

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 השווייטית	39
פרק ג': שיטת החילוץ	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"שווייטית"	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': הערכת מוניטין בענייני מקרקעין	67
1. מבוא	67
2. בעל בית ודייר המוגן - תשלום בגין מוניטין	67
3. הצהרות הדייר היוצא והדייר המוצע (סעיף 85 לחוק הגנת הדייר)	70
4. תועלת מן המוניטין (סעיף 131(7) לחוק הגנת הדייר)	71
5. הפיצוי על ההפסד במוניטין - אימתי?	73
6. נטל השכנוע ונטל הבאת הראיות בדבר קיומו של מוניטין וסכום המוניטין חלים על הדייר היוצא	73
7. נפקות התניה בין הדייר היוצא והדייר המוצע לגבי בעל הבית	74
8. כיצד מחשבים את המוניטין	74
9. פינוי-פיצוי - סעד מן הצדק - ומוניטין	75
10. הפקעת מקרקעין	77
10.1 עקרונות כלליים	77

10.2	שוכר בשכירות קצובה בלתי-מוגנת - פיצוי הפקעה בגין מוניטין	80
10.3	בעל עסק שהופקע זכאי לפיצוי בגין אובדן מוניטין	81
10.4	תשלום פיצוי מוניטין וצו תפיסת חזקה	81
10.5	הפקעה על-פי חוק התכנון והבניה ותשלום בגין מוניטין	82
85	שער ז': חוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001 ותקנותיו	85
85	פרק א': רשימת חקיקה רבנטית	85
87	פרק ב': הסמכת שמאי מקרקעין - סעיף 7 לחוק	87
103	פרק ג': אתיקה מקצועית של שמאי מקרקעין ורשלנות מקצועית	103
103	1. מבוא	103
103	2. רשלנות מקצועית של שמאי מקרקעין	103
103	2.1 כללי	103
104	2.2 אמות-המידה לבחינת אחריותו של שמאי המקרקעין	104
104	2.3 אחריות כלפי צד ג'	104
107	פרק ד': דוגמאות ותקדימים	107
107	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	107
108	2. התקבלה תובענה לפיצוי בגין ליקויי בניה - הנתבעת תשלם לתובעים, ביחד ולחוד, את הסך 188,742 ש"ח	108
109	3. התובעים לא הוכיחו את קיומן של חריגות הבניה כפי שנטענו על-ידם - אחריות שמאי שלא ציין חריגות בחוות-הדעת	109
110	4. לא נמצאה הצדקה לבירור נוסף - שלישי במספר - שומת היטל השבחה	110
111	5. התביעה התקבלה, תוך חיוב הנתבע בפיצוי התובעים בגין הנזק שגרם להם ברשלנותו - שומת היטל השבחה	111
112	6. הפעולות שביצע הכונס בניגוד לדין ולהחלטות מפורשות מכוחן פעל	112
113	7. התביעה נדחתה - כונס נכסים ושמאי מקרקעין - לא הוכחה טענת תרמית או הטעיה או רשלנות	113
114	8. תביעת בנק - רשלנות שמאי מקרקעין - לא נמצא כי התקיימו המבחנים הנדרשים להענקת רשות ערעור בגלגול שלישי	114
115	9. תביעה נגד שמאי מקרקעין - שיהוי בהגשת סעד זמני	115
116	10. השמאי שחב חובת זהירות מושגית וקונקרטית כלפי הכונס וכלפי המערערים - התרשל	116
117	11. נדחתה טענת התובעים בעניין רשלנות הנתבע לגבי עצם סכום השומה שבחוות-הדעת	117
118	12. שמאית מכריעה - בעקבות המינוי לא נקלעה השמאית למצב שבו היה קיים חשש לניגוד עניינים או למשוא פנים	118

13. התקבלה תביעת בנק נגד שמאית מקרקעין - ערכה שומה באופן רשלני.....	119
14. האחריות להערכות השמאיות מוטלת כולה ובאופן בלעדי על כתפי המאמן.....	121
15. נדחתה תביעת בנק נגד שמאי בגין נזקים שארעו לו בהסתמכו על חוות-דעת שערך.....	121
16. נדחתה תביעת אחריות מקצועית - השמאי הנתבע הגיש חוות-דעת מקצועית ולא רשלנית.....	122
17. על המערערים היה לזמן את השמאי לעדות, נוכח הליקויים שהתגלו בחוות-דעתו ומשלא עשו כן - אין להם להלין, אלא על עצמם.....	123
18. עתירה נגד מועצת שמאי מקרקעין - העתירה נדחתה.....	124
19. אחריותו של שמאי מקרקעין בגין עריכת חוות-דעת.....	124
חלק ב': מומחים וחוות-דעת - סדרי דין וראיות..... 129	
שער א': כללי..... 129	
פרק א': מבוא..... 129	
פרק ב': הוראות הדין תחתם חוסה חוות-דעת המומחה..... 131	
שער ב': פקודת הראיות (נוסח חדש), התשל"א-1971 - המומחים וחוות-הדעת..... 133	
פרק א': חוות-דעת מומחה ותעודת רופא - סעיף 20 לפקודה..... 133	
פרק ב': חזקת חתימה - סעיף 21 לפקודה..... 137	
פרק ג': צורת חוות-הדעת והגשתה - סעיפים 24 ו-25 לפקודה..... 139	
שער ג': מומחים - תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018..... 141	
פרק א': הגדרות המומחה..... 141	
פרק ב': מומחה מטעם בית-המשפט - תקנה 88 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018..... 145	
פרק ג': חקירת מומחה שהגיש חוות-דעת - תקנה 87(ח) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018..... 151	
1. כללי.....	151
2. חקירה נגדית של מומחים רפואיים ואחרים.....	152
3. ויתור על חקירה נגדית.....	153
4. חקירה נגדית של מומחה מטעם בית-המשפט.....	154
5. חקירה נגדית של מומחה מוסכם.....	155
6. על בית-המשפט להיעתר לבקשת צד להזמין מומחה לחקירה.....	155
7. אין בשאלות ההבהרה שהוצגו למומחה, משום מיצוי או ויתור על זכות החקירה הנגדית.....	155
8. כיצד לנהוג בחקירת עד מומחה.....	156
9. חוסר אפשרות חקירה נגדית עקב מותו של עד.....	156

