

תוכן עניינים

1	שער א': מבוא
1	פרק א': כללי
3	פרק ב': על תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
9	פרק ג': הדין
25	פרק ד': שמאי ושמאות
25	1. שמאי מקרקעין
25	2. שמאות מקרקעין - מושגי יסוד
25	2.1 שווי שוק
28	2.2 מחיר
28	3. נתונים ראשוניים המשפיעים על שווי המקרקעין
28	3.1 מבוא
29	3.2 רשימת האיפיונים - נתונים
29	4. שיטות ההערכה השונות של שוויים של מקרקעין
29	4.1 כללי
29	4.2 השיטה השיורית
29	4.3 שיטת החילוץ
30	4.4 השיטה ההשוואתית
30	4.5 גישת העלות - THE COST APPROACH
31	4.6 גישת ההכנסה או גישת היוון ההכנסות
31	4.7 היוון דמי השכירות כמודל הערכת שווי מקרקעין
197	פרק ה': חיוב בהיטל השבחה ופיצויים על פגיעה במקרקעין (סעיפים 197 עד 200 לחוק התכנון והבניה) - היעדר סימטריה
33	שער ב': "השבחה" - הגדרה ומהות
39	פרק א': מבוא
43	פרק ב': הגדרת השבחה
45	פרק ג': גביית היטל השבחה
45	1. הליכי גביה - כללי
45	2. דרכי התקיפה של החלטות מינהליות - "תקיפה ישירה" ו"תקיפה עקיפה"
46	2.1 כללי
46	2.2 חשיבות האבחנה בהקשר לסמכות העניינית
47	2.3 הליכי התקיפה - הפגמים השונים
48	2.4 סיכום
49	3. איזון בין הסמכויות השונות
51	4. חובות הנאמנות של הרשות בהליכי הגביה

52	5. חזקת התקינות של ההליך המינהלי
53	6. הליך הגביה המינהלי והשפעתו על הליך הגביה המשפטי
57	7. פקודת המיסים (גביה) והאכרזות
57	7.1 פקודת המיסים (גביה)
	7.2 אכרזת המיסים (גביה) (ארנונה כללית ותשלומי חובה לרשויות המקומיות) (הוראת שעה), התש"ס-2000
59	8. צו אכרזת המיסים - בא להוסיף לדרכי הגביה
61	9. הגשת תביעה משפטית לבית-המשפט המוסמך - הליך אזרחי רגיל ..
61	10. אמצעי אכיפה לגביית היטל השבחה
61	10.1 כללי
324	10.2 אמצעי גביה פסיבי - תעודה - אישור להעברת מקרקעין - סעיף ..
62	לפקודת העיריות
64	10.3 דוגמאות ותקדימים
	11. עיסקת משכנתא איננה בבחינת מימוש זכות לצורך גביית היטל השבחה
66	12. החיוב בגין היטל השבחה וארנונה בהליכי חדלות פירעון
66	13. פרשנות סעיף 11א לפקודת המסים גביה - סמכויות אכיפת חוב בגין היטל השבחה
69	פרק ד': הפחתה או ביטול של היטל השבחה
71	פרק ה': היטל השבחה - ריבית והפרשי הצמדה
73	פרק ו': חלוקת הכנסות בין רשויות
73	1. הדין
	2. פרשנותו של סעיף 9א לפקודה - היטל השבחה ו"חלף היטל השבחה"
74	
	שער ג': מהות הזכות כבסיס להטלת היטל השבחה והגדרת החייב בתשלום היטל
89	פרק א': מבוא
	פרק ב': קרקע המוחזקת בידי יזם על-פי הסכם פיתוח והחיוב בהיטל השבחה
91	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
99	שער ד': האירוע ה"מצית" - "המחולל" את החיוב בהיטל השבחה - "אירוע המס" או ניצול המקרקעין על-ידי הנישום
101	פרק א': בין אירוע המס לבין מועד מימוש הזכויות והתאריך הקובע
105	פרק ב': עיקרון המימוש
107	פרק ג': יום תחילת התכנית

111	פרק ד': מועד תשלום היטל השבחה
113	פרק ה': סיכום עקרונות היסוד לגבי נושא היטל השבחה
115	פרק ו': "אישור תכנית" והטלת היטל השבחה
115	1. הוראות תכנית מיתאר ארצית (סעיף 49 לחוק)
116	2. תכנית חלקית - עריכת תכנית - מסירת תכנית לועדות המחוזיות (סעיפים 50-52 לחוק)
116	3. אישור תכנית ופרסום (סעיפים 53 ו-54 לחוק)
118	4. תכנית מיתאר מחוזית
118	4.1 מטרות התכנית (סעיף 55 לחוק)
119	4.2 עריכת התכנית (סעיף 56 לחוק)
119	4.3 הוראות התכנית (סעיף 57 לחוק)
121	4.4 הוראות המועצה (סעיף 58 לחוק)
122	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)
130	5.3 הודעה על הגשת תכנית בסמכות ועדה מקומית והגשת חוות-דעת (סעיף 61ב לחוק)
130	5.4 תכנית בסמכות וועדה מחוזית (סעיף 62 לחוק)
131	5.5 תכנית בסמכות וועדה מקומית ותכנית כוללנית (סעיפים 62א, 62א1 לחוק)
162	6. תכנית מפורטת
162	6.1 הוראות תכנית מפורטת (סעיף 69 לחוק) מיום 01.01.96
166	6.2 התאמת מגרשים (סעיף 70 לחוק)
167	7. תכנית מיוחדת (סעיפים 71 עד 76 לחוק)
168	8. תכנית לשימור אתרים
168	9. תכנית לתשתית לאומית
168	9.1 תכנית לתשתית לאומית (סעיפים 76ב-76ג לחוק)
173	9.2 תכנית למתקן טעון היתר פליטה (סעיף 76ד לחוק)
173	10. שלבי ביצוע (סעיפים 84, 84א לחוק)
176	11. השבחה כתוצאה מתכנית מיתאר ארצית
177	12. האם תכנית מתאר ארצית מפורטת, כתכנית השינוי, עשויה להיחשב בגדר "תכנית מפורטת", ומכאן ל"תכנית", אשר אם השבחה את ערך המקרקעין, מחייבת בתשלום היטל השבחה
199	פרק ז': שימוש חורג, הקלה והחיוב בהיטל השבחה
199	1. כללי - שימוש חורג (סעיף 146 לחוק)
209	2. הקלות (סעיף 147 לחוק)
212	3. שימוש חורג והקלה בתנאים (סעיף 148 לחוק)

4. תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות (סעיף 149 לחוק).....	214
5. סטיה ניכרת ושימוש חורג ביחידת דיור הוראת שעה (סעיפים 151 ו-151א לחוק).....	218
6. חיוב במס השבחה בגין התרת שימוש חורג.....	225
7. היתר לשימוש חורג ורישיון עסק - חרף קיומו של חוב היטל השבחה.....	226
8. השבחה החייבת בהיטל השבחה מוגבלת לכזו הנובעת מאישור תכנית, או ממתן הקלה או אישור לשימוש חורג, והיא אינה כוללת השבחה הנובעת ממקור אחר.....	227
9. כדי לבנות חדר יציאה לגג כתוספת לדירה בקומה העליונה נדרש, בין היתר, כי שטח הקומה העליונה יהיה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.....	230
10. חיוב בתשלום של היטל השבחה בגין עליית שווי בסתירה לקביעותיו של בית-המשפט המחוזי לפיהן ערך הקרקע ירד.....	232
11. האם יש לפרש את לשונו של סעיף 19(ג) לחוק התכנון והבניה באופן שאמנם מגביל את הפטור מהיטל השבחה במקרה של בניה החורגת מ-140 מ"ר, אך לא במקרה של מכירה של דירה שניתן להרחיבה, אך טרם הורחבה בפועל?.....	233
12. בקשה להיתר בניה לבניית יחידות דיור על המגרש וכן מרתף חנייה מתחת לשטח הציבורי.....	234
13. המשטר המשפטי החל על מתקנים ביטחוניים שבמסגרתם נעשה שימוש בקרקע הנוגד את ייעוד התכנית שחלה עליה.....	236
14. ירידת ערך של מקרקעין אשר גובלים בתחום התכנית המרת שטח מאזור מגורים בתוך מכון וייצמן לאזור לבניין ציבורי לצורך בניית בית ספר.....	238
15. 70 שומות היטל השבחה שהוצאו שלא בהתאם להליך הקבוע בחוק התכנון והבניה.....	240
16. הנפקת "אישור היעדר חובות" המופנה לרשם המקרקעין לצורך העברת הזכויות במקרקעין.....	242
17. במקרה של היעדר סמכות עניינית קיים סעד חלופי של הגשת ערעור.....	254
פרק ח': דינן של זכויות מותנות בתכנית מיתאר מקומית לאחר אישורן, לצורך החיוב בהיטל השבחה.....	257
פרק ט': היתר בניה ותכנית מיתאר ארצית - מה המועד הקובע לעניין שומת היטל השבחה.....	273
פרק י': חיוב בהיטל השבחה - קביעה כי המבקשת הינה בגדר חוכר ולא בר-רשות.....	275

פרק י"א: אישור תשריט - האם הינו "אירוע מצית" לעניין הטלת היטל	
השבחה מיצוות התוספת השלישית	281
פרק י"ב: אופן החיוב בהיטל השבחה בגין זכויות מותנות הכלולות בתכנית	
- לאחר הילכת אליק רון	283
פרק י"ג: העברת זכויות במקרקעין מחברה לבעלי מניותיה במסגרת פירוק	
מרצון	307
פרק י"ד: קבלת תשלומי איזון במסגרת איחוד וחלוקה - גורם מחולל את	
החיוב בהיטל השבחה	309
פרק ט"ו: "העברה מכוח הדין" - העברת הנכס למנוח היתה שחרור נכס	
שהוקנה בעבר לאפוטרופוס לנכסי נפקדים	311
פרק ט"ז: הלכה פסוקה	313
1. ערר כנגד חיובה של העוררת בהיטל השבחה עקב הקמת מתקן תקשורת	
הכולל תורן ועליו אנטנות על גגו של מבנה במיתחם השוק	
הסיטונאי	313
2. חבות בהיטל השבחה עקב הקמת חדר יציאה לגג - תיקון טעות	
מינהלית	315
3. תביעה להשבת כספים ששולמו כהיטל השבחה	318
4. היטל השבחה במקרים של דירות גג-גן	325
5. רכישת זכויות בגג וזכויות בניה עתידיות - חיוב בהיטל ופטור	328
6. מהו האירוע "מחולל ההשבחה" ביחס להרחבת המרתף מעבר לקו	
הקירות החיצוניים כפי שהיה עובר להקלה	329
7. נסיבות בהן פוקעת תכנית המתאר ובאין התעשרות - השבת דמי ההיטל	
לנישום	330
8. התיישנות - טענת ויתור והסתמכות על היעדר קיום חוב - ביטול החיוב	
בהיטל ההשבחה	331
9. מימוש הזכות במקרקעין - חישוב ההיטל על-פי שומה חדשה	332
10. מה כוחו וגבורתו של סעיף 10(א) לתוספת - המאפשר לוועדה המקומית	
לעכב מתן אישור לרישום זכויות במקרקעין כל עוד לא שולם היטל	
ההשבחה - בנסיבות בהן חוזה המכר נחתם טרם כניסת המוכר להליכי	
פשיטת רגל?	332
11. קבלת אישור לרישום הזכויות בטאבו בכפוף לתשלום היטל	
השבחה	336
12. מיהו החייב בהיטל השבחה	336
13. בקשה להורות להמציא אישור לרשם המקרקעין	338
14. האם יש להחיל את סעיף 71 לתכנית רש/210 על-אף תכנית רש/754,	
באופן המתיר לוועדה המקומית שיקול-דעת באם ליתן היתר בניה אף	
ביחס למגרשים ששטחם קטן מ-750 מ"ר?	338
שער ה': קביעת שיעורו של היטל השבחה ושווי ההשבחה ... 341	
פרק א': כללי	341

