים שונים אנו רואים שקיימים חוסר עקביות, ערבוב ואי דיוקים בשימוש במונחים השונים ולפיכך אין לייחס משמעות משפטית מיוחדת לשימוש באחד הביטויים האמורים שהמחוקק רואה בהם ביטויים אלטרנטיביים או שווי ערך.

### 2. חלוקה ואחוד של קרקעות

פרק ד' לחוק התכנון והבניה, סעיפים 137 - 144, עוסק בחלוקה ואחוד של קרקעות. גם כאן אנו רואים כי קיים ערבוב מושגים ומונחים ואין הקפדה יתירה של המחוקק על כל הדקויות. סעיף 137 עוסק בבעל "קרקע" ("בעל קרקע שחלה עליה תכנית שאושרה..." וכו') בעוד שסעיף 144 עוסק באחוד "חלקות". סעיף 138 דן בקרקע ובחלקות כשמן הראוי היה לדון במגרשים.

לעניין רישום הקרקע (סעיף 141), ה"קרקע" כאמור נרשמת בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק המקרקעין וברור היום לאחר שינוי חוק המקרקעין (ראה סעיף 5 להלן) כי הרישום מתייחס לכל הבנוי והנטוע על הקרקע, קרי כולל המחוברים.

### 3. המונח מקרקעין

בחוק התכנון והבניה לא קיימת הגדרה למונח מקרקעין. בתיקון 43, התווספה לחוק הגדרת המונח מגרש שהייתה קיימת עד מועד זה בתקנות בלבד. המונח מקרקעין מוגדר בחוק המקרקעין כדלקמן: "מקרקעין" - קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה".

הואיל והיחידות שחוק התכנון והבניה עוסק בהן הן מגרשים ולא חלקות, התייחס המחוקק בסעיף 122 למונח מגרש ולא למונח מקרקעין.

#### 4. הקניית מקרקעין

בהתאם להוראות סעיף 26 (א) לחוק התכנון והבניה, "מקרקעין שהופקעו על-ידי הוועדה המקומית או שיש להקנותם לה **בדרך אחרת** (ההדגשה שלי ע.צ.) מכוח חוק זה על פיו יירשמו בפנקסי המקרקעין על שם הרשות המקומית שבתחומה נמצאים המקרקעין..." **הקניית מקרקעין בדרך אחרת** הינה הקנייה באמצעות תכנית אחוד וחלוקה. מכאן שהמחוקק מתייחס לעניין אחוד וחלוקה במונח מקרקעין ואיננו מתייחס למגרש או לקרקע.

בהתאם לסעיף 6 לחוק המקרקעין "עסקה במקרקעין היא **הקניה** (ההדגשה שלי ע.צ.) של בעלות או של זכות אחרת **במקרקעין** (ההדגשה שלי ע.צ.) לפי רצון המקנה, למעט הורשה על פי צוואה". מכאן שהקניית מקרקעין בהתאם לחוק המקרקעין כוללת גם היא הקניה של הקרקע והמחוברים גם יחד.

#### 5. מחוברים בהתאם לחוק המקרקעין

בהתאם לסעיף 12 לחוק המקרקעין, המחוקק מכיר בבעלות על מקרקעין שהינם למעשה קרקע וכל המחובר אליה, ובלשון החוק: "הבעלות בקרקע חלה גם על הבנוי והנטוע עליה ועל כל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה...". נושא זה של המחובר לקרקע הינו אחד הנושאים המהותיים ששונו בחוק המקרקעין התשכ"ט 1969 - ביחס לחוק העותומאני שקדם לו, שהכיר באינשאאט. הרישום בתקופת החוק העותומאני בפנקסי המקרקעין היה רישום כפול של בעלות, האחד של הקרקע והשני של המחוברים.

לאחר כניסתו לתוקף של חוק המקרקעין הבעלות על יחידה הכוללת קרקע ומחוברים הינה בעלות אחת שאיננה ניתנת להפרדה ועסקאות ביחידות אלו נעשות על הקרקע ועל המחוברים גם יחד.

למעשה, לפי חוק המקרקעין לא ניתן לעשות עסקאות בנפרד בין קרקע למחוברים ומכאן שחישוב שווים של מקרקעין כולל את שווי הקרקע בתוספת שווי המחוברים ללא הפרדה מלאכותית ביניהם.

רישום חלוקה בפנקסי המקרקעין על פי תכנית

הוראות סעיף 125 (א) בחוק התכנון והבניה עוסקות ברישום החלוקה החדשה, בהתאם לחוק המקרקעין. פרק ד', סימן ח', סעיפים 60 עד 61 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל - 1969, מפרט ההוראות לעניין "רישומים שונים". ההוראות מתייחסות לרישום חלוקה, פיצול או אחוד של "חלקות". הוראות סעיף 60 מפנות לחוק התכנון והבניה. מכאן שלעניין רישום חלקה, קיימת הפניה כפולה, מחוק התכנון והבניה לחוק המקרקעין ומחוק המקרקעין לחוק התכנון והבניה. בהתאם להוראות סעיף 60 בתקנות, בקשת הרישום תהא חתומה בידי בעל המקרקעין (ולא בעל המגרש או הקרקע או החלקה).

