

תוכן עניינים

שער א': כללי	1
פרק א': מבוא	1
פרק ב': הדינים המקימים את סמכויות שמאי מייעץ ושמאי מכריע	3
1. תביעה לפיצויים - סעיף 198 לחוק התכנון והבניה	3
2. שמאי מכריע, ערר וערעור - סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	5
3. תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט-2008	7
4. תקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בערעור על שומת השבחה), התשמ"א-1981	12
5. תקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), התשס"ט-2009	14
שער ב': מינוי שמאי מייעץ ושמאי מכריע	19
פרק א': מינוי שמאי מייעץ ושמאי מכריע בדין	19
1. מינוי לגבי תביעות פיצויים	19
2. ערעורים על היטל השבחה	21
2.1 מינוי שמאי מייעץ	21
2.2 מינוי שמאי מכריע	22
פרק ב': תיקון 84 לחוק - מינויו של שמאי מכריע	23
1. תיקון 84 לחוק התכנון והבניה - מינויו של שמאי מכריע	23
2. סדרי הדין לאחר תיקון 84 לחוק - סיכום	26
פרק ג': רשימת שמאים - וועדה מייעצת - כשירות לכהונה כשמאי מכריע	29
- סעיפים 202ג-202ה לחוק	29
פרק ד': פעולות לשם מניעת ניגוד עניינים - איסור ניגוד עניינים - ייחוד פעולות שמאי מכריע - סעיפים 202 עד 202ח לחוק	31
פרק ה': מחיקה או התלייה מרשימת שמאים מכריעים - העברת הטיפול לשמאי מכריע אחר - עונשין - החלת הוראות - סעיפים 202ט עד 202יג לחוק	33
פרק ו': סמכויות שמאי מכריע	37
1. מאפייני פעולתו של שמאי מכריע לאחר תיקון 84 לחוק	37
2. זכות העיון, היוועצות ועזר במומחים	40
3. ביקור בנכס על-ידי השמאי המכריע	55
4. הסתמכות על שמאות הצדדים	57
5. אמת-המידה להתערבות בחוות-דעתו של שמאי מכריע או שמאי מייעץ	57

פרק ז': מעמדו של ה"שמאי המכריע" בחוק התכנון והבניה - סיכום ... 65
שער ג': "שמאי מייעץ" ו"שמאי מכריע" בתביעות פיצויים 67
פרק א': תביעת פיצויים - סעיפים 197-198 לחוק..... 67

1. כללי 67
 2. מהות העקרון הקבוע בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה והחריגים 74
 3. מהות הפגיעה במקרקעין..... 79
 4. זכותו של בעל הסכם פיתוח לתבוע מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה..... 80
 5. זכותה של רשות מקומית לתבוע על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה..... 83
 6. ניגוד עניינים במימוש זכות הרשות המקומית לתבוע פיצוי 86
 7. פיצוי בשל תכניות עתידיות..... 90
 8. תביעת פיצויים - מועד להגשה והתיישנות 91
 9. מינוי טריבונאל של שמאים מכריעים 94
 10. ערעור מינהלי..... 99
 11. בקשת רשות ערעור על החלטת בית-המשפט לעניינים מינהליים - אמת-מידה מצמצמת 99
 12. ההלכה הפסוקה 100

פרק ב': פטור מתשלום פיצויים - אין פיצויים למעשים שלאחר הפקדת התכנית - סעיפים 200 ו-201 לחוק..... 103
פרק ג': פיצויים על הפסקת חריגה - סעיף 202 לחוק..... 109
פרק ד': פיצויים בשל תכנית הכוללת ייעוד מקרקעין למתקן גז - סעיפים 202א-202ב לחוק 111
פרק ה': תמצית הלכות - שמאי מכריע ומייעץ בתביעות פיצויים - סעיף 197 לחוק התכנון והבניה 113