פרק ב': מנגנון לחישוב השבחה עקב תכנית משביחה יחידה 347

פרק ג': מנגנון חישוב השבחה באישור מספר תכניות נוספות - טרם מועד המימוש - הגישות השונות 349

1. כללי 349

2. מהי, שיטת החישוב הראויה של השבחה אליה מכוון סעיף 4(5) לתוספת השלישית במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות משביחות בזו אחר זו? 350

2.1 כללי 350

2.2 "שיטת המקפצה" 350

2.3 "שיטת המדרגות" 351

2.4 "השיטה המנטרלת" 351

3. מהי השיטה שיש להעדיף במקרה של רצף תכניות משביחות כאמור? 352

4. הסתייגות השמאים מה"שיטה המנטרלת" 354

5. אם נוכחה ועדת הערר לראות כי שומת היטל השבחה צפויה להביא לחיוב יתר על רקע השבחה שכבר שולם בגינה היטל בעבר, מוסמכת היא להורות על הפחתת הסכום שנגבה ביתר מסך היטל השבחה שנקבע. 355

6. האם בעריכתה של שומה לצורך חיוב בהיטל השבחה על השמאי להניח מכירה במחיר הכולל את הרכיב של מס ערך מוסף - תקן 11 358

פרק ד': מימוש חלקי של זכויות הבניה וחישוב היטל השבחה 369

פרק ה': רישום שבוצע בהתאם לחוק רישום שיכונים ציבוריים - אין בכך כדי לפטור מתשלומי חובה ובכלל זה היטל השבחה 375

פרק ו': קיזוז עלויות פיתוח מהיטל השבחה 383

פרק ז': קיזוז תשלום עבור קרן חניה מהיטל השבחה 389

פרק ח': הלכה פסוקה 395

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. 395

2. המועד לקביעת שווי הקרקע לצורך חישוב היטל השבחה 395

3. היטלי השבחה - כתבי שיפוי - קיזוז משומת ההשבחה את הסכומים בגין כתבי שיפוי עתידיים 398

4. עליה בשווי הזכויות עשויה להיות נעוצה בגורמים שונים 402

5. לא ניתן להתחשב בציפיות שנוצרו כתוצאה מאישורן של תכניות נקודתיות "שכנות" 405

6. שומת השבחה בעקבות מימוש בדרך מכר 409

7. בקשה לסילוק ערעור על-הסף - תשלום שומות בגין תכנית במסגרתה נקבע כי חברות הגז תהיינה רשאיות להמשיך ולהפעיל את חוות הגז בכפוף להטמנת מיכלי הגז באדמה. 417

8. התקנון קובע את זכותו של המבקש לבנות על החלקים הצמודים לדירתו ומשקף את הסכמות בעלי הדירות לכך שגם זכויות הבניה תשויכנה למבקש	419
9. בקשה להארכת מועד להגשת ערעור	421
10. עתירה למתן צו על-תנאי אשר יורה למשיבות ליתן טעם מדוע לא יבוטל תיקון 3/א לתכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה	429
11. אישורה תכנית חיבור ישיר בין העיר חולון לבין כביש מספר 4 במסגרתה בוטלה הגישה לתחנת הדלק	432
12. האם העותר הוכיח "פגיעה לכאורית" בחלקות המערער?	433
13. אם עליית שווי המקרקעין עקב התכנית המקורית קשורה בקשר סיבתי לתכניות המשביחות	435
שער ו': פטור מהיטל השבחה	441
פרק א': כללי	441
פרק ב': המועד הקובע לקבלת הפטור או אי-קבלת הפטור	447
פרק ג': מחזיק במקרקעין שבנה דירה לשימוש האישי - מספר מחזיקים - דרך חלוקת הפטור	449
פרק ד': הפטור בגין בניה נוספת - פרשנות סעיף 19(ג)(ג)(1) לתוספת השלישית	451
פרק ה': הלכה הפסוקה	459
1. יישוב שהוכרז כ"אזור שיקום" והנפקות לעניין החיוב בהיטל השבחה או הפטור ממנו	459
2. החלת הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(5) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	468
3. הרחבת דירה - הוראת הפטור שבסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק בנוסחו הקודם	478
4. פירושם של סעיף 19(ב)(4) וסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה	483
5. "בניה חדשה", הינה, בין השאר, בניית יחידות דיור חדשות על נכס קיים, וכי הפטור אשר בגדרי סעיף 19(ב)(3) לתוספת השלישית לחוק אינו חל עליה	494
שער ז': הליכי ערר וערעור - ועדות ערר, בית-המשפט לעניינים מינהליים, שמאי מכריע ושמאי מייעץ	497
פרק א': הדין	497
1. סעיף 198 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965	497
2. סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965	499

3. תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט-2008.....	500
4. תקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בערעור על שומת השבחה), התשמ"א-1981.....	506
5. תקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), התשס"ט-2009.....	508
6. תקנות התכנון והבניה (הודעות על חבות בהיטל השבחה ותחליף מסירה), התשמ"א-1981.....	511
7. תקנות התכנון והבניה (ערובות להבטחת תשלום היטל השבחה ודחיית תשלומים), התשמ"א-1981.....	512
פרק ב': דחיית הערכת שיעור ההשבחה על-ידי הוועדה המקומית.....	515
פרק ג': תיקון שומה.....	517
1. כללי.....	517
2. ערעור על ביטול הודעת החיוב בשל הפגמים שנפלו בשומה.....	517
פרק ד': ערר דחיית הערכת היטל השבחה.....	519
פרק ה': מינוי שמאי מייעץ ושמאי מכריע.....	521
1. מינוי שמאי מייעץ.....	521
2. מינוי שמאי מכריע.....	521
3. תיקון 84 לחוק התכנון והבניה - מינוי של שמאי מכריע.....	521
4. מינוי טריבונאל של שמאים מכריעים.....	524
5. התערבות בהחלטת שמאי מכריע.....	529
6. ערעור על שומת שמאי מכריע - מימוש בדרך של היתר בניה שכלל הקלות.....	536
פרק ו': ערעור מינהלי.....	549
פרק ז': בקשת רשות ערעור על החלטת בית-המשפט לעניינים מינהליים - אמת-מידה מצמצמת.....	551
פרק ח': סיכום הליכי תקיפת הטלת החיוב ותקיפת שיעורו של החיוב על-פי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.....	553
פרק ט': שמאי מכריע.....	555
1. סמכויות שמאי מכריע בענייני היטל השבחה.....	555
2. מעמדו של ה"שמאי המכריע" בחוק התכנון והבניה.....	569
3. אמת-המידה להתערבות בחוות-דעתו של שמאי מכריע או "שמאי מייעץ".....	570
4. חיוב בהיטל השבחה בגין מקרקעין - מחיקת הליך על-הסף הואיל וטרם מונה "שמאי מכריע".....	576
5. סמכות בית-משפט - פרשנות פסק-דין.....	576
6. הבקשה אינה עומדת באמות-המידה המחמירות החלות על בקשה ב"גלגול שלישי" שמקורה בהליך שהתנהל בפני ועדת הערר.....	577
7. ערר שהוגש כנגד החלטת השמאי המכריע.....	579

8. הודעה על חדילה מגביה לפי סעיף 9 בחוק תובענות ייצוגיות - גביית יתר.....	581
9. ערעור על קבלת קביעת השמאי לפיה ניתנה הקלה בנכס.....	583
10. האם צריך היה השמאי המכריע לנכות את רכיב המע"מ משווי השוק של המגרשים, אם לאו?.....	584
11. דחיית ערעור בגין חיוב בשומה.....	585
12. ערר על דרישת תשלום היטל השבחה למקרקעין בעקבות מימוש זכויות העוררת.....	587
13. ערר על דרישת תשלום אשר נשלחה לעוררים בגין השבחה למקרקעין -שטח מגרש קטן מהמינימום.....	588
14. ערר על שומה של השמאית המכריעה בעקבות מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר ומימוש מלא לאחר ההיתר.....	589
15. ערר על קביעת השמאית המכריעה לפיה תכנית רע/3000 איננה משביחה את המקרקעין.....	590
16. שווי הקרקע במצבי התכנון השונים (חקלאי, מגורים, תעסוקה ודירור מוגן).....	591
17. הגשת ערר כ- 8 חודשים לאחר קבלת שומה - שכר שמאי מכריע..	591
18. בקשה לפטור מתשלום היטל השבחה בשל שימוש בנכס כלשכת שיקום.....	592
19. ערר בגין שומת השבחה שהוציאה המשיבה בגין מימוש בדרך מכר, ביחס למקרקעין הידועים כנחלה חקלאית.....	593
20. ערר שעניינו בחיוב בהיטל השבחה בעקבות בקשה להיתר בניה שכללה הקלות, לצורך הקמת יחידת דיור נוספת.....	594
21. עררים על שומות של השמאי המכריע לשני נכסים סמוכים בעקבות קבלת היתרי בניה לחיזוק הבניינים.....	595
22. אי-הבאה בחשבון בחישוב השווי במצב התכנוני החדש שימוש ביניים הכולל הנאה מדמי שכירות.....	597
23. ערר על שומה בעקבות ביטול זכויות בניה לתעשייה.....	597
24. מינוי משאי מכריע לצורך אומדן שווי פגיעה לפי סעיף 197 לחוק עקב אישור תכנית.....	598
25. ערר כנגד דרישה לתשלום היטל השבחה בגין אישור תמ"א 10/ד/10 ומימוש באמצעות היתר להקמת מתקנים פוטו וולטאיים, על גגות מוסכי הרכבת.....	600
26. אופן חישוב שווי המקרקעין במצב שקדם לאישורה של תכנית הר/1819, במצב המביא בחשבון שווי של קרקע המיועדת לחקלאות, ולא מביא בחשבון את היותו של הנכס ביעוד מגורים.....	601

