

תוכן עניינים

חלק א': שומה ושמאות - עקרונות כלליים ושיטות הערכה	1
שער א': כללי	1
פרק א': שמאי מקרקעין - הסדרת המקצוע	1
פרק ב': שמאות מקרקעין - מושגי יסוד	3
1. שווי שוק	3
2. מחיר	4
3. תקן 15 - השימוש השמאי בתקן 15	4
שער ב': קביעת שווי למטרות שונות	5
פרק א': מבוא	5
פרק ב': הערכת נכס מקרקעין למטרות שונות	7
שער ג': איפיון מקרקעין	9
פרק א': מבוא	9
פרק ב': איפיון סטטוטורי	11
פרק ג': איפיון פיזי	13
1. זיהוי הנכס	13
2. נתונים פיזיים של הנכס	13
3. תיאור סביבת הנכס	13
4. איפיון אורבני - והתייחסות השוק והשמאי (המצב התכנוני, ייעוד הקרקע והתכנויות החלות עליה)	13
4.1 מהותו של האיפיון האורבני	13
4.2 תסקיר סביבתי	14
4.3 רעש	15
5. איפיון מהות הזכויות בנכס (הזכויות המוערכות) (בעלות, חכירה, דיירות מוגנת וכיוצא באלה))	16
5.1 מבוא	16
5.2 זכות במקרקעין - מהי?	17
שער ד': הגורמים המשפיעים על שווי מקרקעין	19
פרק א': מבוא	19
פרק ב': ציפיות עתידיות בדבר שינוי תב"ע	21
פרק ג': הגבלות בתכנית	25
פרק ד': שווי השימוש בקרקע חקלאית והשפעה מציפיות לשינוי יעוד לבניה	27
פרק ה': התחשבות בהפחתות לצורכי ציבור בקביעת שווי מקרקעין..	29
פרק ו': מיקום ומצב פוליטי	33

פרק ז': עסקה מצומצמת יותר לא תוכל לשמש מבחן לקביעת שווי השוק	35
שער ה': שיטות ההערכה השונות של שווים של מקרקעין....	37
פרק א': כללי	37
פרק ב': השיטה השוואתית	39
פרק ג': שיטת החילוף	43
פרק ד': השיטה ההשוואתית	45
פרק ה': שיטת העלות	47
פרק ו': שיטת ההכנסה או גישת היוון ההכנסות	49
פרק ז': היוון דמי השכירות כמודל הערכת שווי מקרקעין	51
פרק ח': הערכת שווי מקרקעין - כשמדובר בנכס המשמש עסק חי וקיים	53
פרק ט': ההלכה הפסוקה	57
1. השיטות השונות לשומת מקרקעין - השיטה ה"השוואתית" למול השיטה ה"שיווית"	57
2. השיטות השונות, הפקעה ותשלום פיצויים	58
3. סכום הפיצויים לקרקע מופקעת נגזר משווי המקרקעין	58
4. לשם קביעת שווי הדירה יש לאמץ את שיטת ההשוואה, אשר מהווה כלי מהימן לקביעת שווי שוק על-פי השוואה לעסקאות דומות	59
5. שמאי ממשלתי והשיטה ההשוואתית	59
6. הערכת שווי במובן סעיף 12 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943	61
שער ו': הערכת מוניטין	65
פרק א': הגדרת מוניטין	65
פרק ב': קנייניות המוניטין	67
פרק ג': דרכי הוכחת קיומו של מוניטין	69
1. כללי	69
2. מרכיבים שונים המשמשים בהוכחת קיומו של מוניטין	69
2.1 שימוש ממושך או אופי השימוש מה מהם האלמנט החשוב?	69
2.2 ייחודיות	69
3. מכירה בהיקפים	70
4. הוקרה והכרה	70
5. תדמית חיובית	70
פרק ד': סוגי מוניטין	71
פרק ה': חישובו של המוניטין	75
1. כללי	75
2. שיטת חישוב הפסד מוניטין על בסיס רווח עודף - "שיטת הרווחיות"	76

3.	שיטת חישוב הבוחנת את ערכו של העסק כעסק חי	77
4.	יישום שתי השיטות של "רווחיות" ושיטת ה"עסק החי"	77
5.	ביקורת על השיטות הקיימות לחישוב המוניטין	80
6.	השיטה השירית	81
פרק ו': הערכת מוניטין בענייני מקרקעין		85
1.	מבוא	85
2.	בעל בית ודייר המוגן - תשלום בגין מוניטין	85
3.	הצהרות הדייר היוצא והדייר המוצע (סעיף 85 לחוק הגנת הדייר)	88
4.	תועלת מן המוניטין (סעיף 131(7) לחוק הגנת הדייר)	89
5.	הפיצוי על ההפסד במוניטין - אימתי?	91
6.	נטל השכנוע ונטל הבאת הראיות בדבר קיומו של מוניטין וסכום המוניטין חלים על הדייר היוצא	91
7.	נפקות התניה בין הדייר היוצא והדייר המוצע לגבי בעל הבית	92
8.	כיצד מחשבים את המוניטין	92
9.	פינוי-פיצוי - סעד מן הצדק - ומוניטין	93
10.	הפקעת מקרקעין	95
10.1.	עקרונות כלליים	95
10.2.	שוכר בשכירות קצובה בלתי-מוגנת - פיצוי הפקעה בגין מוניטין	98
10.3.	בעל עסק שהופקע זכאי לפיצוי בגין אובדן מוניטין	99
10.4.	תשלום פיצוי מוניטין וצו תפיסת חזקה	99
10.5.	הפקעה על-פי חוק התכנון והבניה ותשלום בגין מוניטין	100
שער ז': חוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001 ותקנותיו		103
פרק א': הדין		103
פרק ב': הסמכת שמאי מקרקעין - סעיף 7 לחוק		113
פרק ג': אתיקה מקצועית של שמאי מקרקעין ורשלנות מקצועית		129
1.	מבוא	129
2.	רשלנות מקצועית של שמאי מקרקעין	129
2.1.	כללי	129
2.2.	אמות-המידה לבחינת אחריותו של שמאי המקרקעין	130
2.3.	אחריות כלפי צד ג'	130
פרק ד': דוגמאות ותקדימים		133
1.	נדחתה תביעה נגד עו"ד שייצג רוכשים בעסקה לרכישת דירת מגורים, ושמאי מקרקעין, שנטען כי התרשלו כשלא גילו לרוכשים שהנכס שהם רוכשים בנוי בניגוד לתב"ע	133
2.	התקבלה תובענה לפיצוי בגין ליקויי בניה - הנתבעת תשלם לתובעים, ביחד ולחוד, את הסך 188,742 ש"ח	134

3.	התובעים לא הוכיחו את קיומן של חריגות הבניה כפי שנטענו על-ידם
135.....	- אחריות שמאי שלא ציין חריגות בחוות-הדעת
4.	לא נמצאה הצדקה לבירור נוסף - שלישי במספר - שומת היטל
136.....	השבחה
5.	התביעה התקבלה, תוך חיוב הנתבע בפיצוי התובעים בגין הנזק שגרם
137.....	להם ברשלנותו - שומת היטל השבחה
6.	הפעולות שביצע הכונס בניגוד לדין ולהחלטות מפורשות מכוחן
138.....	פעל
7.	התביעה נדחתה - כונס נכסים ושמאי מקרקעין - לא הוכחה טענת
139.....	תרמית או הטעיה או רשלנות
8.	תביעת בנק - רשלנות שמאי מקרקעין - לא נמצא כי התקיימו
140.....	המבחנים הנדרשים להענקת רשות ערעור בגלגול שלישי
9.	תביעה נגד שמאי מקרקעין - שיהוי בהגשת סעד זמני
141.....	השמאי שחב חובת זהירות מושגית וקונקרטית כלפי הכונס וכלפי
142.....	המערערים - התרשל
11.	נדחתה טענת התובעים בעניין רשלנות הנתבע לגבי עצם סכום
143.....	השומה שבחוות-הדעת
12.	שמאית מכריעה - בעקבות המינוי לא נקלעה השמאית למצב שבו
144.....	היה קיים חשש לניגוד עניינים או למשוא פנים
13.	התקבלה תביעת בנק נגד שמאית מקרקעין - ערכה שומה באופן
145.....	רשלני
14.	האחריות להערכות השמאיות מוטלת כולה ובאופן בלעדי על כתפי
147.....	המאמן
15.	נדחתה תביעת בנק נגד שמאי בגין נזקים שארעו לו בהסתמכו על
147.....	חוות-דעת שערך
16.	נדחתה תביעת אחריות מקצועית - השמאי הנתבע הגיש חוות-דעת
148.....	מקצועית ולא רשלנית
17.	על המערערים היה לזמן את השמאי לעדות, נוכח הליקויים שהתגלו
149.....	בחוות-דעתו ומשלא עשו כן - אין להם להלין, אלא על עצמם
18.	עתירה נגד מועצת שמאי מקרקעין - העתירה נדחתה
150.....	19. אחריותו של שמאי מקרקעין בגין עריכת חוות-דעת
150.....	
155	חלק ב': מומחים וחוות-דעת - סדרי דין וראיות
155.....	שער א': כללי
155.....	פרק א': מבוא
157.....	פרק ב': הוראות הדין תחתם חוסה חוות-דעת המומחה
157.....	שער ב': פקודת הראיות (נוסח חדש), התשל"א-1971 -
159.....	המומחים וחוות-הדעת
159.....	פרק א': חוות-דעת מומחה ותעודת רופא - סעיף 20 לפקודה

