

תוכן עניינים

1	שער א': מבוא
1	פרק א': כללי
5	פרק ב': על תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
11	פרק ג': הדין
25	פרק ד': שמאי ושמאות
25	1. שמאי מקרקעין
26	2. שמאות מקרקעין - מושגי יסוד
26	2.1 שווי שוק
28	2.2 מחיר
29	3. נתונים ראשוניים המשפיעים על שווי המקרקעין
29	3.1 מבוא
30	3.2 רשימת האיפיונים - נתונים
30	4. שיטות ההערכה השונות של שווים של מקרקעין
30	4.1 כללי
30	4.2 השיטה השירית
31	4.3 שיטת החילוץ
31	4.4 השיטה ההשוואתית
32	4.5 גישת העלות - THE COST APPROACH
32	4.6 גישת ההכנסה או גישת היוון ההכנסות
33	4.7 היוון דמי השכירות כמודל הערכת שווי מקרקעין
197	פרק ה': חיוב בהיטל השבחה ופיצויים על פגיעה במקרקעין (סעיפים 197
35	עד 200 לחוק התכנון והבניה) - היעדר סימטריה

43	שער ב': "השבחה" - הגדרה ומהות
43	פרק א': מבוא
47	פרק ב': הגדרת השבחה
49	פרק ג': גביית היטל השבחה
49	1. הליכי גביה - כללי
	2. דרכי התקיפה של החלטות מינהליות - "תקיפה ישירה" ו"תקיפה עקיפה"
50	2.1 כללי
50	2.2 חשיבות האבחנה בהקשר לסמכות העניינית
51	2.3 הליכי התקיפה - הפגמים השונים
52	2.4 סיכום
53	3. איזון בין הסמכויות השונות
55	4. חובות הנאמנות של הרשות בהליכי הגביה
57	5. חזקת התקינות של ההליך המינהלי
59	6. הליך הגביה המינהלי והשפעתו על הליך הגביה המשפטי
60	7. פקודת המיסים (גביה) והאכרזות
65	7.1 פקודת המיסים (גביה)
65	7.2 אכרזת המיסים (גביה) (ארנונה כללית ותשלומי חובה לרשויות המקומיות) (הוראת שעה), התש"ס-2000
67	7.2.1 סעיף 2 לארכזת המיסים
67	7.2.2 תחולתו של סעיף 11א(1) לפקודה על חובות ארנונה שקדמו למועד פרסום האכרזה
70	8. צו אכרזת המיסים - בא להוסיף לדרכי הגביה
70	9. הגשת תביעה משפטית לבית-המשפט המוסמך - הליך אזרחי רגיל
71	10. אמצעי אכיפה לגביית היטל השבחה

71	10.1 כללי
	10.2 אמצעי גביה פסיבי - תעודה - אישור להעברת מקרקעין - סעיף
72	324 לפקודת העיריות
74	10.3 דוגמאות ותקדימים
	11. עסקת משכנתא איננה בבחינת מימוש זכות לצורך גביית היטל
77	השבחה
77	12. החיוב בגין היטל השבחה וארנונה בהליכי חדלות פירעון
	13. פרשנות סעיף 11א לפקודת המסים גביה - סמכויות אכיפת חוב בגין
78	היטל השבחה
81	פרק ד': הפחתה או ביטול של היטל השבחה
83	פרק ה': היטל השבחה - ריבית והפרשי הצמדה
	שער ג': מהות הזכות כבסיס להטלת היטל השבחה והגדרת
85	החיוב בתשלום היטל
85	פרק א': מבוא
	פרק ב': קרקע המוחזקת בידי יזם על-פי הסכם פיתוח והחיוב בהיטל
87	השבחה
89	פרק ג': חובת תשלום היטל השבחה וברי-רשות
93	פרק ד': היטל השבחה - שומה שגויה ותביעת פיצויים
97	פרק ה': מחלוקת באשר לתשלום היטל השבחה
	שער ד': האירוע ה"מצית" - "המחולל" את החיוב בהיטל
99	ההשבחה - "אירוע המס" או ניצול המקרקעין על-ידי הנישום
99	פרק א': בין אירוע המס לבין מועד מימוש הזכויות והתאריך הקובע
103	פרק ב': עיקרון המימוש
105	פרק ג': יום תחילת התכנית
109	פרק ד': מועד תשלום היטל השבחה

