

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
197	פרק ד': חיוב בהיטל השבחה ופיצויים על פגיעה במקרקעין (סעיפים 197 עד 200 לחוק התכנון והבניה) - היעדר סימטריה
23	שער ב': "השבחה" - הגדרה ומהות
29	פרק א': מבוא
33	פרק ב': הגדרת השבחה
35	פרק ג': גביית היטל השבחה
35	1. הליכי גביה - כללי
	2. דרכי התקיפה של החלטות מינהליות - "תקיפה ישירה" ו"תקיפה עקיפה"
36	2.1 כללי
36	2.2 חשיבות האבחנה בהקשר לסמכות העניינית
37	2.3 הליכי התקיפה - הפגמים השונים
37	2.4 סיכום
39	3. איזון בין הסמכויות השונות
40	4. חובות הנאמנות של הרשות בהליכי הגביה
41	5. חזקת התקינות של ההליך המינהלי
42	6. הליך הגביה המינהלי והשפעתו על הליך הגביה המשפטי
45	7. פקודת המיסים (גביה) והאכרזות
45	7.1 פקודת המיסים (גביה)
	7.2 אכרזת המיסים (גביה) (ארנונה כללית ותשלומי חובה לרשויות המקומיות) (הוראת שעה), התש"ס-2000
47	8. צו אכרזת המיסים - בא להוסיף לדרכי הגביה
48	9. הגשת תביעה משפטית לבית-המשפט המוסמך - הליך אזרחי רגיל
49	10. אמצעי אכיפה לגביית היטל השבחה
49	10.1 כללי
324	10.2 אמצעי גביה פסיבי - תעודה - אישור להעברת מקרקעין - סעיף 324 לפקודת העיריות
50	10.3 דוגמאות ותקדימים
51	11. עיסקת משכנתא איננה בבחינת מימוש זכות לצורך גביית היטל השבחה
53	12. החיוב בגין היטל השבחה וארנונה בהליכי חדלות פירעון

13	פרשנות סעיף 11א לפקודת המסים גביה - סמכויות אכיפת חוב בגין היטל השבחה	53
14	אישור רישום זכויות - חיוב תשלום היטל השבחה	53
55	פרק ד': הפחתה או ביטול של היטל השבחה	57
57	פרק ה': היטל השבחה - ריבית והפרשי הצמדה	59
59	פרק ו': חלוקת הכנסות בין רשויות	59
59	1. הדין	59
	2. פרשנותו של סעיף 9א לפקודה - היטל השבחה ו"חלף היטל השבחה"	60
	שער ג': מהות הזכות כבסיס להטלת היטל השבחה והגדרת החייב בתשלום ההיטל	73
73	פרק א': מבוא	73
	פרק ב': קרקע המוחזקת בידי יזם על-פי הסכם פיתוח והחיוב בהיטל השבחה	75
77	פרק ג': חובת תשלום היטל השבחה וברי-רשות	79
79	פרק ד': היטל השבחה - שומה שגויה ותביעת פיצויים	81
81	פרק ה': מחלוקת באשר לתשלום היטל השבחה	
	שער ד': האירוע ה"מצית" - "המחולל" את החיוב בהיטל השבחה - "אירוע המס" או ניצול המקרקעין על-ידי הנישום	83
83	פרק א': בין אירוע המס לבין מועד מימוש הזכויות והתאריך הקובע	85
85	פרק ב': עיקרון המימוש	87
87	פרק ג': יום תחילת התכנית	89
89	פרק ד': מועד תשלום היטל השבחה	91
91	פרק ה': סיכום עקרונות היסוד לגבי נושא היטל השבחה	93
93	פרק ו': "אישור תכנית" והטלת היטל השבחה	
93	1. הוראות תכנית מיתאר ארצית (סעיף 49 לחוק)	93
	2. תכנית חלקית - עריכת תכנית - מסירת תכנית לועדות המחוזיות (סעיפים 50-52 לחוק)	93
94	3. אישור תכנית ופרסום (סעיפים 53 ו-54 לחוק)	96
96	4. תכנית מיתאר מחוזית	
96	4.1 מטרות התכנית (סעיף 55 לחוק)	97
97	4.2 עריכת התכנית (סעיף 56 לחוק)	97
97	4.3 הוראות התכנית (סעיף 57 לחוק)	99
99	4.4 הוראות המועצה (סעיף 58 לחוק)	99
99	4.5 סמכויות של ממונה לביצוע (סעיף 59 לחוק)	99
99	5. תכנית מיתאר מקומית	99
99	5.1 מטרות התכנית (סעיף 61 לחוק)	99

5.2 תכנית בסמכות וועדה מקומית או בסמכות וועדה מחוזית (סעיף 61א לחוק).....	100
5.3 הודעה על הגשת תכנית בסמכות ועדה מקומית והגשת חוות-דעת (סעיף 61ב לחוק).....	107
5.4 תכנית בסמכות וועדה מחוזית (סעיף 62 לחוק).....	107
5.5 תכנית בסמכות וועדה מקומית ותכנית כוללנית (סעיפים 62א, 62א לחוק).....	108
6. תכנית מפורטת.....	112
6.1 הוראות תכנית מפורטת (סעיף 69 לחוק) מיום 01.01.96.....	112
6.2 התאמת מגרשים (סעיף 70 לחוק).....	116
7. תכנית מיוחדת (סעיפים 71 עד 76 לחוק).....	117
8. תכנית לשימור אתרים.....	118
9. תכנית לתשתית לאומית.....	118
9.1 תכנית לתשתית לאומית (סעיפים 76ב-76ג לחוק).....	118
9.2 תכנית למתקן טעון היתר פליטה (סעיף 76ד לחוק).....	119
10. שלבי ביצוע (סעיפים 84, 84א לחוק).....	119
11. השבחה כתוצאה מתכנית מיתאר ארצית.....	121
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.....	122
13. "תכנית" - אישור תכנית הבינוי מחייב עקרונית את המשיבה בתשלום היטל השבחה.....	132
פרק ז': שימוש חורג, הקלה והחיוב בהיטל השבחה.....	135
1. כללי - שימוש חורג (סעיף 146 לחוק).....	135
2. הקלות (סעיף 147 לחוק).....	138
3. שימוש חורג והקלה בתנאים (סעיף 148 לחוק).....	139
4. תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות (סעיף 149 לחוק).....	141
5. סטיה ניכרת ושימוש חורג ביחידת דיור הוראת שעה (סעיפים 151 ו-151א לחוק).....	144
6. חיוב במס השבחה בגין התרת שימוש חורג.....	144
7. היתר לשימוש חורג ורישיון עסק - חרף קיומו של חוב היטל השבחה.....	145
8. השבחה החייבת בהיטל השבחה מוגבלת לכזו הנובעת מאישור תכנית, או ממתן הקלה או אישור לשימוש חורג, והיא אינה כוללת השבחה הנובעת ממקור אחר.....	146
9. כדי לבנות חדר יציאה לגג כתוספת לדירה בקומה העליונה נדרש, בין היתר, כי שטח הקומה העליונה יהיה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.....	148

