

תוכן עניינים

1	שער א': כללי
1	פרק א': מבוא
3	פרק ב': רשימת הדינים המקימים את סמכויות שמאי מייעץ ושמאי מכריע
5	שער ב': מינוי שמאי מייעץ ושמאי מכריע
5	פרק א': מינוי שמאי מייעץ ושמאי מכריע בדין
5	1. מינוי לגבי תביעות פיצויים
7	2. ערעורים על היטל השבחה
7	2.1 מינוי שמאי מייעץ
8	2.2 מינוי שמאי מכריע
9	פרק ב': תיקון 84 לחוק - מינויו של שמאי מכריע
9	1. תיקון 84 לחוק התכנון והבניה - מינויו של שמאי מכריע
12	2. סדרי הדין לאחר תיקון 84 לחוק - סיכום
15	פרק ג': רשימת שמאים - וועדה מייעצת - כשירות לכהונה כשמאי מכריע
15	- סעיפים 202-202 לחוק
17	פרק ד': פעולות לשם מניעת ניגוד עניינים - איסור ניגוד עניינים - ייחוד פעולות שמאי מכריע - סעיפים 202 עד 202 לחוק
17	פרק ה': מחיקה או התלייה מרשימת שמאים מכריעים - העברת הטיפול לשמאי מכריע אחר - עונשין - החלת הוראות - סעיפים 202 ט עד 202 יג לחוק
19	פרק ו': סמכויות שמאי מכריע
23	1. מאפייני פעולתו של שמאי מכריע לאחר תיקון 84 לחוק
26	2. זכות העיון, היוועצות ועזר במומחים
41	3. ביקור בנכס על-ידי השמאי המכריע
43	4. הסתמכות על שמאות הצדדים
43	5. אמת-המידה להתערבות בחוות-דעתו של שמאי מכריע או שמאי מייעץ
51	פרק ז': מעמדו של ה"שמאי המכריע" בחוק התכנון והבניה - סיכום ...
53	שער ג': "שמאי מייעץ" ו"שמאי מכריע" בתביעות פיצויים
53	פרק א': תביעת פיצויים - סעיפים 197-198 לחוק
53	1. כללי
60	2. מהות העקרון הקבוע בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה והחריגים
65	3. מהות הפגיעה במקרקעין
66	4. זכותו של בעל הסכסם פיתוח לתבוע מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה

5. זכותה של רשות מקומית לתבוע על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.....	69
6. ניגוד עניינים במימוש זכות הרשות המקומית לתבוע פיצוי.....	72
7. פיצוי בשל תכניות עתידיות.....	76
8. תביעת פיצויים - מועד להגשה והתיישנות.....	77
9. מינוי טריבונאל של שמאים מכריעים.....	80
10. ערעור מינהלי.....	85
11. בקשת רשות ערעור על החלטת בית-המשפט לעניינים מינהליים - אמת-מידה מצמצמת.....	85
12. ההלכה הפסוקה.....	86
פרק ב': פטור מתשלום פיצויים - אין פיצויים למעשים שלאחר הפקדת התכנית - סעיפים 200 ו- 201 לחוק.....	89
פרק ג': פיצויים על הפסקת חריגה - סעיף 202 לחוק.....	95
פרק ד': פיצויים בשל תכנית הכוללת ייעוד מקרקעין למתקן גז - סעיפים 202א-202ב לחוק.....	97
פרק ה': תמצית הלכות - שמאי מכריע ומייעץ בתביעות פיצויים - סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.....	99
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.....	99
2. הערכת המצב הקודם באמצעות גזירתו מהמצב החדש.....	100
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.....	100
4. אימוץ קביעתו של שמאי מייעץ - ירידת ערך.....	101
5. הערר מתמקד בקביעה אחת בלבד בשומה המכריעה, והיא שטח החלקה שעל בסיסו יש לחשב את ההשבחה במצב התכנוני הקודם.....	101
6. אמות-המידה להתערבות בקביעותיו ובמסקנותיו של "שמאי מכריע".....	102
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.....	102
8. בקשה לשינוי שכר-טרחתו של השמאי המייעץ.....	103
9. העוררים לא עמדו ברף המינימלי הנדרש להוכחה לכאורית של טענותיהם, באופן המבסס העברת העררים לקבלת חוות-דעת שמאי מייעץ.....	103
10. לאור מחלוקת בין הצדדים יש למנות שמאי מכריע.....	104