27. עררים על שלוש שומות מכריעות שונות במסגרתן נקבע כי החלטת העוררת, שניתנה מכח תקנה 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) אינה מקימה חבות בהיטל השבחה.....	603
28. ערר בעקבות דרישת היטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של קבלת היתר בניה לחיזוק בניין מפני רעידות אדמה	605
29. ערר כנגד שומה מכרעת שניתנה בעקבות תכנית שינוי ייעוד המקרקעין מיעוד מסחרי ליעוד משולב של מגורים וחזית מסחרית תוך הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש תחתיו.....	606
30. אי-תגובת הצדדים לשומה המייעצת.....	608
31. הבהרות השמאי המייעץ לעניין היטל השבחה בגין בניית ממ"דים והשבחה בגין בניית מרפסות	608
32. חיובה של העוררת בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מתכנית שניתן לה על-ידי הוועדה המקומית, לצורך שימוש של חניון פתוח	611
33. האם רשאית היתה הוועדה המקומית להוציא את השומות, לאחר שהוציאה את שומות 2011-2012, ואלו שולמו, והכל בגין אותן עסקאות?.....	613
34. ערר על שומת היטל השבחה בגין אישורה של תכנית ממ/3180, אשר הגדילה את השטח המותר לבניה על הגג	614
35. בקשה להגשת הבהרות ביחס להתייחסות השמאי המכריע.....	615
36. הערות הצדדים ביחס להכרעת השמאי לעניין היעד כדאיות כלכלית בנטיעת עצי אבוקדו בשטח	615
37. ערר על ייעוץ השמאי בעניין הפגיעה בדירות העוררים	617
38. לקביעות השמאית המכריעה ביחס לגובה השבחה בשל אישורה של תכנית רצ/1/67/8 - מקרקעין פנויים	617
39. במצב הקודם הותרה הקמת מרפסות בשיעור של 25% מהשטח המותר לבניה	619
40. האם השמאי המכריע חרג מסמכותו כאשר עסק בשאלת הזכויות?.....	619
41. על אלו בעלי דירות מוטל היטל השבחה עבור תכניות הגגות?	620
42. ערר על קביעות השמאי המכריע לעניין תכניות הגגות	621
43. אי-תשלום של דירה בקומת הקרקע עבור היטל השבחה בגין התכניות המאפשרות בניה על הגג	621
44. חיוב בעלי הזכויות בדירה בקומה העליונה, שמתוכה ניתן לבנות יציאה אל הגג וכן חדר יציאה אל הגג בהיטל השבחה	622
45. אי-חיוב דירה בקומה השלישית בהיטל השבחה בגין תכניות המאפשרות בניה על הגג	622
פרק י': התערבות הוועדה בשומות השמאי המכריע	625
פרק י"א: סוגיות שונות.....	637

637.....	1. היטל וריבית.....
637.....	2. הפחתת היטל ההשבחה בגין ההקלה לקו בניין.....
638.....	3. שומה מייעצת.....
638.....	4. חיוב היטל השבחה בגין גובה מרתף.....
639.....	5. שינוי ייעוד.....
640.....	6. חוות-דעת מומחה - טענות לשגיאות.....
641.....	7. תחולת תמ"א 38.....
641.....	8. הפחתת שומת היטל השבחה.....
642.....	9. על המבקש פטור להגיש בקשה מתאימה לוועדה המקומית.....
643.....	10. היטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של מכר.....
643.....	11. אי-מימוש זכויות בניה.....
644.....	12. הקלה בתוספת קומות.....
645.....	13. שימוש חורג.....
646.....	14. החלטת הוועדה אינה חורגת ממתחם הסבירות הנתון לרשות מינהלית.....
646.....	15. הפחתת סכום הערבויות הבנקאיות.....
647.....	16. חיוב בהוצאות הכשרת חריגות הבניה.....
647.....	17. עסקת מכר דירה.....
648.....	18. החיוב בהיטל השבחה במקרה של תכנית כוללנית.....
648.....	19. מינוי שמאי מייעץ.....
649.....	20. תכנית מקרקעין - משביחה או פוגעת.....
650.....	21. התערבות בשומה מכרעת.....
650.....	22. התערבות במסקנת השמאי.....
651.....	23. שומות חלוטות.....
652.....	24. פרשנות תכנית.....
653.....	25. מינוי רואה חשבון לצורך ביצוע התחשיב החשבונאי של חשבון הנאמנות.....
653.....	26. דוקטרינת ההליך התלוי והעומד.....
654.....	27. פגיעה בהיבטי הפרטיות - תכנית בניה.....
654.....	28. חוכר לדורות - ניצול השבחה.....
655.....	29. התקיימות התנאים הקבועים בסעיף 21 לשם החרגת הסדר החבות בהיטל השבחה שלפי התוספת השלישית.....
656.....	30. טעות בפרטי המקרקעין.....
656.....	31. המבחנים המצדיקים עיון מחודש בהחלטת ועדת הערר.....
657.....	32. קביעת ההשבחה בגין קומת מרתף שניה בשומה המכרעת.....
657.....	33. דרישת הזהות בין החייב בהיטל השבחה לבין מבקש הפטור מהחיוב בהיטל.....
657.....	34. בקשה לדיון נוסף - ביטול חיוב המשיבה 1 בתשלום היטל השבחה למבקשת.....
658.....	למבקשת.....