בסעיף קטן (ו) מתייחסות ההוראות למקרקעין הרשומים בפנקס בתים משותפים מכאן שהכוונה הברורה הינה למחוברים המהווים חלק מתכנית האחוד וחלוקה כדלקמן: "ו) היו מקרקעין שבהם מבוצעת פעולת תכנון רשומים בפנקס הבתים המשותפים, יפרט המפקח את הפרטים בדבר רישומו או תיקונו של צו הרישום בפנקס הבתים המשותפים לגבי החלקות שייווצרו לאחר פעולת התכנון." המחוקק מתייחס מפורשות לחלקות שנוצרו לאחר פעולת התכנון ולבתים המשותפים הכלולים בחלקות אלו. כוונה זו מקבלת משנה תוקף בסעיף 61 העוסק במחוברים שנרשמו בנפרד מקרקע, כדלקמן: "נוכח הרשם כי מבנים או נטיעות רשומים בנפרד מן הקרקע על שם אדם אחד, יורה על ביטול הרישום וירשום את המבנים או הנטיעות והקרקע כיחידה אחת." עולה מן האמור לעיל, כי רישום האחוד והחלוקה מתייחס למקרקעין, כולל המחוברים המצויים על הקרקע.

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), תש"ל - 1970

סעיף 2א: לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), תש"ל - 1970, מגדיר בעל זכות בנכס שחתימתו דרושה לבקשה להיתר. תת סעיף (8) מתייחס לתכנית מאושרת לחלוקה חדשה. בהתאם להוראות הסעיף "בנכס (ההדגשה שלי ע.צ.) שחלה עליו תכנית מאושרת לחלוקה חדשה כאמור בסעיף 121 (2) לחוק, וטרם נרשמה החלוקה במרשם המקרקעין כאמור בסעיף 125 לחוק..." כלומר ההתייחסות המפורשת היא לנכס שחלה עליו חלוקה מחדש ולא למגרש או לחלקה או לקרקע. נכס כאמור הינו מקרקעין מאחר ולא ניתן להפריד בין קרקע לבין הבנוי עליה.



8. פקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש)

פרק י' בפקודת הסדר זכויות במקרקעין דן בנושא חלוקה. סעיף 70 קובע הוראות לעניין חלוקה על פי הגורל כדלקמן: "א) באין הסכם כאמור בסעיף 69 יבצע פקיד ההסדר, בהתייעצות עם ועדת ההסדר, את החלוקה על פי הגורל, בהתחשב בשטחם ובערכם של המקרקעין העומדים לחלוקה..." כלומר גם בהתאם לפקודת ההסדר חלוקת המקרקעין נעשית בהתאם לשטחם וערכם של המקרקעין.

9. חוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור

סעיף 4 בחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור עוסק בחישוב האחוז המקסימלי המותר לרכישה ללא תשלום פיצויים כדלקמן: "לעניין חישוב האחוזים של חלקה (ההדגשה שלי ע.צ.). שמותר לרכוש לפי חוק זה ללא תשלום פיצויים (1) אין מביאים בחשבון רכישה מכוח חלוקה חדשה לפי סעיף 20א לפקודת בנין ערים, 1936, ולפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965..." כלומר בחוק לתיקון דיני רכישה, בהתייחסותו לעניין אחדוד וחלוקה ברישא של הסעיף מדובר בחלקה ולא במגרש ולא בקרקע.

10. חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה)

החוק מתייחס לנושא אחדוד וחלוקה בסעיף 67 כדלקמן: "א) על מכירת זכות במקרקעין, שהיא חלוקת מקרקעין בין כל בעליה המשותפים או שהיא אחדוד מקרקעין, יחולו הוראות אלה... (ב) בסעיף זה - "אחדוד מקרקעין" - אחדוד מגרשים לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 או עסקת קומבינציה במקרקעין הגובלים זה בזה, שלפי סעיף 19(4) רואים אותם כזכות אחת במקרקעין".

ה. תכניות אחדוד וחלוקה - דוגמאות להכללת מחוברים

על מנת לבחון מנהג השוק במקרים דומים הבאתי להלן שש דוגמאות של תכניות בהן קיימים שטחים בלתי הומוגניים, כאשר השמאי, בטבלת האיזון, התחשב בערכי השווי הנובעים מכך.

1. תכנית מתאר ר"ג/11/1001 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4330 מיום 27/8/1995.

התכנית חלה על חטיבת קרקע, במתחם עלית, בחלקה המערבי של העיר ר"ג. שטח התכנית הכולל הוא כ-19,000 מ"ר.

התכנית משנה את יעוד חטיבת הקרקע מאזור תעשייה לאזור מגורים מיוחד, בניין ציבורי ו.ש.צ.פ.

עריכת טבלת האיזון הובאו בחשבון מבנים קיימים בקביעת השווי במצב הקיים.

טבלת האיזון ולוח ההקצאות נערכו ע"י שמאי המקרקעין שאול אושרת.

2. תכנית מפורטת מס' רג/1023 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4706 מיום

1/12/1998.

התכנית חלה על חטיבת קרקע במרכזה של העיר ר"ג.

שטח התכנית הכולל הוא כ-15,000 מ"ר.

התכנית משנה את יעוד חטיבת הקרקע מאזור מגורים ברה פרצלציה לאזור מגורים מיוחד ובית-כנסת.

בעריכת טבלת האיזון הובאו בחשבון במצב קיים ערכם של המבנים עפ"י שטחם, סוג בנייתם ומהותם.

לוח ההקצאות וטבלת האיזון נערכו ע"י שמאי המקרקעין יצחק זך.