11. מחדלי המערערים שישבו בחיבוק ידיים משך שנים רבות, ונמנעו מלפעול על-פי ההנחיות וההסכמות שגובשו בדיון בפני השמאית המכריעה.....	105
שער ד': ועדת ערר לענייני היטל השבחה ופיצויים - שמאי מייעץ	
ושמאי מכריע.....	107
פרק א': סדרי הדין בוועדת הערר - רשימת חוקים רלבנטית.....	107
פרק ב': דחיית הערכת שיעור ההשבחה על-ידי הוועדה המקומית.....	109
פרק ג': תיקון שומה.....	111
1. כללי.....	111
2. ערעור על ביטול הודעת החיוב בשל הפגמים שנפלו בשומה.....	111
פרק ד': ערר דחיית הערכת היטל השבחה.....	113
פרק ה': סיכום הליכי תקיפת הטלת החיוב ותקיפת שיעורו של החיוב על-פי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.....	115
פרק ו': הערכת היטל ההשבחה ושמאי מכריע.....	117
1. לא ניתן לתקוף בפני ועדת הערר שומת היטל השבחה מאחר שהיא מצויה בליבת מלאכתו המקצועית של שמאי הוועדה המקומית.....	117
2. רשימת שמאים - וועדה מייעצת - כשירות לכהונה כשמאי מכריע - סעיפים 202ג-202ה לחוק.....	117
3. פעולות לשם מניעת ניגוד עניינים - איסור ניגוד עניינים - ייחוד פעולות שמאי מכריע - סעיפים 202ו עד 202ח לחוק.....	119
4. מחיקה או התלייה מרשימת שמאים מכריעים - העברת הטיפול לשמאי מכריע אחר - עונשין - החלת הוראות - סעיפים 202ט עד 202יג לחוק.....	120
5. מינוי שמאי מייעץ ושמאי מכריע - סיכום.....	123
5.1 מינוי שמאי מייעץ.....	123
5.2 מינוי שמאי מכריע.....	123
6. התערבות בהחלטת שמאי מכריע.....	124
7. ערעור על שומת שמאי מכריע - מימוש בדרך של היתר בניה שכלל הקלות.....	131
8. חיוב בהיטל השבחה בגין מקרקעין - מחיקת הליך על-הסף הואיל וטרם מונה שמאי מכריע.....	144
9. סמכות בית-משפט - פרשנות פסק-דין.....	145
10. התערבות הוועדה בשומות השמאי המכריע.....	146
11. בקשה להפחתה נוספת של סכום ריבית הפיגורים.....	158
12. בקשות להארכת מועד להגשת שומה בגין תכנית השימור.....	159
13. קביעת השמאי המכריע עניינה השווי שרואה לנגד עיניו קונה מרצון במועד הקובע.....	160
14. מחלקות בעניין ערכי השווי.....	160
15. עיקר המחלוקת בין הצדדים, נוגעת למדרגת ההשבחה לתכנית....	161