10. חיוב בתשלום של היטל השבחה בגין עליית שווי בסתירה לקביעותיו של בית-המשפט המחוזי לפיהן ערך הקרקע ירד.....	149
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?.....	151
12. בקשה להיתר בניה לבניית יחידות דיור על המגרש וכן מרתף חנייה מתחת לשטח הציבורי.....	152
13. המשטר המשפטי החל על מתקנים ביטחוניים שבמסגרתם נעשה שימוש בקרקע הנוגד את ייעוד התכנית שחלה עליה.....	154
14. ירידת ערך של מקרקעין אשר גובלים בתחום התכנית המרת שטח מאזור מגורים בתוך מכון וייצמן לאזור לבניין ציבורי לצורך בניית בית ספר.....	155
15. 70 שומות היטל השבחה שהוצאו שלא בהתאם להליך הקבוע בחוק התכנון והבניה.....	157
16. הנפקת "אישור היעדר חובות" המופנה לרשם המקרקעין לצורך העברת הזכויות במקרקעין.....	159
17. במקרה של היעדר סמכות עניינית קיים סעד חלופי של הגשת ערעור.....	162
פרק ח': דינן של זכויות מותנות בתכנית מיתאר מקומית לאחר אישורן, לצורך החיוב בהיטל השבחה.....	165
פרק ט': היתר בניה ותכנית מיתאר ארצית - מה המועד הקובע לעניין שומת היטל השבחה.....	179
פרק י': חיוב בהיטל השבחה - קביעה כי המבקשת הינה בגדר חוכר ולא בר-רשות.....	181
פרק י"א: אישור תשריט - האם הינו "אירוע מצית" לעניין הטלת היטל השבחה מיצוות התוספת השלישית.....	187
פרק י"ב: אופן החיוב בהיטל השבחה בגין זכויות מותנות הכלולות בתכנית - לאחר הילכת אליק רון.....	189
פרק י"ג: העברת זכויות במקרקעין מחברה לבעלי מניותיה במסגרת פירוק מרצון.....	211
פרק י"ד: קבלת תשלומי איזון במסגרת איחוד וחלוקה - גורם מחולל את החיוב בהיטל השבחה.....	213
פרק ט"ו: "העברה מכוח הדין" - העברת הנכס למנוח היתה שחרור נכס שהוקנה בעבר לאפוטרופוס לנכסי נפקדים.....	215
פרק ט"ז: הלכה פסוקה.....	217
1. ערר כנגד חיובה של העוררת בהיטל השבחה עקב הקמת מתקן תקשורת הכולל תורן ועליו אנטנות על גגו של מבנה במיתחם השוק הסיטונאי.....	217

2.	חבות בהיטל השבחה עקב הקמת חדר יציאה לגג - תיקון טעות מינהלית	219
3.	תביעה להשבת כספים ששולמו כהיטל השבחה	221
4.	היטל השבחה במקרים של דירות גג-גן	227
5.	רכישת זכויות בגג וזכויות בניה עתידיות - חיוב בהיטל ופטור	230
6.	מהו האירוע "מחולל ההשבחה" ביחס להרחבת המרתף מעבר לקו הקירות החיצוניים כפי שהיה עובר להקלה	231
7.	נסיבות בהן פוקעת תכנית המתאר ובאין התעשרות - השבת דמי ההיטל לנישום	232
8.	התיישנות - טענת ויתור והסתמכות על היעדר קיום חוב - ביטול החיוב בהיטל ההשבחה	232
9.	מימוש הזכות במקרקעין - חישוב ההיטל על-פי שומה חדשה	233
10.	מה כוחו וגבורתו של סעיף 10(א) לתוספת - המאפשר לוועדה המקומית לעכב מתן אישור לרישום זכויות במקרקעין כל עוד לא שולם היטל ההשבחה - בנסיבות בהן חוזה המכר נחתם טרם כניסת המוכר להליכי פשיטת רגל?	233
11.	קבלת אישור לרישום הזכויות בטאבו בכפוף לתשלום היטל השבחה	236
12.	מיהו החייב בהיטל השבחה	237
13.	בקשה להורות להמציא אישור לרשם המקרקעין	238
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?	239
	שער ה': קביעת שיעורו של היטל השבחה ושווי ההשבחה... 241	
	פרק א': כללי	241
	פרק ב': מנגנון לחישוב ההשבחה עקב תכנית משביחה יחידה	245
	פרק ג': מנגנון חישוב השבחה באישור מספר תכניות נוספות - טרם מועד המימוש - הגישות השונות	247
1.	כללי	247
2.	מהי, שיטת החישוב הראויה של ההשבחה אליה מכוון סעיף 4(5) לתוספת השלישית במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות משביחות בזו אחר זו?	248
2.1.	כללי	248
2.2.	"שיטת המקפצה"	248
2.3.	"שיטת המדרגות"	248
2.4.	"השיטה המנטרלת"	248
3.	מהי השיטה שיש להעדיף במקרה של רצף תכניות משביחות כאמור?	250
4.	הסתייגות השמאים מה"שיטה המנטרלת"	251

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.....	252
6.	האם בעריכתה של שומה לצורך חיוב בהיטל השבחה על השמאי להניח מכירה במחיר הכולל את הרכיב של מס ערך מוסף - תקן 11.....	255
	פרק ד': מימוש חלקי של זכויות הבניה וחישוב היטל השבחה.....	265
	פרק ה': רישום שבוצע בהתאם לחוק רישום שיכונים ציבוריים - אין בכך כדי לפטור מתשלומי חובה ובכלל זה היטל השבחה.....	271
	פרק ו': קיזוז עלויות פיתוח מהיטל השבחה.....	277
	פרק ז': קיזוז תשלום עבור קרן חניה מהיטל השבחה.....	283
	פרק ח': הלכה פסוקה.....	289
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.....	289
2.	המועד לקביעת שווי הקרקע לצורך חישוב היטל השבחה.....	289
3.	היטלי השבחה - כתבי שיפוי - קיזוז משומת ההשבחה את הסכומים בגין כתבי שיפוי עתידיים.....	291
4.	עליה בשווי הזכויות עשויה להיות נעוצה בגורמים שונים.....	295
5.	לא ניתן להתחשב בציפיות שנוצרו כתוצאה מאישורן של תכניות נקודתיות "שכנות".....	295
6.	שומת השבחה בעקבות מימוש בדרך מכר.....	295
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.....	302
8.	התקנון קובע את זכותו של המבקש לבנות על החלקים הצמודים לדירתו ומשקף את הסכמות בעלי הדירות לכך שגם זכויות הבניה תשויכנה למבקש.....	304
9.	בקשה להארכת מועד להגשת ערעור.....	306
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.....	312
11.	אישורה תכנית חיבור ישיר בין העיר חולון לבין כביש מספר 4 במסגרתה בוטלה הגישה לתחנת הדלק.....	315
12.	האם העותר הוכיח "פגיעה לכאורית" בחלקות המערער?.....	316
13.	אם עליית שווי המקרקעין עקב התכנית המקורית קשורה בקשר סיבתי לתכניות המשביחות.....	317

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	321
15.	בקשה להורות על ביטולם של דרישות השומה וכן להורות למשיבה ליתן לעותרים אישור המופנה לרשם המקרקעין לשם העברת זכויותיהם במקרקעין - העתירה נדחתה	321
323	שער ו': פטור מהיטל השבחה	
323	פרק א': כללי	323
325	פרק ב': המועד הקובע לקבלת הפטור או אי-קבלת הפטור	325
	פרק ג': מחזיק במקרקעין שבנה דירה לשימוש האישי - מספר מחזיקים	327
	- דרך חלוקת הפטור	327
	פרק ד': הפטור בגין בניה נוספת - פרשנות סעיף 19(ג)(ג)(1) לתוספת השלישית	329
335	פרק ה': הלכה הפסוקה	335
	1. יישוב שהוכרז כ"אזור שיקום" והנפקות לעניין החיוב בהיטל השבחה או הפטור ממנו	335
	2. החלת הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(5) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	342
	3. הרחבת דירה - הוראת הפטור שבסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק בנוסחו הקודם	351
	4. פירושם של סעיף 19(ב)(4) וסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה	356
	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	366
	6. פטור - גודל דירה	366
	7. החובה לפנות לוועדה לפני הגשת ערר	369
	8. חיוב ה"קבוצים" בהיטל השבחה	380
שער ז': הליכי ערר וערעור - ועדות ערר, בית-המשפט לעניינים מינהליים, שמאי מכריע ושמאי מייעץ		
381	פרק א': הדין	
381	1. סעיף 198 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965	381
	2. סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965	383
387	פרק ב': דחיית הערכת שיעור השבחה על-ידי הוועדה המקומית	387
389	פרק ג': תיקון שומה	389
389	1. כללי	389