חלק ג': שומה ושמאות - הגנת הדייר, מס שבח	
מקרקעין 157	
שער א': חוק הגנת הדייר, התשל"ב-1972	
פרק א': מבוא	157
פרק ב': עקרונות השמאות על-פי ההלכה - לגבי קביעת גובה דמי	
השכירות בשכירות המוגנת על-פי חוק הגנת הדייר	159
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	159
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	159
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	159
4. סעיף 52(ב) לחוק מתווה לבית-הדין לשכירות את הדרך שבה יקבע את דמי השכירות של בית העסק	159
5. דרך חישוב דמי השכירות של מושכר שהחוק לא קבע קנה-מידה לחישובם	160
6. קביעת דמי שכירות במושכר המוחזק בשכירות מוגנת, שלא חלים לגביו דמי שכירות מירביים - נפקות עריכת שינויים ושכלולים יסודיים במושכר על-ידי המשכיר	161
7. קביעת דמי שכירות - האם יש להתחשב בשימוש שנעשה בפועל במושכר או שיש להתחשב בשימוש הפוטנציאלי הגלום במושכר	162
8. הערכת שווי דירה כאשר בן זוג זכאי להמשיך ולהתגורר בה מכוח הוראת סעיף 115(א) לחוק הירושה	162
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	163
10. קביעת ערך ריאלי של דמי מפתח - פירוק שיתוף ותביעת האישה למחצית דמי-המפתח שנתקבלו בהעברת העסק של הבעל	163
פרק ג': קביעת דמי השכירות על-ידי הצדדים - סעיף 50 לחוק הגנת הדייר	165

פרק ד': פסיקת דמי השכירות על-ידי בית-הדין - סעיף 51 לחוק הגנת הדייר	167
פרק ה': קביעת דמי שכירות ודמי שכירות מירביים - סעיפים 52 ו-52א לחוק הגנת הדייר	169
1. הדין	169
2. קיומה של דרישה	169
3. הפחתות מדמי השכירות	169
פרק ו': קביעת דמי השכירות בבתי עסק לגביהם אין תחולת מקסימום	171
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	171
2. קביעת דמי שכירות למושכר פטור ממגבלת המקסימום - קביעת מומחה מטעם בית-המשפט	171
3. מכירה של סחורה מיובאת, אף אם יובאה על-ידי הדייר, היא לבדה, אינה הופכת את המושכר לבית עסק שעיקר שימושו בעסקי ייבוא	172
4. בית עסק שעיקר שימושו עסקי ייבוא או ייצוא	172
פרק ז': בית עסק שלא שולמו בעדו דמי מפתח - ללא מגבלת מקסימום	173
פרק ח': חישוב דמי השכירות בעסקים פטורי מקסימום	175
פרק ט': ההלכה הפסוקה - סעיף 52 לחוק הגנת הדייר	177
פרק י': דמי שכירות מוסכמים, דמי שכירות בשכירות-משנה ובית עסק בבניין מיוחד - סעיפים 53, 54 ו-55 לחוק הגנת הדייר	179
1. דמי שכירות מוסכמים (סעיף 53 לחוק הגנת הדייר)	179
2. דמי שכירות בשכירות-משנה (סעיף 54 לחוק הגנת הדייר)	179
3. בית עסק בבניין מיוחד שהושלם לאחר 01.01.46 (סעיף 55 לחוק הגנת הדייר)	180
פרק י"א: הוראות משלימות - סעיף 56 לחוק הגנת הדייר	181
פרק י"ב: פסיקת דמי שכירות מחדש - סעיף 57 לחוק הגנת הדייר	183
פרק י"ג: ההלכה הפסוקה - סעיף 57 לחוק הגנת הדייר	185
פרק י"ד: הפחתות בדירות ובבניית עסק - סעיפים 58 עד 61 לחוק הגנת הדייר	187
פרק ט"ו: הזכות לדמי מפתח וחלוקתם - סעיפים 74-84 לחוק	189
1. הגדרות ומונחים	189
1.1 דייר מוגן	189
1.2 "דייר-משנה" מוגן	189
1.3 "דייר יוצא"	190
1.4 "דייר מוצע"	190

190.....	1.5 "דייר נשאר"
190.....	1.6 "בעל הבית"
190.....	1.7 דמי מפתח
190.....	2. משמעות המושג "דמי מפתח"
191.....	3. האם שיפוצים ייחשבו כדמי מפתח?
	פרק ט"ז: זכותו של דייר יוצא לדמי מפתח - סעיף 74 לחוק הגנת
193.....	הדייר
193.....	1. כללי
	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
194.....	ולהחזיק במושכר
	3. אי-מילוי של תנאי בדבר תשלום דמי מפתח מפקיע מדייר את זכותו
195.....	להיות "דייר מוגן"
195.....	4. הצהרה בדבר העברת זכות דיירות מוגנת
	פרק י"ז: חלקם של הדייר היוצא ובעל הבית בדמי המפתח - סעיפים 75
197.....	עד 77 לחוק הגנת הדייר
201.....	פרק י"ח: מוניטין בבית עסק - סעיף 81 לחוק הגנת הדייר
	פרק י"ט: שינויים ושכלולים במושכר - סעיף 82 לחוק הגנת
205.....	הדייר
207.....	פרק כ': דין הסכם בדירה - סעיף 83 לחוק הגנת הדייר
209.....	פרק כ"א: דין הסכם בבית עסק - סעיף 84 לחוק הגנת הדייר
	פרק כ"ב: הצהרות הדייר היוצא והדייר המוצע - סעיף 85 לחוק הגנת
211.....	הדייר
211.....	1. כללי
	2. השגת הרשאה של בית-המשפט היא תנאי למימוש זכותו של הדייר
212.....	היוצא לחלקו בדמי המפתח
	3. חוסר תום-לב בניהול משא-ומתן לקראת כריתתו של חוזה שכירות -
213.....	יש בכך משום כרסום במעמד כ"דייר מוגן"
215.....	פרק כ"ג: תשובת בעל הבית - סעיף 86 לחוק הגנת הדייר
	פרק כ"ד: כשבעל הבית מחזיר את המושכר ומסכים לדמי המפתח -
217.....	סעיף 87 לחוק הגנת הדייר
	פרק כ"ה: כשבעל הבית מחזיר את המושכר וחולק על דמי המפתח -
219.....	סעיף 88 לחוק הגנת הדייר
	פרק כ"ו: כשבעל הבית מסכים לדייר המוצע ולדמי המפתח - סעיף 89
221.....	לחוק הגנת הדייר
	פרק כ"ז: כשבעל הבית מסכים לדייר המוצע וחולק על דמי המפתח -
223.....	סעיף 90 לחוק הגנת הדייר
	פרק כ"ח: פסק-דין פינוי נגד הדייר היוצא - סעיף 91 לחוק הגנת
225.....	הדייר

