

כנס לשכת שמאי מקרקעין - נובמבר 2018

איחוד וחלוקה מחדש

עיוותים ותקלות

שיחזור שטח?

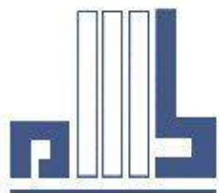
תכניות חסרות טבלאות

תקינה במקום חוק!!!!

עדי צביקל



1. רקע
2. החוק
3. תזכורת - מבנים - מחלוקת היסטורית
4. תזכורת - תקינה ויישומה
5. תזכורת - ההבהרה ומהי תרומת המבנים
6. מקרה אזור
7. מבנים לא חוקיים
8. שיחזור שטח
9. מודל מוצע

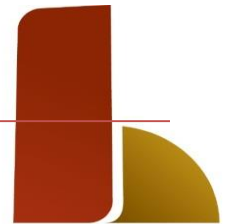
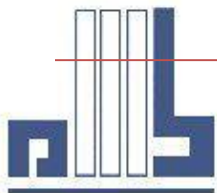


חוק התכנון והבניה - סעיף 122

שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים;



לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות
כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו
החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם,
זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום
ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש
גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב
לשלם לוועדה המקומית את ההפרש;



החוק

**אין סעיף המאפשר להתעלם ממרכיב שווי
(ייעוד, מיקום, טופוגרפיה, השבחות, מחוברים).**

סעיף 12 לחוק המקרקעין:

**"הבעלות בקרקע חלה גם על הבנוי והנטוע עליה ועל כל דבר
אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים
להפרדה"**



פסיקה

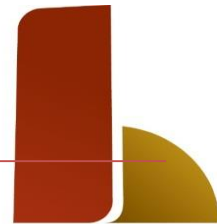
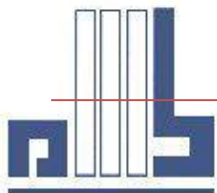
השופט מצא (פס"ד איראני):

"בסעיף 122 אין הוראה המתירה לבודד ולשלול את השפעתו של גורם מן הגורמים המשפיעים על שוויו היחסי של המגרש".



"חלוקה חדשה מתבצעת תוך השוואת השווי היחסי הנכנס לשווי היחסי היוצא כך שהרווח או ההפסד מיישום התכנית יתחלק שווה בשווה בין הבעלים."

• בג"צ 4914/91 איראני נ' הועדה המקומית לתכנון
ובניה נהריה (15.9.1992).



שווי יחסי בהתאם לבג"ץ איראני

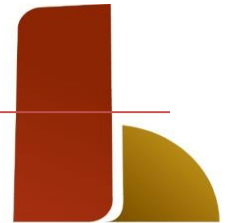
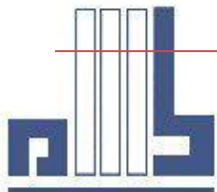
שווי מגרש מוקצה במצב חדש

שווי החלקה במצב קודם

=

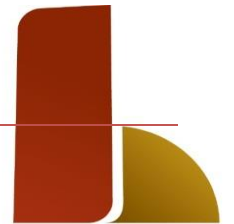
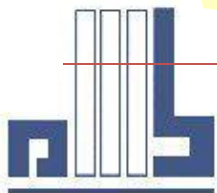
שווי כל המגרשים במצב חדש

שווי כל החלקות במצב קודם



החוק כיום:

הצדק משמעו שיעור עליית ערך דומה!!



דוגמה 1 - שטחים הומוגניים לחלוטין שאינם כוללים מבנים

טבלת איזון תיאורטית, כשמעורבות בתכנית שתי חלקות זהות ושוות.

איזון תשלומי	מצב חדש				מצב קודם			
	שווי יחסי	שווי	שטח	מגרש	שווי יחסי	שווי	שטח	חלקה
אין תשלומי איזון	50%	75	3	1001	50%	40	5	א'
	50%	75	3	1002	50%	40	5	ב'
			4	דרכים				
	100%	150	10		100%	100	10	סה"כ

במצב דברים זה כל שותף בתכנית נהנה מהשבחה בשיעור זהה משווי המקרקעין במצב הנכנס.