16.	השומה המכרעת ביחד עם הבהרות השמאית המכריעה, מצויה במתחם הסבירות ואינה מצביעה על פגם היורד לשורשה של השומה והמצדיק התערבות ועדת ערר.	161.....
17.	חישוב היטל השבחה.	162.....
18.	אפשרות הוצאת היתרי בניה רק באזור "שיעודו חקלאי".	162.....
19.	בקשה להארכת מועד להגשת ערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.	163.....
20.	תוספת הגזוזטראות.	164.....
21.	האם הסתיימה בנייתן של כל יחידות הדיור המיועדות לשמש למגורים, המותרות לבניה לפי תכנית הבניה החלה על המקרקעין עד תום התקופה הקובעת?	164.....
22.	הפחתת עלויות חניה בגין הקמת מרתף חניה.	165.....
23.	שווי מ"ר קרקע חקלאית ייגזר משטח ברוטו ולא משטח נטו, והשומה תתוקן בהתאם לכך.	165.....
24.	התערבות בשומה מכרעת תיעשה כאשר נפל בה פגם מהותי ודופי חמור.	166.....
25.	האם השימוש המבוקש תואם את התכניות התקפות, אם לא, והאם קיים צורך בהיתר לשימוש חורג, או בהקלה?	167.....
26.	סמכות יו"ר ועדת הערר להאריך מועדים.	168.....
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.	169.....
28.	האם יש מקום לתוספת בגין נוף לים בקומה הנוספת?	169.....
29.	השמאי המכריע ערך שומתו בהנחה המתבקשת כי כלל השטחים שאושרו בהקלה שוויים למ"ר הוא במתכונת שקבע לעניין ערכם לשטחי מחיר למשתכן.	170.....
30.	השגתו היחידה של העורר כנגד השומה המייעצת מגלה שאלה שמאית המצויה בתחום מומחיותה של השמאית המייעצת.	170.....
31.	אופן החישוב ותרומתה הכלכלית של ההקלה.	171.....
32.	הצדדים אימצו את הכרעת השמאי המכריע כמנגנון המשקף "סיכון - סיכוי".	171.....
33.	החזרת העניין לשמאי המכריע לשם תיקון הכרעתו.	172.....
34.	ככלל, תמעט ועדת הערר להתערב בהכרעותיו של שמאי מייעץ ואמות-המידה להתערבותה יהיו מוגבלות.	172.....
35.	מהו המועד שממנו יש להוסיף "תשלומי פיגורים" כהגדרתם בחוק ההצמדה, בגין החזר של היטל השבחה שנגבה ביתר?	173.....

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 לטווח ארוך?.....	174
37. הארכת מועד להגשת ערר על שומות היטל השבחה.....	175
38. האם ראוי להביא בחשבון את מגבלת מחיר למשתכן בעת עריכת תחשיב היטל ההשבחה?.....	175
39. מועד מימוש הזכויות.....	176
פרק ז': תמצית פסיקות ועדת ערר להיטל השבחה בעניינים שונים 177	
1. היטל וריבית.....	177
2. הפחתת היטל ההשבחה בגין ההקלה לקו בניין.....	177
3. שומה מייעצת.....	178
4. חיוב היטל השבחה בגין גובה מרתף.....	178
5. שינוי ייעוד.....	179
6. חוות-דעת מומחה - טענות לשגיאות.....	180
7. תחולת תמ"א 38.....	181
8. הפחתת שומת היטל השבחה.....	181
9. על המבקש פטור להגיש בקשה מתאימה לוועדה המקומית.....	182
10. היטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של מכר.....	183
11. אי-מימוש זכויות בניה.....	183
12. הקלה בתוספת קומות.....	184
13. שימוש חורג.....	185
14. החלטת הוועדה אינה חורגת ממתחם הסבירות הנתון לרשות מינהלית.....	185
15. הפחתת סכום הערבויות הבנקאיות.....	186
16. חיוב בהוצאות הכשרת חריגות הבניה.....	186
17. עסקת מכר דירה.....	187
18. החיוב בהיטל השבחה במקרה של תכנית כוללנית.....	187
19. מינוי שמאי מייעץ.....	188
20. תכנית מקרקעין - משביחה או פוגעת.....	188
21. התערבות בשומה מכרעת.....	189
22. התערבות במסקנת השמאי.....	189
23. שומות חלוטות.....	190
24. פרשנות תכנית.....	191
25. מינוי רואה חשבון לצורך ביצוע התחשיב החשבונאי של חשבון הנאמנות.....	192
26. דוקטרינת ההליך התלוי והעומד.....	192
27. פגיעה בהיבטי הפרטיות - תכנית בניה.....	193
28. חוכר לדורות - ניצול השבחה.....	193