1. דרך המלך היא שהשאלות התכנוניות והמשפטיות יוכרעו על-ידי ועדת הערר ואילו השאלות השמאיות יוכרעו על-ידי השמאי המייעץ, בהם לשמאי המייעץ יש יתרון ומכאן הנטייה שלא להתערב בחוות-דעתו 113
 2. הערכת המצב הקודם באמצעות גזירתו מהמצב החדש 114
 3. התערבותה של ועדת הערר בכל הנוגע לשומה מייעצת מוגבלת למקרים בהם נפלה בשומה המייעצת טעות מהותית או דופי חמור או שנמצא כי השומה המייעצת נסמכת על מסד עובדתי בלתי-הולם או תשתית משפטית חסרה או שגויה 114
 4. אימוץ קביעתו של שמאי מייעץ - ירידת ערך 115
 5. הערר מתמקד בקביעה אחת בלבד בשומה המכריעה, והיא שטח החלקה שעל בסיסו יש לחשב את ההשבחה במצב התכנוני הקודם 115
 6. אמות-המידה להתערבות בקביעותיו ובמסקנותיו של "שמאי מכריע"..... 116

7. מינוי שני שמאים מכריעים לשם עריכת שומה של אותם מקרקעין, לאותו יום קובע, לאותם בעלי זכויות רשומים, היא שיצרה תקלה, גרמה לכך שנוצרו שתי שומות שונות שאינן יכולות לדור בכפיפה אחת.....	116
8. בקשה לשינוי שכר-טרחתו של השמאי המייעץ.....	117
9. העוררים לא עמדו ברף המינימלי הנדרש להוכחה לכאורית של טענותיהם, באופן המבסס העברת העררים לקבלת חוות-דעת שמאי מייעץ.....	117
10. לאור מחלוקת בין הצדדים יש למנות שמאי מכריע.....	118
11. מחדלי המערערים שישבו בחיבוק ידיים משך שנים רבות, ונמנעו מלפעול על-פי ההנחיות וההסכמות שגובשו בדיון בפני השמאית המכריעה.....	119
שער ד': ועדת ערר לענייני היטל השבחה ופיצויים - שמאי מייעץ	
ושמאי מכריע	121
פרק א': סדרי הדין בועדת הערר	121
1. תקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בערעור על שומת השבחה), התשמ"א-1981.....	121
2. תקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), התשס"ט-2009.....	122
3. תקנות התכנון והבניה (הודעות על חבות בהיטל השבחה ותחליף מסירה), התשמ"א-1981.....	126
4. תקנות התכנון והבניה (ערובות להבטחת תשלום היטל השבחה ודחיית תשלומים), התשמ"א-1981.....	126
פרק ב': דחיית הערכת שיעור ההשבחה על-ידי הוועדה המקומית	129
פרק ג': תיקון שומה	131
1. כללי.....	131
2. ערעור על ביטול הודעת החיוב בשל הפגמים שנפלו בשומה.....	131
פרק ד': ערר דחיית הערכת היטל השבחה	133
פרק ה': סיכום הליכי תקיפת הטלת החיוב ותקיפת שיעורו של החיוב על-פי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	135
פרק ו': הערכת היטל השבחה ושמאי מכריע	137
1. סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.....	137
2. תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט-2008.....	138
3. לא ניתן לתקוף בפני ועדת הערר שומת היטל השבחה מאחר שהיא מצויה בליבת מלאכתו המקצועית של שמאי הוועדה המקומית.....	144
4. רשימת שמאים - וועדה מייעצת - כשירות לכהונה כשמאי מכריע - סעיפים 202ג-202ה לחוק.....	145

