

## תוכן עניינים

1	שער א': מבוא
1	פרק א': כללי
3	פרק ב': על תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
7	פרק ג': הדין
21	פרק ד': שמאי ושמאות
21	1. שמאי מקרקעין
21	2. שמאות מקרקעין - מושגי יסוד
21	2.1 שווי שוק
23	2.2 מחיר
24	3. נתונים ראשוניים המשפיעים על שווי המקרקעין
24	3.1 מבוא
24	3.2 רשימת האיפיונים - נתונים
24	4. שיטות ההערכה השונות של שוויים של מקרקעין
24	4.1 כללי
24	4.2 השיטה השיורית
24	4.3 שיטת החילוץ
25	4.4 השיטה ההשוואתית
25	4.5 גישת העלות - THE COST APPROACH
26	4.6 גישת ההכנסה או גישת היוון ההכנסות
26	4.7 היוון דמי השכירות כמודל הערכת שווי מקרקעין
197	פרק ה': חיוב בהיטל השבחה ופיצויים על פגיעה במקרקעין (סעיפים)
27	עד 200 לחוק התכנון והבניה) - היעדר סימטריה
33	שער ב': "השבחה" - הגדרה ומהות
33	פרק א': מבוא
37	פרק ב': הגדרת השבחה
39	פרק ג': גביית היטל השבחה
39	1. הליכי גביה - כללי
	2. דרכי התקיפה של החלטות מינהליות - "תקיפה ישירה" ו"תקיפה עקיפה"
40	2.1 כללי
40	2.2 חשיבות האבחנה בהקשר לסמכות העניינית
41	2.3 הליכי התקיפה - הפגמים השונים
41	2.4 סיכום
43	3. איזון בין הסמכויות השונות
44	4. חובות הנאמנות של הרשות בהליכי הגביה
45	5. חזקת התקינות של ההליך המינהלי

46	6. הליך הגביה המינהלי והשפעתו על הליך הגביה המשפטי
49	7. פקודת המיסים (גביה) והאכרזות
49	7.1 פקודת המיסים (גביה)
	7.2 אכרזת המיסים (גביה) (ארנונה כללית ותשלומי חובה לרשויות המקומיות) (הוראת שעה), התש"ס-2000
51	8. צו אכרזת המיסים - בא להוסיף לדרכי הגביה
52	9. הגשת תביעה משפטית לבית-המשפט המוסמך - הליך אזרחי רגיל
53	10. אמצעי אכיפה לגביית היטל השבחה
53	10.1 כללי
324	10.2 אמצעי גביה פסיבי - תעודה - אישור להעברת מקרקעין - סעיף
54	לפקודת העיריות
55	10.3 דוגמאות ותקדימים
	11. עיסקת משכנתא איננה בבחינת מימוש זכות לצורך גביית היטל השבחה
57	12. החיוב בגין היטל השבחה וארנונה בהליכי חדלות פירעון
57	13. פרשנות סעיף 11א לפקודת המסים גביה - סמכויות אכיפת חוב בגין היטל השבחה
57	14. אישור רישום זכויות - חיוב תשלום היטל השבחה
57	פרק ד': הפחתה או ביטול של היטל השבחה
61	פרק ה': היטל השבחה - ריבית והפרשי הצמדה
63	פרק ו': חלוקת הכנסות בין רשויות
63	1. הדין
	2. פרשנותו של סעיף 9א לפקודה - היטל השבחה ו"חלף היטל השבחה"
64	
	<b>שער ג': מהות הזכות כבסיס להטלת היטל השבחה והגדרת החייב בתשלום היטל</b>
77	פרק א': מבוא
	פרק ב': קרקע המוחזקת בידי יזם על-פי הסכם פיתוח והחיוב בהיטל השבחה
79	פרק ג': חובת תשלום היטל השבחה וברי-רשות
81	פרק ד': היטל השבחה - שומה שגויה ותביעת פיצויים
83	פרק ה': מחלוקת באשר לתשלום היטל השבחה
85	שער ד': האירוע ה"מצית" - "המחולל" את החיוב בהיטל השבחה - "אירוע המס" או ניצול המקרקעין על-ידי הנישום
87	פרק א': בין אירוע המס לבין מועד מימוש הזכויות והתאריך הקובע
87	פרק ב': עיקרון המימוש
89	פרק ג': יום תחילת התכנית
91	

93	פרק ד': מועד תשלום היטל השבחה
95	פרק ה': סיכום עקרונות היסוד לגבי נושא היטל השבחה
97	פרק ו': "אישור תכנית" והטלת היטל השבחה
97	1. הוראות תכנית מיתאר ארצית (סעיף 49 לחוק)
97	2. תכנית חלקית - עריכת תכנית - מסירת תכנית לועדות המחוזיות (סעיפים 50-52 לחוק)
98	3. אישור תכנית ופרסום (סעיפים 53 ו-54 לחוק)
100	4. תכנית מיתאר מחוזית
100	4.1 מטרות התכנית (סעיף 55 לחוק)
101	4.2 עריכת התכנית (סעיף 56 לחוק)
101	4.3 הוראות התכנית (סעיף 57 לחוק)
103	4.4 הוראות המועצה (סעיף 58 לחוק)
103	4.5 סמכויות של ממונה לביצוע (סעיף 59 לחוק)
103	5. תכנית מיתאר מקומית
103	5.1 מטרות התכנית (סעיף 61 לחוק)
104	5.2 תכנית בסמכות וועדה מקומית או בסמכות וועדה מחוזית (סעיף 61 לחוק)
111	5.3 הודעה על הגשת תכנית בסמכות ועדה מקומית והגשת חוות-דעת (סעיף 61 לחוק)
111	5.4 תכנית בסמכות וועדה מחוזית (סעיף 62 לחוק)
112	5.5 תכנית בסמכות וועדה מקומית ותכנית כוללנית (סעיפים 62א, 62ב לחוק)
116	6. תכנית מפורטת
116	6.1 הוראות תכנית מפורטת (סעיף 69 לחוק) מיום 01.01.96
120	6.2 התאמת מגרשים (סעיף 70 לחוק)
121	7. תכנית מיוחדת (סעיפים 71 עד 76 לחוק)
122	8. תכנית לשימור אתרים
122	9. תכנית לתשתית לאומית
122	9.1 תכנית לתשתית לאומית (סעיפים 76ב-76ג לחוק)
123	9.2 תכנית למתקן טעון היתר פליטה (סעיף 76ד לחוק)
123	10. שלבי ביצוע (סעיפים 84, 84א לחוק)
125	11. השבחה כתוצאה מתכנית מיתאר ארצית
126	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
136	13. "תכנית" - אישור תכנית הבינוי מחייב עקרונית את המשיבה בתשלום היטל השבחה
139	פרק ז': שימוש חורג, הקלה והחיוב בהיטל השבחה
139	1. כללי - שימוש חורג (סעיף 146 לחוק)