29.	התקיימות התנאים הקבועים בסעיף 21 לשם החרגת הסדר החבות
194.....	בהיטל השבחה שלפי התוספת השלישית
30.	טעות בפרטי המקרקעין
195.....	
31.	המבחנים המצדיקים עיון מחודש בהחלטת ועדת הערר
195.....	
32.	קביעת ההשבחה בגין קומת מרתף שניה בשומה המכרעת
196.....	
33.	דרישת הזהות בין החייב בהיטל השבחה לבין מבקש הפטור מהחייב
196.....	בהיטל
34.	בקשה לדיון נוסף - ביטול חיוב המשיבה 1 בתשלום היטל השבחה
197.....	למבקשת
35.	הזכויות שמעניקות תכניות הגגות
198.....	
36.	סטיה של ממש משיעור ההשבחה שנקבע למצבים דומים
198.....	
37.	הנטל המוטל לפתחו של עורר התוקף שומת היטל השבחה שאינו ממצה
199.....	את האפיק התכנוני לתקיפת ההחלטה התכנונית הינו נטל מוגבר
200.....	פיצויי הפקעה
39.	בניה על מקרקעין שייעודם חקלאי
201.....	
40.	ניגוד עניינים - שמאי מייעץ
201.....	
41.	"נקודת חיתוך" של מועד חתימת הסכם המכר
202.....	
42.	פרשנות הוראת הפטור
202.....	
43.	הארכת מועד לקבלת הפטור
203.....	
44.	התנאים המצטברים לקיומה של השבחה
204.....	
45.	האם יש להעריך שווי המקרקעין לפי ייעוד למגורים?
204.....	
46.	היתר בניה במקרקעין לשם הריסת בית מגורים קיים מכוח תמ"א 38
205.....	- דירשת תשלום
206.....	הלכות סעיף הפטור
47.	שאלת תוקפו או בטלותו של תיקון 1943
206.....	
49.	פטור על הקמת דירות מגורים על-ידי הקדש ציבורי במטרה
207.....	להשכיר
50.	תוספות בניה ללא היתר
208.....	
51.	אישור העברת הכספים בגין מכתב דרישת תשלום חובות של היטל
208.....	השבחה וארנונה
52.	חיוב קיבוץ בהיטל השבחה - החלטת הוועדה
209.....	
53.	אין להתיר הגשת תביעה אזורית להשבת היטל השבחה
210.....	
54.	"עסקה נוגדת"
210.....	
55.	סירוב לשלם היטל ההשבחה - הפרה של ההסכם
211.....	
56.	הצמדת החיובים לרשות למדד שלילי
211.....	
57.	החבויות המוניציפליות היחידות שהובטחו בכספי הנאמנות
212.....	
58.	זכות במגרש
213.....	
59.	רכיבים פסולים בהסכמים
213.....	
60.	הפרת הסכם מכר דירה
214.....	

61.	היתרי בניה לניצול חלל הגג	215.....
62.	דרישת תשלום - קבלת היתר לתוספת מרפסות בבניין	215.....
63.	שיקול-דעת המנהלים בהסדר המוצע - "הגוש הגדול"	216.....
64.	תנאי הפטור	217.....
65.	חיוב בהיטל השבחה ביחס לזכויות חדשות	217.....
66.	זכויות עתידיות בהסכם מכר - חיוב בהיטל השבחה	218.....
67.	זכויות בניה במקרקעין - הסכם החכירה - חיוב בהיטל השבחה	219...
68.	הסמכות להוסיף זכויות בתכנית	219.....
69.	אירוע מחולל השבחה	219.....
70.	שומת היטל השבחה חלוטה	220.....
71.	היטל השבחה חלקי בלבד בגין זכויות מותנות	221.....
72.	שימושים האפשריים במקרקעין	221.....
73.	שיטת עריכת השומה וקבלת שומה בגין תכנית כוללת	222.....
74.	תנאי הפטור - סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק	223.....
75.	חיוב קיבוץ בהיטל השבחה	224.....
76.	קביעת השומה המכרעת לפיה אין השבחה כתוצאה מאישור התכנית	225.....
77.	שומה מכרעת - עלויות התאמה	225.....
78.	טיב זכויות העוררת במקרקעין	226.....
79.	הוראת הפטור - מוסד	227.....
80.	המועד הרלבנטי לבחינת עמידתה של העוררת בתנאי הפטור	227.....
81.	היטל השבחה בגין ההקלה למרתפי החניה	227.....
82.	התערבות ועדת הערר בקביעות מקצועיות שנקבעו בשומה המכרעת	228.....
83.	סגירת מרפסות	229.....
84.	הדירה המסויימת לגביה מבוקש הפטור	229.....
85.	מבחן הייחודיות	230.....
86.	השבחה הנובעת מתוספת הקומות בהקלה	231.....
87.	עבירה זהה בתיק האחר - פער קיצוני בעונש המבוקש	232.....
88.	קומת "יציע"	232.....
89.	היטל השבחה בגין אישור ההקלה לתוספת קומת מרתף	233.....
90.	היתר לבניית תוספת של קומה חדשה	233.....
91.	לא היה כל בסיס לחייב את העוררת בהיטל השבחה בגין התכניות האלו מלכתחילה	234.....
92.	דרישת המגורים לפרק זמן של ארבע שנים למן תחילתה של תכנית ועד למכר, לצורך קבלת הפטור	235.....
93.	חובה לבניית קומת עמודים מפולשת	235.....
94.	התיישנות חוב - הוכחתו	236.....
95.	פער בלתי-מוסבר בין ערכי השווי השונים	237.....