פרק ב': חזקת חתימה - סעיף 21 לפקודה	163
פרק ג': תעודת עובד הציבור - סעיף 23 לפקודה	165
פרק ד': צורת חוות-הדעת והגשתה - סעיפים 24 ו-25 לפקודה	167
פרק ה': חקירה בעל-פה - סעיף 26 לפקודה	169
פרק ו': שמירת זכויות וסמכויות והגדרה - סעיפים 27 ו-28 לפקודה	173
שער ג': מומחים - תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018	175
פרק א': הגדרות המומחה	175
פרק ב': מומחה שיעץ עצה	179
פרק ג': חוות-דעת מומחה מטעם בעל דין בעניין שאינו רפואי - תקנות 87(ה) ו-87(ו) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018	185
פרק ד': מומחה מטעם בית-המשפט - תקנה 88 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018	189
פרק ה': חקירת מומחה שהגיש חוות-דעת - תקנה 87(ח) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018	195
1. כללי	195
2. חקירה נגדית של מומחים רפואיים ואחרים	196
3. ויתור על חקירה נגדית	197
4. חקירה נגדית של מומחה מטעם בית-המשפט	198
5. חקירה נגדית של מומחה מוסכם	199
6. על בית-המשפט להיעתר לבקשת צד להזמין מומחה לחקירה	199
7. אין בשאלות ההבהרה שהוצגו למומחה, משום מיצוי או ויתור על זכות החקירה הנגדית	199
8. כיצד לנהוג בחקירת עד מומחה	200
9. חוסר אפשרות חקירה נגדית עקב מותו של עד	200
פרק ו': היעדר ניגוד עניינים של מומחה מטעם בית-המשפט - תקנה 89 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018	201
פרק ז': שכרו והוצאותיו של מומחה - תקנה 92 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018	203
פרק ח': בקשת הוראות	209
פרק ט': חוות-דעת מומחה שמינה בית-המשפט - תקנה 91 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018	211
פרק י': צירוף אסמכתאות לחוות-דעת מומחה - תקנה 87(ז) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018	217
פרק י"א: תיקון כתב טענות	219
חלק ג': שומה ושמאות - הגנת הדייר, מס שבח מקרקעין	223

שער א': חוק הגנת הדייר, התשל"ב-1972	223
פרק א': מבוא	223
פרק ב': עקרונות השמאות על-פי ההלכה - לגבי קביעת גובה דמי השכירות בשכירות המוגנת על-פי חוק הגנת הדייר	225
1. לבית-הדין לשכירות שיקול-דעת רחב ביותר, בבואו לקבוע דמי שכירות לבית עסק, שאין לגביו מקסימום בתקנות. אין למצוא דופי בכך, כי שווי הנכס ישמש יסוד לקביעת דמי השכירות וכי בית-הדין ינהג לפי העקרון שתמורת מסירת השימוש זכאי המשכיר לרווח סביר על השקעתו בנכס	225
2. הלכה פסוקה, שאין חולקין עליה היא שבית-הדין עוסק בשמאות בקשר לקביעת דמי שכירות; וכמו כל שמאי אשר לוקח בחשבון את השיקולים הכלכליים, הכלליים, המציאותיים המשפיעים על השוק, כך צריך לנהוג גם בית-הדין	225
3. שוויים של מקרקעין או גובה דמי שכירות לגבי מקרקעין מסויימים אינם בגדר ידיעתו של בית-משפט "רגיל", ועל-כן קביעתם אינה יכולה להיעשות על יסוד ידיעת השופט היושב לדון את שוויים של אלה	225
4. סעיף 52(ב) לחוק מתווה לבית-הדין לשכירות את הדרך שבה יקבע את דמי השכירות של בית העסק	225
5. דרך חישוב דמי השכירות של מושכר שהחוק לא קבע קנה-מידה לחישובם	226
6. קביעת דמי שכירות במושכר המוחזק בשכירות מוגנת, שלא חלים לגביו דמי שכירות מירביים - נפקות עריכת שינויים ושכלולים יסודיים במושכר על-ידי המשכיר	227
7. קביעת דמי שכירות - האם יש להתחשב בשימוש שנעשה בפועל במושכר או שיש להתחשב בשימוש הפוטנציאלי הגלום במושכר	228
8. הערכת שווי דירה כאשר בן זוג זכאי להמשיך ולהתגורר בה מכוח הוראת סעיף 115(א) לחוק הירושה	228
9. הדרך לחישוב גובהם של דמי השכירות הראויים היא על-ידי הערכת דמי השכירות הראויים, שצדדים סבירים היו מגיעים אליהם בהסכמה בדרך של משא-ומתן חופשי, כאשר בפועל נעשה הדבר על-ידי קביעת אחוז מסויים המהווה שיעור רווח מערך המושכר כשהוא פנוי	229
10. קביעת ערך ריאלי של דמי מפתח - פירוק שיתוף ותביעת האישה למחצית דמי-המפתח שנתקבלו בהעברת העסק של הבעל	229
פרק ג': קביעת דמי השכירות על-ידי הצדדים - סעיף 50 לחוק הגנת הדייר	231
פרק ד': פסיקת דמי השכירות על-ידי בית-הדין - סעיף 51 לחוק הגנת הדייר	233
פרק ה': קביעת דמי שכירות ודמי שכירות מירביים - סעיפים 52 ו-52א לחוק הגנת הדייר	235

1. הדין	235
2. קיומה של דרישה	235
3. הפחתות מדמי השכירות	235
פרק ו': קביעת דמי השכירות בבתי עסק לגביהם אין תחולת מקסימום	237
1. אי-תחולת הגבלת המקסימום על דמי השכירות - פסק-דין הצהרתי - התביעה נדחתה - לצורך מיונו של עסק כמשתייך לקבוצת העסקים פטורי מקסימום הקובע הוא השימוש שנעשה בעסק בפועל	237
2. קביעת דמי שכירות למושכר פטור ממגבלת המקסימום - קביעת מומחה מטעם בית-המשפט	237
3. מכירה של סחורה מיובאת, אף אם יובאה על-ידי הדייר, היא לבדה, אינה הופכת את המושכר לבית עסק שעיקר שימושו בעסקי ייבוא	238
4. בית עסק שעיקר שימושו עסקי ייבוא או ייצוא	238
פרק ז': בית עסק שלא שולמו בעדו דמי מפתח - ללא מגבלת מקסימום	239
פרק ח': חישוב דמי השכירות בעסקים פטורי מקסימום	241
פרק ט': ההלכה הפסוקה - סעיף 52 לחוק הגנת הדייר	243
פרק י': דמי שכירות מוסכמים, דמי שכירות בשכירות-משנה ובית עסק בבניין מיוחד - סעיפים 53, 54 ו-55 לחוק הגנת הדייר	245
1. דמי שכירות מוסכמים (סעיף 53 לחוק הגנת הדייר)	245
2. דמי שכירות בשכירות-משנה (סעיף 54 לחוק הגנת הדייר)	245
3. בית עסק בבניין מיוחד שהושלם לאחר 01.01.46 (סעיף 55 לחוק הגנת הדייר)	246
פרק י"א: הוראות משלימות - סעיף 56 לחוק הגנת הדייר	247
פרק י"ב: פסיקת דמי שכירות מחדש - סעיף 57 לחוק הגנת הדייר	249
פרק י"ג: ההלכה הפסוקה - סעיף 57 לחוק הגנת הדייר	251
פרק י"ד: הפחתות בדירות ובבנית עסק - סעיפים 58 עד 61 לחוק הגנת הדייר	253
פרק ט"ו: הזכות לדמי מפתח וחלוקתם - סעיפים 74-84 לחוק	255
1. הגדרות ומונחים	255
1.1 דייר מוגן	255
1.2 "דייר-משנה" מוגן	255
1.3 "דייר יוצא"	256
1.4 "דייר מוצע"	256
1.5 "דייר נשאר"	256
1.6 "בעל הבית"	256
1.7 דמי מפתח	256
2. משמעות המושג "דמי מפתח"	256