3. תכנית שינוי מתאר מס' זמ/2/263 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4867 מיום

30/3/2000.

התכנית חלה על חטיבת קרקע במועצה המקומית מזכרת בתיה.

שטח התכנית הכולל הוא 488,770 מ"ר.

התכנית משנה את ייעודי הקרקע משטח חקלאי ותעשייה לשטחים למגורים, בנייני ציבור, מסחר, משרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ושטחים להסדרת נחל.

בהערכת השווי נלקח בחשבון קיומם של מחוברים על חלקה 65.

כמו כן מניתוח חלקם היחסי של החלקות במצב קודם עולה כי ניתנו מקדמים שונים לסוגי קרקע בהתאם לייעודיהם.

4. תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת רע/2008/1 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4935

מיום 23/11/2000.

במסגרת התכנית שונה ייעוד חטיבת הקרקע, במתחם הצפון מזרחי של העיר רעננה, מאזור חקלאי לאזור מגורים ג', לשטח בניין ציבורי, שטח ציבורי פתוח, הרחבת דרכים ודרכים נוספות.

שטח התכנית הכולל: 134,212 מ"ר.

מספר חלקות בשטח התכנית כללו במצב קודם מבנים ששוויים נלקח בחשבון בעת חישוב השווי במצב קודם.

לוח האיזון וההקצאות נערך ע"י שמאי המקרקעין אחיקם ביתן.

5. תכנית מתאר מקומית מס' הצ/1-212/1 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4993 מיום 12/6/2001.

התכנית חלה על חטיבת קרקע של המועצה המקומית אבן יהודה.

שטח התכנית הכולל: 538,245 מ"ר.

במסגרת תכנית זו שונה יעוד חטיבת הקרקע משטח חקלאי לתכליות הבאות: אזורי מגורים א'- ו-א' מיוחד, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למבני ציבור, שטחים לספורט ונופש, מסחר, בידור, דרכים, דרכים משולבות, דרכים פרטיות, שבילים וחניה.

בהערכת השווי במצב הקיים נלקחו בחשבון קיומם של מבנים חקלאיים במספר חלקות, כאשר מגרשי התמורה הוקצו בשטח שונה מהשטח המקורי של הבעלים.

שומת ההקצאה וטבלת האיזון נערכו ע"י משרד השמאים מרגלית - נאור.

6. תכנית נת/559 (תכנית המתאר לאזה"ת קירית יהלום) - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5076 מיום 21/5/2002.

התכנית חלה על אזור תעשייה קירית יהלום בנתניה.

המדובר בפיתוח אזור תעשייה באיכות סביבתית גבוהה ויצירת מתחם תעשייתי עסקי בסטנדרט גבוה.

שטח התכנית הכולל - 336.381 דונם.

התכנית משנה את ייעודי חטיבת הקרקע מאזור חקלאי ותעשייה לאזור תעשייה ומלאכה, פארק תעשייתי, מסחר, בידור, תצוגה, אחסנה, והקצאות שטחים לצורכי ציבור.

מניתוח לוח ההקצאות וטבלת האיזון עולה כי שוויה היחסי של חלקה 42 גבוה מהשווי היחסי של יתר החלקות בטבלה.

בהתאם ללוח ההקצאות וטבלת האיזון ייעודן של כל החלקות במצב קודם הינו ייעוד לחקלאות.

מבירור שערכתי עם השמאי שערך את טבלאות האיזון הסתבר כי לחלק מחלקה 42, בבעלות "תבור" בית חרושת למשקאות קלים, ניתנה תוספת שווי בגין המפעל הקיים.

#### הסבר מתמטי:

שטח בבעלות "תבור" 4,472 מ"ר, שווי יחסי בטבלה 0.01744, במקום שווי יחסי התואם לשטח החלקה שהיה צריך להתקבל 0.01380 ללא לקיחת שווי המחוברים. תוספת השווי היחסי בשיעור 0.00364 התקבל בגין המבנים הקיימים. לוח ההקצאות וטבלת האיזון נערכו ע"י שמאי המקרקעין אברהם כץ.

### **1. תכניות אחוד וחלוקה - דוגמאות לחלוקה למתחמים**

קיימות תכניות הכוללות מתחם אחד או מספר מתחמים המיועדים לאחוד וחלוקה (ללא הסכמת בעלים). חלוקת השטח למתחמים שונים נעשית, בין היתר, כשבשטח התכנית קיימים מבנים. ע"מ להימנע מהתמודדות עם שווי המבנים בלוחות ההקצאה שטחם של המבנים מוצא מהתחום לאחוד וחלוקה, תוך כדי יצירת מספר מתחמים לאחוד וחלוקה. מספר דוגמאות להלן:

#### **1. תכנית מפורטת ח/300 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4015 מיום 11.6.1992.**

התכנית חלה על חטיבת קרקע במרכזה של העיר חולון.

שטח התכנית הכולל הוא 1,344 דונם.

הוראות התכנית קובעות ביצוע אחוד וחלוקה חדשה של החלקות הנכללות בתחום התכנית למעט חלק מהחלקות הכוללות מבנים קיימים.

#### **2. תכנית מתאר מס' רש/708 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4394 מיום 28.3.1996.**

התכנית חלה על חטיבת קרקע בדרום רמת השרון.

שטח התכנית הכולל הוא כ-81 דונם.

במסגרת תכנית זו בוצע הליך אחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.