2.	הקלות (סעיף 147 לחוק).....	142
3.	שימוש חורג והקלה בתנאים (סעיף 148 לחוק).....	146
4.	תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות (סעיף 149 לחוק).....	148
5.	סטיה ניכרת ושימוש חורג ביחידת דיור הוראת שעה (סעיפים 151 ו-151א לחוק).....	151
6.	חיוב במס השבחה בגין התרת שימוש חורג.....	151
7.	היתר לשימוש חורג ורישיון עסק - חרף קיומו של חוב היטל השבחה.....	152
8.	השבחה החייבת בהיטל השבחה מוגבלת לכזו הנובעת מאישור תכנית, או ממתן הקלה או אישור לשימוש חורג, והיא אינה כוללת השבחה הנובעת ממקור אחר.....	152
9.	כדי לבנות חדר יציאה לגג כתוספת לדירה בקומה העליונה נדרש, בין היתר, כי שטח הקומה העליונה יהיה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.....	155
10.	חיוב בתשלום של היטל השבחה בגין עליית שווי בסתירה לקביעותיו של בית-המשפט המחוזי לפיהן ערך הקרקע ירד.....	156
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?.....	158
12.	בקשה להיתר בניה לבניית יחידות דיור על המגרש וכן מרתף חנייה מתחת לשטח הציבורי.....	159
13.	המשטר המשפטי החל על מתקנים ביטחוניים שבמסגרתם נעשה שימוש בקרקע הנוגד את ייעוד התכנית שחלה עליה.....	161
14.	ירידת ערך של מקרקעין אשר גובלים בתחום התכנית המרת שטח מאזור מגורים בתוך מכון וייצמן לאזור לבניין ציבורי לצורך בניית בית ספר.....	162
15.	70 שומות היטל השבחה שהוצאו שלא בהתאם להליך הקבוע בחוק התכנון והבניה.....	164
16.	הנפקת "אישור היעדר חובות" המופנה לרשם המקרקעין לצורך העברת הזכויות במקרקעין.....	165
17.	במקרה של היעדר סמכות עניינית קיים סעד חלופי של הגשת ערעור.....	168
	<b>פרק ח': דינן של זכויות מותנות בתכנית מיתאר מקומית לאחר אישורן, לצורך החיוב בהיטל השבחה.....</b>	<b>171</b>
	<b>פרק ט': היתר בניה ותכנית מיתאר ארצית - מה המועד הקובע לעניין שומת היטל השבחה.....</b>	<b>185</b>

פרק י': חיוב בהיטל השבחה - קביעה כי המבקשת הינה בגדר חוכר ולא בר-רשות	187
פרק י"א: אישור תשריט - האם הינו "אירוע מצית" לעניין הטלת היטל השבחה מיצוות התוספת השלישית	193
פרק י"ב: אופן החיוב בהיטל השבחה בגין זכויות מותנות הכלולות בתכנית - לאחר הילכת אליק רון	195
פרק י"ג: העברת זכויות במקרקעין מחברה לבעלי מניותיה במסגרת פירוק מרצון	217
פרק י"ד: קבלת תשלומי איזון במסגרת איחוד וחלוקה - גורם מחולל את החיוב בהיטל השבחה	219
פרק ט"ו: "העברה מכוח הדין" - העברת הנכס למנוח היתה שחרור נכס שהוקנה בעבר לאפוטרופוס לנכסי נפקדים	221
פרק ט"ז: הלכה פסוקה	223
1. ערר כנגד חיובה של העוררת בהיטל השבחה עקב הקמת מתקן תקשורת הכולל תורן ועליו אנטנות על גגו של מבנה במיתחם השוק הסיטונאי	223
2. חבות בהיטל השבחה עקב הקמת חדר יציאה לגג - תיקון טעות מינהלית	225
3. תביעה להשבת כספים ששולמו כהיטל השבחה	227
4. היטל השבחה במקרים של דירות גג-גן	233
5. רכישת זכויות בגג וזכויות בניה עתידיות - חיוב בהיטל ופטור	236
6. מהו האירוע "מחולל ההשבחה" ביחס להרחבת המרתף מעבר לקו הקירות החיצוניים כפי שהיה עובר להקלה	237
7. נסיבות בהן פוקעת תכנית המתאר ובאין התעשרות - השבת דמי ההיטל לנישום	238
8. התיישנות - טענת ויתור והסתמכות על היעדר קיום חוב - ביטול החיוב בהיטל השבחה	238
9. מימוש הזכות במקרקעין - חישוב ההיטל על-פי שומה חדשה	239
10. מה כוחו וגבורתו של סעיף 10(א) לתוספת - המאפשר לוועדה המקומית לעכב מתן אישור לרישום זכויות במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה - בנסיבות בהן חוזה המכר נחתם טרם כניסת המוכר להליכי פשיטת רגל?	239
11. קבלת אישור לרישום הזכויות בטאבו בכפוף לתשלום היטל השבחה	242
12. מיהו החייב בהיטל השבחה	243
13. בקשה להורות להמציא אישור לרשם המקרקעין	244
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?	245

**שער ה': קביעת שיעורו של היטל השבחה ושווי השבחה... 247**

**פרק א': כללי 247**

**פרק ב': מנגנון לחישוב השבחה עקב תכנית משביחה יחידה 251**

**פרק ג': מנגנון חישוב השבחה באישור מספר תכניות נוספות - טרם מועד המימוש - הגישות השונות 253**

1. כללי 253

2. מהי, שיטת החישוב הראויה של ההשבחה אליה מכוון סעיף 4(5) לתוספת השלישית במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות משביחות בזו אחר זו? 254

2.1 כללי 254

2.2 "שיטת המקפצה" 254

2.3 "שיטת המדרגות" 254

2.4 "השיטה המנטרלת" 254

3. מהי השיטה שיש להעדיף במקרה של רצף תכניות משביחות כאמור? 256

4. הסתייגות השמאים מה"שיטה המנטרלת" 257

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 258

6. האם בעריכתה של שומה לצורך חיוב בהיטל השבחה על השמאי להניח מכירה במחיר הכולל את הרכיב של מס ערך מוסף - תקן 11 261