3.	האם שיפוצים ייחשבו כדמי מפתח?	257
פרק ט"ז:	זכותו של דייר יוצא לדמי מפתח - סעיף 74 לחוק הגנת הדייר	259
1.	כללי	259
2.	על-מנת שייפסק שדייר מוגן נטש את המושכר, על בעל הבית להוכיח כי הדייר איננו מחזיק במקום חזקה פיזית, וכי אין לו כל כוונה לחזור ולהחזיק במושכר	260
3.	אי-מילוי של תנאי בדבר תשלום דמי מפתח מפקיע מדייר את זכותו להיות "דייר מוגן"	261
4.	הצהרה בדבר העברת זכות דיירות מוגנת	261
פרק י"ז:	חלקם של הדייר היוצא ובעל הבית בדמי המפתח - סעיפים 75 עד 77 לחוק הגנת הדייר	263
פרק י"ח:	מוניטין בבית עסק - סעיף 81 לחוק הגנת הדייר	267
פרק י"ט:	שינויים ושכלולים במושכר - סעיף 82 לחוק הגנת הדייר	271
פרק כ':	דין הסכם בדירה - סעיף 83 לחוק הגנת הדייר	273
פרק כ"א:	דין הסכם בבית עסק - סעיף 84 לחוק הגנת הדייר	275
פרק כ"ב:	הצהרות הדייר היוצא והדייר המוצע - סעיף 85 לחוק הגנת הדייר	277
1.	כללי	277
2.	השגת הרשאה של בית-המשפט היא תנאי למימוש זכותו של הדייר היוצא לחלקו בדמי המפתח	278
3.	חוסר תום-לב בניהול משא-ומתן לקראת כריתתו של חוזה שכירות - יש בכך משום כרסום במעמד כ"דייר מוגן"	279
פרק כ"ג:	תשובת בעל הבית - סעיף 86 לחוק הגנת הדייר	281
פרק כ"ד:	כשבעל הבית מחזיר את המושכר ומסכים לדמי המפתח - סעיף 87 לחוק הגנת הדייר	283
פרק כ"ה:	כשבעל הבית מחזיר את המושכר וחולק על דמי המפתח - סעיף 88 לחוק הגנת הדייר	285
פרק כ"ו:	כשבעל הבית מסכים לדייר המוצע ולדמי המפתח - סעיף 89 לחוק הגנת הדייר	287
פרק כ"ז:	כשבעל הבית מסכים לדייר המוצע וחולק על דמי המפתח - סעיף 90 לחוק הגנת הדייר	289
פרק כ"ח:	פסק-דין פינוי נגד הדייר היוצא - סעיף 91 לחוק הגנת הדייר	291
פרק כ"ט:	התיישנות - סעיף 92 לחוק הגנת הדייר	293
פרק ל':	בקשת רשות ומתן הרשות - סעיפים 93, 94, 95 לחוק הגנת הדייר	295
פרק ל"א:	דייר שהוא גוף מאוגד - סעיף 96 לחוק הגנת הדייר	305

פרק ל"ב: מטבח או חדרי שירות משותפים לכמה דיירים - סעיף 97 לחוק	
הגנת הדייר.....	307
פרק ל"ג: דייר מוצע - דייר לפי חוק - סעיף 98 לחוק הגנת הדייר ...	309
פרק ל"ד: תביעת פינוי ובקשת רשות - סעיפים 99-100 לחוק	311
פרק ל"ה: הדייר היוצא אינו מציע דייר במקומו - סעיפים 101 עד 104	
לחוק הגנת הדייר	315
פרק ל"ו: אחריות אזרחית ופלילית - סעיפים 105 עד 109 לחוק הגנת	
הדייר	317
פרק ל"ז: דין דייר-משנה לעניין דמי מפתח - סעיפים 110-114	
לחוק	319
1. תחולה (סעיף 110 לחוק הגנת הדייר)	319
2. טעם להתנגדות לדייר (סעיף 111 לחוק הגנת הדייר)	319
3. חיוב הדייר בדמי מפתח (סעיף 112 לחוק הגנת הדייר)	319
4. זכותו של דייר-משנה יוצא לדמי מפתח (סעיף 113 לחוק הגנת	
הדייר)	319
5. זכותו של בעל הבית בדמי מפתח (סעיף 114 לחוק הגנת	
הדייר)	319
פרק ל"ח: דמי מפתח בהעברת מניות בחברת מעטים - סעיף 120 לחוק	
הגנת הדייר	321
פרק ל"ט: דמי מפתח בחילופי שותפים והעברות וחילופין תוך שנתיים -	
סעיפים 121, 122 לחוק הגנת הדייר	325
פרק מ': קביעה בבית-הדין - סעיף 123 לחוק הגנת הדייר	327
פרק מ"א: חישוב תקופת ההחזקה - סעיף 124 לחוק הגנת הדייר ...	329
פרק מ"ב: גוף ציבורי - סעיפים 125 עד 130 לחוק הגנת הדייר	331
שער ב': חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה),	
התשכ"ג-1963	333
פרק א': שווי המכירה	333
פרק ב': יום המכירה	339
פרק ג': שווי הרכישה	341
פרק ד': שווי הרכישה במכירת חלק בלתי-מסויים	343
פרק ה': נוסחת החישוב הלינארי	345
1. נוסחת החישוב הלינארי - סטיה ממנה	345
2. הרמוניה	347
פרק ו': שווי הרכישה במכירת חכירה	351
פרק ז': איסור כפל שווי רכישה	353
פרק ח': שווי הרכישה בהורשה	355
1. הדין	355
2. הסתלקות מירושה	355
3. דוגמאות	356

פרק ט': שווי הרכישה במתנה שלא הוכרה לעניין מס עזבון.....	357
פרק י': שווי הרכישה כשהמוכר הוא אפוטרופוס וכו'	359
פרק י"א: שווי רכישה ללא תמורה	361
פרק י"ב: שווי הרכישה בחילוף זכויות במקרקעין - הוראת שעה	363
פרק י"ג: שווי רכישה באיגוד במקרים מסויימים	365
פרק י"ד: שווי רכישה של מקרקעין שנתקבלו אגב פירוק.....	367
פרק ט"ו: שווי רכישה של זכות במקרקעין שהיא פיצוי בהפקעה או בחליפין	369
פרק ט"ז: זכויות במקרקעין שנתקבלו לפני תחילת חוק זה	371
פרק י"ז: שווי רכישה בחליפין שנעשו לפני תחילת החוק.....	373
פרק י"ח: שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלה במתנה לפני תחילת החוק.....	375
פרק י"ט: שווי רכישה כשהיתה הפקעה חלקית	377
פרק כ': יום הרכישה	379
פרק כ"א: הניכויים המותרים	381
1. הדין	381
2. כללי	382
3. שכר-טרחת עורך-דין	384
4. הוצאות שימור	384
5. הוצאות ארנונה	385
6. דמי ייעוץ וטיפול	385
7. הארכת מועד לדרישת ניכוי ההוצאות המותרות	385
7.1 כללי	385
7.2 דוגמאות ותקדימים	387
8. הוצאות המותרות בניכוי למס הכנסה - אי-הכרה	389
9. דמי פינוי	391
10. האם בחישוב השבח בעסקת המכר נשוא הערר זכאים העוררים לנכות כהוצאה לפי סעיף 39 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) את מס העזבון ששולם לאחר פטירת אביהם של העוררים, אשר הוריש להם, בין היתר, את החלקות נשוא הערר?	391
11. הכרה בהוצאות תשלום לאפוטרופוס - דמי ניהול ודמי פינוי	392
12. הכרה בהוצאות בגין תשלום היטל השבחה כניכוי	392
13. האם הוצאות שהוציאה העוררת בגין תשלומי ארנונה והיטלי תיעול בגין חובות העבר של המחזיקים הקודמים בנכס מותרות בניכוי לפי סעיף 39 לחוק מיסוי מקרקעין?	393
14. חיוב במס הכנסה או מס שבח	393
15. הוצאות פיתוח	393
16. פירוש לשון סעיף 39 לחוק מיסוי מקרקעין	394
פרק כ"ב: עניינים שונים.....	395