בעריכת לוח הקצאות ואיזון בגוש 6417 לא נכללו חלקי החלקות עליהם נבנו בתים (ברח' זרובבל) בתוך תחום החלוקה מחדש.

לוח ההקצאות וטבלת האיזון נערכו ע"י שמאי המקרקעין פנחס וימר.

### **2. דוגמאות תיאורטיות**

על מנת להמחיש הבעיה, העיוותים והדרך הראויה לפתרון אציג להלן דוגמאות פשוטות לטבלאות איזון בתכניות אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

בדוגמאות להלן: השטחים נתונים בדונם, השווים נתונים באלפי דולר.

כמו כן על מנת לפשט, הדוגמאות לא כוללות תשלומי איזון.

דוגמה 1 - שטחים הומוגניים לחלוטין שאינם כוללים מבנים

דוגמה 1 ממחישה יצירתה של טבלת איזון תיאורטית, כשמעורבות בתכנית שתי חלקות

זהות ושוות.

תשלומי איזון	מצב חדש				מצב קודם			
	שווי יחסי	שווי	שטח	מגרש	שווי יחסי	שווי	שטח	חלקה
אין	50%	100	3	1001	50%	50	5	א'
תשלומי איזון	50%	100	3	1002	50%	50	5	ב'
			4	דרכים				
	100%	200	10		100%	100	10	סה"כ

דוגמה 2 שטחים שונים במאפייני שווי שאינם כוללים מבנים

דוגמה 2 ממחישה יצירתה של טבלת איזון תיאורטית כאשר שטח החלקות במצב קודם

שווה, אולם שווי החלקות שונה כתוצאה ממאפייני החלקה כמו: מיקום, חזית, צורה, גודל

וכו'.

יצויין שעל מרכיבי שווי אלו אין מחלוקת שיש להביאם בחשבון.

תשלומי איזון	מצב חדש				מצב קודם			
	שווי יחסי	שווי באלפי דולר	שטח בדונם	מגרש	שווי יחסי	שווי באלפי דולר	שטח בדונם	חלקה
אין	60%	120	3.6	1001	60%	60	5	א'
תשלומי איזון	40%	80	2.4	1002	40%	40	5	ב'
			4	דרכים				
	100%	200	10		100%	100	10	סה"כ

ניתן לראות כי חלקה א', הגם ששטחה זהה לשטחה של חלקה ב', שוויה עולה על שווי

חלקה ב' והתמורה שתתקבל בגינה גבוהה מהתמורה שתתקבל בגין חלקה ב' ומהתמורה

שתתקבל בגינה בדוגמה 1 לעיל (3.6 דונם לבעלי חלקה א' לעומת 2.4 דונם שמוקנים לבעלי

חלקה ב' בדוגמה 2 לעומת 3 דונם לכ"א מבעלי החלקות בדוגמה 1).

דוגמה 3 - כלול מבנה במצב קודם ובמצב חדש (מבנה שאינו תורם לשווי במצב חדש)

דוגמה 3 ממחישה מקרה בו באחת מהחלקות כלול מבנה. המצב החדש המתואר מבוסס על

חלוקה בהנחה שהמבנה אינו תורם לשווי במצב חדש.

תשלומי איזון	מצב חדש				מצב קודם					
	שווי יחסי	שווי	שטח	מגרש	שווי יחסי	סה"כ שווי	תרומת המבנה	שווי קרקע	שטח	חלקה
אין	60%	120	3.6	1001	60%	75	25	50	5	א'
תשלומי איזון	40%	80	2.4	1002	40%	50		50	5	ב'
			4	דרכים						
	100%	200	10		100%	125			10	סה"כ

מאחר ותרומתה של חלקה א' גבוהה מתרומתה של חלקה ב', השווי במצב יוצא שתקבל

חלקה א' גבוה מהשווי שמקבלת חלקה ב', בדומה לדוגמה 2 לעיל.

דוגמה 4 - במצב קודם קיים מבנה שלא נלקח בחישוב השווי היחסי

דוגמה 4 ממחישה מקרה בו על אחת מהחלקות קיים מבנה אולם תרומת המבנה לא נלקחת

בחשבון בעת חישוב השווי היחסי.

תשלומי איזון	מצב חדש				מצב קודם					
	שווי יחסי	שווי	שטח	מגרש	שווי יחסי (ללא תרומת המבנה)	סה"כ שווי *	תרומת המבנה *	שווי קרקע	שטח	חלקה
אין	50%	100	3	1001	50%	75	25	50	5	א'
תשלומי איזון	50%	100	3	1002	50%	50		50	5	ב'
			4	דרכים						
	100%	200	10		100%	125			10	סה"כ

\* אינפורמטיבי בלבד

בדוגמה זאת בה לא נכללת תרומת המבנה בחישוב השווי, טבלת האיזון שתהווה חלק

ממסמכי התכנית תהא זהה לטבלה בדוגמה 1 בה ההקצאה לבעלים במצב יוצא הינה

בשיעור 0% לכ"א מהם כדלקמן:

תשלומי איזון	מצב חדש				מצב קודם			
	שווי יחסי	שווי	שטח	מגרש	שווי יחסי	שווי	שטח	חלקה
אין	50%	100	3	1001	50%	50	5	א'
תשלומי איזון	50%	100	3	1002	50%	50	5	ב'
			4	דרכים				
	100%	200	10		100%	100	10	סה"כ

ניתן להבחין שבשיטה זו מושבחת חלקה א' ששווייה כולל המבנה היה \$75,000, ל-\$100,000

דהיינו ב-33% בלבד. ואילו חלקה ב' ששווייה הנכנס היה \$50,000 מושבחת ב-100%.