2	ערעור על ביטול הודעת החיוב בשל הפגמים שנפלו בשומה	389
פרק ד': ערר דחיית הערכת היטל השבחה		391
פרק ה': מינוי שמאי מייעץ ושמאי מכריע		393
1.	מינוי שמאי מייעץ	393
2.	מינוי שמאי מכריע	393
3.	תיקון 84 לחוק התכנון והבניה - מינויו של שמאי מכריע	393
4.	מינוי טריבונאל של שמאים מכריעים	396
5.	התערבות בהחלטת שמאי מכריע	399
6.	ערעור על שומת שמאי מכריע - מימוש בדרך של היתר בניה שכלל הקלות	406
פרק ו': ערעור מינהלי		417
פרק ז': בקשת רשות ערעור על החלטת בית-המשפט לעניינים מינהליים - אמת-מידה מצמצמת		419
פרק ח': סיכום הליכי תקיפת הטלת החיוב ותקיפת שיעורו של החיוב על-פי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה		421
פרק ט': שמאי מכריע		423
1.	סמכויות שמאי מכריע בענייני היטל השבחה	423
2.	מעמדו של ה"שמאי המכריע" בחוק התכנון והבניה	435
3.	אמת-המידה להתערבות בחוות-דעתו של שמאי מכריע או "שמאי מייעץ"	436
4.	חיוב בהיטל השבחה בגין מקרקעין - מחיקת הליך על-הסף הואיל וטרם מונה "שמאי מכריע"	441
5.	סמכות בית-משפט - פרשנות פסק-דין	441
6.	הבקשה אינה עומדת באמות-המידה המחמירות החלות על בקשה ב"גלגול שלישי" שמקורה בהליך שהתנהל בפני ועדת הערר	442
7.	ערר שהוגש כנגד החלטת השמאי המכריע	443
8.	הודעה על חדילה מגביה לפי סעיף 9 בחוק תובענות ייצוגיות - גביית יתר	445
9.	ערעור על קבלת קביעת השמאי לפיה ניתנה הקלה בנכס	447
10.	האם צריך היה השמאי המכריע לנכות את רכיב המע"מ משווי השוק של המגרשים, אם לאו?	448
11.	דחיית ערעור בגין חיוב בשומה	449
12.	ערר על דרישת תשלום היטל השבחה למקרקעין בעקבות מימוש זכויות העוררת	450
13.	ערר על דרישת תשלום אשר נשלחה לעוררים בגין השבחה למקרקעין ש-טח מגרש קטן מהמינימום	451
14.	ערר על שומה של השמאית המכריעה בעקבות מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר ומימוש מלא לאחר ההיתר	452

15. ערר על קביעת השמאית המכריעה לפיה תכנית רע/3000 איננה משביחה את המקרקעין.....	453
16. שווי הקרקע במצבי התכנון השונים (חקלאי, מגורים, תעסוקה ודיר, מוגן).....	454
17. הגשת ערר כ- 8 חודשים לאחר קבלת שומה - שכר שמאי מכריע.....	454
18. בקשה לפטור מתשלום היטל השבחה בשל שימוש בנכס כלשכת שיקום.....	455
19. ערר בגין שומת השבחה שהוציאה המשיבה בגין מימוש בדרך מכר, ביחס למקרקעין הידועים כנחלה חקלאית.....	456
20. ערר שעניינו בחיוב בהיטל השבחה בעקבות בקשה להיתר בניה שכללה הקלות, לצורך הקמת יחידת דיור נוספת.....	456
21. עררים על שומות של השמאי המכריע לשני נכסים סמוכים בעקבות קבלת היתרי בניה לחיזוק הבניינים.....	457
22. אי-הבאה בחשבון בחישוב השווי במצב התכנוני החדש שימוש ביניים הכולל הנאה מדמי שכירות.....	459
23. ערר על שומה בעקבות ביטול זכויות בניה לתעשייה.....	459
24. מינוי משאי מכריע לצורך אומדן שווי פגיעה לפי סעיף 197 לחוק עקב אישור תכנית.....	460
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.....	461
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.....	462
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.....	464
28. ערר בעקבות דרישת היטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של קבלת היתר בניה לחיזוק בניין מפני רעידות אדמה.....	465
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.....	466
30. אי-תגובת הצדדים לשומה המייעצת.....	468
31. הבהרות השמאי המייעץ לעניין היטל השבחה בגין בניית ממ"דים והשבחה בגין בניית מרפסות.....	468
32. חיובה של העוררת בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מתכנית שניתן לה על-ידי הוועדה המקומית, לצורך שימוש של חניון פתוח.....	471

33. האם רשאית היתה הוועדה המקומית להוציא את השומות, לאחר שהוציאה את שומות 2011-2012, ואלו שולמו, והכל בגין אותן עסקאות?.....	472
34. ערר על שומת היטל השבחה בגין אישורה של תכנית ממ/3180, אשר הגדילה את השטח המותר לבניה על הגג.....	473
35. בקשה להגשת הבהרות ביחס להתייחסות השמאי המכריע.....	474
36. הערות הצדדים ביחס להכרעת השמאי לעניין היעדר כדאיות כלכלית בנטיעת עצי אבוקדו בשטח.....	474
37. ערר על ייעוץ השמאי בעניין הפגיעה בדירות העוררים.....	475
38. לקביעות השמאית המכריעה ביחס לגובה ההשבחה בשל אישורה של תכנית רצ/1/67/1 - מקרקעין פנויים.....	476
39. במצב הקודם הותרה הקמת מרפסות בשיעור של 25% מהשטח המותר לבניה.....	477
40. האם השמאי המכריע חרג מסמכותו כאשר עסק בשאלת הזכויות?.....	478
41. על אלו בעלי דירות מוטל היטל ההשבחה עבור תכניות הגגות?.....	478
42. ערר על קביעות השמאי המכריע לעניין תכניות הגגות.....	479
43. אי-תשלום של דירה בקומת הקרקע עבור היטל השבחה בגין התכניות המאפשרות בניה על הגג.....	479
44. חיוב בעלי הזכויות בדירה בקומה העליונה, שמתוכה ניתן לבנות יציאה אל הגג וכן חדר יציאה אל הגג בהיטל השבחה.....	480
45. אי-חיוב דירה בקומה השלישית בהיטל השבחה בגין תכניות המאפשרות בניה על הגג.....	480
פרק י': התערבות הוועדה בשומות השמאי המכריע.....	481
פרק י"א: סוגיות שונות.....	493
1. היטל וריבית.....	493
2. הפחתת היטל ההשבחה בגין ההקלה לקו בניין.....	493
3. שומה מייעצת.....	494
4. חיוב היטל השבחה בגין גובה מרתף.....	494
5. שינוי ייעוד.....	495
6. חוות-דעת מומחה - טענות לשגיאות.....	496
7. תחולת תמ"א 38.....	496
8. הפחתת שומת היטל השבחה.....	497
9. על המבקש פטור להגיש בקשה מתאימה לוועדה המקומית.....	498
10. היטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של מכר.....	498
11. אי-מימוש זכויות בניה.....	498
12. הקלה בתוספת קומות.....	499
13. שימוש חורג.....	500