**פרק ד': מימוש חלקי של זכויות הבניה וחישוב היטל השבחה 271**

**פרק ה': רישום שבוצע בהתאם לחוק רישום שיכונים ציבוריים - אין בכך כדי לפטור מתשלומי חובה ובכלל זה היטל השבחה 277**

**פרק ו': קיזוז עלויות פיתוח מהיטל השבחה 283**

**פרק ז': קיזוז תשלום עבור קרן חניה מהיטל השבחה 289**

**פרק ח': הלכה פסוקה 295**

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 295

2. המועד לקביעת שווי הקרקע לצורך חישוב היטל השבחה 295

3. היטלי השבחה - כתבי שיפוי - קיזוז משומת ההשבחה את הסכומים בגין כתבי שיפוי עתידיים 297

4. עליה בשווי הזכויות עשויה להיות נעוצה בגורמים שונים 301

5. לא ניתן להתחשב בציפיות שנוצרו כתוצאה מאישורן של תכניות נקודתיות "שכנות" 301

6. שומת השבחה בעקבות מימוש בדרך מכר 301

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..... 308

8. התקנון קובע את זכותו של המבקש לבנות על החלקים הצמודים לדירתו ומשקף את הסכמות בעלי הדירות לכך שגם זכויות הבניה תשויכנה למבקש ..... 310

9. בקשה להארכת מועד להגשת ערעור ..... 312

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..... 318

11. אישורה תכנית חיבור ישיר בין העיר חולון לבין כביש מספר 4 במסגרתה בוטלה הגישה לתחנת הדלק..... 321

12. האם העותר הוכיח "פגיעה לכאורית" בחלקות המערער? ..... 322

13. אם עליית שווי המקרקעין עקב התכנית המקורית קשורה בקשר סיבתי לתכניות המשביחות..... 323

14. אין להתחשב בפוטנציאל לקבלת זכויות בניה על-פי תכנית המתאר (תכנית החיזוק) בהערכת שווי החלקה במצב הקודם, הן מחמת שתכנית המתאר אינה מקנה כשלעצמה זכויות קונקרטיות בכל חלקה וחלקה, והן מחמת שעל-פי הוראותיה אין לה תחולה בנסיבות מקרה זה ..... 327

15. בקשה להורות על ביטולם של דרישות השומה וכן להורות למשיבה ליתן לעותרים אישור המופנה לרשם המקרקעין לשם העברת זכויותיהם במקרקעין - העתירה נדחתה ..... 327

**שער ו': פטור מהיטל השבחה ..... 329**

**פרק א': כללי..... 329**

**פרק ב': המועד הקובע לקבלת הפטור או אי-קבלת הפטור ..... 335**

**פרק ג': מחזיק במקרקעין שבנה דירה לשימוש האישי - מספר מחזיקים - דרך חלוקת הפטור ..... 337**

**פרק ד': הפטור בגין בניה נוספת - פרשנות סעיף 19(ג)(ג)(1) לתוספת השלישית ..... 339**

**פרק ה': הלכה הפסוקה ..... 347**

1. יישוב שהוכרז כ"אזור שיקום" והנפקות לעניין החיוב בהיטל ההשבחה או הפטור ממנו..... 347

2. החלת הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(5) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה..... 354

3. הרחבת דירה - הוראת הפטור שבסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק בנוסחו הקודם ..... 363

4. פירושם של סעיף 19(ב)(4) וסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה..... 368

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..... 378

6. פטור - גודל דירה ..... 378

7. החובה לפנות לוועדה לפני הגשת ערר ..... 381

8. חיוב ה"קבוצים" בהיטל השבחה ..... 392

**שער ז': הליכי ערר וערעור - ועדות ערר, בית-המשפט לעניינים מינהליים, שמאי מכריע ושמאי מייעץ** 393

**פרק א': הדין** 393

1. סעיף 198 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ..... 393

2. סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ..... 395

**פרק ב': דחיית הערכת שיעור השבחה על-ידי הוועדה המקומית** ..... 397

**פרק ג': תיקון שומה** ..... 399

1. כללי ..... 399

2. ערעור על ביטול הודעת החיוב בשל הפגמים שנפלו בשומה ..... 399

**פרק ד': ערר דחיית הערכת היטל השבחה** ..... 401

**פרק ה': מינוי שמאי מייעץ ושמאי מכריע** ..... 403

1. מינוי שמאי מייעץ ..... 403

2. מינוי שמאי מכריע ..... 403

3. תיקון 84 לחוק התכנון והבניה - מינוי של שמאי מכריע ..... 403

4. מינוי טריבונאל של שמאים מכריעים ..... 406

5. התערבות בהחלטת שמאי מכריע ..... 409

6. ערעור על שומת שמאי מכריע - מימוש בדרך של היתר בניה שכלל הקלות ..... 416

**פרק ו': ערעור מינהלי** ..... 427

**פרק ז': בקשת רשות ערעור על החלטת בית-המשפט לעניינים מינהליים - אמת-מידה מצמצמת** ..... 429

**פרק ח': סיכום הליכי תקיפת הטלת החיוב ותקיפת שיעורו של החיוב על-פי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה** ..... 431

**פרק ט': שמאי מכריע** ..... 433

1. סמכויות שמאי מכריע בענייני היטל השבחה ..... 433

2. מעמדו של ה"שמאי המכריע" בחוק התכנון והבניה ..... 445

3. אמת-המידה להתערבות בחוות-דעתו של שמאי מכריע או "שמאי מייעץ" ..... 446

4. חיוב בהיטל השבחה בגין מקרקעין - מחיקת הליך על-הסף הואיל וטרם מונה "שמאי מכריע" ..... 451

