"גלובס" נדלן"
19-20.5.02

קביעת "שטח דירה" – אנדרלמוסיה רבתי

ל"שטח דירה" הגדרות שונות בגופי שלטון ובתקנות שונות שאינן חופפות זו את זו, ומאחר שהמציאות אינה "מספיק" מסובכת, התפתחה פסיקה ענפה בנושא

ניקי פרימו ואוהד דנוס

בשבוע שעבר הבאנו לכם על קצה המזלג את הדילמה השמאית של קביעת שטח דירה. מסתבר, שהדילמה אינה רק שמאית, והיא מעסיקה רבים מתחומי עיסוק שונים. לאור מספר הפניות וההתעניינות בנושא בעקבות פרסום המאמר הקצר, החלטנו להרחיב היריעה, ולהציג את הבעיה בצורה מפורטת יותר.

מדינת ישראל היא מדינה קטנה במונחי שוק הנדל"ן הבינלאומי. בתור שכזאת, ברור כי איכות החיים מבחינת מ"ר בנוי למגורים לנפש הוא נתון חשוב ביותר, ובעיקר סמל סטטוס. חדשות לבקרים אנו נתקלים במודעות ענק בעיתונים, המציעות דירות 4 חדרים בשטח של 130 מ"ר ודירות 5 חדרים בשטח של 160 מ"ר. כמו כן, אנו עדים לשיחות בין אנשים, בהן מתפאר האחד שהוא גר בקוטג' ששטחו 220 מ"ר ואילו חברו קנה דירת 3 חדרים ששטחה 90 מ"ר.

למרבה הצער, כאשר נבדקות הצהרות אלה בצורה מקצועית, מתגלה, כי שטח הדירות אותן מציע הקבלן במודעות הענק כולל את שטח המרפסות הפתוחות, את החלק היחסי בלובי הקומה ובלובי הבניין, ולעתים אף את המחסן הדירתי שבקומת המרתף. גם במקרה הקוטג' מתברר שהדייר הוסיף לשטח דירתו את שטח המרתף התת־קרקעי ששטחו 50 מ"ר, ושאינו נהנה מאור יום, ואילו דירת ה־3 חדרים אמנם בגודל של 90 מ"ר, אך זאת כולל מרפסות מקורות גדולות.

בתחילת דברנו נדגיש, כי המצג בכל המקרים שתוארו לעיל אינו מצג שווא. מצג זה נובע מריבוי ההגדרות למונח "שטח דירה". עוד נאמר, כי קיימת מקובלה מקצועית בקרב העוסקים בענף הנדל"ן בישראל, לפיה שטח דירה אפקטיבי למגורים בבנייה רוויה מהווה את מכפלת מס' החדרים בדירה ב־25 מ"ר לחדר (דירת 3 חדרים 75 מ"ר, דירת 4 חדרים 100 מ"ר ודירת 5 חדרים 125 מ"ר), ואילו בבנייה צמודת קרקע 30–35 מ"ר לחדר.

לסיום פרק זה נוסיף, כי לכלל הנ"ל, כמו לכל כלל, יש יוצאים מהכלל... "שטח דירה" הוא ללא ספק אחד המשתנים החשובים המשפיעים על שווי הדירה. עם זאת, כאמור, ל"שטח דירה" הגדרות שונות בגופי שלטון ובתקנות שונות, שאינן חופפות זו את זו. ניתן להזכיר מספר הגדרות בתקן הישראלי 975, בתקנות התכנון והבנייה, בחוק המקרקעין, בחוק מס שבח, אצל מוכרי דירות (קבלנים) ועוד. גם בתי המשפט עסקו בהרחבה בנושא וניתנו מספר פסיקות, כולל פסיקות בית המשפט העליון.