פרק כ"ט: התיישנות - סעיף 92 לחוק הגנת הדייר	227
פרק ל': בקשת רשות ומתן הרשות - סעיפים 93, 94, 95 לחוק הגנת הדייר	229
פרק ל"א: דייר שהוא גוף מאוגד - סעיף 96 לחוק הגנת הדייר	239
פרק ל"ב: מטבח או חדרי שירות משותפים לכמה דיירים - סעיף 97 לחוק הגנת הדייר	241
פרק ל"ג: דייר מוצע - דייר לפי חוק - סעיף 98 לחוק הגנת הדייר	243
פרק ל"ד: תביעת פינוי ובקשת רשות - סעיפים 99-100 לחוק	245
פרק ל"ה: הדייר היוצא אינו מציע דייר במקומו - סעיפים 101 עד 104 לחוק הגנת הדייר	249
פרק ל"ו: אחריות אזרחית ופלילית - סעיפים 105 עד 109 לחוק הגנת הדייר	251
פרק ל"ז: דין דייר-משנה לענין דמי מפתח - סעיפים 110-114 לחוק	253
1. תחולה (סעיף 110 לחוק הגנת הדייר)	253
2. טעם להתנגדות לדייר (סעיף 111 לחוק הגנת הדייר)	253
3. חיוב הדייר בדמי מפתח (סעיף 112 לחוק הגנת הדייר)	253
4. זכותו של דייר-משנה יוצא לדמי מפתח (סעיף 113 לחוק הגנת הדייר)	253
5. זכותו של בעל הבית בדמי מפתח (סעיף 114 לחוק הגנת הדייר)	253
פרק ל"ח: דמי מפתח בהעברת מניות בחברת מעטים - סעיף 120 לחוק הגנת הדייר	255
פרק ל"ט: דמי מפתח בחילופי שותפים והעברות וחילופין תוך שנתיים - סעיפים 121, 122 לחוק הגנת הדייר	259
פרק מ': קביעה בבית-הדין - סעיף 123 לחוק הגנת הדייר	261
פרק מ"א: חישוב תקופת ההחזקה - סעיף 124 לחוק הגנת הדייר	263
פרק מ"ב: גוף ציבורי - סעיפים 125 עד 130 לחוק הגנת הדייר	265
שער ב': חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963	267
פרק א': שווי המכירה	267
פרק ב': יום המכירה	273
פרק ג': שווי הרכישה	275
פרק ד': שווי הרכישה במכירת חלק בלתי-מסויים	277
פרק ה': נוסחת החישוב הלינארי	279
1. נוסחת החישוב הלינארי - סטיה ממנה	279
2. הרמוניה	281
פרק ו': שווי הרכישה במכירת חכירה	285
פרק ז': איסור כפל שווי רכישה	287

פרק ח': שווי הרכישה בהורשה	289
1. הדין	289
2. הסתלקות מירושה	289
3. דוגמאות	290
פרק ט': שווי הרכישה במתנה שלא הוכרה לעניין מס עזבון	291
פרק י': שווי הרכישה כשהמוכר הוא אפוטרופוס וכו'	293
פרק י"א: שווי רכישה ללא תמורה	295
פרק י"ב: שווי הרכישה בחילוף זכויות במקרקעין - הוראת שעה	297
פרק י"ג: שווי רכישה באיגוד במקרים מסוימים	299
פרק י"ד: שווי רכישה של מקרקעין שנתקבלו אגב פירוק	301
פרק ט"ו: שווי רכישה של זכות במקרקעין שהיא פיצוי בהפקעה או בחליפין	303
פרק ט"ז: זכויות במקרקעין שנתקבלו לפני תחילת חוק זה	305
פרק י"ז: שווי רכישה בחליפין שנעשו לפני תחילת החוק	307
פרק י"ח: שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלה במתנה לפני תחילת החוק	309
פרק י"ט: שווי רכישה כשהיתה הפקעה חלקית	311
פרק כ': יום הרכישה	313
פרק כ"א: פטור ממס בחילוף זכויות במקרקעין	315
חלק ד': הפקעה על-פי פקודת הקרקעות - רכישה לצורכי ציבור - פקודת הדרכים ומסילות הברזל	319
שער א': הפקעה על-פי פקודת הקרקעות - רכישה לצורכי ציבור	319
פרק א': על זכות הקניין	319
פרק ב': הפקעת מקרקעין - הגדרה	321
פרק ג': היסטוריה חקיקתית	323
פרק ד': דרכי תקיפת ההפקעה	325
פרק ה': פיצויי הפקעה - מועדים	327
פרק ו': תום תקופת ההפקעה והשבת הקרקע לבעליה	329
1. כללי	329
2. הלכת מיכאל סמואל	329
פרק ז': ביטול ההפקעה	333
1. זניחת הצורך הציבורי שביסוד מטרת ההפקעה	333
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	333
3. מהו שיהוי?	334