14.	החלטת הוועדה אינה חורגת ממתחם הסבירות הנתון לרשות מינהלית	500
15.	הפחתת סכום הערבויות הבנקאיות	501
16.	חיוב בהוצאות הכשרת חריגות הבניה	501
17.	עסקת מכר דירה	502
18.	החיוב בהיטל השבחה במקרה של תכנית כוללנית	502
19.	מינוי שמאי מייעץ	503
20.	תכנית מקרקעין - משביחה או פוגעת	503
21.	התערבות בשומה מכרעת	504
22.	התערבות במסקנת השמאי	504
23.	שומות חלוטות	505
24.	פרשנות תכנית	506
25.	מינוי רואה חשבון לצורך ביצוע התחשיב החשבונאי של חשבון הנאמנות	506
26.	דוקטרינת ההליך התלוי והעומד	507
27.	פגיעה בהיבטי הפרטיות - תכנית בניה	507
28.	חוכר לדורות - ניצול השבחה	508
29.	התקיימות התנאים הקבועים בסעיף 21 לשם החרגת הסדר החבות בהיטל השבחה שלפי התוספת השלישית	508
30.	טעות בפרטי המקרקעין	509
31.	המבחנים המצדיקים עיון מחודש בהחלטת ועדת הערר	509
32.	קביעת ההשבחה בגין קומת מרתף שניה בשומה המכרעת	510
33.	דרישת הזהות בין החייב בהיטל השבחה לבין מבקש הפטור מהחיוב בהיטל	510
34.	בקשה לדיון נוסף - ביטול חיוב המשיבה 1 בתשלום היטל השבחה למבקשת	511
35.	הזכויות שמעניקות תכניות הגגות	512
36.	סטייה של ממש משיעור השבחה שנקבע למצבים דומים	512
37.	הנטל המוטל לפתחו של עורר התוקף שומת היטל השבחה שאינו ממצה את האפיק התכנוני לתקיפת ההחלטה התכנונית הינו נטל מוגבר	513
38.	פיצויי הפקעה	513
39.	בניה על מקרקעין שייעודם חקלאי	514
40.	ניגוד עניינים - שמאי מייעץ	515
41.	"נקודת חיתוך" של מועד חתימת הסכם המכר	515
42.	פרשנות הוראת הפטור	516
43.	הארכת מועד להקבלת הפטור	516
44.	התנאים המצטברים לקיומה של השבחה	517
45.	האם יש להעריך שווי המקרקעין לפי ייעוד למגורים?	517

46.	היתר בניה במקרקעין לשם הריסת בית מגורים קיים מכוח תמ"א 38	518.....
47.	דירשת תשלום	518.....
48.	הלכות סעיף הפטור	519.....
49.	שאלת תוקפו או בטלותו של תיקון 1943	520.....
50.	פטור על הקמת דירות מגורים על-ידי הקדש ציבורי במטרה להשכירן	520.....
51.	תוספות בניה ללא היתר	521.....
52.	אישור העברת הכספים בגין מכתב דרישת תשלום חובות של היטל השבחה וארנונה	521.....
53.	חיוב קיבוץ בהיטל השבחה - החלטת הוועדה	522.....
54.	אין להתיר הגשת תביעה אזרחית להשבת היטל השבחה	522.....
55.	"עסקה נוגדת"	523.....
56.	סירוב לשלם היטל השבחה - הפרה של ההסכם	523.....
57.	הצמדת החיובים לרשות למדד שלילי	524.....
58.	החבויות המוניציפליות היחידות שהובטחו בכספי הנאמנות	525.....
59.	זכות במגרש	525.....
60.	רכיבים פסולים בהסכמים	526.....
61.	הפרת הסכם מכר דירה	527.....
62.	היתרי בניה לניצול חלל הגג	527.....
63.	דרישת תשלום - קבלת היתר לתוספת מרפסות בבניין	528.....
64.	שיקול-דעת המנהלים בהסדר המוצע - "הגוש הגדול"	529.....
65.	תנאי הפטור	529.....
66.	חיוב בהיטל השבחה ביחס לזכויות חדשות	530.....
67.	זכויות עתידיות בהסכם מכר - חיוב בהיטל השבחה	530.....
68.	זכויות בניה במקרקעין - הסכם החכירה - חיוב בהיטל השבחה	531.....
69.	הסמכות להוסיף זכויות בתכנית	531.....
70.	אירוע מחולל השבחה	532.....
71.	שומת היטל השבחה חלוטה	532.....
72.	היטל השבחה חלקי בלבד בגין זכויות מותנות	533.....
73.	שימושים האפשריים במקרקעין	533.....
74.	שיטת עריכת השומה וקבלת שומה בגין תכנית כוללנית	534.....
75.	תנאי הפטור שלפי סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק	535.....
76.	חיוב קיבוץ בהיטל השבחה	536.....
77.	קביעת השומה המכרעת לפיה אין השבחה כתוצאה מאישור התכנית	536.....
78.	שומה מכרעת - עלויות התאמה	537.....
79.	טיב זכויות העוררת במקרקעין	538.....
80.	הוראת הפטור - מוסד	538.....
	המועד הרלבנטי לבחינת עמידתה של העוררת בתנאי הפטור	538.....

538.....	81. היטל השבחה בגין ההקלה למרתפי החניה
539.....	82. התערבות ועדת הערר בקביעות מקצועיות שנקבעו בשומה המכרעת
540.....	83. סגירת מרפסות
540.....	84. הדירה המסויימת לגביה מבוקש הפטור
541.....	85. מבחן הייחודיות
542.....	86. השבחה הנובעת מתוספת הקומות בהקלה
542.....	87. עבירה זהה בתיק האחר - פער קיצוני בעונש המבוקש
543.....	88. קומת "יציע"
543.....	89. היטל השבחה בגין אישור ההקלה לתוספת קומת מרתף
544.....	90. היתר לבניית תוספת של קומה חדשה
544.....	91. לא היה כל בסיס לחייב את העוררת בהיטל השבחה בגין התכניות האלו מלכתחילה
544.....	92. דרישת המגורים לפרק זמן של ארבע שנים למן תחילתה של תכנית ועד למכר, לצורך קבלת הפטור
545.....	93. חובה לבניית קומת עמודים מפולשת
545.....	94. התיישנות חוב - הוכחתו
546.....	95. פער בלתי-מוסבר בין ערכי השווי השונים
546.....	96. ביטול הסכם קומבינציה
547.....	97. השיטה השמאית לקביעת שווי המקרקעין
547.....	98. פירוק השיתוף בזכויות הבניה
548.....	99. היקף שטחי המרפסות החייבים בהיטל השבחה
548.....	100. חלקות אנלוגיות - חיוב שונה
549.....	101. השתק פלוגתא ביחס לסוגיית השבת רכיב הקלות בניה ושימושים חורגים
549.....	102. הזכאות לפטור אינה "זכות אוטומטית"
550.....	103. זכויות בניה מכוח הקלה
550.....	104. חיוב נוסף בהיטל השבחה בגין הקלה זהה
551.....	105. שווי מופחת לזכויות שניתנו בהקלה
551.....	106. היעדר אפשרות להסתמך על אישור הזכויות
552.....	107. קביעת ההשבחה בגין הקלה לתוספת קומת מרתף
552.....	108. בשומה המכרעת נפלה טעות משפטית
553.....	109. הגדרת בניין "מגורים"
554.....	110. הגדלת קנס - עבירות בניה
554.....	111. הכדאיות הכלכלית לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתכונת פינוי בינוי
555.....	112. פרשנות סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה - ייעוד חקלאי
555.....	113. הזכויות הפטורות מהיטל השבחה על-פי תמ"א 38

114	סגירת מרפסות - טעות בשומה המכרעת	556
115	בקשה להארכת מועד - לא קיים "טעם מיוחד"	557
116	פסילת חוות-דעת מומחה	557
117	שימוש חורג	558
118	היעדר עילה לעיכוב ביצוע	558
119	מימוש זכויות במקרקעין	559
120	פרשנותו של הפטור	560
121	הקלה לא משביחה	560
122	החיוב בהיטל השבחה בעקבות המימוש במכר	561
123	"צביעת" זכויות	562
124	חריגה מקווי בניין	563
125	על אלו בעלי דירות מוטל היטל השבחה עבור תכניות הגגות? ...	563
126	ערר על קביעות השמאי המכריע לעניין תכניות הגגות	564
127	אי-תשלום של דירה בקומת הקרקע עבור היטל השבחה בגין התכניות המאפשרות בניה על הגג	564
128	חיוב בעלי הזכויות בדירה בקומה העליונה, שמתוכה ניתן לבנות יציאה אל הגג וכן חדר יציאה אל הגג בהיטל השבחה	564
129	אי-חיוב דירה בקומה השלישית בהיטל השבחה בגין תכניות המאפשרות בניה על הגג	565
130	הבקשה אינה עומדת באמות-המידה המחמירות החלות על בקשה ב"גלגול שליש" שמקורה בהליך שהתנהל בפני ועדת הערר	565
131	ערר שהוגש כנגד החלטת השמאי המכריע	566
132	הודעה על חדילה מגביה לפי סעיף 9 בחוק תובענות ייצוגיות - גביית יתר	568
133	ערעור על קבלת קביעת השמאי לפיה ניתנה הקלה בנכס	570
134	האם צריך היה השמאי המכריע לנכות את רכיב המע"מ משווי השוק של המגרשים, אם לאו?	570
135	דחיית ערעור בגין חיוב בשומה	572
136	ערר על דרישת תשלום היטל השבחה למקרקעין בעקבות מימוש זכויות העוררת	573
137	ערר על דרישת תשלום אשר נשלחה לעוררים בגין השבחה למקרקעין - שטח מגרש קטן מהמינימום	574
138	ערר על שומה של השמאית המכריעה בעקבות מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר ומימוש מלא לאחר ההיתר	575
139	ערר על קביעת השמאית המכריעה לפיה תכנית רע/3000 איננה משביחה את המקרקעין	576
140	שווי הקרקע במצבי התכנון השונים (חקלאי, מגורים, תעסוקה ודיר מוגן)	576
141	הגשת ערר כ- 8 חודשים לאחר קבלת שומה-שכר שמאי מכריע...	577