5. פעולות לשם מניעת ניגוד עניינים - איסור ניגוד עניינים - ייחוד פעולות שמאי מכריע - סעיפים 1202 עד 202 לחוק.....	146
6. מחיקה או התלייה מרשימת שמאים מכריעים - העברת הטיפול לשמאי מכריע אחר - עונשין - החלת הוראות - סעיפים 202 טט עד 202 יג לחוק.....	147
7. מינוי שמאי מייעץ ושמאי מכריע - סיכום.....	150
7.1 מינוי שמאי מייעץ.....	150
7.2 מינוי שמאי מכריע.....	150
8. התערבות בהחלטת שמאי מכריע.....	151
9. ערעור על שומת שמאי מכריע - מימוש בדרך של היתר בניה שכלל הקלות.....	158
10. חיוב בהיטל השבחה בגין מקרקעין - מחיקת הליך על-הסף הואיל וטרם מונה שמאי מכריע.....	171
11. סמכות בית-משפט - פרשנות פסק-דין.....	172
12. התערבות הוועדה בשומות השמאי המכריע.....	173
13. בקשה להפחתה נוספת של סכום ריבית הפיגורים.....	186
14. בקשות להארכת מועד להגשת שומה בגין תכנית השימור.....	186
15. קביעת השמאי המכריע עניינה השווי שרואה לנגד עיניו קונה מרצון במועד הקובע.....	187
16. השומה המכרעת ביחד עם הבהרות השמאית המכריעה, מצויה במתחם הסבירות ואינה מצביעה על פגם היורד לשורשה של השומה והמצדיק התערבות ועדת ערר.....	188
17. חישוב היטל השבחה.....	188
18. אפשרות הוצאת היתרי בניה רק באזור "שיעודו חקלאי".....	189
19. בקשה להארכת מועד להגשת ערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.....	189
20. תוספת הגוזזטרואות.....	190
21. האם הסתיימה בנייתן של כל יחידות הדיור המיועדות לשמש למגורים, המותרות לבניה לפי תכנית הבניה החלה על המקרקעין עד תום התקופה הקובעת?.....	191
22. הפחתת עלויות חניה בגין הקמת מרתף חניה.....	191
23. שווי מ"ר קרקע חקלאית ייגזר משטח ברוטו ולא משטח נטו, והשומה תתוקן בהתאם לכך.....	192
24. התערבות בשומה מכרעת תיעשה כאשר נפל בה פגם מהותי ודופי חמור.....	192
25. האם השימוש המבוקש תואם את התכניות התקפות, אם לאו, והאם קיים צורך בהיתר לשימוש חורג, או בהקלה?.....	193
26. סמכות יו"ר ועדת הערר להאריך מועדים.....	194

27. ככלל, "טעם מיוחד" המצדיק הארכת מועד הוא טעם הנעוץ בנסיבות חיצוניות שאינן מצויות בשליטתו או בתחום צפייתו הסבירה של מבקש האורכה, ואשר לא ניתן היה להיערך אליהן מראש.....	195
28. האם יש מקום לתוספת בגין נוף לים בקומה הנוספת?.....	195
29. השמאי המכריע ערך שומתו בהנחה המתבקשת כי כלל השטחים שאושרו בהקלה שוויים למ"ר הוא במתכונת שקבע לעניין ערכם לשטחי מחיר למשתכן.....	196
30. השגתו היחידה של העורר כנגד השומה המייעצת מגלה שאלה שמאית המצויה בתחום מומחיותה של השמאית המייעצת.....	197
31. אופן החישוב ותרומתה הכלכלית של ההקלה.....	197
32. הצדדים אימצו את הכרעת השמאי המכריע כמנגנון המשקף "סיכון - סיכוי".....	198
33. החזרת העניין לשמאי המכריע לשם תיקון הכרעתו.....	198
34. ככלל, תמעט ועדת הערר להתערב בהכרעותיו של שמאי מייעץ ואמות-המידה להתערבותה יהיו מוגבלות.....	199
35. מהו המועד שממנו יש להוסיף "תשלומי פיגורים" כהגדרתם בחוק ההצמדה, בגין החזר של היטל השבחה שנגבה ביתר?.....	199
36. האם לצורך קביעת היטל השבחה יש להביא בחשבון בעת עריכת שומת שווי המקרקעין למצב החדש ולמצב הקודם את המגבלה שהוטלה על המקרקעין מכוח החלטת הממשלה בדבר חובת השכרה לטווח ארוך?.....	200
37. הארכת מועד להגשת ערר על שומות היטל השבחה.....	201
38. האם ראוי להביא בחשבון את מגבלת מחיר למשתכן בעת עריכת תחשיב היטל השבחה?.....	201
39. מועד מימוש הזכויות.....	202
40. מחלוקת בעניין ערכי השווי.....	203
41. עיקר המחלוקת בין הצדדים, נוגעת למדרגת השבחה לתכנית.....	203
פרק ז': תמצית פסיקות ועדת ערר להיטל השבחה בעניינים שונים.....	205
1. היטל וריבית.....	205
2. הפחתת היטל השבחה בגין ההקלה לקו בניין.....	205
3. שומה מייעצת.....	206
4. חיוב היטל השבחה בגין גובה מרתף.....	206
5. שינוי ייעוד.....	207
6. חוות-דעת מומחה - טענות לשגיאות.....	208
7. תחולת תמ"א 38.....	209
8. הפחתת שומת היטל השבחה.....	209
9. על המבקש פטור להגיש בקשה מתאימה לועדה המקומית.....	210
10. היטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של מכר.....	211
11. אי-מימוש זכויות בניה.....	211