דוגמה 5 - קיים מבנה התורם לשווי בשני המצבים

דוגמה 5 ממחישה קיומו של מבנה על אחת מהחלקות, התורם לשווי המקרקעין בשני מצבי

תכנון, הן במצב קודם והן במצב חדש בשתי חלופות כדלקמן :

חלופה א' - תרומת המבנה במצב קודם ובמצב חדש איננה נלקחת בחישוב השווי היחסי :

תשלומי איזון	מצב חדש						מצב קודם					
	שווי יחסי (ללא תרומת המבנה)	סהכ שווי *	תרומת המבנה *	שווי קרקע	שטח	מגרש	שווי יחסי (ללא תרומת המבנה)	סהכ שווי *	תרומת המבנה *	שווי קרקע	שטח	חלקה
אין	50%	125	25	100	3	1001	50%	75	25	50	5	א'
תשלומי איזון	50%	100		100	3	1002	50%	50		50	5	ב'
					4	דרכים						
	100%	225		200	10		100%	125			10	סה"כ

\* אינפורמטיבי בלבד

חלופה ב' - תרומת המבנה במצב קודם ובמצב חדש נלקחת בחשבון בחישוב השווי היחסי :

תשלומי איזון	מצב חדש						מצב קודם					
	שווי יחסי	סהכ שווי	תרומת המבנה	שווי קרקע	שטח	מגרש	שווי יחסי	סהכ שווי	תרומת המבנה	שווי קרקע	שטח	חלקה
אין	60%	135	25	110	3.3	1001	60%	75	25	50	5	א'
תשלומי איזון	40%	90		90	2.7	1002	40%	50		50	5	ב'
					4	דרכים						
	100%	225		200	10		100%	125			10	סה"כ

בחלופה א' בה לא נלקחה בחשבון תרומת המבנה לא במצב קודם ולא במצב חדש, תוספת

הזכויות לבעלי חלקה א' הינה 66% בלבד ולבעלי חלקה ב' 100%. בעוד שבחלופה ב' בה

נלקחה בחשבון תרומת המבנה בשני המצבים תוספת הזכויות הינה אחידה בשיעור 80%

שתי החלקות.

דוגמה 6 - מבנה על כל חלקה, לכ"א מהמבנים תרומה שונה לשווי במצב קודם, המבנים

אינם תורמים לשווי במצב חדש

דוגמה זו ממחישה קיומו של מבנה על כל אחת מהחלקות, התורמים לשווי במצב קודם במידה שונה. המבנים אינם תורמים לשווי במצב חדש.

תשלומי איזון	מצב חדש				מצב קודם					
	שווי יחסי	שווי קרקע	שטח	מגרש	שווי יחסי	סה"כ שווי	תרומת המבנה	שווי קרקע	שטח	חלקה
אין	55%	110	3.3	1001	55%	75	25	50	5	א'
תשלומי איזון	45%	90	2.7	1002	45%	60	10	50	5	ב'
			4	דרכים						
	100%	200	10		100%	135			10	סה"כ

הדוגמה ממחישה כי מאחר ותרומת המבנים לשווי החלקות במצב קודם שונה, שווי

מגרשים במצב יוצא שונה בעוד שלו לא נלקחה בחשבון תרומת המחוברים, שווי המגרשים מצב יוצא היה זהה (ראה דוגמה 1 ודוגמה 4).

**ח. מאמרו של ברי צ'רניאבסקי ופס"ד תותי**

בספרות המקצועית פורסמו מאמרים שונים בנושא ועיקרם מאמרו של השמאי צ'רניאבסקי שפורסם ב"מקרקעין וערכים".

במאמרו של ברי צ'רניאבסקי "אחוד וחלוקה מחדש - האם יש להכליל את ערך הבנוי בשווי מגרשים?", מוצגת גישה השוללת הבאת שווי מחוברים בחישוב שווי במצב קודם בלוח איזון.

במאמר ניתנו מספר דוגמאות הממחישות כיצד משתנה השווי היחסי של החלקות במצב קודם בשעה שכוללים בלוח האיזון את שווי של הבנוי הקיים על אחת מהחלקות. לחילופין אציג דוגמה בה משתתפות מספר חלקות בתכנית אחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, בשטח זהה אולם ביעודים שונים כלהלן:

תשלומי איזון	מצב חדש					מצב קודם				
	שווי יחסי	שווי	יעוד	שטח בדונם	מגרש	שווי יחסי	שווי	יעוד	שטח בדונם	חלקה
אין תשלומי איזון	25%	25	מגורים ג'	1.5	1001	25%	10	חקלאי	5	א
	75%	75	מגורים ג'	4.5	1002	75%	30	מגורים א'	5	ב
				4	דרכים					
		100		10		100%	40		10	סה"כ

בדוגמה לעיל, למרות ששטח החלקות הנכנסות זהה, נוצר הבדל בשווי היחסי ובזכויות הבעלים השונים בשל הכללת חלקות ביעודים שונים בתכנית. לבעלי חלקה א' מוקצות 25%