4.	אימתי שיהוי לא יביא לביטול הפקעה?	335
5.	העברה רצונית והעברה כפויה של קרקע לרשות הציבורית	336
פרק ח': פיצוי מכוח עילת תביעה חוקתית	339	
1.	חוק יישום תכנית ההתנתקות הסדיר את פינוי הישראלים מהשטח המפונה ואת מנגנוני הפיצויים לזכאים	339
2.	פגיעה בזכות חוקתית כמקימה עילה לתביעת פיצוי	341
3.	האם יש מקום להכיר בעילת תביעה עצמאית בגין פגיעה בזכות חוקתית ללא אשם?	343
פרק ט': הערכת הפיצויים - סעיף 12 לפקודת הקרקעות	347	
1.	כללי	347
2.	השיטות להערכת שווי של נכס במובן סעיף 12 של פקודת הקרקעות - השיטה השוואתית והשיטה ההשוואתית - עקרונות לשומת הפיצויים - השיטה ההשוואתית ושיטת החילוץ	347
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	347
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	351
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	351
6.	אופן קביעת גובה הפיצויים בגין הפקעת מקרקעין	352
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	353
8.	סעיף 12(ג) - בסיס הערכת הפיצויים	355
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	356
10.	פיצוי בגין הפקעת בית עסק - פיצוי בגין הפקעת זכות דיירות מוגנת - פיצוי על-פי ערך "סידור חלוף"	356
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	357

12. תביעה לפיצויים, שהגיש דייר מוגן, בגין הפקעה - מבחן השוק החופשי	357
13. הפרשי הצמדה המתווספים לפיצויי הפקעה - תשלום מס רווח הון	359
14. סעיף 12(ה) קובע שיטה לקביעת הפיצויים בגין הפקעת ההחזקה לתקופה מסויימת	359
15. חזקה זמנית בקרקע - ההערכות אותן יש לבצע כדי להגיע לקביעת השווי המדוייק של הפיצויים	359
16. קבלת פיצוי כתוצאה מהפקעה ו/או השהיית ביצועה היא אחת מההגנות החלות על בעל המקרקעין	361
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	361
18. בהפקעת חלק מקרקע על בית-המשפט להביא בחשבון, בעת הערכת הפיצויים, כל עליה בערכו של אותו חלק מן המקרקעין שלא הופקע	362
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	362
20. בחינת נזק שנגרם לחלקת הקרקע הנותרת לאחר ביצוע ההפקעה	362
21. גובה הפיצוי בגין הפקעת בניין	363
22. הפקעת חלק ממבנה כאשר ביתרה אין כל שימוש - סכום הפיצוי המגיע ופסיקת פיצויים בגין שיפוצים במבנה	364
23. קביעת מעמדה של חלקה לצורך חישוב סכום הפיצויים	364
24. פיצויים - כאשר באים להעריך קרקע למועד בעבר אין לוקחים בחשבון הערכה עכשווית של הקרקע	366
25. קביעת פיצוי כאשר קיימות שתי הוראות חוק סותרות	367
26. הערכת שווי קרקע לצורך פיצויים נבחנת לא רק על-פי ייעודה הפורמלי אלא על-פי השימוש שנעשה בפועל	369
27. הטעמים המחייבים את ההכרה בהגנת האשם התורם, שמקורה בדיני הנזיקין ובדיני החוזים, עומדים גם כאשר מדובר בהפקעה	370
28. קביעת שווי הפיצוי המגיע בגין הפקעה ובחינת שיקולי השמאי	371
29. זכותו של בר-רשות לפיצויים בגין הפקעת המקרקעין	371
30. בפסיקה נרחבת שדנה בסעיף 8 לחוק נקבע פעם אחר פעם כי מדובר בהסדר ייחודי וספיציפי, הגובר על ההסדר הכללי אשר נקבע בחוק פסיקת ריבית והצמדה	377

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 לשווים בשוק החופשי, במועד ההפקעה, וזאת בהתאם לתמורה שהיתה מתקבלת בעסקה רצונית.....	378
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.....	378
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.....	378
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.....	379
35. ההערכות בוצעו נכון למועד הקובע (25.12.58) על-פי סעיף 12 לפקודת הקרקעות, תוך הסתייעות בשיטת ההשוואה, הנקראת גם "שיטת שווי שוק".....	379
פרק י': פיצויים על אובדן דמי חכירה - סעיף 13 לפקודה.....	381
1. כללי.....	381
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.....	382
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.....	383
שער ב': הפקעה על-פי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943.....	389
פרק א': מבוא.....	389
פרק ב': הגדרת קרקע.....	391

פרק ג': התאריך הקובע לחישוב גובה הפיצויים בגין הפקעה	393
פרק ד': תשלום פיצויים בגין הפסקת חוזה חכירה כתוצאה מהפקעת מקרקעין	395
פרק ה': מוניטין	397
חלק ה': חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965	399
שער א': הפקעות	399
פרק א': מבוא	399
פרק ב': מטרת ההפקעה - סעיף 188 לחוק	403
פרק ג': סמכות הוועדה המקומית - סעיף 189 לחוק	405
פרק ד': ביצוע ההפקעה - סעיף 190 לחוק	407
1. הדין	407
2. תכלית פקודת הרכישה לצורכי ציבור	407
3. הפקעה לפי חוק תכנון ובניה	408
4. זכותו של הנפגע לפיצוי	408
5. הפחתת הפיצוי	411
6. חוקיות ההפקעה	413
7. הפחתת יתרת המגרש בחישוב הפיצוי (סעיף 190(א)(1) לחוק)	414
7.1 כללי	414
7.2 איזונים בדיני הפקעות	415
7.3 פרשנותו של סעיף 190(א)(1) לחוק על-פי ההלכה הפסוקה	416
7.4 פרשנותו של סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה - כללי	418
7.4.1 פרשנות לשונית	418
7.4.2 פרשנות תכליתית	419
7.5 השפעתה של ההוראה בדבר הפקעה ללא פיצוי על פרשנות סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה	421
7.6 פרשנות הוראת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה	423
8. התיישנות תביעה לפיצויי הפקעה	424
9. ביטול ההפקעה	425
9.1 זניחת הצורך הציבורי שביסוד מטרת ההפקעה	425
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	426
9.3 מהו שיהוי?	427
9.4 אימתי שיהוי לא יביא לביטול הפקעה?	427
10. ההלכה הפסוקה	428