1.	ניכוי הוצאות ריבית ריאלית	395
2.	חישוב הניכוי במכירת חלק מזכות במקרקעין	395
3.	איסור ניכויי כפל	396
4.	הוצאות שלא יותרו	396
	פרק כ"ג: פטור ממס בחילוף זכויות במקרקעין	397
	פרק כ"ד: פטור ממס בחילוף קרקע חקלאית	401
1.	הדין	401
2.	סעיפים 49 ו-49 לחוק	403
	פרק כ"ה: פינוי ובינוי - הגדרות והחזקות	405
1.	הדין	405
2.	תמ"א 38	406
	פרק כ"ו: עניינים שונים	411
1.	יום המכירה	411
2.	חובת הודעה ודיווח	411
3.	פטור ממסים - מכירת דירת מגורים חלופית מקשיש לכל אדם -	
411.	מכירת יחידת מגורים חלופית מקשיש לזוג	
4.	יום ושווי רכישה של יחידת המגורים החלופית והזכות	
413.	הנוספת	
5.	פטור מס רכישה	414
6.	שווי הרכישה של הזוג	414
7.	פטור נוסף	414
8.	פטור ליחידה אחרת - זכות ביחידת מגורים חלופית כדירת	
414.	מגורים	
9.	ההכרזה על מתחם פינוי-ובינוי במסלול מיסוי - הסעיף בוטל	415
10.	תחולת הפרק	415
11.	מתחם להתחדשות עירונית - הוראות מיוחדות	415
12.	הסמכה	416
	פרק כ"ז: פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות	
	בניה לפי תמ"א 38 - הגדרות	417
	פרק כ"ח: עניינים שונים	419
1.	יום המכירה	419
2.	חובת הודעה ודיווח	419
3.	פטור ממס וממס מכירה במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בניה	
419.	לפי תכנית החיזוק	
4.	פטור ממס במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית	
419.	החיזוק בדרך של הריסה	
5.	פטור ממס וממס רכישה במכירת זכות במקרקעין שהיא רכוש	
420.	משותף	
6.	סייג לפטור	421

421.....	7. פטור נוסף - זכות ביחידת מגורים חלופית כדירת מגורים
421.....	8. תחולה - הוראת שעה
423.....	פרק כ"ט: העברת מפעל לאזור מוטב - הוראת שעה- הגדרות
425.....	פרק ל': עניינים שונים
425.....	1. פטור ממס בהעברת מפעל לאזור מוטב
425.....	2. הסכום הפטור
426.....	3. ייחוס ניכויים
426.....	4. החזר מס ודחיית מס
426.....	5. שלילת פטור נוסף
426.....	6. הסמכה
429.....	פרק ל"א: פטורים אחרים ודחיית מועדי תשלום
429.....	1. מכירה החייבת במס הכנסה
429.....	2. הסכם מכירה
430.....	3. השלכות הסכם בין הנישום לרשויות המס - תמורה בניירות
430.....	ערך
430.....	4. כאשר חלק מן התמורה ניתנת באגרות חוב
431.....	5. הטלת חובה לשלם ריבית
432.....	6. דוגמאות
433.....	7. הסכם לעשות פעולה
433.....	8. ייפוי-כוח לבצע מכירה
434.....	9. העברת שליטה הפטורה ממס
434.....	10. מניעת כפל מס
435.....	11. פטור מאגרת העברת מקרקעין
435.....	12. פעולות באיגוד שנקבעו
435.....	13. מכירה למדינה, לרשויות מקומיות ולמוסדות לאומיים
435.....	14. מוסדות ציבור
435.....	14.1 הדין
436.....	14.2 כללי
437.....	14.3 "שימוש במישרין"
439.....	15. מתנות לקרובים
439.....	15.1 כללי
439.....	15.2 לצורך הפטור אין להבחין בין אלמן לבין אלמן שנישא מחדש
444.....	16. פטור על ויתור ללא תמורה
444.....	17. פטור בהפקעה שתמורתה זכות במקרקעין
444.....	18. פטור בהחלפות מסויימות
445.....	19. פטור בחלוקת קרקע למתיישבים
445.....	20. פטור באיחוד וחלוקה

21. פטור בהחלפת מקרקעין בין חברי אגודה להתיישבות חקלאית	446
22. העברה מסויימת של זכות מנאמן	447
23. פטור מותנה למכירות מסויימות לאיגודים	450
24. העברת זכות במקרקעין אגב פירוק איגוד	451
25. רווח נוסף בפירוק	452
26. פטור לרשות הפיתוח וכו'	453
27. שלילת פטור לדירה בבניין להשכרה	457
28. שלילת פטור לזכות במקרקעין שנתקבלה אגב פירוק איגוד	457
חלק ד': הפקעה על-פי פקודת הקרקעות - רכישה לצורכי ציבור - פקודת הדרכים ומסילות הברזל	459
שער א': הפקעה על-פי פקודת הקרקעות - רכישה לצורכי ציבור	459
פרק א': על זכות הקניין	459
פרק ב': הפקעת מקרקעין - הגדרה	461
פרק ג': היסטוריה חקיקתית	463
פרק ד': דרכי תקיפת ההפקעה	465
פרק ה': פיצויי הפקעה - מועדים	467
פרק ו': תום תקופת ההפקעה והשבת הקרקע לבעליה	469
1. כללי	469
2. הלכת מיכאל סמואל	469
פרק ז': ביטול ההפקעה	473
1. זניחת הצורך הציבורי שביסוד מטרת ההפקעה	473
2. אין קשר הכרחי בין ביטול ההפקעה לבין שינוי ייעוד המקרקעין במישור התכנוני, אם בית-המשפט הגיע למסקנה כי הרשות זנחה את מטרת ההפקעה, אזי שינוי ייעוד המקרקעין אינו תנאי להשבת המקרקעין לבעליהם המקוריים	473
3. מהו שיהוי?	474
4. אימתי שיהוי לא יביא לביטול הפקעה?	475
5. העברה רצונית והעברה כפויה של קרקע לרשות הציבורית	476
פרק ח': פיצוי מכוח עילת תביעה חוקתית	479
1. חוק יישום תכנית ההתנתקות הסדיר את פינוי הישראלים מהשטח המפונה ואת מנגנוני הפיצויים לזכאים	479
2. פגיעה בזכות חוקתית כמקימה עילה לתביעת פיצוי	481
3. האם יש מקום להכיר בעילת תביעה עצמאית בגין פגיעה בזכות חוקתית ללא אשם?	483
פרק ט': הערכת הפיצויים - סעיף 12 לפקודת הקרקעות	487
1. כללי	487