96.	ביטול הסכם קומבינציה	237
97.	השיטה השמאית לקביעת שווי המקרקעין	238
98.	פירוק השיתוף בזכויות הבניה	238
99.	היקף שטחי המרפסות החייבים בהיטל השבחה	239
100.	חלקות אנלוגיות - חיוב שונה	240
101.	השתק פלוגתא ביחס לסוגיית השבת רכיב הקלות בניה ושימושים	240
102.	חורגים	240
102.	הזכאות לפטור אינה "זכות אוטומטית"	241
103.	זכויות בניה מכוח הקלה	242
104.	חיוב נוסף בהיטל השבחה בגין הקלה זהה	242
105.	שווי מופחת לזכויות שניתנו בהקלה	243
106.	היעדר אפשרות להסתמך על אישור הזכויות	243
107.	קביעת ההשבחה בגין הקלה לתוספת קומת מרתף	244
108.	בשומה המכרעת נפלה טעות משפטית	244
109.	הגדרת בניין "מגורים"	245
110.	הגדלת קנס - עבירות בניה	246
111.	הכדאיות הכלכלית לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתכונת פינני-בינוי	247
112.	פרשנות סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה - ייעוד חקלאי	247
113.	הזכויות הפטורות מהיטל השבחה על-פי תמ"א 38	248
114.	סגירת מרפסות - טעות בשומה המכרעת	249
115.	בקשה להארכת מועד - לא קיים "טעם מיוחד"	250
116.	פסילת חוות-דעת מומחה	250
117.	שימוש חורג	251
118.	היעדר עילה לעיכוב ביצוע	252
119.	מימוש זכויות במקרקעין	253
120.	פרשנותו של הפטור	253
121.	הקלה לא משביחה	254
122.	החיוב בהיטל השבחה בעקבות המימוש במכר	255
123.	"צביעת" זכויות	256
124.	חריגה מקווי בניין	256
125.	על אלו בעלי דירות מוטל היטל ההשבחה עבור תכניות הגגות?	257
126.	ערר על קביעות השמאי המכריע לעניין תכניות הגגות	258
127.	אי-תשלום של דירה בקומת הקרקע עבור היטל השבחה בגין התכניות המאפשרות בניה על הגג	258
128.	חיוב בעלי הזכויות בדירה בקומה העליונה, שמתוכה ניתן לבנות יציאה אל הגג וכן חדר יציאה אל הגג בהיטל השבחה	259