5. סמכות בית-משפט - פרשנות פסק-דין ..... 451



6. הבקשה אינה עומדת באמות-המידה המחמירות החלות על בקשה ב"גלגול שלישי" שמקורה בהליך שהתנהל בפני ועדת הערר	452
7. ערר שהוגש כנגד החלטת השמאי המכריע	453
8. הודעה על חדילה מגביה לפי סעיף 9 בחוק תובענות ייצוגיות - גביית יתר	455
9. ערעור על קבלת קביעת השמאי לפיה ניתנה הקלה בנכס	457
10. האם צריך היה השמאי המכריע לנכות את רכיב המע"מ משווי השוק של המגרשים, אם לאו?	458
11. דחיית ערעור בגין חיוב בשומה	459
12. ערר על דרישת תשלום היטל השבחה למקרקעין בעקבות מימוש זכויות העוררת	460
13. ערר על דרישת תשלום אשר נשלחה לעוררים בגין השבחה למקרקעין -שטח מגרש קטן מהמינימום	461
14. ערר על שומה של השמאית המכריעה בעקבות מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר ומימוש מלא לאחר ההיתר	462
15. ערר על קביעת השמאית המכריעה לפיה תכנית רע/3000 איננה משביחה את המקרקעין	463
16. שווי הקרקע במצבי התכנון השונים (חקלאי, מגורים, תעסוקה ודירור מוגן)	464
17. הגשת ערר כ- 8 חודשים לאחר קבלת שומה - שכר שמאי מכריע	464
18. בקשה לפטור מתשלום היטל השבחה בשל שימוש בנכס כלשכת שיקום	465
19. ערר בגין שומת השבחה שהוציאה המשיבה בגין מימוש בדרך מכר, ביחס למקרקעין הידועים כנחלה חקלאית	466
20. ערר שעניינו בחיוב בהיטל השבחה בעקבות בקשה להיתר בניה שכללה הקלות, לצורך הקמת יחידת דיור נוספת	466
21. עררים על שומות של השמאי המכריע לשני נכסים סמוכים בעקבות קבלת היתרי בניה לחיזוק הבניינים	467
22. אי-הבאה בחשבון בחישוב השווי במצב התכנוני החדש שימוש ביניים הכולל הנאה מדמי שכירות	469
23. ערר על שומה בעקבות ביטול זכויות בניה לתעשייה	469
24. מינוי משאי מכריע לצורך אומדן שווי פגיעה לפי סעיף 197 לחוק עקב אישור תכנית	470
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	471
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	472

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..... 474

28. ערר בעקבות דרישת היטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של קבלת היתר בניה לחיזוק בניין מפני רעידות אדמה ..... 475

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..... 476

30. אי-תגובת הצדדים לשומה המייעצת..... 478

31. הבהרות השמאי המייעץ לעניין היטל השבחה בגין בניית ממ"דים והשבחה בגין בניית מרפסות..... 478

32. חיובה של העוררת בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מתכנית שניתן לה על-ידי הוועדה המקומית, לצורך שימוש של חניון פתוח..... 481

33. האם רשאית היתה הוועדה המקומית להוציא את השומות, לאחר שהוציאה את שומות 2011-2012, ואלו שולמו, והכל בגין אותן עסקאות?..... 482

34. ערר על שומת היטל השבחה בגין אישורה של תכנית ממ/3180, אשר הגדילה את השטח המותר לבניה על הגג..... 483

35. בקשה להגשת הבהרות ביחס להתייחסות השמאי המכריע..... 484

36. הערות הצדדים ביחס להכרעת השמאי לעניין היעד כדאיות כלכלית בנטיעת עצי אבוקדו בשטח..... 484

37. ערר על ייעוץ השמאי בעניין הפגיעה בדירות העוררים..... 485

38. לקביעות השמאית המכריעה ביחס לגובה השבחה בשל אישורה של תכנית רצ/1/67/1 - מקרקעין פנויים..... 486

39. במצב הקודם הותרה הקמת מרפסות בשיעור של 25% מהשטח המותר לבניה..... 487

40. האם השמאי המכריע חרג מסמכותו כאשר עסק בשאלת הזכויות?..... 488

41. על אלו בעלי דירות מוטל היטל השבחה עבור תכניות הגגות?..... 488

42. ערר על קביעות השמאי המכריע לעניין תכניות הגגות..... 489

43. אי-תשלום של דירה בקומת הקרקע עבור היטל השבחה בגין התכניות המאפשרות בניה על הגג..... 489

44. חיוב בעלי הזכויות בדירה בקומה העליונה, שמתוכה ניתן לבנות יציאה אל הגג וכן חדר יציאה אל הגג בהיטל השבחה..... 490

45. אי-חיוב דירה בקומה השלישית בהיטל השבחה בגין תכניות המאפשרות בניה על הגג..... 490

**פרק י': התערבות הוועדה בשומות השמאי המכריע..... 491**

**פרק י"א: סוגיות שונות..... 503**

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

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

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

104	חיוב נוסף בהיטל השבחה בגין הקלה זהה	560
105	שווי מופחת לזכויות שניתנו בהקלה	561
106	היעדר אפשרות להסתמך על אישור הזכויות	561
107	קביעת ההשבחה בגין הקלה לתוספת קומת מרתף	562
108	בשומה המכרעת נפלה טעות משפטית	562
109	הגדרת בניין "מגורים"	563
110	הגדלת קנס - עבירות בניה	564
111	הכדאיות הכלכלית לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתכונת פינוי בינוי	564
112	פרשנות סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה - ייעוד חקלאי	565
113	הזכויות הפטורות מהיטל השבחה על-פי תמ"א 38	565
114	סגירת מרפסות - טעות בשומה המכרעת	566
115	בקשה להארכת מועד - לא קיים "טעם מיוחד"	567
116	פסילת חוות-דעת מומחה	567
117	שימוש חורג	568
118	היעדר עילה לעיכוב ביצוע	568
119	מימוש זכויות במקרקעין	569
120	פרשנותו של הפטור	570
121	הקלה לא משביחה	570
122	החיוב בהיטל השבחה בעקבות המימוש במכר	571
123	"צביעת" זכויות	572
124	חריגה מקווי בניין	573
125	על אלו בעלי דירות מוטל היטל השבחה עבור תכניות הגגות?	573
126	ערר על קביעות השמאי המכריע לעניין תכניות הגגות	574
127	אי-תשלום של דירה בקומת הקרקע עבור היטל השבחה בגין התכניות המאפשרות בניה על הגג	574
128	חיוב בעלי הזכויות בדירה בקומה העליונה, שמתוכה ניתן לבנות יציאה אל הגג וכן חדר יציאה אל הגג בהיטל השבחה	574
129	אי-חיוב דירה בקומה השלישית בהיטל השבחה בגין תכניות המאפשרות בניה על הגג	575
130	הבקשה אינה עומדת באמות-המידה המחמירות החלות על בקשה ב"גלגול שלישי" שמקורה בהליך שהתנהל בפני ועדת הערר	575
131	ערר שהוגש כנגד החלטת השמאי המכריע	576
132	הודעה על חדילה מגביה לפי סעיף 9 בחוק תובענות ייצוגיות - גביית יתר	578
133	ערעור על קבלת קביעת השמאי לפיה ניתנה הקלה בנכס	580
134	האם צריך היה השמאי המכריע לנכות את רכיב המע"מ משווי השוק של המגרשים, אם לאו?	580