2. השיטות להערכת שווי של נכס במובן סעיף 12 של פקודת הקרקעות	
- השיטה השוואתית והשיטה ההשוואתית - עקרונות לשומת הפיצויים -	
השיטה ההשוואתית ושיטת החילוף.....	487
3. סעיף 12(ב) נמנה עם הכללים החיוביים והוא מורה כי, בכפיפות	
לתנאים המפורטים בו, יקובל כשווי הקרקע, אותו הסכום שהיה	
מתקבל ממכירת הקרקע אילו נמכרה בשוק על-ידי המוכר מרצונו	
הטוב.....	487
4. שיעור הפיצויים - השיקול של השומה שהגיש בעל הנכס לצורך	
תשלום מיסים, אינו אלא שיקול אחד בתוך מכלול של שיקולים שצריך	
לקחת בחשבון בקביעת הפיצוי הראוי.....	491
5. שיעור הפיצויים שיש לשלם בגין הפקעת זכויות בנכס - קיום חוות-	
דעת סותרות בין מומחים - הצמדת פיצויים - תקופה בה מנע בעל	
הזכויות את מסירת החזקה.....	491
6. אופן קביעת גובה הפיצויים בגין הפקעת מקרקעין.....	492
7. סעיף 12(ג) לפקודת הקרקעות קובע כי לצורך הערכת פיצויים אין	
להתחשב בהתאמתה המיוחדת של הקרקע לצרכיו או למטרתו של	
אדם, שהיה מוכן לשלם עבורה מחיר הגבוה ממחירה הרגיל; מחיר זה	
אינו מחיר השוק.....	493
8. סעיף 12(ג) - בסיס הערכת הפיצויים.....	495
9. עילת הפינוי המצויה בסעיף 36 לחוק הגנת הדייר, תשט"ו-1955 (כיום	
סעיף 131 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972) ורכישת	
זכות בקרקע לפי פקודת הקרקעות.....	496
10. פיצוי בגין הפקעת בית עסק - פיצוי בגין הפקעת זכות דיירות מוגנת	
- פיצוי על-פי ערך "סידור חלוף".....	496
11. דייר מוגן שזכויותיו הופקעו - בכל האמור בשאלת הפיצוי אין מקום	
להבחנה בין ההסדרים שנקבעו בחוקים השונים העוסקים בכך, ובעיקר	
בין חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972 לבין פקודת	
הקרקעות.....	497
12. תביעה לפיצויים, שהגיש דייר מוגן, בגין הפקעה - מבחן השוק	
החופשי.....	497
13. הפרשי הצמדה המתווספים לפיצויי הפקעה - תשלום מס רווח	
הון.....	499
14. סעיף 12(ה) קובע שיטה לקביעת הפיצויים בגין הפקעת החזקה	
לתקופה מסויימת.....	499
15. חזקה זמנית בקרקע - ההערכות אותן יש לבצע כדי להגיע לקביעת	
השווי המדויק של הפיצויים.....	499
16. קבלת פיצוי כתוצאה מהפקעה ו/או השעיית ביצועה היא אחת	
מההגנות החלות על בעל המקרקעין.....	501

17. כאשר הרשות מטילה זכות שימוש או כל מניעה אחרת לגבי השימוש במקרקעין יש להעריך את הפיצוי שישולם, בתור דמי נזק, לפי שיעור ההפחתה שחלה בשווי המקרקעין.....	501
18. בהפקעת חלק מקרקע על בית-המשפט להביא בחשבון, בעת הערכת הפיצויים, כל עליה בערכו של אותו חלק מן המקרקעין שלא הופקע.....	502
19. כתוצאה מניתוקה של קרקע שהופקעה מקרקע אחרת או מחמת כל השפעה מזיקה אחרת, שעשויה להיגרם לאותה קרקע אחרת יש להביא בחשבון את הנזק שנגרם לבעל המקרקעין.....	502
20. בחינת נזק שנגרם לחלקת הקרקע הנותרת לאחר ביצוע ההפקעה.....	502
21. גובה הפיצוי בגין הפקעת בניין.....	503
22. הפקעת חלק ממבנה כאשר ביתרה אין כל שימוש - סכום הפיצוי המגיע ופסיקת פיצויים בגין שיפוצים במבנה.....	504
23. קביעת מעמדה של חלקה לצורך חישוב סכום הפיצויים.....	504
24. פיצויים - כאשר באים להעריך קרקע למועד בעבר אין לוקחים בחשבון הערכה עכשווית של הקרקע.....	506
25. קביעת פיצוי כאשר קיימות שתי הוראות חוק סותרות.....	507
26. הערכת שווי קרקע לצורך פיצויים נבחנת לא רק על-פי ייעודה הפורמלי אלא על-פי השימוש שנעשה בפועל.....	509
27. הטעמים המחייבים את ההכרה בהגנת האשם התורם, שמקורה בדיני הנזיקין ובדיני החוזים, עומדים גם כאשר מדובר בהפקעה...510	510
28. קביעת שווי הפיצוי המגיע בגין הפקעה ובחינת שיקולי השמאי.....	511
29. זכותו של בר-רשות לפיצויים בגין הפקעת המקרקעין.....	511
30. בפסיקה נרחבת שדנה בסעיף 8 לחוק נקבע פעם אחר פעם כי מדובר בהסדר ייחודי וספציפי, הגובר על ההסדר הכללי אשר נקבע בחוק פסיקת ריבית והצמדה.....	517
31. כאשר המדינה מפקיעה מקרקעין מכוח הפקודה עליה לשלם לנפקע פיצויים. על-פי סעיף 12 לפקודה, קביעת סכום הפיצוי נעשית על-ידי הערכת שווי המקרקעין בהתאם לשוויים בשוק החופשי, במועד ההפקעה, וזאת בהתאם לתמורה שהיתה מתקבלת בעסקה רצונית.....	518

32. לפי סעיף 6(א)(2) לחוק פסיקת ריבית והצמדה אין לפסוק ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה "אם נקבע בחיקוק תשלום ריבית או סעד אחר כפיצוי על-פיגור בתשלום, וכל עוד ניתן להעניק אותו סעד". במקר הנדון, נקבע בסעיף 8(א) לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור שהחל מיום 15.02.10 תשלום בגין הפיגור בתשלום הפיצויים "ריבית צמודה בשיעור שנקבע, לעניין ההגדרה "הפרשי הצמדה וריבית", כלומר ריבית בשיעור שנקבע בתקנה 2 לתקנות... 518.	
33. כאשר המדינה מפקיעה מקרקעין מכוח הפקודה עליה לשלם לנפקע פיצויים, כך קובע סעיף 12 לפקודה. מטרת הפיצוי היא העמדת הנפקע במצב בו היה אלמלא ההפקעה. הפיצוי לא נועד להטיב את מצב הנפקע מחד, ולא לגרום לו נזק או הפסק מאידך 518.	
34. התובעת מבקשת לחשב את הפיצוי המגיע לה בהתאם לסכום הפיצויים ששולמו בעבר לבעלת זכויות אחרת במקרקעין. הנתבעת טוענת מנגד כי את הפיצויים יש לחשב אך ורק על-פי אחד המסלולים הקבועים בפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, כפי שפורשו בפסיקה, וכי סכום הפיצוי ששולם לבעלת זכויות אחרת, בנסיבות אחרות, אינו רלבנטי לחישוב הפיצוי 519.	
35. ההערכות בוצעו נכון למועד הקובע (25.12.58) על-פי סעיף 12 לפקודת הקרקעות, תוך הסתייעות בשיטת ההשוואה, הנקראת גם "שיטת שווי שוק" 519.	
פרק י': פיצויים על אובדן דמי חכירה - סעיף 13 לפקודה 521	
1. כללי 521.	
2. משנתבעו פיצויים מכוח סעיף 13 הרי ממילא מגולם לפיצויים על-פי סעיף זה העיכוב תשלום. על-כן אין לשלם פיצויים כבמקרה בו נתבעו פיצויים על-פי סעיף 12 ובעילה של עיכוב התשלום מכוח כל עילה משפטית שהיא 522.	
3. שווי דמי החכירה האבודים. פקודת הרכישה קבעה במועד רלבנטי לענייננו שני מסלולי פיצוי, פיצויי קרן לפי סעיף 12(ב) לפקודת הרכישה, ופיצויי פירות לפי סעיף 13(1) לפקודה 523.	
שער ב': הפקעה על-פי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943 529	
פרק א': מבוא 529	
פרק ב': הגדרת קרקע 531	
פרק ג': התאריך הקובע לחישוב גובה הפיצויים בגין הפקעה 533	
פרק ד': תשלום פיצויים בגין הפסקת חוזה חכירה כתוצאה מהפקעת מקרקעין 535	
פרק ה': מוניטין 537	
חלק ה': חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 539	