129.	אי-חיוב דירה בקומה השלישית בהיטל השבחה בגין תכניות המאפשרות בניה על הגג	259.....
130.	הבקשה אינה עומדת באמות-המידה המחמירות החלות על בקשה ב"גלגול שלישי" שמקורה בהליך שהתנהל בפני ועדת הערר	260.....
131.	ערר שהוגש כנגד החלטת השמאי המכריע	261.....
132.	הודעה על חדילה מגביה לפי סעיף 9 בחוק תובענות ייצוגיות - גביית יתר	264.....
133.	ערעור על קבלת קביעת השמאי לפיה ניתנה הקלה בנכס	265.....
134.	האם צריך היה השמאי המכריע לנכות את רכיב המע"מ משווי השוק של המגרשים, אם לאו?	266.....
135.	דחיית ערעור בגין חיוב בשומה	268.....
136.	ערר על דרישת תשלום היטל השבחה למקרקעין בעקבות מימוש זכויות העוררת	270.....
137.	ערר על דרישת תשלום אשר נשלחה לעוררים בגין השבחה למקרקעין - שטח מגרש קטן מהמינימום	271.....
138.	ערר על שומה של השמאית המכריעה בעקבות מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר ומימוש מלא לאחר ההיתר	272.....
139.	ערר על קביעת השמאית המכריעה לפיה תכנית רע/3000 איננה משביחה את המקרקעין	273.....
140.	שווי הקרקע במצבי התכנון השונים (חקלאי, מגורים, תעסוקה ודירור מוגן)	274.....
141.	הגשת ערר כ- 8 חודשים לאחר קבלת שומה-שכר שמאי מכריע	274.....
142.	בקשה לפטור מתשלום היטל השבחה בשל שימוש בנכס כלשכת שיקום	275.....
143.	ערר בגין שומת השבחה שהוציאה המשיבה בגין מימוש בדרך מכר, ביחס למקרקעין הידועים כנחלה חקלאית	276.....
144.	ערר שעניינו בחיוב בהיטל השבחה בעקבות בקשה להיתר בניה שכללה הקלות, לצורך הקמת יחידת דיור נוספת	277.....
145.	עררים על שומות של השמאי המכריע לשני נכסים סמוכים בעקבות קבלת היתרי בניה לחיזוק הבניינים	278.....
146.	אי-הבאה בחשבון בחישוב השווי במצב התכנוני החדש שימוש ביניים הכולל הנאה מדמי שכירות	280.....
147.	ערר על שומה בעקבות ביטול זכויות בניה לתעשייה	281.....
148.	מינוי משאי מכריע לצורך אומדן שווי פגיעה לפי סעיף 197 לחוק עקב אישור תכנית	282.....
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	283.....

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.....	285
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.....	287
152.	ערר בעקבות דרישת היטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של קבלת
היתר בניה לחיזוק בניין מפני רעידות אדמה.....	288
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.....	289
154.	אי-תגובת הצדדים לשומה המייעצת.....
291.	155. הבהרות השמאי המייעץ לעניין היטל השבחה בגין בניית ממ"דים
והשבחה בגין בניית מרפסות.....	291
156.	חיובה של העוררת בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מתכנית שניתן
לה על-ידי הוועדה המקומית, לצורך שימוש של חניון פתוח.....	295
157.	האם רשאית היתה הוועדה המקומית להוציא את השומות, לאחר
שהוציאה את שומות 2011-2012, ואלו שולמו, והכל בגין אותן	
עסקאות?.....	296
158.	ערר על שומת היטל השבחה בגין אישורה של תכנית ממ/3180, אשר
הגדילה את השטח המותר לבניה על הגג.....	298
159.	בקשה להגשת הבהרות ביחס להתייחסות השמאי המכריע.....
160.	הערות הצדדים ביחס להכרעת השמאי לעניין היעדר כדאיות כלכלית
בנטיעת עצי אבוקדו בשטח.....	299
161.	ערר על ייעוץ השמאי בעניין הפגיעה בדירות העוררים.....
162.	לקביעות השמאית המכריעה ביחס לגובה ההשבחה בשל אישורה של
תכנית רצ/1/67/1 - מקרקעין פנויים.....	301
163.	במצב הקודם הותרה הקמת מרפסות בשיעור של 25% מהשטח
המותר לבניה.....	302
164.	האם השמאי המכריע חרג מסמכותו כאשר עסק בשאלת
הזכויות?.....	303
165.	חיוב בריבית פיגורים שהתווספו לשומות ההשבחה בהתייחס
למקרקעין.....	304
166.	ערר חוזר.....
167.	תיקון השומה.....
168.	ביטול החיוב בהיטל השבחה.....
169.	הוועדה המקומית לא הרימה את נטל הראיה להוכיח כי המקרקעין
הושבחו.....	306