142. בקשה לפטור מתשלום היטל השבחה בשל שימוש בנכס כלשכת שיקום.....	577
143. ערר בגין שומת השבחה שהוציאה המשיבה בגין מימוש בדרך מכר, ביחס למקרקעין הידועים כנחלה חקלאית.....	578
144. ערר שעניינו בחיוב בהיטל השבחה בעקבות בקשה להיתר בניה שכללה הקלות, לצורך הקמת יחידת דיור נוספת.....	579
145. עררים על שומות של השמאי המכריע לשני נכסים סמוכים בעקבות קבלת היתרי בניה לחיזוק הבניינים.....	580
146. אי-הבאה בחשבון בחישוב השווי במצב התכנוני החדש שימוש ביניים הכולל הנאה מדמי שכירות.....	581
147. ערר על שומה בעקבות ביטול זכויות בניה לתעשייה.....	582
148. מינוי משאי מכריע לצורך אומדן שווי פגיעה לפי סעיף 197 לחוק עקב אישור תכנית.....	583
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.....	584
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.....	585
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.....	587
152. ערר בעקבות דרישת היטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של קבלת היתר בניה לחיזוק בניין מפני רעידות אדמה.....	588
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.....	589
154. אי-תגובת הצדדים לשומה המייעצת.....	590
155. הבהרות השמאי המייעץ לעניין היטל השבחה בגין בניית ממ"דים והשבחה בגין בניית מרפסות.....	591
156. חיובה של העוררת בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מתכנית שניתן לה על-ידי הוועדה המקומית, לצורך שימוש של חניון פתוח.....	593
157. האם רשאית היתה הוועדה המקומית להוציא את השומות, לאחר שהוציאה את שומות 2011-2012, ואלו שולמו, והכל בגין אותן עסקאות?.....	595
158. ערר על שומת היטל השבחה בגין אישורה של תכנית ממ/3180, אשר הגדילה את השטח המותר לבניה על הגג.....	596
159. בקשה להגשת הבהרות ביחס להתייחסות השמאי המכריע.....	596

160.	הערות הצדדים ביחס להכרעת השמאי לעניין היעדר כדאיות כלכלית
597.....	בנטיעת עצי אבוקדו בשטח
161.	ערר על ייעוץ השמאי בעניין הפגיעה בדירות העוררים
598.....	לקביעות השמאית המכריעה ביחס לגובה ההשבחה בשל אישורה של
598.....	תכנית רצ/1/67/1 - מקרקעין פנויים
163.	במצב הקודם הותרה הקמת מרפסות בשיעור של 25% מהשטח
599.....	המותר לבניה
164.	האם השמאי המכריע חרג מסמכותו כאשר עסק בשאלת
600.....	הזכויות?
165.	חיוב בריבית פיגורים שהתווספו לשומות ההשבחה בהתייחס
601.....	למקרקעין
166.	ערר חוזר
601.....	תיקון השומה
167.	167. תיקון השומה
602.....	168. ביטול החיוב בהיטל השבחה
169.	169. הוועדה המקומית לא הרימה את נטל הראיה להוכיח כי המקרקעין
602.....	הושבחו
170.	170. חיוב העורר בריבית בגין היטל השבחה
603.....	171. השפעותיה של תכנית על מקרקעי העוררים
604.....	172. אמות-המידה להתערבות בשומה מכרעת
604.....	173. חיוב העוררת בהיטל השבחה, בעקבות מימוש בדרך של מכר
605.....	174. האפשרות לתקן את השומה
605.....	175. החזרת דיון לועדת ערר
606.....	176. טענות כנגד החיוב בגין הזכויות המותנות מכוחה של תכנית
606.....	177. תוקף לשומה המייעצת
606.....	178. הסכמת הצדדים בדבר מיהות החייב בהיטל
607.....	179. בקשה להארכת מועד להגשת ערר על החלטות הוועדה
607.....	180. פטור במקרה של מכר
608.....	181. תחשיב ההשבחה
608.....	182. היה מקום כי הוועדה המקומית תבקש את מחיקתו של הערר דן
609.....	מיוזמתה - פסיקת הוצאות
609.....	183. הוצאות בתיקי הזכויות המותנות
609.....	184. פרשנות הוראות התכניות החלות על המגרש אשר קובעות את האופן
609.....	שלפיו יש לחשב את היקף שטחי השירות המותרים במגרש
609.....	185. מהו מספר החניות שיש להביא בחשבון במצב הקודם?
610.....	186. היטל השבחה - פירוק שיתוף במקרקעין
610.....	187. בקשה לביטול הוצאות בשל העובדה שלכאורה לא מילאה אחרי
610.....	החלטת ועדת הערר
611.....	188. ערר על חיוב ריבית פיגורים

189	הכרעה שמאית, בדבר קיומה של השבחה בגין תכנית	611
190	החזרת התיק לשמאי המכריע	612
191	האופן שבו חישב השמאי המכריע את חלקיות המימוש במקרה דנן	612
192	הפחתה מתחשיב ההשבחה	613
193	ההשבחה והיטל ההשבחה יהיו כאמור בשומה המייעצת	613
194	חיוב העוררים בהיטל השבחה, בעקבות מימוש בדרך של היתר בניה	614
195	שכלל הקלות	614
195	ערר על גובה החיוב	614
196	השבחה בגין מימוש אישור בקשה להיתר בניה והקלות	615
197	אין בתכנית כדי לפגוע בשווי המקרקעין	615
198	כתב הערר כלל לא הומצא לרשימת בעלי הזכויות בנסח	616
199	מגבלות שימור מבנה	616
200	תיקון השומות המכריעות	616
201	החזרת הדיון פעם נוספת לשמאי המכריע	617
202	הסבת מרפסות לשטח עיקרי	617
203	אמת-המידה להתערבות בקביעותיו ובמסקנותיו של שמאי מכריע	617
204	גם אם ניתן לחלוק על קביעות השמאי המכריע והנמקותיו, אין הדבר מהווה פגם מהותי המצדיק השבת התיק פעם נוספת אליו	618
205	בבסיס הנתונים ששימשו יסוד לשומה המכרעת המתוקנת נלקחה בחשבון שומה מכריעה שצריך היה שלא להתחשב בקבוע בה לאור המתודה שבה נערכה	618
206	טענה כי השומה המכרעת המתוקנת נערכה שלא בהתאם להחלטת הוועדה	619
207	לא היה בידי המשיבה לעשות במקום שימוש לאולם מכירות ללא היתר לשימוש חורג ובדין סרבה המשיבה להנפיק רישיון עסק ללא אישור השימוש החורג	619
208	האם נוצרה השבחה המחוייבת בהיטל?	620
209	שאלת דרך חישוב ההשבחה במצבים של מימוש מלא לאחר מימוש חלקי	620
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?	620
211	שווי המיוחס לשימוש הביניים בדירה הקיימת עד לאכלוס הדירה החדשה בעתיד	621
212	ביטול חיוב המשיבה בתשלום היטל השבחה	621
213	חיוב הקיבוצים בהיטל השבחה בגין עסקאות שיוך	622