הזכויות ולבעלי חלקה ב' מוקצות 75% מהזכויות למרות שכאמור שטח החלקות זהה. אינני רואה חריג בהקצאה זאת שאיננה שוויונית, מאחר ובהתאם לחוק ולפסיקה יש לערוך את טבלאות האיזון ולחשב השווי היחסי בהתאם לשווי המגרשים ולא בהתאם לשטחם. מבחינת ההשפעה על השווי היחסי ועל העיוותים הנוצרים לכאורה בהקצאת המקרקעין במצב החדש אינני רואה כל הבדל בין הכללת מקרקעין הכוללים מחוברים לבין הכללת מקרקעין ביעודים שונים וחישוב שוויים של מקרקעין אלו במצב קודם. עניין העיוות הוזכר בין היתר בפס"ד תותי כדלקמן: "התחשבות בערך הבנוי עלולה לעוות את התוצאה בחלוקת המגרשים החדשים בין הבעלים". לטענתי העיוות ככל שקיים הינו חישוב השווי היחסי של כל אחת מהחלקות ללא התחשבות בשווי החלקה במלואה כלומר התחשבות בשווי הקרקע בלבד ללא התייחסות למחברים.

בנוסף נקבע בפס"ד כי קיימים מצבים בהם יתכן שיהיה מקום להתחשב במחברים, לדוגמה במצב בו עבר מבנה בעל ערך מבעלות אחת לבעלות אחרת. אינני רואה הבדל בין המצבים שאופיינו בפסק הדין (מחברים הנשארים בידי הבעלים ומחברים העוברים בעלים). לדידי יש לערוך הטבלאות בצורה אוניברסלית ולהתחשב בשווי המקרקעין במצב קודם לצורך קביעת השווי היחסי. אינני רואה מקום ליצירת התלות בין השווי במצב קודם כפונקציה של הבעלות על המחברים במצב חדש.

לסיכום פסק הדין, טוענת כבוד השופטת יפה הכט כי אין להטיל על שכמם של הבעלים השותפים בתכנית את נטל הפיצוי בגין הריסת המבנה הקיים על חלקת העותרים. הכללת שווי המחברים במצב קודם משפיעה כאמור על השווי היחסי של כל אחד מהשותפים בתכנית. מאחר ותכנית אחוד וחלוקה כרוכה בהשבחת המקרקעין ובהגדלת הזכויות, כלל השותפים בתכנית נהנים מהגידול בשווי זכויותיהם ואינם נדרשים לתשלום פיצויים. גם אם אחד מהבעלים נדרש לשלם תשלומי איזון היתרה הנותרת ביזו לאחר התשלומים גדולה משווי הזכויות שבבעלותו לפני אשור התכנית.

לסיכום: בעריכת טבלת איזון, יש להתחשב בצדק יחסי ובתרומתה של כל אחת מהחלקות הנכנסות לעוגה המשותפת. השווי היחסי של כל אחת מהחלקות וחלוקת העוגה, תקבע בהתאם לשווי הנכנס של המקרקעין. ייווצרו הבדלים בין שווי החלקות כפונקציה של התכונות המשפיעות על שווי החלקות ולעניין השווי אין כל הבדל בין חלקות בעלות יעוד זהה המושפעות ממקדמים שונים, בין חלקות בנות יעוד שונה ובין חלקות הכוללות מחברים.

## ט. סוף מעשה במחשבה תחילה

קיימת טענה כי הפיצוי בגין המחברים ניתן במסגרת קביעת ותשלום היטל השבחה. בבדיקה שערכתי מצאתי כי ההתחשבות בשווי המחברים בהיטל השבחה ללא התחשבות בשוויים בעת עריכת טבלאות האיזון גורמת לעיוות מבחינת היבטי החוק ומבחינת היחסיות עליהם מושתתים הוראות סעיף 122 לחוק. כאשר דנים בחלוקת זכויות ובהיבטי הצדק שבחלוקתן יש להתחשב בתוצאות החלוקה ולבחון התמורה נטו לבעלי הזכויות בקרקע. הרעיון הבסיסי של צדק חלוקתי המוגדר בפרק ג' סימן ז' יפגע פעם נוספת בעת קביעת היטל ההשבחה ולא יצומצם כלל.

מטרת היטל השבחה הינה בהתאם להוראות סעיף 13 בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה כדלקמן: "סכומים שנגבו כהיטל מיועדים, אחרי ניכוי הוצאות הגביה לרבות הוצאות של ערעור לפי תוספת זו, לכיסוי ההוצאות של הוועדה המקומית או של רשות מקומית אשר הועברו לה לפי סעיף 12 ולהכנת תכניות במרחב התכנון או בתחום הרשות המקומית, לפי העניין, ולביצוען, לרבות הוצאות פיתוח ורכישת מקרקעין לצרכי צבור, כפי שהוגדרו בסעיף 188 לחוק זה, ולרבות הוצאות שימור אתר או הפקעתו לפי התוספת הרביעית". הרעיון שהיטל השבחה מצמצם עיוותים הנוצרים בגישת התעלמות משווי מבנים בלוחות איזון הינו זר לרעיון ההיטל ואינו נכון לדעתי. בדיקת השוויוניות צריכה לדעתי להיערך לפי ערכים יחסיים (כפי שקובע החוק) ולהלן אדגים בדוגמאות:

### דוגמה א' - טבלת איזון והשבחה עם מבנה ללא התחשבות בשווי המבנה בטבלת האיזון

מבצ קודם			מבצ חדש			השבחה							
חלקה	שטח בדונם	שווי קרקע	תרומת * מבנה	שווי יחסי ללא מבנה	מגרש	שטח בדונם	שווי	שווי קודם	שווי חדש	השבחה	היטל השבחה	יתרה לבעלים	תוספת נטו לבעלים
א'	5	50	25	0.5	1001	3	100	75	100	25	12.5	87.5	12.5 (16%)
ב'	5	50		0.5	1002	3	100	50	100	50	25	75	25 (50%)
					דרכים	4							
סהכ	10	100		1.0		10	200						

\* אינפורמטיבי בלבד

ניתן לראות כי זכויות בעלי חלקה א', שכללה מבנה במצב קודם, הושבחו ב-16% בלבד (לאחר תשלום היטל השבחה), בעוד שזכויות בעלי חלקה ב' שלא כללה מבנה, הושבחו ב-50% (לאחר תשלום היטל השבחה).