135	דחיית ערעור בגין חיוב בשומה	582
136	ערר על דרישת תשלום היטל השבחה למקרקעין בעקבות מימוש זכויות העוררת	583
137	ערר על דרישת תשלום אשר נשלחה לעוררים בגין השבחה למקרקעין	584
138	שטח מגרש קטן מהמינימום	584
138	ערר על שומה של השמאית המכריעה בעקבות מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר ומימוש מלא לאחר ההיתר	585
139	ערר על קביעת השמאית המכריעה לפיה תכנית רע/3000 איננה משביחה את המקרקעין	586
140	שווי הקרקע במצבי התכנון השונים (חקלאי, מגורים, תעסוקה ודירור מוגן)	586
141	הגשת ערר כ- 8 חודשים לאחר קבלת שומה-שכר שמאי מכריע	587
142	בקשה לפטור מתשלום היטל השבחה בשל שימוש בנכס כלשכת שיקום	587
143	ערר בגין שומת השבחה שהוציאה המשיבה בגין מימוש בדרך מכר, ביחס למקרקעין הידועים כנחלה חקלאית	588
144	ערר שעניינו בחיוב בהיטל השבחה בעקבות בקשה להיתר בניה שכללה הקלות, לצורך הקמת יחידת דיור נוספת	589
145	עררים על שומות של השמאי המכריע לשני נכסים סמוכים בעקבות קבלת היתרי בניה לחיזוק הבניינים	590
146	אי-הבאה בחשבון בחישוב השווי במצב התכנוני החדש שימוש ביניים הכולל הנאה מדמי שכירות	591
147	ערר על שומה בעקבות ביטול זכויות בניה לתעשייה	592
148	מינוי משאי מכריע לצורך אומדן שווי פגיעה לפי סעיף 197 לחוק עקב אישור תכנית	593
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	594
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	595
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	597
152	ערר בעקבות דרישת היטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של קבלת היתר בניה לחיזוק בניין מפני רעידות אדמה	598

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.....	599
154.	אי-תגובת הצדדים לשומה המייעצת.....	600
155.	הבהרות השמאי המייעץ לעניין היטל השבחה בגין בניית ממ"דים והשבחה בגין בניית מרפסות.....	601
156.	חיובה של העוררת בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מתכנית שניתן לה על-ידי הוועדה המקומית, לצורך שימוש של חניון פתוח.....	603
157.	האם רשאית היתה הוועדה המקומית להוציא את השומות, לאחר שהוציאה את שומות 2011-2012, ואלו שולמו, והכל בגין אותן עסקאות?.....	605
158.	ערר על שומת היטל השבחה בגין אישורה של תכנית מ/מ/3180, אשר הגדילה את השטח המותר לבניה על הגג.....	606
159.	בקשה להגשת הבהרות ביחס להתייחסות השמאי המכריע.....	606
160.	הערות הצדדים ביחס להכרעת השמאי לעניין היעדר כדאיות כלכלית בנטיעת עצי אבוקדו בשטח.....	607
161.	ערר על ייעוץ השמאי בעניין הפגיעה בדירות העוררים.....	608
162.	לקביעות השמאית המכריעה ביחס לגובה ההשבחה בשל אישורה של תכנית רצ/1/67/1 - מקרקעין פנויים.....	608
163.	במצב הקודם הותרה הקמת מרפסות בשיעור של 25% מהשטח המותר לבניה.....	609
164.	האם השמאי המכריע חרג מסמכותו כאשר עסק בשאלת הזכויות?.....	610
165.	חיוב בריבית פיגורים שהתווספו לשומות ההשבחה בהתייחס למקרקעין.....	611
166.	ערר חוזר.....	611
167.	תיקון השומה.....	612
168.	ביטול החיוב בהיטל השבחה.....	612
169.	הוועדה המקומית לא הרימה את נטל הראיה להוכיח כי המקרקעין הושבחו.....	612
170.	חיוב העורר בריבית בגין היטל השבחה.....	613
171.	השפעותיה של תכנית על מקרקעי העוררים.....	613
172.	אמות-המידה להתערבות בשומה מכרעת.....	614
173.	חיוב העוררת בהיטל השבחה, בעקבות מימוש בדרך של מכר.....	614
174.	האפשרות לתקן את השומה.....	615
175.	החזרת דיון לועדת ערר.....	615
176.	טענות כנגד החיוב בגין הזכויות המותנות מכוחה של תכנית.....	616
177.	תוקף לשומה המייעצת.....	616
178.	הסכמת הצדדים בדבר מיהות החייב בהיטל.....	616



179.	בקשה להארכת מועד להגשת ערר על החלטות הוועדה המקומית.....	617
180.	פטור במקרה של מכר.....	617
181.	תחשיב ההשבחה.....	618
182.	היה מקום כי הוועדה המקומית תבקש את מחיקתו של הערר דנן מיוזמתה - פסיקת הוצאות.....	618
183.	הוצאות בתיקי הזכויות המותנות.....	619
184.	פרשנות הוראות התכניות החלות על המגרש אשר קובעות את האופן שלפיו יש לחשב את היקף שטחי השירות המותרים במגרש.....	619
185.	מהו מספר החניות שיש להביא בחשבון במצב הקודם?.....	619
186.	היטל השבחה - פירוק שיתוף במקרקעין.....	620
187.	בקשה לביטול הוצאות בשל העובדה שלכאורה לא מילאה אחרי החלטת ועדת הערר.....	620
188.	ערר על חיוב ריבית פיגורים.....	621
189.	הכרעה שמאית, בדבר קיומה של השבחה בגין תכנית.....	621
190.	החזרת התיק לשמאי המכריע.....	622
191.	האופן שבו חישב השמאי המכריע את חלקיות המימוש במקרה דנן.....	622
192.	הפחתה מתחשיב ההשבחה.....	623
193.	ההשבחה והיטל ההשבחה יהיו כאמור בשומה המייעצת.....	623
194.	חיוב העוררים בהיטל השבחה, בעקבות מימוש בדרך של היתר בניה שכלל הקלות.....	624
195.	ערר על גובה החיוב.....	624
196.	השבחה בגין מימוש אישור בקשה להיתר בניה והקלות.....	625
197.	אין בתכנית כדי לפגוע בשווי המקרקעין.....	625
198.	כתב הערר כלל לא הומצא לרשימת בעלי הזכויות בנסח.....	626
199.	מגבלות שימור מבנה.....	626
200.	תיקון השומות המכריעות.....	626
201.	החזרת הדיון פעם נוספת לשמאי המכריע.....	627
202.	הסבת מרפסות לשטח עיקרי.....	627
203.	אמת-המידה להתערבות בקביעותו ובמסקנותיו של שמאי מכריע.....	627
204.	גם אם ניתן לחלוק על קביעות השמאי המכריע והנמקותיו, אין הדבר מהווה פגם מהותי המצדיק השבת התיק פעם נוספת אליו.....	628
205.	בבסיס הנתונים ששימשו יסוד לשומה המכרעת המתוקנת נלקחה בחשבון שומה מכריעה שצריך היה שלא להתחשב בקבוע בה לאור המתודה שבה נערכה.....	628
206.	טענה כי השומה המכרעת המתוקנת נערכה שלא בהתאם להחלטת הוועדה.....	629