214. קיימים במקרה זה "טעמים מיוחדים" ברורים להיעתר לבקשת ארכה, יהיה זה בלתי צודק להשאיר את החלטת ועדת הערר על-כנה.....	622
215. הפרשנות הראויה למונח "חוכר לדורות" לצורך הטלת היטל השבחה היא פרשנות מהותית-כלכלית, שאינה נצמדת להגדרה הקניינית.....	623
216. הארכת המועד להגשת ערר.....	623
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.....	623
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.....	624
219. רצף תכנוני ומשמעותי.....	624
220. האם יש לחייב את המשיבות בהיטל השבחה כתוצאה מתכנית שחלה על מקרקעין ציבוריים גובלים?.....	625
221. ירידת ערך בעקבות אישורה של תכנית.....	625
222. נקבע, כי אין בסמכות המערערת לדרוש ערובה בסכום ההיטל השנוי במחלוקת כתנאי לקיום החלטת ועדת הערר.....	625
223. השבת כספים ששולמו ביתר.....	626
שער ח': דוגמאות ותקדימים	627
1. כיצד יש לסווג את זכויות הבניה לפי התכנית?.....	627
2. אם הודעת החדילה שהגישה המשיבה היא הודעה מלאה ושלמה, או הודעה לקויה שאין לאשרה?.....	629
3. תקפות החלטתה של רשות הרישוי לחדש את ההחלטה המקורית של ועדת המשנה ובעקבות זאת הוצאת ההיתר.....	630
4. ערעור על חיוב בהיטל ביוב, עבור הקמת מכון טיהור וקווי הולכה.....	632
5. ערעור מינהלי על דחיית בקשת המערער לבטל דרישת תשלום להיטל השבחה אשר הוטל ביחס לנכס.....	634
6. אי-יצירת פוטנציאל תכנוני שנפגע.....	637
7. הפרשנות הנכונה להוראות תכנית 419א העוסקת בהוספת זכויות בשיעור של 6%.....	637
8. דרישת חיוב בהיטל השבחה עבור תכנית מתאר ארצית המאפשרת להוסיף לשטח תחנת הכח יחידות לייצור חשמל הכוללות טורבינת גז ויחידה קיטורית.....	639
9. תכנית להקמת ארבעה מגדלי מגורים תוך שינוי יעוד הקרקע מ"מסחר" ל"מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור".....	640
10. ערעור על אישור מכירת זכויות העירייה בחניון.....	643
11. בקשה לצו ביניים להורות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, לערוך עבור המבקשים "חשבון אגרות בניה" לצורך קבלת היתר.....	645

12. תביעת פיצויים בגין פגיעה בדירות המשיבים 645
13. מה היא השיטה הראויה לשומה לשום את המקרקעין במצב הקודם - האם שיטת ההשוואה או שמא שיטת החילוץ? 647
14. 70 ערעורים על זכות לפיצוי על ציפיות שנכזבו 648
15. בקשה לקבלת מידע - כמה בקשות לפטור מהיטל השבחה הוגשו לעירייה? 649
16. שאלת סמכותה ושיקול-דעתה של ועדת הערר בנוגע לבקשות לתת תוקף של החלטה להסכמי פשרה שאליהם הגיעו הצדדים בערר 650
17. בקשה לביטול או עיון מחדש בהחלטה המחייבת את המשיבה בהוצאות העותרים 662
18. בקשה להארכת מועד להגשת ערעורים מינהליים 663
19. האם שגתה ועדת 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? 664
20. מהו אירוע המס מחולל ההשבחה ביחס למימוש הזכויות המותנות מכוח תכניות הר/2000 א ו- הר/מק/543 א: האם מועד אישור התכניות, או שמא מועד אישור הזכויות המותנות בפועל על-ידי הוועדה המקומית במסגרת היתר? 665
21. עתירה להורות לעיריית ירושלים להמציא לעותרים תעודה על היעדר חובות, בנוגע לנכסים הנכללים בהסכם מכר 666
22. עתירה בעניין אישור הקמת שכונה ובה בין היתר 2,687 יחידות דור למגורים כמו גם מבני ציבור, בתי מלון 667
23. הימנעות מקביעת שיעור היטל השבחה החל על מגרשים 669
24. שיפוץ למבנה סיעודי 670
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 672
26. פרשנות ראויה לתכניות שינוי פני האיזור 673
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 673
28. בקשה לאישור הסדר פשרה בתובענה ייצוגית כנגד המשיבה להשבת כספים שגבתה המשיבה ביתר בגין תוספת ל"היטל תיעול" 677
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 678
30. בקשות עיכוב ביצוע תשלום מכוח שומת היטל השבחה 680

31.	ערר על אישור טבלאות הקצאה	681
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"	682
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	683
34.	אי-דרישת העותר להגיש ערר	683
35.	בעניין דחיית הוועדה המקומית תביעות לפיצוי שהגישו העוררים השונים בגין פגיעה נטענת בפרוטנציאל תכנוני של מקרקעין - חלקות ביעוד חקלאי	684
36.	ערר כנגד חיוב העוררת בהיטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של מכר, ובפרט כנגד חיוב בגין הרחבת שימושים מתעשייה למסחר	685
37.	סירוב לבקשת פטור מהיטל השבחה בנימוק כי מדובר בבני משפחה	685
38.	עריים על דחיית תביעת פיצויים בעקבות איחור בהגשת ערר ואי צירוף חוות-דעת שמאית	686
39.	ערר כנגד חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית ג/2, היא תכנית הגגות	687
40.	שאלת תחולתו של הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(6) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	688
41.	ערר כנגד החלטת השמאי המכריע כי זכויות הבניה בנכס אינן זמינות לבניה	689
42.	ערר על דחיית תביעה לפיצויי ירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק	690
43.	התבססות על מגוון עסקאות לחישוב שווי למ"ר	691
44.	שווי המצב הקודם של המקרקעין בעקבות אישור תכנית הוראות של איחוד וחלוקה מחדש והקצתה לבעלי הזכויות	692
45.	ערר על השומה שנערכה בעקבות מימוש בהיתר והקלה לשינוי תכנית מ-50% ל-65%	693
46.	בקשה למחוק את הערר על-הסף בשל איחור בהגשתו	694
47.	בקשה לביטול ריבית הפיגורים	695
48.	חיוב שהוצא לאחר בקשה לשימוש חורג לצורך עריכת משחקי ביליארד וסנוקר ובית אוכל	697
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	698
50.	על החזרת הדיון לשמאי המכריע, לבחינת קיומה של ההשבחה הנובעת מהחלטת הוועדה המקומית בדבר תוספת שטחי שירות	699
51.	פיצוי כתוצאה מאישורן של רצף התכניות	699

52. ערר על החלטתה של הוועדה המקומית בעניין בקשה להיתר לתוספת	
10 יח"ד להיתר קיים.....	700
53. עררים על בקשות הכוללות הקלות שונות לבניית בניינים בני 9	
קומות.....	702
54. חבות בהיטל השבחה בשל תכנית רצ/מק/16/67/1 באזור	
תעסוקה.....	704
55. תכנית משביחה המחייבת קיומה של תחנת שאיבה פעילה כתנאי	
להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.....	705
56. תכניות המקנות זכויות השונות בלא כל התניה על הענקתן.....	706
57. האם קיין היתר למבנה השטח המחייב שינוי של השומה?.....	706
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.....	707
59. אי-חיוב בהיטל השבחה בגין התכניות המאפשרות בניה על הגג, מאחר	
שמדובר בדירת גן.....	707
60. אין לחייב דיירים מהקומה הראשונה בהיטל השבחה בגין תכניות	
המאפשרות בניה על הגג.....	708
61. אי-חיוב בעלי דירות מקומה 2 מתוך 3 באשר לאפשרות בניה על גג	
הבניין.....	708
62. חיוב העוררים, הן באשר לאפשרות בניה על גג הבניין, והן באשר	
לאפשרות לבניית מרתף, מחסן וחניה תת קרקעית.....	709
63. מהו המועד הקובע של תכנית שד/6/130 לצורך חישוב היטל השבחה	
בגינה?.....	709
64. לא ניתן לנתק בין חלופות הבינוי השונות לבין שטח המרתף.....	711
65. טעויות משפטיות לכאורה בחוות-דעת השמאי.....	711
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.....	712
67. מתן פטור לעוררים בגין חיוב בהיטל השבחה שהוצא להם בעקבות	
מימוש בדרך של מכר זכויותיהם בדירה.....	714
68. ערר על שומתו של השמאי המכריע בעקבות מימוש בדרך מכר.....	715
69. ערר כנגד חיוב העוררת בהיטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של בקשה	
להיתר בניה.....	716
70. חיוב בריבית פיגורים שהתווספו לשומות השבחה בהתייחס	
למקרקעין.....	717
71. ערר חוזר.....	718
72. תיקון השומה.....	718
73. ביטול החיוב בהיטל השבחה.....	719