פרק ה': חילופי קרקע - הסכם אינו היתר לחריגה - סעיפים 191 ו- 192	
לחוק.....	431
פרק ו': שיכון חלוף - דין רכוש שהופקע - סעיפים 193, 194 לחוק....	433
פרק ז': דין מקרקעין שנרכשו בתמורה - סעיפים 195, 196 לחוק....	435
פרק ח': תמציות הלכה - שנים 2024-2025.....	437
1. המשיבים אינם זכאים לקרקע חלופית בגין הפקעת המקרקעין שבבעלותם. לצד זאת התיק יוחזר לבית-המשפט המחוזי על-מנת שיקבע את גובה הפיצוי הכספי שלו זכאים המשיבים בגין הפקעת הקרקע.....	437
2. תביעה לפיצויי הפקעה - התיישנה.....	437
3. בקשה שהוגשה על-ידי מי שלא היה צד להליך, בטענה כי הסדר פשרה חלקי שקיבל את אישור בית-המשפט על-דרך החלטה שיפוטית הוא מקפח. כך, לגישת הוועד המקומי, מדובר במחדל מכוון שנועד ליטול ממנו את זכויותיו במקרקעין שהופקעו לזכותו במסגרת הפקעה מס' 2.....	438
4. התביעה התיישנה, הוגשה בשיהוי ניכר, ללא כל הצדקה אובייקטיבית זולת התנהלותו של התובע עצמו.....	439
5. הזכאות לקבלת פיצויים צריכה להתברר בהליך נפרד ואין בטענות אלה כדי לעכב את מועד מסירת החזקה בקרקע המופקעת.....	439
6. פיצוי המגיע בגין "דמי חכירה אבודים" ביחס לכל שטח חלקה 137.....	440
7. שאלת שווי המקרקעין היא שאלה שבתחום מומחיותו המובהקת של השמאי המכריע.....	442
8. הבקשה נעדרת סיכויי תביעה ולו לכאוריים, הן משום שהבעלות במקרקעין עודנה של המשיבה, והן משום הצורך בעמידה בדרישות הדין במישור המנהלי בכל הנוגע להפקעה ותכליותיה, לא כל שכן הפקעה שתכליתה, לכאורה, לשמר פלישה למקרקעי ציבור.....	442
9. אי-מיצוי הליכים. הלכה היא כי בטרם תוגש עתירה לבית-משפט זה, מוטלת על העותר החובה להקדים ולפנות לרשות המוסמכת על-מנת לאפשר לה להגיב לטענותיו.....	443
10. סוגיית ההשבה במקרה של תשלום ביתר.....	443
11. הוצאות משפט בהליכים בנוגע להפקעה אשר חלה עליהם הלכת טבר.....	444
12. ממתי החזיק המנוח במקרקעין, מהן הזכויות שהיו לו בהן, והאם קמה לו זכות לתשלום פיצויי הפקעה.....	444
13. שלילת תוקפה של ההתחייבות של הנתבעת לפצות את התובע.....	445
14. ההפקעה נשוא התביעה בוצעה על-ידי חברת מקורות בהרשאת שר האוצר ולאחר שזה האציל לה את סמכויותיו בעניין.....	445

15.	המפקיעה שלא השלימה את הליכי ההפקעה כדין ותפסה חזקה בטרם עת אינה יכולה ליהנות מפירות פעולתה בדרך של אכיפה של שלילת הזכויות הקנייניות על בעל המקרקעין.	446
16.	פיצוי בגין הפקעת יתר.	447
17.	הטענה לתפיסת החזקה במקרקעין בסמוך לפרסום ההודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה.	448
18.	פרשנותה הנכונה של ההוראה, שלפיה על המשיבה לשלם למבקשים את פיצויי ההפקעה "לפי חלקם היחסי במקרקעין".	448
19.	ביטול הפקעת מקרקעין מחמת "הגנת היתרה".	449
20.	שאלת תקינותו המינהלית של מהלך הפקעת חלק משטח חצרותיהם האחוריות של העותרים לצורכי דרך.	450
21.	בקשה לעכב ולהתלות צו לסילוק יד ופינוי מקרקעי ציבור.	450
22.	חישוב הפיצויים בגין הפקעת זכויותיו של המנוח.	451
23.	ככל שהמבקשים טוענים לזכויות כספיות ביחס לחלקה, אזי כפי שטענו התובעים ניתן יהיה לדון בטענות אלו במסגרת תביעה כספית בין המבקשים לתובעים ביחס לפיצויי ההפקעה שנפסקו לטובת התובעים.	451
שער ב': היטל השבחה		453
פרק א': כללי - הגדרה ומהות		453
פרק ב': הגדרת השבחה		455
פרק ג': גביית היטל השבחה		459
1.	הליכי גביה - כללי.	459
2.	דרכי התקיפה של החלטות מינהליות - "תקיפה ישירה" ו"תקיפה עקיפה".	459
2.1.	כללי.	459
2.2.	חשיבות האבחנה בהקשר לסמכות העניינית.	460
2.3.	הליכי התקיפה - הפגמים השונים.	460
2.4.	סיכום.	461
3.	איזון בין הסמכויות השונות.	462
4.	חובות הנאמנות של הרשות בהליכי הגביה.	463
5.	חזקת התקינות של ההליך המינהלי.	464
6.	הליך הגביה המינהלי והשפעתו על הליך הגביה המשפטי.	465
7.	פקודת המיסים (גביה) והאכרזות.	468
7.1.	פקודת המיסים (גביה).	468
7.2.	אכרזת המיסים (גביה) (ארנונה כללית ותשלומי חובה לרשויות המקומיות) (הוראת שעה), התש"ס-2000.	469
7.2.1.	סעיף 2 לאכרזת המיסים.	469
7.2.2.	תחולתו של סעיף 11א(1) לפקודה על חובות ארנונה שקדמו למועד פרסום האכרזה.	470