212.....	12. הקלה בתוספת קומות.....
213.....	13. שימוש חורג.....
214.....	14. החלטת הוועדה אינה חורגת ממתחם הסבירות הנתון לרשות מינהלית.....
213.....	15. הפחתת סכום הערבויות הבנקאיות.....
214.....	16. חיוב בהוצאות הכשרת חריגות הבניה.....
215.....	17. עסקת מכר דירה.....
215.....	18. החיוב בהיטל השבחה במקרה של תכנית כוללנית.....
216.....	19. מינוי שמאי מייעץ.....
216.....	20. תכנית מקרקעין - משביחה או פוגעת.....
217.....	21. התערבות בשומה מכרעת.....
217.....	22. התערבות במסקנת השמאי.....
218.....	23. שומות חלוטות.....
219.....	24. פרשנות תכנית.....
220.....	25. מינוי רואה חשבון לצורך ביצוע התחשיב החשבונאי של חשבון הנאמנות.....
220.....	26. דוקטרינת ההליך התלוי והעומד.....
221.....	27. פגיעה בהיבטי הפרטיות - תכנית בניה.....
221.....	28. חוכר לדורות - ניצול השבחה.....
221.....	29. התקיימות התנאים הקבועים בסעיף 21 לשם החרגת הסדר החבות בהיטל השבחה שלפי התוספת השלישית.....
222.....	30. טעות בפרטי המקרקעין.....
223.....	31. המבחנים המצדיקים עיון מחודש בהחלטת ועדת הערר.....
224.....	32. קביעת ההשבחה בגין קומת מרתף שניה בשומה המכרעת.....
224.....	33. דרישת הזהות בין החייב בהיטל השבחה לבין מבקש הפטור מהחיוב בהיטל.....
224.....	34. בקשה לדיון נוסף - ביטול חיוב המשיבה 1 בתשלום היטל השבחה למבקשת.....
225.....	35. הזכויות שמעניקות תכניות הגגות.....
226.....	36. סטייה של ממש משיעור ההשבחה שנקבע למצבים דומים.....
226.....	37. הנטל המוטל לפתחו של עורר התוקף שומת היטל השבחה שאינו ממצה את האפיק התכנוני לתקיפת ההחלטה התכנונית הינו נטל מוגבר.....
227.....	38. פיצויי הפקעה.....
228.....	39. בניה על מקרקעין שייעודם חקלאי.....
229.....	40. ניגוד עניינים - שמאי מייעץ.....
229.....	41. "נקודת חיתוך" של מועד חתימת הסכם המכר.....
230.....	42. פרשנות הוראת הפטור.....
230.....	43. הארכת מועד לקבלת הפטור.....
231.....	44. התנאים המצטברים לקיומה של השבחה.....
232.....	