דוגמה 2 - שטחים שונים במאפייני שווי שאינם כוללים מבנים

שטח החלקות במצב קודם שווה, אולם שווי החלקות שונה כתוצאה ממאפייני החלקה כמו: יעוד, מיקום, חזית, צורה, גודל וכו".
 הגם ששטחה של חלקה א' זהה לשטחה של חלקה ב', שוויה עולה על שווי חלקה ב' והתמורה שתקבל בגינה גבוהה מהתמורה שתקבל בגין חלקה ב' כל חלקה הושבחה במצב החדש ב-25% משוויה במצב הנכנס. עם זאת למרות ששטחן זהה תקבל חלקה א' תמורה הגבוהה פי 2 מהתמורה שתקבל חלקה ב'.

תשלומי איזון	מצב חדש				מצב קודם				
	שווי יחסי	שווי	שטח	מגרש	שווי יחסי	שווי	יעוד	שטח	חלקה
אין תשלומי איזון	67%	100	4	1001	67%	80	מסחרי	5	א'
	33%	50	2	1002	33%	40	מגורים	5	ב'
			4	דרכים					
	100%	150	10		100%	100		10	סה"כ

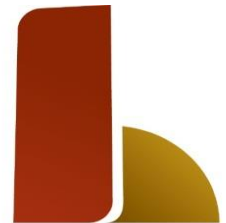


דוגמה 3 –

במצב קודם ובמצב חדש כלול מבנה (שאינו תורם לשווי במצב חדש) וכאשר מביאים בחשבון את שווי המבנה לצורך ההקצאה.

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

תשלומי איזון	מצב חדש				מצב קודם					
	שווי יחסי	שווי	שטח	מגרש	שווי יחסי	סה"כ שווי	תרומת המבנה	שווי קרקע	שטח	חלקה
איזון תשלומי אין	67%	100	4	1001	67%	80	40	40	5	א'
	33%	50	2	1002	33%	40		40	5	ב'
			4	דרכים						
	100%	150	10		100%	100			10	סה"כ



דוגמה 4 –

במצב קודם קיים מבנה שלא נלקח בחישוב השווי היחסי

(למרות שהתכנית משביחה בעל המבנה מקבל הקצאה של מגרש ששווי נופל משווי הזכויות הקודמות)

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 תשלומי איזון	50%	75	3	1001	50%	80	40	40	5	א'
	50%	75	3	1002	50%	40		40	5	ב'
			4	דרכים						
	100%	150	10		100%	120			10	פרי"ב אינפורמטיבי בלבד



התקינה: סעיף 8.1

**שוויון של החלקות כבלתי בנויות ישתתף
בהקצאה היחסית של השווי במצב היוצא
ואילו בגין תרומת המבנים לשווי במצב נכנס
יוקנו זכויות ששווין זהה לתרומתם.**



דוגמא א'

דוגמה א' - מבנים אשר תורמים לשווי במצב הנכנס:

מצב יוצא (קרקע למרכז מסחרי עם מבנים להריסה):

מצב נכנס (מגורים א'):



נתוני שווי

• שווי השוק של החלקות במצב נכנס:

- חלקה 33 - 1,000,000 ₪.
- חלקה 34 - 1,000,000 ₪.
- חלקה 35 - 2,000,000 ₪ (המבנים תורמים מיליון ₪ לשווי החלקה במצב נכנס).

• שווי שוק של המגרשים במצב מוצע:

- סה"כ - 10,000,000 ₪.



כיצד מחשבים השווי המגיע לפי התקינה?

- מורידים מהשווי הכללי את תרומת המבנים
- $10,000,000 \text{ ₪} - 1,000,000 \text{ ₪} = 9,000,000 \text{ ₪}$
- מקצים לפי השווי היחסי לכל משתתף ללא התחשבות במבנים
- $9,000,000 \text{ ₪} \times 0.33 = 3,000,000 \text{ ₪}$
- לבעל המבנה מוסיפים שוויו
- $3,000,000 \text{ ₪} + 1,000,000 \text{ ₪} = 4,000,000 \text{ ₪}$



חלוקה לפי התקינה המוצעת

מצב מוצע		מצב קודם			
שווי	מגרש	סה"כ שווי	תרומת מבנה	שווי ללא מבנים	חלקה
₪ 3M	33	₪ 1M		₪ 1M	33
₪ 3M	34	₪ 1M		₪ 1M	34
₪ 4M	35	₪ 2M	₪ 1M	₪ 1M	35
₪ 10M		₪ 4M		₪ 3M	סה"כ



החוק: סעיף 122

**שוויון של המגרש שיוקצב כאמור ביחס
לשוויים של סך המגרשים שיווצרו יהיה...
ככל האפשר כשוויון של המגרש הקודם של
מקבל ההקצאה...
ביחס לשוויים של סך המגרשים הקודמים.**

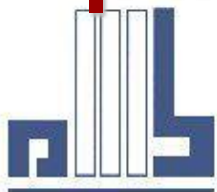
מה קורה בתקינה?