539.....	שער א': הפקעות
539.....	פרק א': מבוא
543.....	פרק ב': מטרת ההפקעה - סעיף 188 לחוק
545.....	פרק ג': סמכות הוועדה המקומית - סעיף 189 לחוק
547.....	פרק ד': ביצוע ההפקעה - סעיף 190 לחוק
547.....	1. הדין
547.....	2. תכלית פקודת הרכישה לצורכי ציבור
548.....	3. הפקעה לפי חוק תכנון ובניה
548.....	4. זכותו של הנפגע לפיצוי
551.....	5. הפחתת הפיצוי
553.....	6. חוקיות ההפקעה
554.....	7. הפחתת יתרת המגרש בחישוב הפיצוי (סעיף 190(א)(1) לחוק)
554.....	7.1 כללי
555.....	7.2 איזונים בדיני הפקעות
556.....	7.3 פרשנותו של סעיף 190(א)(1) לחוק על-פי ההלכה הפסוקה
558.....	7.4 פרשנותו של סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה - כללי
558.....	7.4.1 פרשנות לשונית
559.....	7.4.2 פרשנות תכליתית
561.....	7.5 השפעתה של ההוראה בדבר הפקעה ללא פיצוי על פרשנות סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה
563.....	7.6 פרשנות הוראת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה
564.....	8. התיישנות תביעה לפיצויי הפקעה
565.....	9. ביטול ההפקעה
565.....	9.1 זניחת הצורך הציבורי שביסוד מטרת ההפקעה
566.....	9.2 אין קשר הכרחי בין ביטול ההפקעה לבין שינוי ייעוד המקרקעין במישור התכנוני, אם בית-המשפט הגיע למסקנה כי הרשות זנחה את מטרת ההפקעה, אזי שינוי ייעוד המקרקעין אינו תנאי להשבת המקרקעין לבעליהם המקוריים
567.....	9.3 מהו שיהוי?
567.....	9.4 אימתי שיהוי לא יביא לביטול הפקעה?
568.....	10. ההלכה הפסוקה
192.....	פרק ה': חילופי קרקע - הסכם אינו היתר לחריגה - סעיפים 191 ו-192 לחוק
194.....	פרק ו': שיכון חלוף - דין רכוש שהופקע - סעיפים 193, 194 לחוק
573.....	פרק ז': דין מקרקעין שנרכשו בתמורה - סעיפים 195, 196 לחוק
577.....	שער ב': היטל השבחה
577.....	פרק א': כללי - הגדרה ומהות

פרק ב': הגדרת השבחה.....	579
פרק ג': גביית היטל ההשבחה.....	583
1. הליכי גביה - כללי.....	583
2. דרכי התקיפה של החלטות מינהליות - "תקיפה ישירה" ו"תקיפה עקיפה".....	583
2.1 כללי.....	583
2.2 חשיבות האבחנה בהקשר לסמכות העניינית.....	584
2.3 הליכי התקיפה - הפגמים השונים.....	584
2.4 סיכום.....	585
3. איזון בין הסמכויות השונות.....	586
4. חובות הנאמנות של הרשות בהליכי הגביה.....	587
5. חזקת התקינות של ההליך המינהלי.....	588
6. הליך הגביה המינהלי והשפעתו על הליך הגביה המשפטי.....	589
7. פקודת המיסים (גביה) והאכרזות.....	592
7.1 פקודת המיסים (גביה).....	592
7.2 אכרזת המיסים (גביה) (ארנונה כללית ותשלומי חובה לרשויות המקומיות) (הוראת שעה), התש"ס-2000.....	593
7.2.1 סעיף 2 לאכרזת המיסים.....	593
7.2.2 תחולתו של סעיף 11א(1) לפקודה על חובות ארנונה שקדמו למועד פרסום האכרזה.....	594
8. צו אכרזת המיסים - בא להוסיף לדרכי הגביה.....	594
9. הגשת תביעה משפטית לבית-המשפט המוסמך - הליך אזרחי רגיל.....	594
10. אמצעי אכיפה לגביית היטל ההשבחה.....	595
10.1 כללי.....	595
10.2 אמצעי גביה פסיבי - תעודה - אישור להעברת מקרקעין - סעיף 324 לפקודת העיריות.....	595
10.3 דוגמאות ותקדימים.....	596
11. עיסקת משכנתא איננה בבחינת מימוש זכות לצורך גביית היטל השבחה.....	597
12. החיוב בגין היטל ההשבחה וארנונה בהליכי חדלות פירעון.....	598
פרק ד': הפחתה או ביטול של היטל ההשבחה.....	599
פרק ה': היטל השבחה - ריבית והפרשי הצמדה.....	601
פרק ו': חלוקת הכנסות בין רשויות.....	603
שער ג': מהות הזכות כבסיס להטלת היטל ההשבחה והגדרת החייב בתשלום ההיטל.....	605
פרק א': מבוא.....	605
פרק ב': קרקע המוחזקת בידי יזם על-פי הסכם פיתוח והחיוב בהיטל השבחה.....	607

פרק ג': חובת תשלום היטל השבחה וברי-רשות	609
פרק ד': היטל השבחה - שומה שגויה ותביעת פיצויים	611
פרק ה': מחלוקת באשר לתשלום היטל השבחה	613
שער ד': האירוע ה"מצית" - "המחולל" את החיוב בהיטל	
ההשבחה - "אירוע המס" או ניצול המקרקעין על-ידי	
הנישום	615
פרק א': בין אירוע המס לבין מועד מימוש הזכויות והתאריך	
הקובע	615
פרק ב': עיקרון המימוש	617
פרק ג': יום תחילת התכנית	619
פרק ד': מועד תשלום היטל השבחה	621
פרק ה': סיכום עקרונות היסוד לגבי נושא היטל השבחה	623
פרק ו': "אישור תכנית" והטלת היטל השבחה	625
1. הוראות תכנית מיתאר ארצית (סעיף 49 לחוק)	625
2. תכנית חלקית - עריכת תכנית - מסירת תכנית לועדות המחוזיות	
(סעיפים 50-52 לחוק)	625
3. אישור תכנית ופרסום (סעיפים 53 ו-54 לחוק)	626
4. תכנית מיתאר מחוזית	627
4.1 מטרות התכנית (סעיף 55 לחוק)	627
4.2 עריכת התכנית (סעיף 56 לחוק)	628
4.3 הוראות התכנית (סעיף 57 לחוק)	628
4.4 הוראות המועצה (סעיף 58 לחוק)	629
4.5 סמכויות של ממונה לביצוע (סעיף 59 לחוק)	629
5. תכנית מיתאר מקומית	629
5.1 מטרות התכנית (סעיף 61 לחוק)	629
5.2 תכנית בסמכות וועדה מקומית או בסמכות וועדה מחוזית (סעיף	
61א לחוק)	630
5.3 הודעה על הגשת תכנית בסמכות ועדה מקומית והגשת חוות-דעת	
(סעיף 61ב לחוק)	633
5.4 תכנית בסמכות וועדה מחוזית (סעיף 62 לחוק)	634
5.5 תכנית בסמכות וועדה מקומית ותכנית כוללנית (סעיפים 62א,	
62א1 לחוק)	634
6. תכנית מפורטת	638
6.1 הוראות תכנית מפורטת (סעיף 69 לחוק) מיום 01.01.96	638
6.2 התאמת מגרשים (סעיף 70 לחוק)	640
7. תכנית מיוחדת (סעיפים 71 עד 76 לחוק)	641
8. תכנית לשימור אתרים	642
9. תכנית לתשתית לאומית	642