35	הזכויות שמעניקות תכניות הגגות	659
36	סטייה של ממש משיעור השבחה שנקבע למצבים דומים	659
37	הנטל המוטל לפתחו של עורר התוקף שומת היטל השבחה שאינו ממצה את האפיק התכנוני לתקיפת ההחלטה התכנונית הינו נטל מוגבר	660
38	פיצויי הפקעה	661
39	בניה על מקרקעין שייעודם חקלאי	662
40	ניגוד עניינים - שמאי מייעץ	662
41	"נקודת חיתוך" של מועד חתימת הסכם המכר	663
42	פרשנות הוראת הפטור	663
43	הארכת מועד להקבלת הפטור	664
44	התנאים המצטברים לקיומה של השבחה	665
45	האם יש להעריך שווי המקרקעין לפי ייעוד למגורים?	666
46	היתר בניה במקרקעין לשם הריסת בית מגורים קיים מכוח תמ"א 38 - דירשת תשלום	666
47	הלכות סעיף הפטור	667
48	שאלת תוקפו או בטלותו של תיקון 1943	668
49	פטור על הקמת דירות מגורים על-ידי הקדש ציבורי במטרה להשכיר	668
50	תוספות בניה ללא היתר	669
51	אישור העברת הכספים בגין מכתב דרישת תשלום חובות של היטל השבחה וארנונה	670
52	חיוב קיבוץ בהיטל השבחה - החלטת הוועדה	670
53	אין להתיר הגשת תביעה אזרחית להשבת היטל השבחה	671
54	"עסקה נוגדת"	672
55	סירוב לשלם היטל השבחה - הפרה של ההסכם	672
56	הצמדת החיובים לרשות למדד שלילי	673
57	החבויות המוניציפליות היחידות שהובטחו בכספי הנאמנות	674
58	זכות במגרש	675
59	רכיבים פסולים בהסכמים	675
60	הפרת הסכם מכר דירה	676
61	היתרי בניה לניצול חלל הגג	676
62	דרישת תשלום - קבלת היתר לתוספת מרפסות בבניין	677
63	שיקול-דעת המנהלים בהסדר המוצע - "הגוש הגדול"	678
64	תנאי הפטור	679
65	חיוב בהיטל השבחה ביחס לזכויות חדשות	679
66	זכויות עתידיות בהסכם מכר - חיוב בהיטל השבחה	680
67	זכויות בניה במקרקעין - הסכם החכירה - חיוב בהיטל השבחה	681
68	הסמכות להוסיף זכויות בתכנית	681
69	אירוע מחולל השבחה	682

682.....	70. שומת היטל השבחה חלוטה
683.....	71. היטל השבחה חלקי בלבד בגין זכויות מותנות
684.....	72. שימושים האפשריים במקרקעין
684.....	73. שיטת עריכת השומה וקבלת שומה בגין תכנית כוללנית
685.....	74. תנאי הפטור שלפי סעיף 19(ב) (4) לתוספת השלישית לחוק
686.....	75. חיוב קיבוץ בהיטל השבחה
687.....	76. קביעת השומה המכרעת לפיה אין השבחה כתוצאה מאישור התכנית
688.....	77. שומה מכרעת - עלויות התאמה
688.....	78. טיב זכויות העוררת במקרקעין
689.....	79. הוראת הפטור - מוסד
690.....	80. המועד הרלבנטי לבחינת עמידתה של העוררת בתנאי הפטור
690.....	81. היטל השבחה בגין ההקלה למרתפי החניה
691.....	82. התערבות ועדת הערר בקביעות מקצועיות שנקבעו בשומה המכרעת
692.....	83. סגירת מרפסות
692.....	84. הדירה המסויימת לגביה מבוקש הפטור
693.....	85. מבחן הייחודיות
694.....	86. השבחה הנובעת מתוספת הקומות בהקלה
695.....	87. עבירה זהה בתיק האחר - פער קיצוני בעונש המבוקש
695.....	88. קומת "יציע"
696.....	89. היטל השבחה בגין אישור ההקלה לתוספת קומת מרתף
696.....	90. היתר לבניית תוספת של קומה חדשה
697.....	91. לא היה כל בסיס לחייב את העוררת בהיטל השבחה בגין התכניות האלו מלכתחילה
697.....	92. דרישת המגורים לפרק זמן של ארבע שנים למן תחילתה של תכנית ועד למכר, לצורך קבלת הפטור
698.....	93. חובה לבניית קומת עמודים מפולשת
699.....	94. התיישנות חוב - הוכחתו
700.....	95. פער בלתי-מוסבר בין ערכי השווי השונים
700.....	96. ביטול הסכם קומבינציה
701.....	97. השיטה השמאית לקביעת שווי המקרקעין
701.....	98. פירוק השיתוף בזכויות הבניה
702.....	99. היקף שטחי המרפסות החייבים בהיטל השבחה
702.....	100. חלקות אנלוגיות - חיוב שונה
703.....	101. השתק פלוגתא ביחס לסוגיית השבת רכיב הקלות בניה ושימושים חורגים
703.....	102. הזכאות לפטור אינה "זכות אוטומטית"
704.....	103. זכויות בניה מכוח הקלה