45	האם יש להעריך שווי המקרקעין לפי ייעוד למגורים? 232.....
46	היתר בניה במקרקעין לשם הריסת בית מגורים קיים מכוח תמ"א 233.....
38	דירשת תשלום 234.....
47	הלכות סעיף הפטור 234.....
48	שאלת תוקפו או בטלותו של תיקון 1943 234.....
49	פטור על הקמת דירות מגורים על-ידי הקדש ציבורי במטרה להשכירן 235.....
50	תוספות בניה ללא היתר 236.....
51	אישור העברת הכספים בגין מכתב דרישת תשלום חובות של היטל השבחה וארנונה 236.....
52	חיוב קיבוץ בהיטל השבחה - החלטת הוועדה 237.....
53	אין להתיר הגשת תביעה אזרחית להשבת היטל השבחה 238.....
54	"עסקה נוגדת" 238.....
55	סירוב לשלם היטל השבחה - הפרה של ההסכם 239.....
56	הצמדת החיובים לרשות למדד שלילי 239.....
57	החבויות המוניציפליות היחידות שהובטחו בכספי הנאמנות 240.....
58	זכות במגרש 241.....
59	רכיבים פסולים בהסכמים 241.....
60	הפרת הסכם מכר דירה 242.....
61	היתרי בניה לניצול חלל הגג 243.....
62	דרישת תשלום - קבלת היתר לתוספת מרפסות בבניין 243.....
63	שיקול-דעת המנהלים בהסדר המוצע - "הגוש הגדול" 244.....
64	תנאי הפטור 245.....
65	חיוב בהיטל השבחה ביחס לזכויות חדשות 245.....
66	זכויות עתידיות בהסכם מכר - חיוב בהיטל השבחה 246.....
67	זכויות בניה במקרקעין - הסכם החכירה - חיוב בהיטל השבחה 247.....
68	הסמכות להוסיף זכויות בתכנית 247.....
69	אירוע מחולל השבחה 247.....
70	שומת היטל השבחה חלוטה 248.....
71	היטל השבחה חלקי בלבד בגין זכויות מותנות 249.....
72	שימושים האפשריים במקרקעין 249.....
73	שיטת עריכת השומה וקבלת שומה בגין תכנית כוללנית 250.....
74	תנאי הפטור - סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק 251.....
75	חיוב קיבוץ בהיטל השבחה 252.....
76	קביעת השומה המכרעת לפיה אין השבחה כתוצאה מאישור התכנית 253.....
77	שומה מכרעת - עלויות התאמה 253.....
78	טיב זכויות העוררת במקרקעין 254.....

255.....	79. הוראת הפטור - מוסד
255.....	80. המועד הרלבנטי לבחינת עמידתה של העוררת בתנאי הפטור
255.....	81. היטל השבחה בגין ההקלה למרתפי החניה
256.....	82. התערבות ועדת הערר בקביעות מקצועיות שנקבעו בשומה המכרעת
257.....	83. סגירת מרפסות
257.....	84. הדירה המסויימת לגביה מבוקש הפטור
258.....	85. מבחן הייחודיות
259.....	86. השבחה הנובעת מתוספת הקומות בהקלה
260.....	87. עבירה זהה בתיק האחר - פער קיצוני בעונש המבוקש
260.....	88. קומת "יציע"
261.....	89. היטל השבחה בגין אישור ההקלה לתוספת קומת מרתף
261.....	90. היתר לבניית תוספת של קומה חדשה
262.....	91. לא היה כל בסיס לחייב את העוררת בהיטל השבחה בגין התכניות האלו מלכתחילה
262.....	92. דרישת המגורים לפרק זמן של ארבע שנים למן תחילתה של תכנית ועד למכר, לצורך קבלת הפטור
263.....	93. חובה לבניית קומת עמודים מפולשת
264.....	94. התיישנות חוב - הוכחתו
265.....	95. פער בלתי-מוסבר בין ערכי השווי השונים
265.....	96. ביטול הסכם קומבינציה
266.....	97. השיטה השמאית לקביעת שווי המקרקעין
266.....	98. פירוק השיתוף בזכויות הבניה
267.....	99. היקף שטחי המרפסות החייבים בהיטל השבחה
268.....	100. חלקות אנלוגיות - חיוב שונה
268.....	101. השתק פלוגתא ביחס לסוגיית השבת רכיב הקלות בניה ושימושים חורגים
269.....	102. הזכאות לפטור אינה "זכות אוטומטית"
270.....	103. זכויות בניה מכוח הקלה
270.....	104. חיוב נוסף בהיטל השבחה בגין הקלה זהה
271.....	105. שווי מופחת לזכויות שניתנו בהקלה
271.....	106. היעדר אפשרות להסתמך על אישור הזכויות
272.....	107. קביעת ההשבחה בגין הקלה לתוספת קומת מרתף
272.....	108. בשומה המכרעת נפלה טעות משפטית
273.....	109. הגדרת בניין "מגורים"
274.....	110. הגדלת קנס - עבירות בניה
275.....	111. הכדאיות הכלכלית לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתכונת פינני-בינוי