**דוגמה ב' - טבלת איזון והשבחה עם מבנה כולל התחשבות בשווי המבנה בטבלת איזון**

השבחה						מצב חדש			מצב קודם				
תוספת נטו לבעלים	יתרה לבעלים	היטל השבחה	השבחה	שווי שווי חדש	שווי קודם	שווי	שטח בדונם	מגרש	שווי יחסי ללא מבנה	תרומת מבנה	שווי קרקע	שטח בדונם	חלקה
22.5 (30%)	97.5	22.5	45	120	75	120	3.6	1001	0.6	25	50	5	א'
15 (30%)	65	15	30	80	50	80	2.4	1002	0.4		50	5	ב'
							4	דרכים					
						200	10		1.0		100	10	סהכ

ניתן לראות כי זכויות שני הבעלים הושבחו בשיעור זהה ב-30%.

הערה: טבלאות האיזון בפרק זה אינן מלאות ואינן כוללות את כל העמודות הנדרשות (חסר שווי יחסי במצב חדש ותשלומי איזון) והן מוצגות בצורה חלקית ע"מ להמחיש בצורה ברורה את עניין היטל השבחה.

בחרתי להתייחס גם לטענות כי הפיצוי בגין המחוברים יתקבל בהתאם להליכים המקובלים בחוק באמצעות המנגנון המוגדר בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה. בבדיקה שערכתי בעניין זה מצאתי כי התחשבות בשווי המחוברים בעת קביעת הפיצוי הניתן במסגרת סעיף 197 גם היא גורמת לעיוות ולפגיעה בכללי היחסיות והצדק.

הפיצוי בסעיף 197 הודן בפגיעה בגין תכנית מתייחס למקרקעין כלומר קרקע ומחוברים גם יחד. לא ידוע לי על מחלוקת בנקודה זאת של שיטת חישוב ירידת הערך.

השיטה המוצעת ע"י התומכים בפיצוי באמצעות סעיף 197 הינה כי תבוצע הפרדה כדלקמן: לצורך חישוב השווי במצב קודם בטבלת האיזון יחושב שווי הקרקע בלבד. לצורך חישוב השווי לפי סעיף 197 יחושב שווי המקרקעין. נוצרת למעשה חוסר סימטריה הפוגמת באחד מהעקרונות הבסיסיים עליהם מושתת נושא האחוד וחלוקה והוא כאמור עקרון הצדק היחסי, מאחר מחד חישוב השווי במצב קודם ומאידך חישוב הפיצוי לפי סעיף 197 אינם מושתתים על בסיס זהה. הפיצוי לפי סעיף 197 עוסק בפגיעה אבסולוטית בעוד שבענייני אחוד וחלוקה, ככל שמדובר בפגיעה, מדובר בפגיעה יחסית ולכן הפיצוי בגין המחוברים

המוצע במסגרת סעיף 197 איננו יכול לבוא במסגרת סעיף 197. בנוסף, הפיצוי בהתאם לסעיף 197 יוצר למעשה הפרדה מלאכותית לשני חלקים: שינוי הייעוד מחד ותהליך החלוקה החדשה מאידך כפי שלמעשה נקבע בפס"ד טור אולם כידוע, מאחר ולא ניתן היה לעמוד בהילכה זאת היא שונתה בהילכת איראני.

בדיקת השוויוניות צריכה להתבצע גם כאן לפי ערכים יחסיים מנקודת מבטם של הבעלים בסיום ההליך הכולל. להלן דוגמאות להמחשת טעוני:

**דוגמה א' - טבלת איזון והשבחה עם מבנה ללא התחשבות בשווי המבנה בטבלת איזון**

תשלומי איזון	מצב חדש				מצב קודם				
	שווי יחסי	שווי	שטח בדונם	מגרש	שווי יחסי ללא מבנה	תרומת מבנה *	שווי קרקע	שטח בדונם	חלקה
אין תשלומי איזון	50%	150	3	1001	50%	120	50	5	א'
	50%	150	3	1002	50%		50	5	ב'
			4	דרכים					
	100%	300	10	סה"כ	100%			10	סה"כ

\* אינפורמטיבי בלבד

בעל חלקה א' שנפגע בעקבות אשור התכנית יקבל פיצוי במסגרת תביעה לפי סעיף 197 בעוד שבעל חלקה ב', מאחר וחלקתו הושבחה ישלם היטל השבחה. היתרה בידי הבעלים בתום פעולות ההליכים השונים (במחירים של מועד אשור התכנית) כדלקמן:

חלקה	פיצוי בגין ירידת ערך סעיף 197					השבחה					
	שווי במצב קודם	שווי במצב חדש	פיצוי בגין ירידת ערך	יתרה לבעלים	תוספת נטו לבעלים	שווי במצב קודם	שווי במצב חדש	השבחה	היטל השבחה	יתרה לבעלים	תוספת נטו לבעלים
א'	170	150	20	170	0						
ב'						150	50	100	50	100	50 (100%)

מעיון בטבלה אנו רואים כי בעל חלקה א' נשאר בתום ההליך באותו מצב, ללא שינוי ביחס למצבו לפני אשור התכנית, בעוד שמאחר וחלקה ב' הושבחה בתום ההליך נותרה לבעל חלקה ב' תוספת הגבוהה ב-100% ממצבו לפני אשור התכנית.