207. לא היה בידי המשיבה לעשות במקום שימוש לאולם מכירות ללא  
היתר לשימוש חורג ובדין סרבה המשיבה להנפיק רישיון עסק ללא אישור  
השימוש החורג ..... 629

208. האם נוצרה השבחה המחוייבת בהיטל? ..... 630

209. שאלת דרך חישוב ההשבחה במצבים של מימוש מלא לאחר מימוש  
חלקי ..... 630

210. האם שומה מכרעת שהוכנה טרם מימוש הזכויות, והעריכה את  
השבחת מקרקעין בעקבות אישורה של תכנית כוללנית, מחייבת את  
הצדדים לעניין חבות בהיטל השבחה בעקבות אישורה של תכנית מפורטת  
משביחה מאוחרת יותר? ..... 630

211. שווי המיוחס לשימוש הביניים בדירה הקיימת עד לאכלוס הדירה  
החדשה בעתיד ..... 631

212. ביטול חיוב המשיבה בתשלום היטל השבחה ..... 631

213. חיוב הקיבוצים בהיטל השבחה בגין עסקאות שיוך ..... 632

214. קיימים במקרה זה "טעמים מיוחדים" ברורים להיעתר לבקשת  
ארכה, יהיה זה בלתי צודק להשאיר את החלטת ועדת הערר  
על-כנה ..... 632

215. הפרשנות הראויה למונח "חוכר לדורות" לצורך הטלת היטל השבחה  
היא פרשנות מהותית-כלכלית, שאינה נצמדת להגדרה הקניינית ..... 633

216. הארכת המועד להגשת ערר ..... 633

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 ..... 633

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 ..... 634

219. רצף תכנוני ומשמעותי ..... 634

220. האם יש לחייב את המשיבות בהיטל השבחה כתוצאה מתכנית שחלה  
על מקרקעין ציבוריים גובלים? ..... 635

221. ירידת ערך בעקבות אישורה של תכנית ..... 635

222. נקבע, כי אין בסמכות המערערת לדרוש ערובה בסכום ההיטל השנוי  
במחלוקת כתנאי לקיום החלטת ועדת הערר. ..... 635

223. השבת כספים ששולמו ביתר ..... 636

**שער ח': דוגמאות ותקדימים 637**

1. כיצד יש לסווג את זכויות הבניה לפי התכנית? ..... 637

2. אם הודעת החדילה שהגישה המשיבה היא הודעה מלאה ושלמה, או  
הודעה לקויה שאין לאשרה? ..... 639

3. תקפות החלטתה של רשות הרישוי לחדש את ההחלטה המקורית של  
ועדת המשנה ובעקבות זאת הוצאת ההיתר ..... 640

4. ערעור על חיוב בהיטל ביוב, עבור הקמת מכון טיהור וקווי הולכה.....	642
5. ערעור מינהלי על דחיית בקשת המערער לבטל דרישת תשלום להיטל השבחה אשר הוטל ביחס לנכס.....	644
6. אי-יצירת פוטנציאל תכנוני שנפגע.....	647
7. הפרשנות הנכונה להוראות תכנית 419א העוסקת בהוספת זכויות בשיעור של 6%.....	647
8. דרישת חיוב בהיטל השבחה עבור תכנית מתאר ארצית המאפשרת להוסיף לשטח תחנת הכח יחידות לייצור חשמל הכוללות טורבינת גז ויחידה קיטורית.....	649
9. תכנית להקמת ארבעה מגדלי מגורים תוך שינוי יעוד הקרקע מ"מסחר" ל"מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור".....	650
10. ערעור על אישור מכירת זכויות העירייה בחניון.....	653
11. בקשה לצו ביניים להורות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, לערוך עבור המבקשים "חשבון אגרות בניה" לצורך קבלת היתר.....	655
12. תביעת פיצויים בגין פגיעה בדירות המשיבים.....	655
13. מה היא השיטה הראויה לשומה לשום את המקרקעין במצב הקודם - האם שיטת ההשוואה או שמא שיטת החילוץ?.....	657
14. 70 ערעורים על זכות לפיצוי על ציפיות שנכזבו.....	658
15. בקשה לקבלת מידע - כמה בקשות לפטור מהיטל השבחה הוגשו לעירייה?.....	659
16. שאלת סמכותה ושיקול-דעתה של ועדת הערר בנוגע לבקשות לתת תוקף של החלטה להסכמי פשרה שאליהם הגיעו הצדדים בערר.....	660
17. בקשה לביטול או עיון מחדש בהחלטה המחייבת את המשיבה בהוצאות העותרים.....	672
18. בקשה להארכת מועד להגשת ערעורים מינהליים.....	673
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?.....	674
20. מהו אירוע המס מחולל ההשבחה ביחס למימוש הזכויות המותנות מכוח תכניות הר/2000א ו-הר/מק/543א: האם מועד אישור התכניות, או שמא מועד אישור הזכויות המותנות בפועל על-ידי הוועדה המקומית במסגרת היתר?.....	675
21. עתירה להורות לעיריית ירושלים להמציא לעותרים תעודה על היעדר חובות, בנוגע לנכסים הנכללים בהסכם מכר.....	676
22. עתירה בעניין אישור הקמת שכונה ובה בין היתר 2,687 יחידות דיור למגורים כמו גם מבני ציבור, בתי מלון.....	677