112	פרשנות סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה - ייעוד חקלאי
275	113. הזכויות הפטורות מהיטל השבחה על-פי תמ"א 38
276	114. סגירת מרפסות - טעות בשומה המכרעת
277	115. בקשה להארכת מועד - לא קיים "טעם מיוחד"
278	116. פסילת חוות-דעת מומחה
278	117. שימוש חורג
279	118. היעדר עילה לעיכוב ביצוע
280	119. מימוש זכויות במקרקעין
281	120. פרשנותו של הפטור
281	121. הקלה לא משביחה
282	122. החיוב בהיטל השבחה בעקבות המימוש במכר
283	123. "צביעת" זכויות
284	124. חריגה מקווי בניין
284	125. על אלו בעלי דירות מוטל היטל ההשבחה עבור תכניות הגגות?
285	126. ערר על קביעות השמאי המכריע לעניין תכניות הגגות
286	127. אי-תשלום של דירה בקומת הקרקע עבור היטל השבחה בגין התכניות המאפשרות בניה על הגג
286	128. חיוב בעלי הזכויות בדירה בקומה העליונה, שמתוכה ניתן לבנות יציאה אל הגג וכן חדר יציאה אל הגג בהיטל השבחה
287	129. אי-חיוב דירה בקומה השלישית בהיטל השבחה בגין תכניות המאפשרות בניה על הגג
287	130. הבקשה אינה עומדת באמות-המידה המחמירות החלות על בקשה ב"גלגול שלישי" שמקורה בהליך שהתנהל בפני ועדת הערר
288	131. ערר שהוגש כנגד החלטת השמאי המכריע
289	132. הודעה על חדילה מגביה לפי סעיף 9 בחוק תובענות ייצוגיות - גביית יתר
292	133. ערעור על קבלת קביעת השמאי לפיה ניתנה הקלה בנכס
293	134. האם צריך היה השמאי המכריע לנכות את רכיב המע"מ משווי השוק של המגרשים, אם לאו?
294	135. דחיית ערעור בגין חיוב בשומה
296	136. ערר על דרישת תשלום היטל השבחה למקרקעין בעקבות מימוש זכויות העוררת
298	137. ערר על דרישת תשלום אשר נשלחה לעוררים בגין השבחה למקרקעין - שטח מגרש קטן מהמינימום
299	138. ערר על שומה של השמאית המכריעה בעקבות מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר ומימוש מלא לאחר ההיתר
300	139. ערר על קביעת השמאית המכריעה לפיה תכנית רע/3000 איננה משביחה את המקרקעין
301	

140. שווי הקרקע במצבי התכנון השונים (חקלאי, מגורים, תעסוקה ודיור מוגן).....	302
141. הגשת ערר כ- 8 חודשים לאחר קבלת שומה-שכר שמאי מכריע.....	302
142. בקשה לפטור מתשלום היטל השבחה בשל שימוש בנכס כלשכת שיקום.....	303
143. ערר בגין שומת השבחה שהוציאה המשיבה בגין מימוש בדרך מכר, ביחס למקרקעין הידועים כנחלה חקלאית.....	304
144. ערר שעניינו בחיוב בהיטל השבחה בעקבות בקשה להיתר בניה שכללה הקלות, לצורך הקמת יחידת דיור נוספת.....	305
145. עררים על שומות של השמאי המכריע לשני נכסים סמוכים בעקבות קבלת היתרי בניה לחיזוק הבניינים.....	306
146. אי-הבאה בחשבון בחישוב השווי במצב התכנוני החדש שימוש ביניים הכולל הנאה מדמי שכירות.....	308
147. ערר על שומה בעקבות ביטול זכויות בניה לתעשייה.....	309
148. מינוי משאי מכריע לצורך אומדן שווי פגיעה לפי סעיף 197 לחוק עקב אישור תכנית.....	310
149. ערר כנגד דרישה לתשלום היטל השבחה בגין אישור תמ"א 10/ד/10 ומימוש באמצעות היתר להקמת מתקנים פוטו וולטאיים, על גגות מוסכי הרכבת.....	311
150. 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.....	313
151. 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.....	315
152. ערר בעקבות דרישת היטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של קבלת היתר בניה לחיזוק בניין מפני רעידות אדמה.....	316
153. 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.....	317
154. אי-תגובת הצדדים לשומה המייעצת.....	319
155. הבהרות השמאי המייעץ לעניין היטל השבחה בגין בניית ממ"דים והשבחה בגין בניית מרפסות.....	319
156. חיובה של העוררת בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מתכנית שניתן לה על-ידי הוועדה המקומית, לצורך שימוש של חניון פתוח.....	323