704.....	104. חיוב נוסף בהיטל השבחה בגין הקלה זהה
705.....	105. שווי מופחת לזכויות שניתנו בהקלה
706.....	106. היעדר אפשרות להסתמך על אישור הזכויות
706.....	107. קביעת השבחה בגין הקלה לתוספת קומת מרתף
707.....	108. בשומה המכרעת נפלה טעות משפטית
708.....	109. הגדרת בניין "מגורים"
708.....	110. הגדלת קנס - עבירות בניה
708.....	111. הכדאיות הכלכלית לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתכונת
709.....	פינוי בינוי
710.....	112. פרשנות סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה - ייעוד
710.....	חקלאי
711.....	113. הזכויות הפטורות מהיטל השבחה על-פי תמ"א 38
711.....	114. סגירת מרפסות - טעות בשומה המכרעת
712.....	115. בקשה להארכת מועד - לא קיים "טעם מיוחד"
713.....	116. פסילת חוות-דעת מומחה
713.....	117. שימוש חורג
714.....	118. היעדר עילה לעיכוב ביצוע
715.....	119. מימוש זכויות במקרקעין
716.....	120. פרשנותו של הפטור
717.....	121. הקלה לא משביחה
718.....	122. החיוב בהיטל השבחה בעקבות המימוש במכר
718.....	123. "צביעת" זכויות
719.....	124. חריגה מקווי בניין
721.....	שער ח': דוגמאות ותקדימים
721.....	1. כיצד יש לסווג את זכויות הבניה לפי התכנית?
724.....	2. אם הודעת החדילה שהגישה המשיבה היא הודעה מלאה ושלמה, או הודעה לקויה שאין לאשרה?
725.....	3. תקפות החלטתה של רשות הרישוי לחדש את ההחלטה המקורית של ועדת המשנה ובעקבות זאת הוצאת ההיתר
727.....	4. ערעור על חיוב בהיטל ביוב, עבור הקמת מכון טיהור וקווי הולכה
730.....	5. ערעור מינהלי על דחיית בקשת המערער לבטל דרישת תשלום להיטל השבחה אשר הוטל ביחס לנכס
733.....	6. אי-יצירת פוטנציאל תכנוני שנפגע
733.....	7. הפרשנות הנכונה להוראות תכנית 419א העוסקת בהוספת זכויות בשיעור של 6%
735.....	8. דרישת חיוב בהיטל השבחה עבור תכנית מתאר ארצית המאפשרת להוסיף לשטח תחנת הכח יחידות לייצור חשמל הכוללות טורבינת גז ויחידה קיטורית

9. תכנית להקמת ארבעה מגדלי מגורים תוך שינוי יעוד הקרקע מ"מסחר" ל"מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור".....	737
10. ערעור על אישור מכירת זכויות העירייה בחניון.....	740
11. בקשה לצו ביניים להורות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, לערוך עבור המבקשים "חשבון אגרות בניה" לצורך קבלת היתר.....	742
12. תביעת פיצויים בגין פגיעה בדירות המשיבים.....	743
13. מה היא השיטה הראויה לשומה לשום את המקרקעין במצב הקודם - האם שיטת ההשוואה או שמא שיטת החילוץ?.....	745
14. 70 ערעורים על זכות לפיצוי על ציפיות שנכזבו.....	746
15. בקשה לקבלת מידע - כמה בקשות לפטור מהיטל השבחה הוגשו לעירייה?.....	747
16. שאלת סמכותה ושיקול-דעתה של ועדת הערר בנוגע לבקשות לתת תוקף של החלטה להסכמי פשרה שאליהם הגיעו הצדדים בערר.....	748
17. בקשה לביטול או עיון מחדש בהחלטה המחייבת את המשיבה בהוצאות העותרים.....	762
18. בקשה להארכת מועד להגשת ערעורים מינהליים.....	763
19. האם שגתה וועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה כאשר קבעה כי הפטור מהיטל השבחה, הקבוע בסעיף 19(ג)2 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הניתן בגין העברת בעלות בדירת מגורים שאפשר להרחיבה על-פי תכנית אך לא הורחבה בפועל, לא חל על שטח דירה הגדול מ-140 מ"ר?.....	764
20. מהו אירוע המס מחולל ההשבחה ביחס למימוש הזכויות המותנות מכוח תכניות הר/2000 א ו- הר/מק/543 א: האם מועד אישור התכניות, או שמא מועד אישור הזכויות המותנות בפועל על-ידי הוועדה המקומית במסגרת היתר?.....	765
21. עתירה להורות לעיריית ירושלים להמציא לעותרים תעודה על היעדר חובות, בנוגע לנכסים הנכללים בהסכם מכר.....	767
22. עתירה בעניין אישור הקמת שכונה ובה בין היתר 2,687 יחידות דיור למגורים כמו גם מבני ציבור, בתי מלון.....	768
23. הימנעות מקביעת שיעור היטל השבחה החל על מגרשים.....	771
24. שיפוץ למבנה סיעודי.....	771
25. דיבור של הרשות המינהלית בשני קולות - הזרוע השופטת של הרשות קבעה כי ערך הקרקע ירד, בעוד זרוע הרשות המקומית קבעה כי, למעשה, ערך הקרקע עלה, ולכן מוטל עליה היטל השבחה.....	773
26. פרשנות ראויה לתכניות שינוי פני האיזור.....	775
27. פרשנותו של סעיף 157(א) לחוק התכנון והבניה ובפרט לעניין הסמכויות שזה מעניק לוועדת הערר ככל שהיא מחליטה להיכנס בנעלי הוועדה המקומית ולדון במקומה בבקשות לקבלת היתרים.....	775