9.1 תכנית לתשתית לאומית (סעיפים 76-77 לחוק)	642
9.2 תכנית למתקן טעון היתר פליטה (סעיף 76 לחוק)	642
10. שלבי ביצוע (סעיפים 84, 84א לחוק)	643
11. השבחה כתוצאה מתכנית מיתאר ארצית	645
12. האם תכנית מתאר ארצית מפורטת, כתכנית השינוי, עשויה להיחשב בגדר "תכנית מפורטת", ומכאן ל"תכנית", אשר אם השביחה את ערך המקרקעין, מחייבת בתשלום היטל השבחה	645
פרק ז': שימוש חורג, הקלה והחיוב בהיטל השבחה	661
1. חיוב במס השבחה בגין התרת שימוש חורג	661
2. היתר לשימוש חורג ורישיון עסק - חרף קיומו של חוב היטל השבחה	661
3. השבחה החייבת בהיטל השבחה מוגבלת לכזו הנובעת מאישור תכנית, או ממתן הקלה או אישור לשימוש חורג, והיא אינה כוללת השבחה הנובעת ממקור אחר	662
4. הנפקת "אישור היעדר חובות" המופנה לרשם המקרקעין לצורך העברת הזכויות במקרקעין	664
פרק ח': דינן של זכויות מותנות בתכנית מיתאר מקומית לאחר אישור, לצורך החיוב בהיטל השבחה	667
פרק ט': היתר בניה ותכנית מיתאר ארצית - מה המועד הקובע לעניין שומת היטל ההשבחה	679
פרק י': חיוב בהיטל השבחה - קביעה כי המבקשת הינה בגדר חוכר ולא בר-רשות	681
פרק י"א: אישור תשריט - האם הינו "אירוע מצית" לעניין הטלת היטל השבחה מיצוות התוספת השלישית	685
פרק י"ב: אופן החיוב בהיטל השבחה בגין זכויות מותנות הכלולות בתכנית - לאחר הילכת אליק רון	687
שער ה': קביעת שיעורו של היטל ההשבחה ושווי ההשבחה	701
פרק א': כללי	701
פרק ב': מנגנון לחישוב ההשבחה עקב תכנית משביחה יחידה	705
פרק ג': מנגנון חישוב השבחה באישור מספר תכניות נוספות - טרם מועד המימוש - הגישות השונות	707
1. כללי	707
2. מהי, שיטת החישוב הראויה של ההשבחה אליה מכוון סעיף 4(5) לתוספת השלישית במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות משביחות בזו אחר זו?	708
2.1 כללי	708
2.2 "שיטת המקפצה"	708
2.3 "שיטת המדרגות"	708
2.4 "השיטה המנטרלת"	708

3. מהי השיטה שיש להעדיף במקרה של רצף תכניות משביחות	709
כאמור?.....	710
4. הסתייגות השמאים מה"שיטה המנטרלת".....	710
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 ההשבחה שנקבע.....	712
6. האם בעריכתה של שומה לצורך חיוב בהיטל השבחה על השמאי להניח מכירה במחיר הכולל את הרכיב של מס ערך מוסף - תקן 11 712	721
פרק ד': מימוש חלקי של זכויות הבניה וחישוב היטל השבחה	721
פרק ה': רישום שבוצע בהתאם לחוק רישום שיכונים ציבוריים - אין בכך כדי לפטור מתשלומי חובה ובכלל זה היטל השבחה	725
פרק ו': קיזוז עלויות פיתוח מהיטל השבחה	731
פרק ז': קיזוז תשלום עבור קרן חניה מהיטל השבחה	737
פרק ח': הלכה פסוקה	741
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.....	741
2. המועד לקביעת שווי הקרקע לצורך חישוב היטל השבחה.....	741
3. היטלי השבחה - כתבי שיפוי - קיזוז משומת ההשבחה את הסכומים בגין כתבי שיפוי עתידיים.....	743
4. עליה בשווי הזכויות עשויה להיות נעוצה בגורמים שונים.....	746
5. לא ניתן להתחשב בציפיות שנוצרו כתוצאה מאישורן של תכניות נקודתיות "שכנות".....	748
6. שומת השבחה בעקבות מימוש בדרך מכר.....	750
7. סירוב ליתן אישור העברה בטאבו.....	757
8. האם חל בנסיבות העניין הפטור מהיטל השבחה בגין בניית מרחב מוגן דירתי.....	759
9. השבת כספים ששולמו ביתר בגין היטל השבחה.....	760
10. האם יש לחייב את המשיבות בהיטל השבחה כתוצאה מתכנית שחלה על מקרקעין ציבוריים גובלים?.....	762
שער ו': פטור מהיטל השבחה	763
פרק א': כללי	763
פרק ב': המועד הקובע לקבלת הפטור או אי-קבלת הפטור	767
פרק ג': מחזיק במקרקעין שבנה דירה לשימוש האישי - מספר מחזיקים - דרך חלוקת הפטור	769
פרק ד': הפטור בגין בניה נוספת - פרשנות סעיף 19(ג)(ג1) לתוספת השלישית	771

שער ז': הליכי ערר וערעור - ועדות ערר, בית-המשפט לעניינים מינהליים, שמאי מכריע ושמאי מייעץ	777
פרק א': הדין	777
1. סעיף 198 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965	777
2. סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965	778
פרק ב': דחיית הערכת שיעור ההשבחה על-ידי הוועדה המקומית	781
פרק ג': תיקון שומה	783
פרק ד': ערר דחיית הערכת היטל השבחה	785
פרק ה': מינוי שמאי מייעץ ושמאי מכריע	787
1. מינוי שמאי מייעץ	787
2. מינוי שמאי מכריע	787
3. תיקון 84 לחוק התכנון והבניה - מינוי של שמאי מכריע	787
4. מינוי טריבונאל של שמאים מכריעים	789
5. התערבות בהחלטת שמאי מכריע	792
6. ערעור על שומת שמאי מכריע - מימוש בדרך של היתר בניה שכלל הקלות	797
7. 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 הנטיה שלא להתערב בחוות-דעתו	806
8. הערכת המצב הקודם באמצעות גזירתו מהמצב החדש	806
9. 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	807
10. אימוץ קביעתו של שמאי מייעץ - ירידת ערך	807
11. הערר מתמקד בקביעה אחת בלבד בשומה המכריעה, והיא שטח החלקה שעל בסיסו יש לחשב את ההשבחה במצב התכנוני הקודם	808
12. אמות-המידה להתערבות בקביעותיו ובמסקנותיו של "שמאי מכריע"	808
13. 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	809
14. בקשה לשינוי שכר-טרחתו של השמאי המייעץ	809

15. העוררים לא עמדו ברף המינימלי הנדרש להוכחה לכאורית של טענותיהם, באופן המבסס העברת העררים לקבלת חוות-דעת שמאי מייעץ.....	809
16. לאור מחלוקת בין הצדדים יש למנות שמאי מכריע.....	810
17. מחדלי המערערים שישבו בחיבוק ידיים משך שנים רבות, ונמנעו מלפעול על-פי ההנחיות וההסכמות שגובשו בדיון בפני השמאית המכריעה.....	810
18. לא ניתן לתקוף בפני ועדת הערר שומת היטל השבחה מאחר שהיא מצויה בליבת מלאכתו המקצועית של שמאי הוועדה המקומית.....	811
19. בקשה להפחתה נוספת של סכום ריבית הפיגורים.....	811
20. קביעת השמאי המכריע עניינה השווי שרואה לנגד עיניו קונה מרצון במועד הקובע.....	812
21. השומה המכרעת ביחד עם הבהרות השמאית המכריעה, מצויה במתחם הסבירות ואינה מצביעה על פגם היורד לשורשה של השומה והמצדיק התערבות ועדת ערר.....	813
פרק ו': ערעור מינהלי.....	815
פרק ז': בקשת רשות ערעור על החלטת בית-המשפט לעניינים מינהליים	
- אמת-מידה מצמצמת.....	817
פרק ח': סיכום הליכי תקיפת הטלת החיוב ותקיפת שיעורו של החיוב	
על-פי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.....	819
פרק ט': שמאי מכריע.....	821
1. סמכויות שמאי מכריע בענייני היטל השבחה.....	821
2. מעמדו של ה"שמאי המכריע" בחוק התכנון והבניה.....	831
3. אמת-המידה להתערבות בחוות-דעתו של שמאי מכריע או "שמאי מייעץ".....	832
4. חיוב בהיטל השבחה בגין מקרקעין - מחיקת הליך על-הסף הואיל וטרם מונה "שמאי מכריע".....	836
5. סמכות בית-משפט - פרשנות פסק-דין.....	836
6. הבקשה אינה עומדת באמות-המידה המחמירות החלות על בקשה ב"גלגול שלישי" שמקורה בהליך שהתנהל בפני ועדת הערר.....	837
פרק י': התערבות הוועדה בשומות השמאי המכריע.....	839
פרק י"א: סוגיות שונות - דברי הסבר ותמצית הלכה.....	849
1. היטל וריבית.....	849
2. הפחתת היטל השבחה בגין ההקלה לקו בניין.....	849
3. שומה מייעצת.....	849
4. חיוב היטל השבחה בגין גובה מרתף.....	850
5. שינוי ייעוד.....	850
6. חוות-דעת מומחה - טענות לשגיאות.....	851
7. הפחתת שומת היטל השבחה.....	851