157.	האם רשאית היתה הוועדה המקומית להוציא את השומות, לאחר שהוציאה את שומות 2011-2012, ואלו שולמו, והכל בגין אותן עסקאות?	324
158.	ערר על שומת היטל השבחה בגין אישורה של תכנית ממ/3180, אשר הגדילה את השטח המותר לבניה על הגג	326
159.	בקשה להגשת הבהרות ביחס להתייחסות השמאי המכריע	326
160.	הערות הצדדים ביחס להכרעת השמאי לעניין היעדר כדאיות כלכלית בנטיעת עצי אבוקדו בשטח	327
161.	ערר על ייעוץ השמאי בעניין הפגיעה בדירות העוררים	328
162.	לקביעות השמאית המכריעה ביחס לגובה ההשבחה בשל אישורה של תכנית רצ/1/67/1 - מקרקעין פנויים	329
163.	במצב הקודם הותרה הקמת מרפסות בשיעור של 25% מהשטח המותר לבניה	330
164.	האם השמאי המכריע חרג מסמכותו כאשר עסק בשאלת הזכויות?	331
165.	חיוב בריבית פיגורים שהתווספו לשומות ההשבחה בהתייחס למקרקעין	332
166.	ערר חוזר	333
167.	תיקון השומה	333
168.	ביטול החיוב בהיטל השבחה	334
169.	הוועדה המקומית לא הרימה את נטל הראיה להוכיח כי המקרקעין הושבחו	334
170.	חיוב העורר בריבית בגין היטל השבחה	335
171.	השפעותיה של תכנית על מקרקעי העוררים	335
172.	אמות-המידה להתערבות בשומה מכרעת	336
173.	חיוב העוררת בהיטל השבחה, בעקבות מימוש בדרך של מכר	336
174.	האפשרות לתקן את השומה	337
175.	החזרת דיון לועדת ערר	337
176.	טענות כנגד החיוב בגין הזכויות המותנות מכוחה של תכנית	338
177.	תוקף לשומה המייעצת	338
178.	הסכמת הצדדים בדבר מיהות החייב בהיטל	339
179.	בקשה להארכת מועד להגשת ערר על החלטות הוועדה המקומית	339
180.	פטור במקרה של מכר	340
181.	תחשיב ההשבחה	340
182.	היה מקום כי הוועדה המקומית תבקש את מחיקתו של הערר דן מיוזמתה - פסיקת הוצאות	341
183.	הוצאות בתיקי הזכויות המותנות	342
185.	מהו מספר החניות שיש להביא בחשבון במצב הקודם?	342