111	פרק ה': סיכום עקרונות היסוד לגבי נושא היטל השבחה
113	פרק ו': "אישור תכנית" והטלת היטל השבחה
113	1. הוראות תכנית מיתאר ארצית (סעיף 49 לחוק)
114	2. תכנית חלקית - עריכת תכנית - מסירת תכנית לוועדות המחוזיות (סעיפים 50-52 לחוק)
115	3. אישור תכנית ופרסום (סעיפים 53 ו-54 לחוק)
117	4. תכנית מיתאר מחוזית
117	4.1 מטרות התכנית (סעיף 55 לחוק)
118	4.2 עריכת התכנית (סעיף 56 לחוק)
118	4.3 הוראות התכנית (סעיף 57 לחוק)
120	4.4 הוראות המועצה (סעיף 58 לחוק)
121	4.5 סמכויות של ממונה לביצוע (סעיף 59 לחוק)
122	5. תכנית מיתאר מקומית
122	5.1 מטרות התכנית (סעיף 61 לחוק)
123	5.2 תכנית בסמכות וועדה מקומית או בסמכות וועדה מחוזית (סעיף 61א לחוק)
132	5.3 הודעה על הגשת תכנית בסמכות ועדה מקומית והגשת חוות-דעת (סעיף 61ב לחוק)
132	5.4 תכנית בסמכות וועדה מחוזית (סעיף 62 לחוק)
133	5.5 תכנית בסמכות וועדה מקומית ותכנית כוללנית (סעיפים 62א, 62ב לחוק)
154	6. תכנית מפורטת
154	6.1 הוראות תכנית מפורטת (סעיף 69 לחוק) מיום 01.01.96
160	6.2 התאמת מגרשים (סעיף 70 לחוק)
161	7. תכנית מיוחדת (סעיפים 71 עד 76 לחוק)
162	8. תכנית לשימור אתרים

163	9. תכנית לתשתית לאומית
163	9.1 תכנית לתשתית לאומית (סעיפים 76ב-76ג לחוק)
168	9.2 תכנית למתקן טעון היתר פליטה (סעיף 76ד לחוק)
168	10. שלבי ביצוע (סעיפים 84, 84א לחוק)
173	פרק ז': שימוש חורג, הקלה והחיוב בהיטל השבחה
173	1. כללי - שימוש חורג (סעיף 146 לחוק)
179	2. הקלות (סעיף 147 לחוק)
183	3. שימוש חורג והקלה בתנאים (סעיף 148 לחוק)
	4. תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות (סעיף 149 לחוק)
186	
189	5. סטיה ניכרת (סעיף 151 לחוק)
194	6. חיוב במס השבחה בגין התרת שימוש חורג
	7. היתר לשימוש חורג ורישיון עסק - חרף קיומו של חוב היטל השבחה
195	
	פרק ח': דינן של זכויות מותנות בתכנית מיתאר מקומית לאחר אישורן, לצורך החיוב בהיטל השבחה
197	
	פרק ט': היתר בניה ותכנית מיתאר ארצית - מה המועד הקובע לעניין שומת היטל השבחה
215	
	פרק י': חיוב בהיטל השבחה - קביעה כי המבקשת הינה בגדר חוכר ולא בר-רשות
217	
	פרק י"א: אישור תשריט - האם הינו "אירוע מצית" לעניין הטלת היטל השבחה מיצוות התוספת השלישית
225	
	פרק י"ב: אופן החיוב בהיטל השבחה בגין זכויות מותנות הכלולות בתכנית - לאחר הילכת אליק רון
229	
	פרק י"ג: העברת זכויות במקרקעין מחברה לבעלי מניותיה במסגרת פירוק מרצון
257	

פרק י"ד: קבלת תשלומי איזון במסגרת איחוד וחלוקה - גורם מחולל את החיוב בהיטל השבחה	259
פרק ט"ו: "העברה מכוח הדין" - העברת הנכס למנוח היתה שחרור נכס שהוקנה בעבר לאפוטרופוס לנכסי נפקדים	261
פרק ט"ז: הלכה פסוקה	263
1. ערר כנגד חיובה של העוררת בהיטל השבחה עקב הקמת מתקן תקשורת הכולל תורן ועליו אנטנות על גגו של מבנה במיתחם השוק הסיטונאי	263
2. חבות בהיטל השבחה עקב הקמת חדר יציאה לגג - תיקון טעות מינהלית	265
3. תביעה להשבת כספים ששולמו כהיטל השבחה	269
4. היטל השבחה במקרים של דירות גג-גן	278
5. רכישת זכויות בגג וזכויות בניה עתידיות - חיוב בהיטל ופטור	281
6. מהו האירוע "מחולל ההשבחה" ביחס להרחבת המרתף מעבר לקו הקירות החיצוניים כפי שהיה עובר להקלה	283
7. נסיבות בהן פוקעת תכנית המתאר ובאין התעשרות - השבת דמי ההיטל לנישום	285
8. התיישנות - טענת ויתור והסתמכות על היעדר קיום חוב - ביטול החיוב בהיטל השבחה	285
9. מימוש הזכות במקרקעין - חישוב ההיטל על-פי שומה חדשה	286
שער ה': קביעת שיעורו של היטל השבחה ושווי ההשבחה	289
פרק א': כללי	289
פרק ב': מנגנון לחישוב ההשבחה עקב תכנית משביחה יחידה	295