הצעת התקינה - שמירת היחסיות?

מצב מוצע				מצב קודם		
השבחה	שווי יחסי	שווי	מגרש	שווי ללא מבנים	שווי כולל מבנים	חלקה
200%	30%	3M ₪	33	1M ₪ 33%	1M ₪ 25%	33
200%	30%	3M ₪	34	1M ₪ 33%	1M ₪ 25%	34
100%	40%	4M ₪	35	1M ₪ 33%	2M ₪ 50%	35

החוק לא מתקיים!!! אין צדק ואין שוויון



עריכת טבלה לפי שווי כולל מבנים

מצב מוצע				מצב קודם		
השבחה	שווי יחסי	שווי	מגרש	שווי יחסי	שווי	חלקה
150%	25%	₪2.5M	33	25%	₪ 1M	33
150%	25%	₪2.5M	34	25%	₪ 1M	34
150%	50%	₪5M	35	50%	₪ 2M	35



הבהרה מס' 1 לתקן מס' 15.0 ולדברי ההסבר לתקן

נקבע כי: "במתחמי איחוד וחלוקה שבהם מבנים, תתבצע אבחנה במצב הנכנס בין שווי החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים לשווי".
בדוגמא שניתנה היה שווי השוק של חלקה 35 - 2,000,000 ₪. שווי חלקה דומה ללא מבנה היה 1,000,000 ₪ ולפיכך נקבע בדוגמא ששווי תרומת המבנה הינו 1,000,000 ₪.
ההבהרה שנתבקשה בישיבת המועצה גרסה שפרשנות זו כפי שמופיעה בדברי ההסבר בטעות יסודה וכי

תרומת המבנה -

"תוערך עפ"י שווים הפיזי ובניכוי הפחת."

בעקבות ההבהרה, לא זו בלבד שההשבחה של בעלי זכויות בחלקות בנויות תושבחה בשיעור נמוך משמעותית משווי בעלי חלקות שאינן מבונות אלא **שייתכנו מצבים בהם ייפגעו בעלי המבנים** כפי שמוצג בדוגמא שלהלן:



דוגמא - במצב קודם קיים מבנה שנלקח בחישוב השווי

בהתאם לעקרונות התקינה וההבהרה שנתקבלה בישיבת המועצה.

תשלומי איזון	מצב חדש		מצב קודם					
	שווי	מגרש	שווי יחסי ללא תרומת המבנה	שווי*	עלות בניה	תרומת המבנה*	שווי קרקע	חלקה
אין תשלומי איזון	90	35 ח'נ'	1/3	100	20	50	50	35
	70	34 ח'נ'	1/3	50			50	34
	70	33 ח'נ'	1/3	50			50	33
	230		100%	200				סה"כ

* אינפורמטיבי בלבד

(נוצר מצב בו למרות שהתכנית משביחה בעל המבנה
מקבל הקצאה של מגרש ששוויו נופל משווי הזכויות
הקוזמות).



תחשיב

משווי הקרקע במצב החדש (230 המהווה השבחה של 15% מהשווי הקודם) תופחת תרומת

המבנה ונותר לחלוקה 210 ($230 - 20 = 210$)

סכום זה יחולק בין שלושת בעלי הקרקע בהתאם לשווי המגרשים ללא תרומת המבנים ובמקרה זה, שליש לכל אחד.

כל בעל מגרש יקבל איפה זכויות בשווי 70.

בעלי מגרשים 33, 34, יקבלו 70 כ"א המהווה השבחה

של 40% מעבר לשווי הקודם של זכויותיהם.

בעלי מגרש 35 יקבל בנוסף לחלקו היחסי בשווי 70 **תמורה נוספת**

של 20 המשקפת את עלויות בניית המבנה **ובסה"כ 90.**

מאחר ששווי הנכס שלו במצב קודם היה 100 הרי שהוא יוצא מהתוכנית בהפסד של 10.

עיוות זה המאפשר מצב שבו בעל מבנה בתכנית משביחה עלול לקבל תמורה הנמוכה

משוויו לפני התכנית היא נגזרת ישירה של ההבהרה שנתקבלה לאחרונה.