170	חיוב העורר בריבית בגין היטל השבחה	307
171	השפעותיה של תכנית על מקרקעי העוררים	307
172	אמות-המידה להתערבות בשומה מכרעת	308
173	חיוב העוררת בהיטל השבחה, בעקבות מימוש בדרך של מכר	308
174	האפשרות לתקן את השומה	309
175	החזרת דיון לועדת ערר	309
176	טענות כנגד החיוב בגין הזכויות המותנות מכוחה של תכנית	310
177	תוקף לשומה המייעצת	310
178	הסכמת הצדדים בדבר מיהות החייב בהיטל	311
179	בקשה להארכת מועד להגשת ערר על החלטות הוועדה המקומית	311
180	פטור במקרה של מכר	312
181	תחשיב ההשבחה	312
182	היה מקום כי הוועדה המקומית תבקש את מחיקתו של הערר דן מיוזמתה - פסיקת הוצאות	313
183	הוצאות בתיקי הזכויות המותנות	314
185	מהו מספר החניות שיש להביא בחשבון במצב הקודם?	314
186	היטל השבחה - פירוק שיתוף במקרקעין	315
187	בקשה לביטול הוצאות בשל העובדה שלכאורה לא מילאה אחרי החלטת ועדת הערר	316
188	ערר על חיוב ריבית פיגורים	316
189	הכרעה שמאית, בדבר קיומה של השבחה בגין תכנית	317
190	החזרת התיק לשמאי המכריע	318
191	האופן שבו חישב השמאי המכריע את חלקיות המימוש במקרה דן	318
192	הפחתה מתחשיב ההשבחה	319
193	ההשבחה והיטל ההשבחה יהיו כאמור בשומה המייעצת	319
194	חיוב העוררים בהיטל השבחה, בעקבות מימוש בדרך של היתר בניה שכלל הקלות	320
195	ערר על גובה החיוב	320
196	השבחה בגין מימוש אישור בקשה להיתר בניה והקלות	321
197	אין בתכנית כדי לפגוע בשווי המקרקעין	321
198	כתב הערר כלל לא הומצא לרשימת בעלי הזכויות בנסח	322
199	מגבלות שימור מבנה	322
200	תיקון השומות המכריעות	323
201	החזרת הדיון פעם נוספת לשמאי המכריע	323
202	הסבת מרפסות לשטח עיקרי	324
203	אמת-המידה להתערבות בקביעותיו ובמסקנותיו של שמאי מכריע	324

204.	גם אם ניתן לחלוק על קביעות השמאי המכריע והנמקותיו, אין הדבר מהווה פגם מהותי המצדיק השבת התיק פעם נוספת אליו.....	325
205.	בבסיס הנתונים ששימשו יסוד לשומה המכרעת המתוקנת נלקחה בחשבון שומה מכריעה שצריך היה שלא להתחשב בקבוע בה לאור המתודה שבה נערכה.....	325
206.	טענה כי השומה המכרעת המתוקנת נערכה שלא בהתאם להחלטת הוועדה.....	326
207.	לא היה בידי המשיבה לעשות במקום שימוש לאולם מכירות ללא היתר לשימוש חורג ובדין סרבה המשיבה להנפיק רישיון עסק ללא אישור השימוש החורג.....	327
208.	האם נוצרה השבחה המחוייבת בהיטל?.....	327
209.	שאלת דרך חישוב ההשבחה במצבים של מימוש מלא לאחר מימוש חלקי.....	327
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?.....	328
211.	שווי המיוחס לשימוש הביניים בדירה הקיימת עד לאכלוס הדירה החדשה בעתיד.....	329
212.	ביטול חיוב המשיבה בתשלום היטל השבחה.....	329
213.	חיוב הקיבוצים בהיטל השבחה בגין עסקאות שיוך.....	330
214.	קיימים במקרה זה "טעמים מיוחדים" ברורים להיעתר לבקשת ארכה, יהיה זה בלתי צודק להשאיר את החלטת ועדת הערר על-כנה.....	330
215.	הפרשנות הראויה למונח "חוכר לדורות" לצורך הטלת היטל השבחה היא פרשנות מהותית-כלכלית, שאינה נצמדת להגדרה הקניינית.....	331
216.	הארכת המועד להגשת ערר.....	331
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.....	331
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 ההשבחה, יש לדחות את ערעורה.....	332
219.	השבת כספים ששולמו ביתר.....	332
220.	רצף תכנוני ומשמעותי.....	333
221.	האם יש לחייב את המשיבות בהיטל השבחה כתוצאה מתכנית שחלה על מקרקעין ציבוריים גובלים?.....	333
222.	ירידת ערך בעקבות אישורה של תכנית.....	334