28.	בקשה לאישור הסדר פשרה בתובענה ייצוגית כנגד המשיבה להשבת כספים שגבתה המשיבה ביתר בגין תוספת ל"היטל תיעול".....	779
29.	בקשה לחייב את המשיבים לאפשר לעותרים לשלם את היטלי ההשבחה בהתאם לשומות שהוצאו על-ידי שמאי המשיבה 1 וכן לאפשר הוצאת היתרי בניה ביחס למגרשים אלה	781
30.	בקשות עיכוב ביצוע תשלום מכוח שומת היטל השבחה	783
31.	ערר על אישור טבלאות הקצאה	784
32.	על-מנת לבסס זכות תביעה בשל פגיעה בפוטנציאל תכנוני יש להצביע כתנאי מקדים על "הליך תכנוני המתייחס לתכנית קונקרטית שקיים סיכוי גבוה וממשי לאישורה".....	785
33.	בקשה להארכת מועד להגשת ערר על חיוב המבקש בהיטל השבחה - פרויקט תוספת מרפסות - הגשת ערר אינה תלויה בתשלום ההיטל, ואי-תשלום ההיטל אינו מונע הגשת ערר	786
34.	אי-דרישת העותר להגיש ערר	787
35.	בעניין דחיית הוועדה המקומית תביעות לפיצוי שהגישו העוררים השונים בגין פגיעה נטענת בפוטנציאל תכנוני של מקרקעין - חלקות ביעוד חקלאי.....	787
36.	ערר כנגד חיוב העוררת בהיטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של מכר, ובפרט כנגד חיוב בגין הרחבת שימושים מתעשייה למסחר	788
37.	סירוב לבקשת פטור מהיטל השבחה בנימוק כי מדובר בבני משפחה.....	789
38.	עוררים על דחיית תביעת פיצויים בעקבות איחור בהגשת ערר ואי-צירוף חוות-דעת שמאית.....	790
39.	ערר כנגד חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית ג/2, היא תכנית הגגות	791
40.	שאלת תחולתו של הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(6) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	792
41.	ערר כנגד החלטת השמאי המכריע כי זכויות הבניה בנכס אינן זמינות לבניה	794
42.	ערר על דחיית תביעה לפיצויי ירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.....	795
43.	התבססות על מגוון עסקאות לחישוב שווי למ"ר	796
44.	שווי המצב הקודם של המקרקעין בעקבות אישור תכנית הוראות של איחוד וחלוקה מחדש והקצתה לבעלי הזכויות	797
45.	ערר על השומה שנערכה בעקבות מימוש בהיתר והקלה לשינוי תכנית מ- 50% ל- 65%	798
46.	בקשה למחוק את הערר על-הסף בשל איחור בהגשתו	799
47.	בקשה לביטול ריבית הפיגורים.....	800
48.	חיוב שהוצא לאחר בקשה לשימוש חורג לצורך עריכת משחקי ביליארד וסנוקר ובית אוכל.....	803

49.	ערר על שומת השבחה בעקבות אישור תכנית רצ/61/8/1 אשר ייעדה את המקרקעין לבניית 40 יח"ד שימשו לדיוור להשכרה, תוך הגדלה של זכויות הבניה ומספר יח"ד שיתאפשרו במקרקעין.	804
50.	על החזרת הדיון לשמאי המכריע, לבחינת קיומה של ההשבחה הנובעת מהחלטת הוועדה המקומית בדבר תוספת שטחי שירות.	805
51.	פיצוי כתוצאה מאישורן של רצף התכניות.	806
52.	ערר על החלטתה של הוועדה המקומית בעניין בקשה להיתר לתוספת 10 יח"ד להיתר קיים.	806
53.	עררים על בקשות הכוללות הקלות שונות לבניית בניינים בני 9 קומות.	809
54.	חבות בהיטל השבחה בשל תכנית רצ/מק/16/67/1 באזור תעסוקה.	811
55.	תכנית משביחה המחייבת קיומה של תחנת שאיבה פעילה כתנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.	812
56.	תכניות המקנות זכויות השונות בלא כל התניה על הענקתן.	813
57.	האם קיין היתר למבנה השטח המחייב שינוי של השומה?	814
58.	טענות כנגד חיוב העורר, הן באשר לאפשרות בניה על גג הבניין, והן באשר לזכות לפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	815
59.	אי-חיוב בהיטל השבחה בגין התכניות המאפשרות בניה על הגג, מאחר שמדובר בדירת גן.	815
60.	אין לחייב דיירים מהקומה הראשונה בהיטל השבחה בגין תכניות המאפשרות בניה על הגג.	816
61.	אי-חיוב בעלי דירות מקומה 2 מתוך 3 באשר לאפשרות בניה על גג הבניין.	816
62.	חיוב העוררים, הן באשר לאפשרות בניה על גג הבניין, והן באשר לאפשרות לבניית מרתף, מחסן וחניה תת קרקעית.	817
63.	מהו המועד הקובע של תכנית שד/6/130 לצורך חישוב היטל השבחה בגינה?	817
64.	לא ניתן לנתק בין חלופות הבינוי השונות לבין שטח המרתף.	819
65.	טעויות משפטיות לכאורה בחוות-דעת השמאי.	820
66.	ערר שהוגש כנגד החלטתו של השמאי המכריע בעקבות מימוש בדרך של מכר - בחינת קיומה של השבחה, בהתאם לחוק התכנון והבניה אינה יכולה לצאת מנקודת מוצא שתוספת זכויות משמעה בהכרח עליית ערך המקרקעין.	821
67.	מתן פטור לעוררים בגין חיוב בהיטל השבחה שהוצא להם בעקבות מימוש בדרך של מכר זכויותיהם בדירה.	823
68.	ערר על שומתו של השמאי המכריע בעקבות מימוש בדרך מכר.	825

69. ערר כנגד חיוב העוררת בהיטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של בקשה
להיתר בניה..... 826