מקרה אזור - 3 בנינים ברחוב קפלן -3 7 באזור

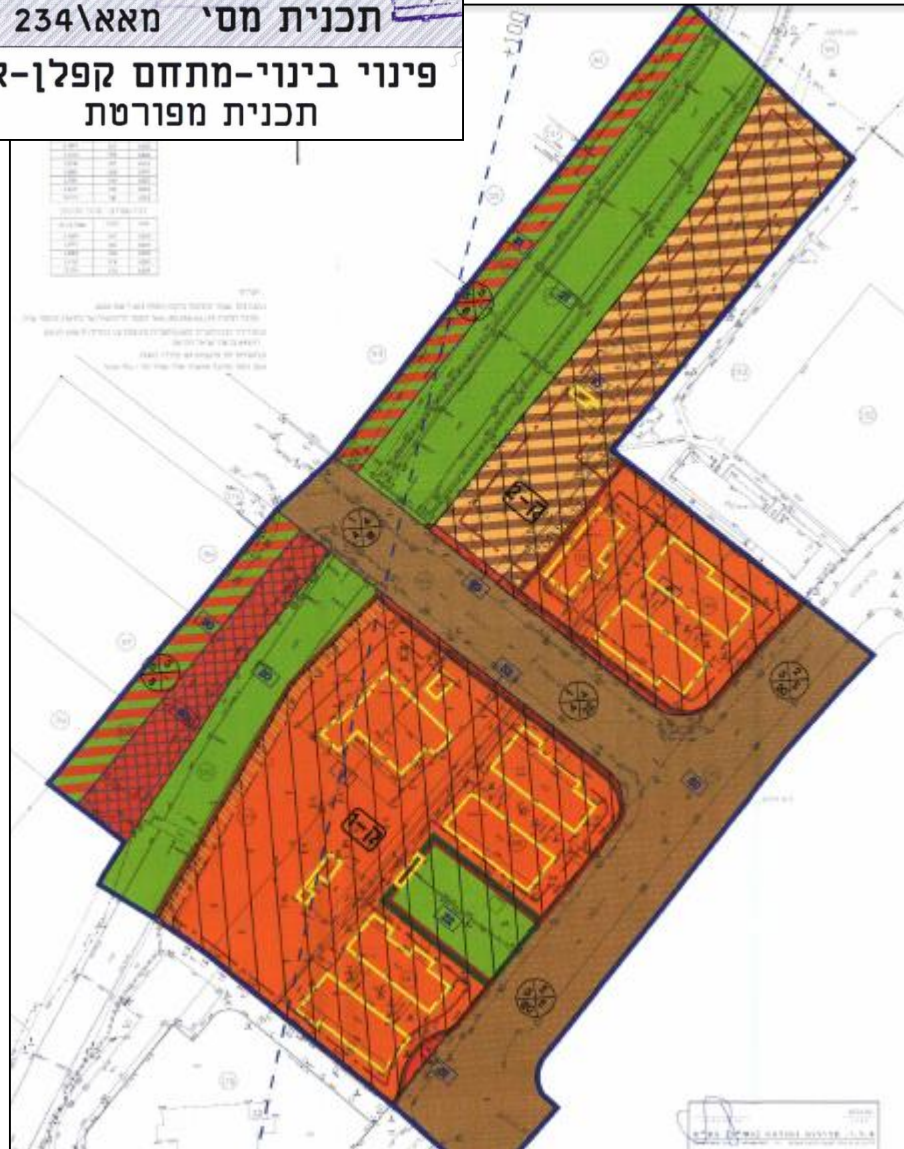


תכנית מאא/במ/26



תכנית מאא/234

תכנית מס' מאא\234
פינוי בינוי-מתחם קפלן-אזור
תכנית מפורטת



דרישת רמ"י – מבוי סתום?

תחשיב שווי לפי שטח החלקות בהתעלם משווי מבנים

- סה"כ חלק רמ"י כ- 31% המשמעות-
- תמורה אפשרית של עד 75 יח"ד חדשות ל 96 דיירים.

אין פרוייקט



הפתרון – הכנת תכנית

בסמכות הוועדה המקומית

- תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש .
- התחשבות בשווי מבנים קיימים.
- ההקצאה - כ- 20 יח"ד מתוך 360 יח"ד.

המיזם יוצא לדרך !!!



ערעור רמ"י - פסק בורות

11. סיכום

לאור כל האמור לעיל, להלן סיכום החלטותיי בסעיפי ההתנגדות.