23.	הימנעות מקביעת שיעור היטל השבחה החל על מגרשים	679
24.	שיפוץ למבנה סיעודי	680
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	682
26.	פרשנות ראויה לתכניות שינוי פני האיזור	683
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	683
28.	בקשה לאישור הסדר פשרה בתובענה ייצוגית כנגד המשיבה להשבת כספים שגבתה המשיבה ביתר בגין תוספת ל"היטל תיעול"	687
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	688
30.	בקשות עיכוב ביצוע תשלום מכוח שומת היטל השבחה	690
31.	ערר על אישור טבלאות הקצאה	691
32.	על-מנת לבסס זכות תביעה בשל פגיעה בפרוטנציאל תכנוני יש להצביע כתנאי מקדים על "הליך תכנוני המתייחס לתכנית קונקרטית שקיים סיכוי גבוה וממשי לאישורה"	692
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	693
34.	אי-דרישת העותר להגיש ערר	693
35.	בעניין דחיית הוועדה המקומית תביעות לפיצוי שהגישו העוררים השונים בגין פגיעה נטענת בפרוטנציאל תכנוני של מקרקעין - חלקות ביעוד חקלאי	694
36.	ערר כנגד חיוב העוררת בהיטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של מכר, ובפרט כנגד חיוב בגין הרחבת שימושים מתעשייה למסחר	695
37.	סירוב לבקשת פטור מהיטל השבחה בנימוק כי מדובר בבני משפחה	695
38.	עררים על דחיית תביעת פיצויים בעקבות איחור בהגשת ערר ואי צירוף חוות-דעת שמאית	696
39.	ערר כנגד חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית ג/2, היא תכנית הגגות	697
40.	שאלת תחולתו של הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(6) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	698
41.	ערר כנגד החלטת השמאי המכריע כי זכויות הבניה בנכס אינן זמינות לבניה	699

42. ערר על דחיית תביעה לפיצויי ירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.... 700

43. התבססות על מגוון עסקאות לחישוב שווי למ"ר ..... 701

44. שווי המצב הקודם של המקרקעין בעקבות אישור תכנית הוראות של איחוד וחלוקה מחדש והקצתה לבעלי הזכויות ..... 702

45. ערר על השומה שנערכה בעקבות מימוש בהיתר והקלה לשינוי תכנית מ- 50% ל- 65% ..... 703

46. בקשה למחוק את הערר על-הסף בשל איחור בהגשתו ..... 704

47. בקשה לביטול ריבית הפיגורים..... 705

48. חיוב שהוצא לאחר בקשה לשימוש חורג לצורך עריכת משחקי ביליארד וסנוקר ובית אוכל..... 707

49. ערר על שומת השבחה בעקבות אישור תכנית רצ/1/8/61 אשר ייעדה את המקרקעין לבניית 40 יח"ד שישמשו לדיור להשכרה, תוך הגדלה של זכויות הבניה ומספר יח"ד שיתאפשרו במקרקעין..... 708

50. על החזרת הדיון לשמאי המכריע, לבחינת קיומה של השבחה הנובעת מהחלטת הועדה המקומית בדבר תוספת שטחי שירות ..... 709

51. פיצוי כתוצאה מאישורן של רצף התכניות ..... 709

52. ערר על החלטתה של הוועדה המקומית בעניין בקשה להיתר לתוספת 10 יח"ד להיתר קיים..... 710

53. עררים על בקשות הכוללות הקלות שונות לבניית בניינים בני 9 קומות ..... 712

54. חבות בהיטל השבחה בשל תכנית רצ/מק/1/67/16 באזור תעסוקה ..... 714

55. תכנית משביחה המחייבת קיומה של תחנת שאיבה פעילה כתנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית ..... 715

56. תכניות המקנות זכויות השונות בלא כל התניה על הענקתן ..... 716

57. האם קיין היתר למבנה השטח המחייב שינוי של השומה? ..... 716

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..... 717

59. אי-חיוב בהיטל השבחה בגין התכניות המאפשרות בניה על הגג, מאחר שמדובר בדירת גן ..... 717

60. אין לחייב דיירים מהקומה הראשונה בהיטל השבחה בגין תכניות המאפשרות בניה על הגג ..... 718

61. אי-חיוב בעלי דירות מקומה 2 מתוך 3 באשר לאפשרות בניה על גג הבניין..... 718

62. חיוב העוררים, הן באשר לאפשרות בניה על גג הבניין, והן באשר לאפשרות לבניית מרתף, מחסן וחניה תת קרקעית..... 719

63. מהו המועד הקובע של תכנית שד/6/130 לצורך חישוב היטל השבחה בגינה? ..... 719

64.	לא ניתן לנתק בין חלופות הבינוי השונות לבין שטח המרתף	721.....
65.	טעויות משפטיות לכאורה בחוות-דעת השמאי	721.....
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	722.....
67.	מתן פטור לעוררים בגין חיוב בהיטל השבחה שהוצא להם בעקבות מימוש בדרך של מכר זכויותיהם בדירה	724.....
68.	ערר על שומתו של השמאי המכריע בעקבות מימוש בדרך מכר	725.....
69.	ערר כנגד חיוב העוררת בהיטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה	726.....
70.	חיוב בריבית פיגורים שהתווספו לשומות ההשבחה בהתייחס למקרקעין	727.....
71.	ערר חוזר	728.....
72.	תיקון השומה	728.....
73.	ביטול החיוב בהיטל השבחה	729.....
74.	הוועדה המקומית לא הרימה את נטל הראיה להוכיח כי המקרקעין הושבחו	729.....
75.	חיוב העורר בריבית בגין היטל השבחה	729.....
76.	השפעותיה של תכנית על מקרקעי העוררים	730.....
77.	אמות-המידה להתערבות בשומה מכרעת	730.....
78.	חיוב העוררת בהיטל השבחה, בעקבות מימוש בדרך של מכר	731.....
79.	האפשרות לתקן את השומה	731.....
80.	החזרת דיון לועדת ערר	732.....
81.	טענות כנגד החיוב בגין הזכויות המותנות מכוחה של תכנית	732.....
82.	תוקף לשומה המייעצת	732.....
83.	הסכמת הצדדים בדבר מיהות החייב בהיטל	733.....
84.	בקשה להארכת מועד להגשת ערר על החלטות הוועדה המקומית	733.....
85.	פטור במקרה של מכר	734.....
86.	תחשיב ההשבחה	734.....
87.	היה מקום כי הוועדה המקומית תבקש את מחיקתו של הערר דן מיוזמתה - פסיקת הוצאות	735.....
88.	הוצאות בתיקי הזכויות המותנות	735.....
89.	פרשנות הוראות התכניות החלות על המגרש אשר קובעות את האופן שלפיו יש לחשב את היקף שטחי השירות המותרים במגרש	736.....
90.	מהו מספר החניות שיש להביא בחשבון במצב הקודם?	736.....
91.	היטל השבחה - פירוק שיתוף במקרקעין	736.....