8.	צו אכרזת המיסים - בא להוסיף לדרכי הגביה	470
9.	הגשת תביעה משפטית לבית-המשפט המוסמך - הליך אזרחי	470
10.	אמצעי אכיפה לגביית היטל השבחה	471
10.1.	כללי	471
10.2.	אמצעי גביה פסיבי - תעודה - אישור להעברת מקרקעין - סעיף 324 לפקודת העיריות	471
10.3.	דוגמאות ותקדימים	472
11.	עיסקת משכנתא איננה בבחינת מימוש זכות לצורך גביית היטל השבחה	473
12.	החיוב בגין היטל השבחה וארנונה בהליכי חדלות פירעון	474
פרק ד': הפחתה או ביטול של היטל השבחה	475	
פרק ה': היטל השבחה - ריבית והפרשי הצמדה	477	
פרק ו': חלוקת הכנסות בין רשויות	479	
שער ג': מהות הזכות כבסיס להטלת היטל השבחה והגדרת החייב בתשלום ההיטל	481	
פרק א': מבוא	481	
פרק ב': קרקע המוחזקת בידי יזם על-פי הסכם פיתוח והחיוב בהיטל השבחה	483	
פרק ג': חובת תשלום היטל השבחה וברי-רשות	485	
פרק ד': היטל השבחה - שומה שגויה ותביעת פיצויים	487	
פרק ה': מחלוקת באשר לתשלום היטל השבחה	489	
שער ד': האירוע ה"מצית" - "המחולל" את החיוב בהיטל השבחה - "אירוע המס" או ניצול המקרקעין על-ידי הנישום	491	
פרק א': בין אירוע המס לבין מועד מימוש הזכויות והתאריך הקובע	491	
פרק ב': עיקרון המימוש	493	
פרק ג': יום תחילת התכנית	495	
פרק ד': מועד תשלום היטל השבחה	497	
פרק ה': סיכום עקרונות היסוד לגבי נושא היטל השבחה	499	
פרק ו': "אישור תכנית" והטלת היטל השבחה	501	
1.	הוראות תכנית מיתאר ארצית (סעיף 49 לחוק)	501
2.	תכנית חלקית - עריכת תכנית - מסירת תכנית לועדות המחוזיות (סעיפים 50-52 לחוק)	501
3.	אישור תכנית ופרסום (סעיפים 53 ו-54 לחוק)	502
4.	תכנית מיתאר מחוזית	503
4.1.	מטרות התכנית (סעיף 55 לחוק)	503

4.2 עריכת התכנית (סעיף 56 לחוק)	504
4.3 הוראות התכנית (סעיף 57 לחוק)	504
4.4 הוראות המועצה (סעיף 58 לחוק)	505
4.5 סמכויות של ממונה לביצוע (סעיף 59 לחוק)	505
5. תכנית מיתאר מקומית	505
5.1 מטרות התכנית (סעיף 61 לחוק)	505
5.2 תכנית בסמכות וועדה מקומית או בסמכות וועדה מחוזית (סעיף 61א לחוק)	506
5.3 הודעה על הגשת תכנית בסמכות ועדה מקומית והגשת חוות-דעת (סעיף 61ב לחוק)	509
5.4 תכנית בסמכות וועדה מחוזית (סעיף 62 לחוק)	510
5.5 תכנית בסמכות וועדה מקומית ותכנית כוללנית (סעיפים 62א, 62ב לחוק)	510
6. תכנית מפורטת	514
6.1 הוראות תכנית מפורטת (סעיף 69 לחוק) מיום 01.01.96	514
6.2 התאמת מגרשים (סעיף 70 לחוק)	516
7. תכנית מיוחדת (סעיפים 71 עד 76 לחוק)	517
8. תכנית לשימור אתרים	518
9. תכנית לתשתית לאומית	518
9.1 תכנית לתשתית לאומית (סעיפים 76ב-76ג לחוק)	518
9.2 תכנית למתקן טעון היתר פליטה (סעיף 76ד לחוק)	518
10. שלבי ביצוע (סעיפים 84, 84א לחוק)	519
11. השבחה כתוצאה מתכנית מיתאר ארצית	521
12. האם תכנית מתאר ארצית מפורטת, כתכנית השינוי, עשויה להיחשב בגדר "תכנית מפורטת", ומכאן ל"תכנית", אשר אם השבחה את ערך המקרקעין, מחייבת בתשלום היטל השבחה	521
פרק ז': שימוש חורג, הקלה והחייב בהיטל השבחה	537
1. חיוב במס השבחה בגין התרת שימוש חורג	537
2. היתר לשימוש חורג ורישיון עסק - חרף קיומו של חוב היטל השבחה	537
3. השבחה החייבת בהיטל השבחה מוגבלת לכזו הנובעת מאישור תכנית, או ממתן הקלה או אישור לשימוש חורג, והיא אינה כוללת השבחה הנובעת ממקור אחר	538
4. הנפקת "אישור היעדר חובות" המופנה לרשם המקרקעין לצורך העברת הזכויות במקרקעין	540
פרק ח': דינן של זכויות מותנות בתכנית מיתאר מקומית לאחר אישורן, לצורך החייב בהיטל השבחה	543
פרק ט': היתר בניה ותכנית מיתאר ארצית - מה המועד הקובע לעניין שומת היטל ההשבחה	555