11.1. אופן הכללת המחוברים בשווי המגרשים במצב הנכנס – נדחית.

11.2. מקדמי השווי לשטחי ציבור במצב הנכנס – נדחית.

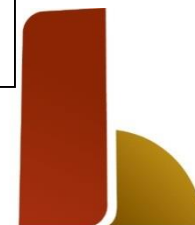
11.3. העברת שטחי ציבור במצב היוצא לרשות המקומית – מתקבלת חלקית.

11.4. מקדמי שווי לדירות המגורים במצב הנכנס – נדחית.

11.5. העדר עמודה של מס' יח"ד במצב היוצא – נדחית.



30



הכרעת הבוררת –

מונתה שמאית בוררת לפי סעיף 122(4) לחוק.

”המסקנה המתבקשת היא שיש
להחריג תכניות פינוי ובינוי
מתקן 15 בכל הקשור לטבלאות
ההקצאה.”



שווי שוק או שווי לפי תקינה- 1 ?

תקן 15

(עת"מ 9062-09-14 מרים ואח' נ' הוועדה המקומית ואח'-
ביה"מ המחוזי מרכז בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים)

חוקיות מבנים וכיצד להתחשב בשווים

"תקן 15 ממשיך את "רוחו" של חוק התכנון והבניה,
ואת העיקרון המוסרי לפיו "לא ייצא חוטא נשכר".



חוק או שווי תקינה- 2 ?

שחזור זכויות לפי תקן 15

(עת"מ 1761-03-16 פרטיאלי נ' ועדת הערר מחוז מרכז ואח' -
בית המשפט המחוזי מרכז-לוד כבית-משפט לעניינים מנהליים)

- הוועדה המקומית אישרה שיחזור זכויות בסטייה מהתקן ולפי "הלכת אגבבא".
- וועדת הערר קבעה כי היות שתכנית הדרך בה הופרשו שטחים מהחלקות לא כללה הוראה בדבר שיחזור זכויות אין לשחזר זכויות.



חוק או שווי תקינה- 2 ?

שחזור זכויות לפי תקן 15

(עת"מ 1761-03-16 פרטיאלי נ' ועדת הערר מחוז מרכז ואח' בית המשפט המחוזי מרכז-לוד כבית-משפט לעניינים מנהליים)

- בערעור ברשות לוועדה המחוזית נקבע כי היות שההפקעה אינה משרתת את התכנית באופן בלעדי אלה אזור נרחב אין לשחזר זכויות.
- בית המשפט לעניינים מנהליים אישר את ההחלטות ומפרט איימתי יש לבצע שיחזור חלקות ואימתי לא.



שחזור זכויות לפי תקן 15

תקן 15 קובע כי אין לבצע שחזורים!!!!

האמנם?

"השמאי יביא בחשבון את השפעתן של הפקעות העבר ככל שהפקעות אלה משפיעות על שווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון במצב הנכנס"



מודל מוצע לביצוע איחוד וחלוקה מחדש תוך התחשבות בשטח ועיקור הבדלי השווי – (הוצג לראשונה ב- 2012)

הבהרה

אין פגם בחוק הקיים כיום.

חוק זה קובע כי יש לשמר את השווי היחסי בהתאם לשווי השוק של
הזכויות המשתתפות בתכנית.

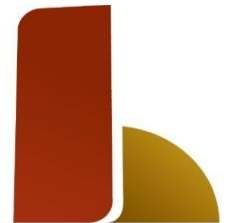
שיטה זו עולה בקנה אחד עם שמירת זכות הקניין שנקבעה כזכות
יסוד ואולם ניתן לאמר שקיים בה עיוות מובנה.



שיטה חדשה - תחושת קיפוח

בעל חלקה גדולה מאוד עשוי לקבל זכויות פחותות מבעל חלקה מאוד קטנה רק בשל העובדה שבנוי עליה מבנה שממילא יש להרסו במסגרת התכנית החדשה. זאת בעוד התרומה המשמעותית נגזרת מחומר הגלם של התכנית החדשה הוא השטח.

התקינה איננה פוטרת בעיה זו בשל חוסר הקוהרנטיות בכך שהפתרון המוצע הוא פתרון חלקי וחסר מתייחס לעלות מבנים בלבד ומתעלם מתרומות אחרות .



עקרונות -

לעולם לא תיפגע זכות הקניין ושווי של
זכות נכנסת יישמר.

ההשבחה הכללית של התכנית תחולק בין
בעלי הזכויות הנכנסות לפי שטחם היחסי
המשתתף.