852.....	8. על המבקש פטור להגיש בקשה מתאימה לוועדה המקומית
852.....	9. תכנית מקרקעין - משביחה או פוגעת
853.....	10. הצמדת החיובים לרשות למדד שלילי
853.....	11. החבויות המוניציפליות היחידות שהובטחו בכספי הנאמנות
854.....	12. שיטת עריכת השומה וקבלת שומה בגין תכנית כוללנית
854.....	13. תנאי הפטור - סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק
855.....	14. חיוב קיבוץ בהיטל השבחה
856.....	15. לא היה בידי המשיבה לעשות במקום שימוש לאולם מכירות ללא היתר לשימוש חורג ובדין סרבה המשיבה להנפיק רישיון עסק ללא אישור השימוש החורג
856.....	16. האם נוצרה השבחה המחוייבת בהיטל?
856.....	17. חישוב היטל השבחה
857.....	18. אפשרות הוצאת היתרי בניה רק באזור "שיעודו חקלאי"
857.....	19. בקשה להארכת מועד להגשת ערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
858.....	20. תוספת הגזוזטראות
858.....	21. האם הסתיימה בנייתן של כל יחידות הדיור המיועדות לשמש למגורים, המותרות לבניה לפי תכנית הבניה החלה על המקרקעין עד תום התקופה הקובעת?
859.....	22. הפחתת עלויות חניה בגין הקמת מרתף חניה
859.....	23. שווי מ"ר קרקע חקלאית ייגזר משטח ברוטו ולא משטח נטו, והשומה תתוקן בהתאם לכך
859.....	24. התערבות בשומה מכרעת תיעשה כאשר נפל בה פגם מהותי ודופי חמור
860.....	25. האם השימוש המבוקש תואם את התכניות התקפות, אם לאו, והאם קיים צורך בהיתר לשימוש חורג, או בהקלה?
861.....	26. סמכות יו"ר ועדת הערר להאריך מועדים
861.....	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
862.....	28. האם יש מקום לתוספת בגין נוף לים בקומה הנוספת?
862.....	29. השמאי המכריע ערך שומתו בהנחה המתבקשת כי כלל השטחים שאושרו בהקלה שווים למ"ר הוא במתכונת שקבע לעניין ערכם לשטחי מחיר למשתכן
862.....	30. השגתו היחידה של העורר כנגד השומה המייעצת מגלה שאלה שמאית המצויה בתחום מומחיותה של השמאית המייעצת
863.....	31. אופן החישוב ותרומתה הכלכלית של ההקלה
863.....	32. הצדדים אימצו את הכרעת השמאי המכריע כמנגנון המשקף "סיכון - סיכוי"

33.	החזרת העניין לשמאי המכריע לשם תיקון הכרעתו	863.....
34.	ככלל, תמעט ועדת הערר להתערב בהכרעותיו של שמאי מייעץ	
864.....	ואמות-המידה להתערבותה יהיו מוגבלות	
35.	מהו המועד שממנו יש להוסיף "תשלומי פיגורים" כהגדרתם בחוק	
864.....	ההצמדה, בגין החזר של היטל השבחה שנגבה ביתר?	
36.	האם לצורך קביעת היטל ההשבחה יש להביא בחשבון בעת עריכת	
	שומת שווי המקרקעין למצב החדש ולמצב הקודם את המגבלה	
	שהוטלה על המקרקעין מכוח החלטת הממשלה בדבר חובת השכרה	
865.....	לטווח ארוך?	
37.	הארכת מועד להגשת ערר על שומות היטל השבחה	865.....
38.	האם ראוי להביא בחשבון את מגבלת מחיר למשתכן בעת עריכת	
866.....	תחשיב היטל ההשבחה?	
39.	מועד מימוש הזכויות	866.....
40.	מחלקות בעניין ערכי השווי	867.....
41.	עיקר המחלוקת בין הצדדים, נוגעת למדרגת ההשבחה	
867.....	לתכנית	
42.	שאלת דרך חישוב ההשבחה במצבים של מימוש מלא לאחר מימוש	
868.....	חלקי	
43.	האם שומה מכרעת שהוכנה טרם מימוש הזכויות, והעריכה את	
	השבחת מקרקעין בעקבות אישורה של תכנית כוללת, מחייבת את	
	הצדדים לעניין חבות בהיטל השבחה בעקבות אישורה של תכנית	
868.....	מפורטת משביחה מאוחרת יותר?	
44.	שווי המיוחס לשימוש הביניים בדירה הקיימת עד לאכלוס הדירה	
868.....	החדשה בעתיד	
45.	ביטול חיוב המשיבה בתשלום היטל השבחה	869.....
46.	חיוב הקיבוצים בהיטל השבחה בגין עסקאות שיוך	869.....
47.	קיימים במקרה זה "טעמים מיוחדים" ברורים להיעתר לבקשת	
	ארכה, יהיה זה בלתי צודק להשאיר את החלטת ועדת הערר	
870.....	על-כנה	
48.	הפרשנות הראויה למונח "חוכר לדורות" לצורך הטלת היטל	
	השבחה היא פרשנות מהותית-כלכלית, שאינה נצמדת להגדרה	
870.....	הקניינית	
49.	הארכת המועד להגשת ערר	870.....
50.	סעיף הפטור קובע כי מימוש זכויות במקרקעין שעליהם חלה תמ"א	
38	פטור מתשלום היטל השבחה וכי פטור זה מתגבש רק בעת הוצאת	
870.....	היתר בניה בפועל	
51.	שמאי המערער לא בחן את ההבדל בין המצב הישן לחדש לאור	
	האמור ולפיכך השומה לוקה בפגם מהותי. משהמערער כשלה להוכיח	
871.....	את החיוב הנטען בהיטל ההשבחה, יש לדחות את ערעורה	

871.....	52. השבת כספים ששולמו ביתר
871.....	53. רצף תכנוני ומשמעותי
873.....	שער ח': פיצויים
873.....	פרק א': תביעת פיצויים - סעיפים 197-198 לחוק
873.....	1. כללי
877.....	2. מהות הפגיעה במקרקעין
878.....	3. זכותו של בעל הסכם פיתוח לתבוע מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה
880.....	4. זכותה של רשות מקומית לתבוע על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה
882.....	5. ניגוד עניינים במימוש זכות הרשות המקומית לתבוע פיצוי
885.....	6. פיצוי בשל תכניות עתידיות
885.....	7. תביעת פיצויים - מועד להגשה והתיישנות
888.....	8. ההלכה הפסוקה
	פרק ב': פטור מתשלום פיצויים - אין פיצויים למעשים שלאחר הפקדת התכנית - סעיפים 200 ו-201 לחוק
889.....	פרק ג': פיצויים על הפסקת חריגה - סעיף 202 לחוק
899.....	פרק ד': פיצויים בשל תכנית הכוללת ייעוד מקרקעין למתקן גז - סעיפים 202א-202ב לחוק
901.....	שער ט': שמאים מכריעים
903.....	פרק א': רשימת שמאים - וועדה מייעצת - כשירות לכהונה כשמאי מכריע - סעיפים 202ג-202ה לחוק
903.....	פרק ב': פעולות לשם מניעת ניגוד עניינים - איסור ניגוד עניינים - ייחוד פעולות שמאי מכריע - סעיפים 202ו עד 202ח לחוק
905.....	פרק ג': מחיקה או התלייה מרשימת שמאים מכריעים - העברת הטיפול לשמאי מכריע אחר - עונשין - החלת הוראות - סעיפים 202ט עד 202יג לחוק
907.....	