פרק י': חיוב בהיטל השבחה - קביעה כי המבקשת הינה בגדר חוכר ולא בר-רשות.....	557
פרק י"א: אישור תשריט - האם הינו "אירוע מצית" לעניין הטלת היטל השבחה מיצוות התוספת השלישית.....	561
פרק י"ב: אופן החיוב בהיטל השבחה בגין זכויות מותנות הכלולות בתכנית - לאחר הילכת אליק רון.....	563
שער ה': קביעת שיעורו של היטל ההשבחה ושווי ההשבחה.....	577
פרק א': כללי.....	577
פרק ב': מנגנון לחישוב ההשבחה עקב תכנית משביחה יחידה.....	581
פרק ג': מנגנון חישוב השבחה באישור מספר תכניות נוספות - טרם מועד המימוש - הגישות השונות.....	583
1. כללי.....	583
2. מהי, שיטת החישוב הראויה של ההשבחה אליה מכוון סעיף 4(5) לתוספת השלישית במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות משביחות בזו אחר זו?.....	584
2.1 כללי.....	584
2.2 "שיטת המקפצה".....	584
2.3 "שיטת המדרגות".....	584
2.4 "השיטה המנטרלת".....	584
3. מהי השיטה שיש להעדיף במקרה של רצף תכניות משביחות כאמור?.....	585
4. הסתייגות השמאים מה"שיטה המנטרלת".....	586
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.....	588
6. האם בעריכתה של שומה לצורך חיוב בהיטל השבחה על השמאי להניח מכירה במחיר הכולל את הרכיב של מס ערך מוסף - תקן 11.....	588
פרק ד': מימוש חלקי של זכויות הבניה וחשוב היטל ההשבחה.....	597
פרק ה': רישום שבוצע בהתאם לחוק רישום שיכונים ציבוריים - אין בכך כדי לפטור מתשלומי חובה ובכלל זה היטל השבחה.....	601
פרק ו': קיזוז עלויות פיתוח מהיטל ההשבחה.....	607
פרק ז': קיזוז תשלום עבור קרן חניה מהיטל ההשבחה.....	613
פרק ח': הלכה פסוקה.....	617
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.....	617

2.	המועד לקביעת שווי הקרקע לצורך חישוב היטל השבחה	617
3.	היטלי השבחה - כתבי שיפוי - קיזוז משומת ההשבחה את הסכומים בגין כתבי שיפוי עתידיים	619
4.	עליה בשווי הזכויות עשויה להיות נעוצה בגורמים שונים	622
5.	לא ניתן להתחשב בציפיות שנוצרו כתוצאה מאישורן של תכניות נקודתיות "שכנות"	624
6.	שומת השבחה בעקבות מימוש בדרך מכר	626
7.	סירוב ליתן אישור העברה בטאבו	633
8.	האם חל בנסיבות העניין הפטור מהיטל השבחה בגין בניית מרחב מוגן דירתי	635
9.	השבת כספים ששולמו ביתר בגין היטל השבחה	636
10.	האם יש לחייב את המשיבות בהיטל השבחה כתוצאה מתכנית שחלה על מקרקעין ציבוריים גובלים?	638
שער ו': פטור מהיטל השבחה		
639	פרק א': כללי	639
643	פרק ב': המועד הקובע לקבלת הפטור או אי-קבלת הפטור	643
645	פרק ג': מחזיק במקרקעין שבנה דירה לשימוש האישי - מספר מחזיקים - דרך חלוקת הפטור	645
647	פרק ד': הפטור בגין בניה נוספת - פרשנות סעיף 19(ג)(ג1) לתוספת השלישית	647
שער ז': הליכי ערר וערעור - ועדות ערר, בית-המשפט לעניינים מינהליים, שמאי מכריע ושמאי מייעץ		
653	פרק א': הדין	653
653	1. סעיף 198 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965	653
654	2. סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965	654
657	פרק ב': דחיית הערכת שיעור ההשבחה על-ידי הוועדה המקומית	657
659	פרק ג': תיקון שומה	659
661	פרק ד': ערר דחיית הערכת היטל השבחה	661
663	פרק ה': מינוי שמאי מייעץ ושמאי מכריע	663
663	1. מינוי שמאי מייעץ	663
663	2. מינוי שמאי מכריע	663
663	3. תיקון 84 לחוק התכנון והבניה - מינוי של שמאי מכריע	663
665	4. מינוי טריבונאל של שמאים מכריעים	665
668	5. התערבות בהחלטת שמאי מכריע	668
673	6. ערעור על שומת שמאי מכריע - מימוש בדרך של היתר בניה שכלל הקלות	673

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.....	682
8. הערכת המצב הקודם באמצעות גזירתו מהמצב החדש.....	682
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.....	683
10. אימוץ קביעתו של שמאי מייעץ - ירידת ערך.....	683
11. הערר מתמקד בקביעה אחת בלבד בשומה המכריעה, והיא שטח החלקה שעל בסיסו יש לחשב את ההשבחה במצב התכנוני הקודם.....	684
12. אמות-המידה להתערבות בקביעותיו ובמסקנותיו של "שמאי מכריע".....	684
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.....	685
14. בקשה לשינוי שכר-טרחתו של השמאי המייעץ.....	685
15. העוררים לא עמדו ברף המינימלי הנדרש להוכחה לכאורית של טענותיהם, באופן המבסס העברת העררים לקבלת חוות-דעת שמאי מייעץ.....	685
16. לאור מחלוקת בין הצדדים יש למנות שמאי מכריע.....	686
17. מחדלי המערערים שישבו בחיבוק ידיים משך שנים רבות, ונמנעו מלפעול על-פי ההנחיות וההסכמות שגובשו בדיון בפני השמאית המכריעה.....	686
18. לא ניתן לתקוף בפני ועדת הערר שומת היטל השבחה מאחר שהיא מצויה בליבת מלאכתו המקצועית של שמאי הוועדה המקומית.....	687
19. בקשה להפחתה נוספת של סכום ריבית הפיגורים.....	687
20. קביעת השמאי המכריע עניינה השווי שרואה לנגד עיניו קונה מרצון במועד הקובע.....	688
21. השומה המכרעת ביחד עם הבהרות השמאית המכריעה, מצויה במתחם הסבירות ואינה מצביעה על פגם היורד לשורשה של השומה והמצדיק התערבות ועדת ערר.....	689
פרק ו': ערעור מינהלי.....	691
פרק ז': בקשת רשות ערעור על החלטת בית-המשפט לעניינים מינהליים	
- אמת-מידה מצמצמת.....	693