עקרונות חדשים -

ינתן **מרכיב משמעותי** ועיקרי לתרומה לתכנית החדשה שתימדד לא לפי מרכיב השווי של החלקים המשתתפים בתוכנית

(אשר אין לשווים ממילא רלוונטיות בתכנון החדש), כי אם **לפי מרכיב השטח** אשר הוא הוא המרכיב החשוב, הראוי, הדומיננטי והמשמעותי ביותר המאפשר יצירת תכנית חדשה לתועלת כולם.

בצד עיקרון זה יש לשמר את העיקרון לפיו **אין לפגוע בשווי הזכויות הקיימות** ואלו יילקחו כבסיס.

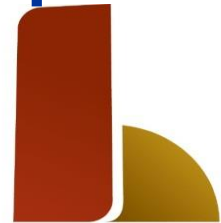
הצעתי מתייחסת הן למרכיבי שווי הנגזרים משטחים מבונים, הן למרכיבי שווי הנגזרים מייעודים שונים או מכל תכונה אחרת של המקרקעין המשפיעה על השווי ואשר איננה רלוונטית לגבי התכנון החדש.

מובן שהצעה זו היא פרי ניסיוני והבנתי ואולם, בדומה לתקן שחובר ע"י מועצת השמאים, עד שהמחוקק לא יאמץ בחוק הצעה זו או אחרת, אנחנו מצווים לפעול כחוק ולהבנתי לערוך טבלאות על בסיס שווי שוק של המקרקעין המשתתף בתכנית.



פרטי ההצעה -

1. השמאי יישום את **שווי הזכויות בחלקות בהתאם לשווי השוק שלהן**. (ייקבע המחיר אותו ישלם קונה מרצון למוכר מרצון בהתחשב בכל תכונות המקרקעין ולרבות ייעודם, מיקומם, המחברים, הפיתוח וכיו"ב) - להלן 'השווי הקיים'.
2. השמאי יישום את **שווי כלל הזכויות בתכנית החדשה**.
3. **משווי המגרשים החדשים יופחת שווי כל החלקות במצב הקודם** - להלן 'השבחת התכנית החדשה'.
4. תערך טבלה על בסיס שטח החלקות המשתתפות בתוכנית **וייקבע איזה חלק באחוזים מהשטח תרם כל משתתף** - להלן 'החלק המשתתף בשטח'.
5. כל בעל זכות יקבל הקצאה יחסית לפי 'החלק המשתתף בשטח' מכלל 'השבחת התכנית החדשה'.
6. **להקצאה היחסית של כל בעל זכות יוקצו זכויות נוספות ששווין זהה ל'שווי הקיים'**.



• דוגמא - איחוד וחלוקה של שלוש חלקות בעלות מאפיינים שונים ושטח זהה -

שווי קודם - 4,000,000 ₪ - כמפורט בטבלה

שווי חדש - 10,000,000 ש"ח

תשלומי איזון	מצב חדש				מצב קודם				
	שווי ההקצאה	שווי התרומה	שווי בסיסי	מגרש	שווי	תרומת הבנוי	יעוד	שטח	חלקה
אין תשלומי איזון	4,000,000	2,000,000	2,000,000	33 א'	2,000,000	-	מסחרי	5	33
	2,900,000	2,000,000	900,000	34 א'	900,000	-	מגורים	5	34
	3,100,000	2,000,000	1,100,000	35 א'	1,100,000	200	מגורים	5	35
	10,000,000	6,000,000	4,000,000		4,000,000			15	סה"כ

השבחת התכנית – 6,000,000 ש"ח (6,000,000 ש"ח = 4,000,000 ש"ח - 10,000,000 ש"ח)
 חלוקה בין השותפים לפי שטחם כל אחד קיבל שלישי מההשבחה.
 בנוסף קיבל כל אחד את שווי הקודם.



סיכום ומסקנות

בתקינה, ובמיוחד אחר תיקונה, קיימים עיוותים אינהרנטיים עד כדי אפשרות של פגיעה בבעלים משתתף למרות שהתכנית משביחה.

גישה חדשה - תרומת התוכנית תחולק לפי שטחי החלקות המשתתפות ובנוסף לכך יקבל כל משתתף זכויות בגובה שווי זכויותיו הנכנסות .

הצעה זו חובקת צדק חלוקתי, מונעת אפשרות שמשתתף בתוכנית ייפגע ושומרת על איזון והגיון.