223. נקבע, כי אין בסמכות המערערת לדרוש ערובה בסכום ההיטל השנוי במחלוקת כתנאי לקיום החלטת ועדת הערר.....	334
224. ההסדר המאפשר לוועדה המקומית לתקן שומה קבוע בסעיף 14(ו) לתוספת השלישית. כיום הדרך לתקן טעויות שאינן באות בגדר הרשימה הסגורה הקבועה בסעיף 14(ו) לתוספת השלישית תיעשה באמצעות הגשת ערר. משהכריע בית-משפט בשאלת פרשנותו של הסעיף האמור, ברי כי אין בטענות הוועדה המרחבית בהקשר זה כדי לעורר שאלה עקרונית.....	335
225. דינה של הבקשה להידחות זאת, בשים-לב לאמת-המידה המצמצמת למתן רשות ערעור על פסק-דין של בית-המשפט לעניינים מינהליים הדן בערעור על החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה, שלה נתונה המומחיות בנושאים המסורים לסמכותה.....	335
226. בהתאם להוראת סעיף 152 לחוק התכנון והבניה המועד להגשת ערר על החלטת וועדה מקומית למתן היתר הינו 30 ימים מיום שהומצאה לעורר החלטת הוועדה המקומית או רשות הרישוי. הפסיקה מכירה בסמכות יו"ר ועדת הערר המחוזית להאריך מועדים. בכך הרחיבה הפסיקה את תחולת ההלכה שנקבעה בעניין אגא וכט.....	335
227. ועדת הערר תיטה להתערב בקביעות או בממצאים שקבע השמאי, רק במידה ונמצא שהם נסמכים על מסד עובדתי בלתי-הולם, או כשהוכח שההנחות העומדות בבסיס חוות-הדעת לא הגיוניות, או כשחוות-הדעת נסמכה על תשתית משפטית חסרה או שגויה.....	335
228. בסוגיית אמת-המידה הראויה להתערבות ועדת הערר בקביעות של שמאי מכריע נפסק זה מכבר, כי ועדת הערר תיטה לאמץ את חוות-דעתו של השמאי וככלל התערבותה תוגבל למקרים שבהם נפלה בה טעות מהותית או דופי חמור.....	336
229. לטעמנו סעיף 16 מאפשר את עריכת האיזון הספציפי לגבי כל חוזה וחוזה בהיותו מחייב הגשת בקשה לוועדת הערר או לשמאי המכריע להפחתת ריבית הפיגורים, ונותן לוועדת הערר או לשמאי המכריע את האפשרות לבחון את החוזה באופן ספציפי ולהכריע האם ראוי להפחית את הריבית ובאיזה שיעור.....	336
230. ועדת הערר אינה מחליפה את שיקול-דעתו של השמאי המכריע. התערבות בשומה מכרעת תיעשה רק לעיתים נדירות ובכפוף לכללים שנקבעו לכך בפסיקה.....	336

231. ועדת הערר תיטח לאמץ את שיקול-דעתו של השמאי אם מסקנותיו הושתו על שיטה שמאית מקובלת ועל מסד עובדתי הולם, וזאת אף אם קיימות גישות מקצועיות שונות בשאלה שבמחלוקת. לעומת זאת, תיטה ועדת הערר להתערב בקביעות או בממצאים שקבע השמאי אם נמצא שהם נסמכים על מסד עובדתי בלתי-הולם, או כשהוכח שההנחות העומדות בבסיס חוות-הדעת לא הגיוניות, או שהשמאי לא סיפק הסבר מניח את הדעת לשאלות שנשאל, או כשחוות-הדעת נסמכה על תשתית משפטית חסרה או שגויה 336.