186.	היטל השבחה - פירוק שיתוף במקרקעין.....	343
187.	בקשה לביטול הוצאות בשל העובדה שלכאורה לא מילאה אחרי	
344.	החלטת ועדת הערר.....	344
188.	ערר על חיוב ריבית פיגורים.....	344
189.	הכרעה שמאית, בדבר קיומה של השבחה בגין תכנית.....	345
190.	החזרת התיק לשמאי המכריע.....	346
191.	האופן שבו חישב השמאי המכריע את חלקיות המימוש במקרה	
346.	דן.....	346
192.	הפחתה מתחשיב ההשבחה.....	347
193.	ההשבחה והיטל ההשבחה יהיו כאמור בשומה המייעצת.....	347
194.	חיוב העוררים בהיטל השבחה, בעקבות מימוש בדרך של היתר בניה	
348.	שכלל הקלות.....	348
195.	ערר על גובה החיוב.....	348
196.	השבחה בגין מימוש אישור בקשה להיתר בניה והקלות.....	349
197.	אין בתכנית כדי לפגוע בשווי המקרקעין.....	349
198.	כתב הערר כלל לא הומצא לרשימת בעלי הזכויות בנסח.....	350
199.	מגבלות שימור מבנה.....	350
200.	תיקון השומות המכריעות.....	351
201.	החזרת הדיון פעם נוספת לשמאי המכריע.....	351
202.	הסבת מרפסות לשטח עיקרי.....	352
203.	אמת-המידה להתערבות בקביעותיו ובמסקנותיו של שמאי	
352.	מכריע.....	352
204.	גם אם ניתן לחלוק על קביעות השמאי המכריע והנמקותיו, אין הדבר	
353.	מהווה פגם מהותי המצדיק השבת התיק פעם נוספת אליו.....	353
205.	בבסיס הנתונים ששימשו יסוד לשומה המכרעת המתוקנת נלקחה	
353.	בחשבון שומה מכריעה שצריך היה שלא להתחשב בקבוע בה לאור	353
206.	המתודה שבה נערכה.....	353
206.	טענה כי השומה המכרעת המתוקנת נערכה שלא בהתאם להחלטת	
354.	הוועדה.....	354
207.	לא היה בידי המשיבה לעשות במקום שימוש לאולם מכירות ללא	
355.	היתר לשימוש חורג ובדין סרבה המשיבה להנפיק רישיון עסק ללא אישור	355
208.	האם נוצרה השבחה המחוייבת בהיטל?.....	355
209.	שאלת דרך חישוב ההשבחה במצבים של מימוש מלא לאחר מימוש	
355.	חלקי.....	355
210.	האם שומה מכרעת שהוכנה טרם מימוש הזכויות, והעריכה את	
356.	השבחת מקרקעין בעקבות אישורה של תכנית כוללנית, מחייבת את	356
	הצדדים לעניין חבות בהיטל השבחה בעקבות אישורה של תכנית מפורטת	
	משביחה מאוחרת יותר?.....	356

211.	שווי המיוחס לשימוש הביניים בדירה הקיימת עד לאכלוס הדירה החדשה בעתיד.....	357
212.	ביטול חיוב המשיבה בתשלום היטל השבחה.....	357
213.	חיוב הקיבוצים בהיטל השבחה בגין עסקאות שיוך.....	358
214.	קיימים במקרה זה "טעמים מיוחדים" ברורים להיעתר לבקשת ארכה, יהיה זה בלתי צודק להשאיר את החלטת ועדת הערר על-כנה.....	358
215.	הפרשנות הראויה למונח "חוכר לדורות" לצורך הטלת היטל השבחה היא פרשנות מהותית-כלכלית, שאינה נצמדת להגדרה הקניינית.....	359
216.	הארכת המועד להגשת ערר.....	359
217.	סעיף הפטור קובע כי מימוש זכויות במקרקעין שעליהם חלה תמ"א 38 פטור מתשלום היטל השבחה וכי פטור זה מתגבש רק בעת הוצאת היתר בניה בפועל.....	359
218.	שמאי המערערת לא בחן את ההבדל בין המצב הישן לחדש לאור האמור ולפיכך השומה לוקה בפגם מהותי. משהמערערת כשלה להוכיח את החיוב הנטען בהיטל השבחה, יש לדחות את ערעורה.....	360
219.	השבת כספים ששולמו ביתר.....	360
220.	רצף תכנוני ומשמעותי.....	361
221.	האם יש לחייב את המשיבות בהיטל השבחה כתוצאה מתכנית שחלה על מקרקעין ציבוריים גובלים?.....	361
222.	ירידת ערך בעקבות אישורה של תכנית.....	362
223.	נקבע, כי אין בסמכות המערערת לדרוש ערובה בסכום היטל השנוי במחלוקת כתנאי לקיום החלטת ועדת הערר.....	362