להלן תמצית חלק מההגדרות השונות: התקן הישראלי 975 קובע שלושה סוגי שטחים: א. שטח פנים הדירה – כולל השטח שמתחת לקירות הפנים לרבות המרפסות המקורות, וללא השטחים שמתחת לקירות החוץ, גזוזטראות ושטחים נמוכים מהגובה המינימלי. ב. שטח אפקטיבי – שטח פנים הדירה בתוספת השטח שמתחת לקירות החוץ, מחצית השטח שמתחת לקירות המשותפים ושטח הגזוזטראות. ג. שטח נומינלי – שטח אפקטיבי בתוספת החלק היחסי בחדר המדרגות, כשחדר המדרגות מוגדר כצירוף חדר מדרגות קומתי (למעט ממ"ק), מבואה, מפלס עליון וכד'.

בתוספת השלישית לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970, סימן ב' סעיף 1.00.3, מוגדר "שטח דירה": שטח של דירה הוא מספר המ"ר הכולל של שטח רצפתה, לרבות גבליות; של השטח מתחת לקירותיה הפנימיים; של מחצית השטח מתחת לקירותיה החיצוניים; של מחצית השטח מתחת לקירות החוצצים בינה לבין מבנה אחר, למעט חדר המדרגות; של שטח ההשלכה האופקית של מרפסות, מרפסות מטבח ומרפסות גג.

בחוק המקרקעין (פרק ו': בתים משותפים) תשכ"ט 1969, בחישוב שטח דירה לעניין הצמדת החלק ברכוש המשותף נקבע בסעיף 57 כלהלן: שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנות שיעור אחר. בחישוב שטח הרצפה לעניין סעיף קטן (א) לא יובאו בחשבון שטחם של גזוזטראות ושל קירות חיצוניים, אלא אם נקבע בתקנון הוראה אחרת. הוצמד חלק מסוים של הרכוש המשותף לדירה פלונית, יובא שטחו בחשבון לעניין סעיף קטן (א) בשיעור שנקבע לכך בתקנון, ובאין קביעה כזאת – בשיעור שקבע המפקח, לפי הנסיבות.

בתקנות הבינוי ופינוי של איזורי שיקום (דיור חלוף) תשל"ג 1973 – בסעיף 1, הגדרות, נקבע, כי "שטח דירה" משמעותו: שטח ברוטו כולל קירות חוץ, קירות פנים, מרפסות וחלק יחסי מתאים של חדר המדרגות, לפי יחס שטח הרצפה של הדיור החלוף לשטח הרצפה של כל הדירות בבניין שבו הוא נמצא: אולם לצורכי חישוב השטח האמור, לא יובא בחשבון העובי של קירות החוץ, העולה על 20 ס"מ".

הוראות משרד השיכון – במסגרת סיוע ליישובים בנגב, קבע משרד השיכון בחוזר 176/01 מיום 24.4.01, כי הסיוע יינתן לפי שטח דירה נטו המוגדר: שטח רצפה פלוס שטח מרפסות שלהן שלושה קירות מבנייה קשיחה ותקרה. את ההבדלים בין ההגדרות השונות בחרנו להמחיש באופן כללי בטבלה הבאה:

המקום	ההגדרה	שטח רצפה	שטח תחת קירות פנים	מחצית השטח תחת קירות חוץ	גזוזטרא (מרפסת פתוחה)	שטחים משותפים	מרפסות
ת"י 975	שטח פנים דירה	+	+	-	-	-	+
	שטח דירה אפקטיבי	+	+	+	+	-	+
	שטח דירה נומינלי	+	+	+	+	+	+
תקנות התכנון והבנייה	שטח דירה	+	+	+	+	-	+
חוק המקרקעין	שטח דירה	+	?	-	-	-	?
תקנות אזורי שיקום	שטח דירה	+	+	+	-	+	+
הוראות משרד הבינוי והשיכון	שטח דירה נטו	+	-	-	-	-	+

מאחר שהמציאות אינה "מספיק" מסובכת, התפתחה פסיקה ענפה בנושא "שטח דירה", ולהלן שני פסקי דין הממחישים את העניין:

בפס"ד שניתן בבית המשפט העליון, ע.א 6025/92 צמיתות (81) בע"מ נ' חרושת חומר בע"מ, קבעה השופטת דורנר, כי כאשר מצמידים את המונח "שטח ברוטו" למילה "דירה", הרי כל מי שאינו נמנה על חוגי המקצוע בענף הבנייה, לא יעלה על דעתו, כי שטח דירתו ברוטו כולל גם חלקים במדרגות, בפיר המעלית, בחניה וכד'.