74	הוועדה המקומית לא הרימה את נטל הראיה להוכיח כי המקרקעין הושבחו	719
75	חיוב העורר בריבית בגין היטל השבחה	719
76	השפעותיה של תכנית על מקרקעי העוררים	720
77	אמות-המידה להתערבות בשומה מכרעת	720
78	חיוב העוררת בהיטל השבחה, בעקבות מימוש בדרך של מכר	721
79	האפשרות לתקן את השומה	721
80	החזרת דיון לוועדת ערר	722
81	טענות כנגד החיוב בגין הזכויות המותנות מכוחה של תכנית	722
82	תוקף לשומה המייעצת	722
83	הסכמת הצדדים בדבר מיהות החייב בהיטל	723
84	בקשה להארכת מועד להגשת ערר על החלטות הוועדה המקומית	723
85	פטור במקרה של מכר	724
86	תחשיב ההשבחה	724
87	היה מקום כי הוועדה המקומית תבקש את מחיקתו של הערר דן מיוזמתה - פסיקת הוצאות	725
88	הוצאות בתיקי הזכויות המותנות	725
89	פרשנות הוראות התכניות החלות על המגרש אשר קובעות את האופן שלפיו יש לחשב את היקף שטחי השירות המותרים במגרש	726
90	מהו מספר החניות שיש להביא בחשבון במצב הקודם?	726
91	היטל השבחה - פירוק שיתוף במקרקעין	726
92	בקשה לביטול הוצאות בשל העובדה שלכאורה לא מילאה אחרי החלטת ועדת הערר	727
93	ערר על חיוב ריבית פיגורים	727
94	הכרעה שמאית, בדבר קיומה של השבחה בגין תכנית	728
95	החזרת התיק לשמאי המכריע	729
96	האופן שבו חישב השמאי המכריע את חלקיות המימוש במקרה דן	729
97	הפחתה מתחשיב ההשבחה	730
98	ההשבחה והיטל ההשבחה יהיו כאמור בשומה המייעצת	730
99	חיוב העוררים בהיטל השבחה, בעקבות מימוש בדרך של היתר בניה שכלל הקלות	730
100	ערר על גובה החיוב	731
101	השבחה בגין מימוש אישור בקשה להיתר בניה והקלות	731
102	אין בתכנית כדי לפגוע בשווי המקרקעין	732
103	כתב הערר כלל לא הומצא לרשימת בעלי הזכויות בנסח	732
104	מגבלות שימור מבנה	732
105	תיקון השומות המכריעות	733

106.	החזרת הדיון פעם נוספת לשמאי המכריע.....	733
107.	הסבת מרפסות לשטח עיקרי.....	734
108.	אמת-המידה להתערבות בקביעותיו ובמסקנותיו של שמאי מכריע.....	734
109.	גם אם ניתן לחלוק על קביעות השמאי המכריע והנמקותיו, אין הדבר מהווה פגם מהותי המצדיק השבת התיק פעם נוספת אליו.....	734
110.	בבסיס הנתונים ששימשו יסוד לשומה המכרעת המתוקנת נלקחה בחשבון שומה מכריעה שצריך היה שלא להתחשב בקבוע בה לאור המתודה שבה נערכה.....	735
111.	טענה כי השומה המכרעת המתוקנת נערכה שלא בהתאם להחלטת הוועדה.....	735
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.....	736
113.	אילווצים 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.....	736
114.	היטל ההשבחה נוצר בעת כניסתה לתוקף של התוכנית. מועד התשלום של היטל ההשבחה לא בהכרח יהיה בעת היווצרותו של החוב אלא יכול שידחה לעת מימוש הזכויות.....	737
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.....	737
116.	עצם הליכי פשיטת הרגל או פירוק חברת חדלות פירעון גורמים ל"הצתה" מיידית 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 שייעשה על-ידי המפרק או הנאמן בפשיטת רגל במכירה של המקרקעין לצד ג'.....	737
117.	תחולת הפטור מכוח סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית.....	737

118. הארכת מועד להגשת ערר - סיכוייו הלכאוריים של הערר, אילו היה מוגש, נמוכים ביותר. כיוון שבית-המשפט לא שוכנע כי קיימים טעמים מיוחדים לאיחור וכי סיכוייו של ההליך נמוכים ביותר, אין הצדקה להתערבות בהחלטה.....738

119. ערר על שומה מכרעת738

120. תביעה להשבה בבגין חיוב שלא כדין בריבית פיגורים על היטל השבחה.....739

121. השבת סכום היטל ההשבחה שנגבה שלא כדין.....740

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.....740

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.....740

124. כידוע, שלושה פרקי חיים יש לתכנית: שלב ההכנה, שלב ההפקדה ושלב החיים שלאחר האישור. כניסתה לתוקף הינה אך לאחר שלב האישור. גביית היטל ההשבחה מתאפשרת איפוא, לפי הגדרת "השבחה" עם "אישור תכנית".....740

125. התובעת בחרה "לשקוט על שמריה" מחודש 10/21, כשנודע לה שאין שומת היטל השבחה בהתייחס לחלקה 30 ובעיני הנתבעות אף לא התבקשה כזאת, במקום לנהוג בשקידה ראויה ובסבירות להשגת שומת היטל השבחה לחלקה 30, ולא הביאה כל ראיה של ממש להוכחה מה עשתה בכדי לקדם העניין. כל זאת עד הגשת העתירה המינהלית, שרק במסגרתה ובמסגרת הסכמת העתירה המינהלית פעלו הנתבעות להוצאת שומת היטל השבחה המתייחסת לחלקה 30.....741

126. האם יש מקום להורות על חיוב הנאשם בתשלום היטל השבחה "רעיוני"?.....741

127. הטענה בדבר הפחתה או קיזוז של היטל השבחה או של דמי היתר לא עלתה כלל בכתב ההגנה של רנ"י, וממילא היא לא נתמכה בחוות-דעת הצדדים או בתצהירים שהוגשו. יתרה מכך, על-פי תגובת המדינה, חיוב בהיטל השבחה בנסיבות שהועלו מצד רנ"י בבקשה אינו קיים, שכן מדובר במקרקעין אשר מוכרים לחקלאות, לגביהם חל הסדר אחר. רמ"י מבחינתה הודיעה במפורש כי היא שומרת על זכותה לתביעה עצמאית בעניין ואינה מעוניינת בהתערבות בית-המשפט בעריכת שומת דמי היתר. בנסיבות אלה אין הצדקה להכביר עלויות על התביעה בדרך של מינוי מומחה נוסף. הדבר אף אינו מתיישב עם חובת בית-המשפט לנהל את ההליך באופן מהיר ויעיל תוך חיסכון במשאבי זמן ועלויות, כקבוע בתקנה 5 לתקנות..... 745.