92. בקשה לביטול הוצאות בשל העובדה שלכאורה לא מילאה אחרי החלטת ועדת הערר.....	737
93. ערר על חיוב ריבית פיגורים.....	737
94. הכרעה שמאית, בדבר קיומה של השבחה בגין תכנית.....	738
95. החזרת התיק לשמאי המכריע.....	739
96. האופן שבו חישב השמאי המכריע את חלקיות המימוש במקרה דנן.....	739
97. הפחתה מתחשיב ההשבחה.....	740
98. ההשבחה והיטל ההשבחה יהיו כאמור בשומה המייעצת.....	740
99. חיוב העוררים בהיטל השבחה, בעקבות מימוש בדרך של היתר בניה שכלל הקלות.....	740
100. ערר על גובה החיוב.....	741
101. השבחה בגין מימוש אישור בקשה להיתר בניה והקלות.....	741
102. אין בתכנית כדי לפגוע בשווי המקרקעין.....	742
103. כתב הערר כלל לא הומצא לרשימת בעלי הזכויות בנסח.....	742
104. מגבלות שימור מבנה.....	742
105. תיקון השומות המכריעות.....	743
106. החזרת הדיון פעם נוספת לשמאי המכריע.....	743
107. הסבת מרפסות לשטח עיקרי.....	744
108. אמת-המידה להתערבות בקביעותיו ובמסקנותיו של שמאי מכריע.....	744
109. גם אם ניתן לחלוק על קביעות השמאי המכריע והנמקותיו, אין הדבר מהווה פגם מהותי המצדיק השבת התיק פעם נוספת אליו.....	744
110. בבסיס הנתונים ששימשו יסוד לשומה המכרעת המתוקנת נלקחה בחשבון שומה מכריעה שצריך היה שלא להתחשב בקבוע בה לאור המתודה שבה נערכה.....	745
111. טענה כי השומה המכרעת המתוקנת נערכה שלא בהתאם להחלטת הוועדה.....	745
112. במקרה הנדון השומה נערכה בשיטה שמאית מקובלת; לא מצאנו בה כל טעות מהותית; השמאי המכריע השיב לשאלות הבהרה ואף לאחר שהובאה לידיעתו החלטת בית-המשפט המחוזי להתערב ולבטל את המקדם שנקבע על-ידי ועדת הערר בעניין עפל, עמד על המקדם שקבע בנימוק שהחלטת ועדת הערר היתה רק אחד מהפרמטרים שנלקחו על ידו בחשבון. משכך, ובהתאם להלכה הנוהגת, לא ניתן לקבל את עמדת העוררים בעניין חמל, להתערבות בשומה המכרעת.....	746

113. אילוצים המונעים מימוש חלק מהזכויות בשל נתוני מגרש מסויים לא מצדיקים מעבר לשיטת קלמן לעמדתנו. ההצדקה למעבר לשיטת קלמן, שכאמור בהחלטה שמה פחות דגש על ההתעשרות בהתאם למימוש החלקי, הוא כאשר התוכנית במצב הקודם קבעה זכויות שאינן בנות מימוש בהגדרה (לדוגמא כאשר נדרשת תוכנית מפורטת, בדומה למקרה דנן), ולא כאשר הזכויות בנות מימוש, אך בשל קושי מעין סובייקטיבי של מגרש אחד נתון לא ניתן לממשן במלואן ..... 746

114. היטל ההשבחה נוצר בעת כניסתה לתוקף של התוכנית. מועד התשלום של היטל ההשבחה לא בהכרח יהיה בעת היווצרותו של החוב אלא יכול שיידחה לעת מימוש הזכויות ..... 747

115. נראה איפוא כי יש ממש בטענת המשיבה כי לשיטת הוועדה המקומית, עיקר ההשבחה בגין הגבהת קומת הקרקע המסחרית מבוססת על האפשרות העתידית להקים שטחי יציע. ואולם, ענייננו בשומת השבחה בגין מימוש בהיתר. בהתאם, את ההשבחה יש לחשב בגין הזכויות שהתבקשו בפועל במסגרת ההיתר ..... 747

116. עצם הליכי פשיטת הרגל או פירוק חברת חדלות פירעון גורמים ל"הצתה" מיידיית של כל החובות החייב ובכלל זה חובות עתידיים, ועל הוועדה המקומית למלא הוכחת חובות עם פתיחת ההליכים האלה כדי לקבל את ההיטל, ואין צורך לחכות למימוש זכויות שיעשה על-ידי המפרק או הנאמן בפשיטת רגל במכירה של המקרקעין לצד ג' ..... 747

117. תחולת הפטור מכוח סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית ..... 747

118. הארכת מועד להגשת ערר - סיכויי הלכאוריים של הערר, אילו היה מוגש, נמוכים ביותר. כיוון שבית-המשפט לא שוכנע כי קיימים טעמים מיוחדים לאיחור וכי סיכויי של ההליך נמוכים ביותר, אין הצדקה להתערבות בהחלטה ..... 748

119. ערר על שומה מכרעת ..... 748

120. תביעה להשבה בבגין חיוב שלא כדין בריבית פיגורים על היטל השבחה ..... 749

121. השבת סכום היטל ההשבחה שנגבה שלא כדין ..... 750

122. על-פי חוק התכנון והבניה, משאושרה תוכנית בניין עיר המעלה את ערך המקרקעין, חל היטל השבחה, ובידי הנדרשים לשלמו להגיש ערר על שומת היטל השבחה לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. התובעים לא עשו כן, אך דיירים אחרים בבניין עשו כן בשנת 2011. עצם העובדה שדיירים אחרים ידעו על היטל ההשבחה באותו זמן והגישו ערר, מלמדת על כך שבאמצעים סבירים היה בידי התובעים לדעת על היטל ההשבחה ועל זכותם לערר ..... 750



123. בית-המשפט דחה טענת המערער כי קיים פטור מהיטל השבחה במכר הדירות וכי תכנית רובע 3 אינה מחייבת בגביית היטל השבחה. מנגד, התקבלה טענתו העקרונית של המערער לפיה יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38, בעת קביעת "מצב קודם" של הדירות, כפוף להנחיות לשמאי המייעץ..... 750.

124. כידוע, שלושה פרקי חיים יש לתכנית: שלב ההכנה, שלב ההפקדה ושלב החיים שלאחר האישור. כניסתה לתוקף הינה אך לאחר שלב האישור. גביית היטל השבחה מתאפשרת איפוא, לפי הגדרת "השבחה" עם "אישור תכנית"..... 750.