**דוגמה ב' - טבלת איזון והשבחה עם מבנה עם התחשבות בשווי המבנה בטבלת איזון**

תשלומי איזון	מצב חדש				מצב קודם					
	שווי יחסי	שווי	שטח בדונם	מגרש	שווי יחסי	שווי	תרומת מבנה	שווי קרקע	שטח בדונם	חלקה
אין תשלומי איזון	77%	232	4.6	1001	77%	170	120	50	5	א'
	23%	68	1.4	1002	23%	50		50	5	ב'
			4	דרכים						
	100%	300	10	סה"כ	100%	220			10	סה"כ

מאחר וזכויות שני הבעלים הושבחו המצב בתום ההליך כדלקמן :

השבחה						פיצוי בגין ירידת ערך סעיף 197					חלקה
תוספת נטו לבעלים	יתרה לבעלים	היטל השבחה	השבחה	שווי במצב קודם	שווי במצב חדש	תוספת נטו לבעלים	יתרה לבעלים	פיצוי בגין ירידת ערך	שווי במצב חדש	שווי במצב קודם	
31 (18%)	201	31	62	170	232						א'
9 (18%)	59	9	18	50	68						ב'

אנו רואים כי החלוקה להלן היא חלוקה צודקת שבסיומה אין פגיעה באף אחד מהבעלים. ההיפך הוא הנכון, זכויות שני הבעלים הושבחו במידה שווה ב-18%.

**י. סכום ומסקנות**

המאמר להלן עוסק במחלוקת הקיימת בעניין הכללת שוויים של מחוברים בטבלאות איזון במצב קודם במסגרת תכניות לאחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. בהתאם לסעיף 122 לחוק יש לערוך טבלת איזון בהתחשב בשווי יחסי של כל אחת מהחלקות הנכנסות. חוק התכנון והבניה בפרק ג' סמן ז' איננו מתייחס ספציפית לעניין מחוברים ומכאן המחלוקת. בבחינה שערכתי לגבי תרחישים שונים מצאתי כי התעלמות משווי המבנים (כשאלו תורמים לשווי הנכס) גוררת עיוותים ואי צדק.

מצאתי שיש להכליל שווי המחוברים בטבלת האיזון במצב קודם וזאת מהטעמים הבאים :

**1. התוק**

בחקיקה ובתקנות נקבע כי יש לכלול שווי המחוברים בטבלאות איזון (ראה פרק ג').

## 2. פסיקה

בהתאם לפסיקה המנחה יש לערוך הטבלאות בצורה צודקת, בהתחשב בשווי יחסי כש"אין הוראה המחייבת, או המתירה, לבודד ולשלול את השפעתו של גורם מן הגורמים המשפיעים על שוויו היחסי של מגרש". מכאן שגם הפסיקה קובעת כי יש לערוך הטבלאות בהתאם לשווי, וברור שבהתאם לחוק המקרקעין שווי קרקע כולל כל המחובר והנטוע עליה.

## 3. צדק

תפישת הצדק היחסי המהווה את הבסיס עליו מושתת פרק ג' סמך ז' לחוק התכנון והבניה.

על מנת לבחון המסקנות אליהן הגעתי בחנתי בחו"ד תרחישים שונים ותכניות שונות כדלקמן:

1. בדקתי ומצאתי שאכן תכניות הכוללות טבלאות איזון שנערכו בידי שמאים שונים מקנות לחלקות במצב קודם שווי כולל שווי המחוברים.
2. מצאתי כי במקרים היכן שניתן להוציא מהתחום המיועד לאחוד וחלוקה מחדש שטחים מבונים והיכן שהמתכנן היה ער לעיוותים שעלולים להיווצר, נקבע כי השטח לאחוד וחלוקה מהווה חלק בלבד משטח התכנית או שאלטרנטיבית נערכה בהן הפרדה וחלוקה למתחמים, כל זאת ע"מ להימנע מהכללת שווי מחוברים בטבלאות איזון.

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

- המחוברים הינם חלק משווי המקרקעין בדיוק כמו מאפיינים אחרים הנלקחים בחשבון בעת חישוב שווי במצב קודם בטבלאות איזון וכמקובל בעת עריכת טבלאות איזון בתכניות הכוללות מספר יעודים.
- רצוי לערוך תכנית לאחוד וחלוקה מחדש בשטחים הומוגניים, מהיבט השווי.
- היכן שקיימים מבנים התורמים לשווי מוצע להוציא המבנים מהתחום המיועד לאחוד וחלוקה.
- במידה ולא ניתן להוציא השטחים המבונים, על מנת למנוע עיוותים ובהתאם לחוק ולפסיקה, יש להביא בחשבון את שווי הנכסים בהתאם לשווי השוק שלהם (כמובן כולל שווי המבנים).