עוד קבעה, כי "שטח ברוטו של דירה" אינו חד־משמעי וניתן לשני פירושים. בפס"ד שניתן בבית המשפט השלום בת"א, ת.א 17608/95 מרשה רחף נ' פנומה בע"מ, קבע השופט גל, כי "שטח ברוטו של דירה כולל את שטח הפנים של הדירה, לרבות הקירות והמרפסות המקורות, אך אינו כולל מרפסות פתוחות, שטחי מדרגות ויתר הצמדות, כמו מחסנים וחניות".

בקרב ציבור שמאי המקרקעין, המיוצג על־ידי לשכת שמאי המקרקעין בישראל, והעוסק בפרקטיקה יום יומית בהערכת נדל"ן (שבמסגרתה הוא מחויב לציין את שטח הנכס המוערך, ובכלל זה "שטח דירה"), נתגבשו שיטות שונות לקביעת "שטח דירה". מסקר שהקיף את חברי הלשכה נאספו הגישות הבאות לחישוב "שטח דירה":

ברוטו קומתי: שטח רצפות, קירות חוץ, מחצית מקירות משותפים וחלק יחסי ברכוש המשותף באותה קומה. בנפרד מציינים מרפסת לא מקורה, מחסן וכל הצמדה אחרת.

ברוטו קומתי מחושב: בדומה לסעיף 5.1, רק שהשטח היחסי בחדר המדרגות הקומתי אינו מחושב בפועל (לשם חישובו, יש למעשה לחשב את שטח כל הדירות בקומה, ומהם את החלק היחסי המשויך לדירה המוערכת). מוסיפים באופן שרירותי 4 מ"ר לבית ללא מעלית, ו־6 מ"ר לבית עם מעלית, בתור החלק היחסי בחדר המדרגות. שטח רצפה נטו מוכפל במקדם: בשיטה זו מודדים שטח רצפות ומוסיפים כ־15% לדירה ששטחה עד 70 מ"ר, ו־12% לדירה ששטחה מעל 70 מ"ר. ברוטו – בדומה לסעיף 5.1, אך ללא החלק היחסי בחדר המדרגות.

אין ספק, שלנוכח כל האמור והמתואר לעיל עולה, כי בנושא "שטח דירה" שוררת אנדרלמוסיה רבתי. המצב כיום הוא, שלמעשה כל הגדרת "שטח דירה" ותוצאתה תהיה נכונה על־פי הגדרה זו או אחרת.

ברור שמצב זה של אי ודאות וחוסר סדר הינו בלתי נסבל, ורא‌וי שיסתיים. אנו מפנים קריאה לכל המוסדות והגופים הרלוונטיים לפעול במשותף ליצירת סרגל מדידה אחיד, שיבוא לידי ביטוי ביצירת הגדרה אחידה לאופן חישוב שטח דירה, על מנת לסיים מצב עגום זה.

בשולי הדברים נציין, כי בשים לב להגדרות הרבות הקיימות כיום ל"שטח דירה" ולשיטות השונות בהן נוקטים שמאים בבואם לחשב שטח דירה, לשכת שמאי המקרקעין לא היתה מעוניינת ביצירת הגדרה נוספת אשר תוסיף לבלבול שיוצר מגוון ההגדרות הקיימות.

על כן, הנחתה הלשכה את חבריה, כי בכל שומה בה מצוין "שטח דירה", תפורט דרך חישוב שטח זה, ומרכיבי המקרקעין הכלולים בו (רצוי בצירוף תשריט הדירה, במידת האפשר).

ניקי פרימו הוא יו"ר ועדת ההסברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל; אוהד דנוס הוא יו"ר הוועדה המקצועית לכללי השמאות בלשכת שמאי המקרקעין.

השומה הופחתה ב־23 מיליון דולר

קבלן, משווק
בוא לקחת חלק
ביריד הדירות הגדול בישראל