128. מסקנתי בדבר כך שיש לדחות את הערעור נשענת על סברתי לפיה אין בסיס לטענת המערערת לפיה קבלת רישיונות לייצור חשמל מרשות החשמל מהווה תנאי נדרש לשם קביעה שהתקיים מימוש לצורך היטל השבחה - קביעת הוועדה בסעיף 28.2 להחלטה לפיה "רישיונות ייצור החשמל לא מהווים חלק מהמימוש לעניין היטל השבחה. מדובר באישורים רגולטוריים שמקורם בחוקים אחרים ואין לקשור ביניהם לבין המימוש שעל-פי חוק התכנון והבניה. משניתן היתר בניה הוא מהווה את המימוש לפי חוק התכנון והבניה ועל-פיו יש לבחון את שאלת חלקיות המימוש", מקובלת עלי. 745.

129. בעלים של מקרקעין או חוכר לדורות ישלם היטל השבחה מקום שבו חלה השבחה במקרקעין שלו בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת. עוד נקבע בסעיף 7(א) לתוספת השלישית כי היטל השבחה ישולם לא יאוחר מהמועד שהחייב בו מימש את זכותו במקרקעין..... 746.

130. לא יכולה להיות מחלוקת כי הנתבעים ידעו שצפוי חיוב בהיטל השבחה - מקובלת עלי טענת התובעת כי הסכמת הצדדים הייתה שהנתבעים לוקחים על עצמם את מלוא הסיכון בחיוב בהיטל השבחה, ותמורת הסיכון קיבלו הנתבעים הטבה בתשלום דמי שכירות נמוכים..... 746.

131. אירוע המס המקים את החבות בהיטל השבחה הוא איפוא מעשה ההשבחה המתרחש עם אישורה של תכנית אשר השביחה את המקרקעין והעלתה את שוויים. אולם ייחודו של היטל השבחה הוא בכך שמועד התשלום אינו מתקיים בו זמנית עם המועד שבו קמה החבות בהיטל, והוא חל רק בעת מימוש הזכות במקרקעין שלגביהם קמה החבות בהיטל. כך קובע, לעניין זה, סעיף 7(א) לתוספת השלישית..... 746.

132. היטל ההשבחה משולם לרשות המקומית בגין השבחה שחלה על הנכס כתוצאה מפעולת הרשות ועל רקע החלטות של ועדות הבניה השונות - חובת תשלום ההיטל חלה על בעל המקרקעין או החוכר לדורות - גובהו של ההיטל הוא מחצית מערך ההשבחה - מועד התשלום של ההיטל ההשבחה הוא בעת המכירה לקונה.....746

133. הגם שנראה כי גם הנתבעת 2 יוצאת מתוך נקודת מוצא כי האגודה נחשבת כחוכרת במסגרת הסכם המשבצת, נבהיר כי בכל מקרה יש לראות גם בבר רשות מכוח הסכם משבצת, לצרכי היטל השבחה, כחוכר לדורות.....747

134. אשר לטענה בעתירה לעניין זכאות לפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה - מעיון בהחלטת השמאי המכריע עולה כי טענה זו כלל לא נטענה בשומה שהגישו העותרים, וכי הם לא הביאו בפני השמאי המכריע מסד עובדתי נדרש ביחס אליה. משכך, השמאי ציין בהחלטתו כי אין בידו להתייחס לטענה זו לגופה - ועדת הערר בדיון שהתקיים בפניה, הבהירה לעותרים כי בנסיבות אלה היא לא תיידרש לסוגיה, וכי היה עליהם להעלותה תחילה בפני הוועדה המקומית - במסגרת העתירה שבים וטוענים העותרים כי הם זכאים לפטור כאמור, וזאת באופן לאקוני ביותר וללא נימוק או תשתית של ממש - משסוגיה זו לא הועלתה בשומה שהוגשה לשמאי המכריע ולא נדונה לגופה על-ידו ועל-ידי ועדת הערר, ברי כי אין מקום שביית-המשפט ידון בכך לראשונה בגדרי ביקורת שיפוטית.....747

135. מצאתי שתנאי סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מתקיימים, ועל-כן על המקרקעין, לפי מלוא הזכויות בהם, חל ההסדר של חלף היטל השבחה במקום היטל השבחה, ודין הערעור על החלטה לבטל את היטל ההשבחה להידחות.....747

136. בעת חישוב היטל ההשבחה, נוטרלו הזכויות שהועברו לעוררת ולא הושת בגינן היטל השבחה. עובדה זו מלמדת כי הצדדים ראו בזכויות ככאלה השייכות לעוררת ולא לשופרסל.....747

137. היטל השבחה הוא תשלום חובה שנגבה על-ידי ועדה מקומית מבעל מקרקעין שמקרקעיו הושבחו כתוצאה מפעולה תכנונית (אשר נכללת בגדר המקרים המנויים בתוספת). ביסוד החיוב בהיטל השבחה עומד צדק חלוקתי. תכלית ההיטל היא השתתפות בהוצאות הרשות המקומית ושיתוף הציבור בהתעשרות הנישום אשר צמחה לו בעקבות המאמצים שהשקיעה הרשות בתכנון ובפיתוח המרחב.....748

138. כפי שהוכח לפני, במועד חתימת כתב ההתחייבות, טרם נקבע היטל
ההשבחה בגין תכנית יא', כך שטרם היה ידוע החיוב הסופי בהיטל השבחה
זה. השומה המכרעת של השמאי המכריע מר שמואל רוזנברג הייתה תלויה
ועומדת במועדים בהם נחתמו כתבי ההתחייבות. אומד-דעת הצדדים לפיו
היטל השבחה אינה חלק ממחיר התמורה עולה גם מההסכמים הנוספים
שנחתמו בין הצדדים..... 748.

139. אכן כבר נקבע כי היטל השבחה ייקבע בהתאם לזהות המתעשר.
הלכה היא כי מטרתו של היטל השבחה היא להביא לכך שמי שמתעשר
כתוצאה מהחלטות גופי התכנון יחלוק עם קהילתו התעשרות זו..... 748.

140. השבחה חייבת לבוא לידי ביטוי במונחי שווי שוק, אמנם היטל
השבחה איננו מס הוני כמו מס הכנסה או מס רווחי הון או מס שבח אבל
אין זה אומר שמדובר בחיוב שרירותי שלא ניתן להסבירו אלא באמירות
תאורטיות המבוססות על אינטואיציה ומומחיות של השמאי שלא ניתן
להסבירן וצריכות להתקבל כתורה למשה מסיני..... 748.

141. כך למשל, הוכרו, כחלק מ"שווי המכירה" של זכות במקרקעין: דמי
היתר בגין שינוי ייעוד או ניצול והיטל השבחה שבהם התחייב לשאת רוכש
מקרקעין במקום מוכר המקרקעין, במסגרת עסקת קומביניציה שנתבצעה
בין הצדדים..... 749.

142. יחודו של היטל השבחה נעוץ בעובדה שמועד תשלומו אינו מתקיים
בו זמנית עם היווצרות אירוע המס, והוא חל רק בעת מימוש הזכות
במקרקעין המושבחים. בעת המימוש ניתן להצביע על התעשרות ועל-כן
קמה הצדקה לתשלום ההיטל במועד זה. כל עוד לא ניצל בעל הזכויות את
ההנאה שנוצרה מן ההשבחה, הוא לא יחוייב בהיטל, אף שהחבות נוצרה
בעת אירוע המס..... 749.

143. נקודת המוצא לכל דיון בחיוב בהיטל השבחה היא כי ההיטל ישולם
במועד המימוש הראשון ובהתאם לשווי הנכון למועד הקובע..... 749.

144. היטל השבחה נדרש רק מקום שבו פעולה תכנונית הביאה לעליית ערך
המקרקעין. ודוקו, ערך המקרקעין עשוי לעלות גם בשל סיבות אחרות, אך
אלו אינן מקימות עילה לתשלום היטל השבחה (אם כי בעל המקרקעין
עשוי לשלם מס על רווח הון שנוצר לו, שלא כתוצאה מהפעולה התכנונית,
בין על-פי פקודת מס הכנסה ובין מכוח חוק מיסוי מקרקעין (שבח
ורכישה)..... 749.