פרק ג': מנגנון חישוב השבחה באישור מספר תכניות נוספות - טרם מועד המימוש - הגישות השונות	297
1. כללי	297
2. מהי, שיטת החישוב הראויה של ההשבחה אליה מכוון סעיף 4(5) לתוספת השלישית במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות משביחות בזו אחר זו?	299
2.1 כללי	299
2.2 "שיטת המקפצה"	299
2.3 "שיטת המדרגות"	299
2.4 "השיטה המנטרלת"	299
3. מהי השיטה שיש להעדיף במקרה של רצף תכניות משביחות כאמור?	302
4. הסתייגות השמאים מה"שיטה המנטרלת"	304
פרק ד': מימוש חלקי של זכויות הבניה וחישוב היטל השבחה	307
פרק ה': רישום שבוצע בהתאם לחוק רישום שיכונים ציבוריים - אין בכך כדי לפטור מתשלומי חובה ובכלל זה היטל השבחה	313
פרק ו': קיזוז עלויות פיתוח מהיטל השבחה	321
פרק ז': קיזוז תשלום עבור קרן חניה מהיטל השבחה	329
פרק ח': הלכה פסוקה	335
1. עליית מחיר בעקבות אישור תכנית היא השבחה, ואין בודקים מניין באה עליית השווי, אם עקב הרחבת זכויות ניצול, או עקב קיצה של המתנה לאישור התכנית	335
2. המועד לקביעת שווי הקרקע לצורך חישוב היטל השבחה	336
3. היטלי השבחה - כתבי שיפוי - קיזוז משומת ההשבחה את הסכומים בגין כתבי שיפוי עתידיים	340
4. עליה בשווי הזכויות עשויה להיות נעוצה בגורמים שונים	344

5.	לא ניתן להתחשב בציפיות שנוצרו כתוצאה מאישורן של תכניות נקודתיות "שכנות"	348
6.	שומת השבחה בעקבות מימוש בדרך מכר	352
363	שער ו': פטור מהיטל השבחה	
363	פרק א': כללי	
369	פרק ב': המועד הקובע לקבלת הפטור או אי-קבלת הפטור	
	פרק ג': מחזיק במקרקעין שבנה דירה לשימושו האישי - מספר מחזיקים - דרך חלוקת הפטור	371
	פרק ד': הפטור בגין בניה נוספת - פרשנות סעיף 19(ג)(ג)(1) לתוספת השלישית	373
383	פרק ה': הלכה הפסוקה	
	1. יישוב שהוכרז כ"אזור שיקום" והנפקות לעניין החיוב בהיטל ההשבחה או הפטור ממנו	383
	2. החלת הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(5) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	393
	3. הרחבת דירה - הוראת הפטור שבסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק בנוסחו הקודם	405
	4. פירושם של סעיף 19(ב)(4) וסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה	411
	שער ז': הליכי ערר וערעור - ועדות ערר, בית-המשפט לעניינים מינהליים, שמאי מכריע ושמאי מייעץ	425
425	פרק א': הדין	
425	1. סעיף 198 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965	
428	2. סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965	

3.	תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט-2008	429
4.	תקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בערעור על שומת השבחה), התשמ"א-1981	436
5.	תקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), התשס"ט-2009	438
6.	תקנות התכנון והבניה (הודעות על חבות בהיטל השבחה ותחליף מסירה), התשמ"א-1981	442
7.	תקנות התכנון והבניה (ערובות להבטחת תשלום היטל השבחה ודחיית תשלומים), התשמ"א-1981	442
445	פרק ב': דחיית הערכת שיעור ההשבחה על-ידי הוועדה המקומית	
447	פרק ג': תיקון שומה	
449	פרק ד': ערר דחיית הערכת היטל השבחה	
451	פרק ה': מינוי שמאי מייעץ ושמאי מכריע	
451	1. מינוי שמאי מייעץ	
451	2. מינוי שמאי מכריע	
452	3. תיקון 84 לחוק התכנון והבניה - מינויו של שמאי מכריע	
455	4. מינוי טריבונאל של שמאים מכריעים	
461	פרק ו': ערעור מינהלי	
	פרק ז': בקשת רשות ערעור על החלטת בית-המשפט לעניינים מינהליים	
463	- אמת-מידה מצמצמת	
	פרק ח': סיכום הליכי תקיפת הטלת החיוב ותקיפת שיעורו של החיוב על-	
465	פי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	
467	פרק ט': שמאי מכריע	
467	1. סמכויות שמאי מכריע בענייני היטל השבחה	
483	2. מעמדו של ה"שמאי המכריע" בחוק התכנון והבניה	

3. אמת-המידה להתערבות בחוות-דעתו של שמאי מכריע או "שמאי
מייעץ 485
4. חיוב בהיטל השבחה בגין מקרקעין - מחיקת הליך על-הסף הואיל
וטרם מונה "שמאי מכריע" 491
5. סמכות בית-משפט - פרשנות פסק-דין 492
- פרק י': התערבות הוועדה בשומות השמאי המכריע 495**