פרק ח': סיכום הליכי תקיפת הטלת החיוב ותקיפת שיעורו של החיוב	
על-פי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	695
פרק ט': שמאי מכריע	697
1. סמכויות שמאי מכריע בענייני היטל השבחה	697
2. מעמדו של ה"שמאי המכריע" בחוק התכנון והבניה	707
3. אמת-המידה להתערבות בחוות-דעתו של שמאי מכריע או "שמאי מייעץ"	708
4. חיוב בהיטל השבחה בגין מקרקעין - מחיקת הליך על-הסף הואיל וטרם מונה "שמאי מכריע"	712
5. סמכות בית-משפט - פרשנות פסק-דין	712
6. הבקשה אינה עומדת באמות-המידה המחמירות החלות על בקשה ב"גלגול שלישי" שמקורה בהליך שהתנהל בפני ועדת הערר	713
פרק י': התערבות הוועדה בשמות השמאי המכריע	715
פרק י"א: סוגיות שונות - דברי הסבר ותמצית הלכה	725
1. היטל וריבית	725
2. הפחתת היטל ההשבחה בגין ההקלה לקו בניין	725
3. שומה מייעצת	725
4. חיוב היטל השבחה בגין גובה מרתף	726
5. שינוי ייעוד	726
6. חוות-דעת מומחה - טענות לשגיאות	727
7. הפחתת שומת היטל השבחה	727
8. על המבקש פטור להגיש בקשה מתאימה לוועדה המקומית	728
9. תכנית מקרקעין - משביחה או פוגעת	728
10. הצמדת החיובים לרשות למדד שלילי	729
11. החבויות המוניציפליות היחידות שהובטחו בכספי הנאמנות	729
12. שיטת עריכת השומה וקבלת שומה בגין תכנית כוללנית	730
13. תנאי הפטור - סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק	730
14. חיוב קיבוץ בהיטל השבחה	731
15. לא היה בידי המשיבה לעשות במקום שימוש לאולם מכירות ללא היתר לשימוש חורג ובדין סרבה המשיבה להנפיק רישיון עסק ללא אישור השימוש החורג	732
16. האם נוצרה השבחה המחוייבת בהיטל?	732
17. חישוב היטל ההשבחה	732
18. אפשרות הוצאת היתרי בניה רק באזור "שיעודו חקלאי"	733
19. בקשה להארכת מועד להגשת ערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה	733
20. תוספת הגוזזטרואות	734

21. האם הסתיימה בנייתן של כל יחידות הדיור המיועדות לשמש למגורים, המותרות לבניה לפי תכנית הבניה החלה על המקרקעין עד תום התקופה הקובעת?.....	734
22. הפחתת עלויות חניה בגין הקמת מרתף חניה.....	735
23. שווי מ"ר קרקע חקלאית ייגזר משטח ברוטו ולא משטח נטו, והשומה תתוקן בהתאם לכך.....	735
24. התערבות בשומה מכרעת תיעשה כאשר נפל בה פגם מהותי ודופי חמור.....	735
25. האם השימוש המבוקש תואם את התכניות התקפות, אם לאו, והאם קיים צורך בהיתר לשימוש חורג, או בהקלה?.....	736
26. סמכות יו"ר ועדת הערר להאריך מועדים.....	737
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.....	737
28. האם יש מקום לתוספת בגין נוף לים בקומה הנוספת?.....	738
29. השמאי המכריע ערך שומתו בהנחה המתבקשת כי כלל השטחים שאושרו בהקלה שוויים למ"ר הוא במתכונת שקבע לעניין ערכם לשטחי מחיר למשתכן.....	738
30. השגתו היחידה של העורר כנגד השומה המייעצת מגלה שאלה שמאית המצויה בתחום מומחיותה של השמאית המייעצת.....	738
31. אופן החישוב ותרומתה הכלכלית של ההקלה.....	739
32. הצדדים אימצו את הכרעת השמאי המכריע כמנגנון המשקף "סיכון - סיכוי".....	739
33. החזרת העניין לשמאי המכריע לשם תיקון הכרעתו.....	739
34. ככלל, תמעט ועדת הערר להתערב בהכרעותיו של שמאי מייעץ ואמות-המידה להתערבותה יהיו מוגבלות.....	740
35. מהו המועד שממנו יש להוסיף "תשלומי פיגורים" כהגדרתם בחוק ההצמדה, בגין החזר של היטל השבחה שנגבה ביתר?.....	740
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?.....	741
37. הארכת מועד להגשת ערר על שומות היטל השבחה.....	741
38. האם ראוי להביא בחשבון את מגבלת מחיר למשתכן בעת עריכת תחשיב היטל ההשבחה?.....	742
39. מועד מימוש הזכויות.....	742
40. מחלקות בעניין ערכי השווי.....	743
41. עיקר המחלוקת בין הצדדים, נוגעת למדרגת ההשבחה לתכנית.....	743

42. שאלת דרך חישוב ההשבחה במצבים של מימוש מלא לאחר מימוש חלקי.....	744
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 מפורטת משביחה מאוחרת יותר?	744
44. שווי המיוחס לשימוש הביניים בדירה הקיימת עד לאכלוס הדירה החדשה בעתיד.....	744
45. ביטול חיוב המשיבה בתשלום היטל השבחה.....	745
46. חיוב הקיבוצים בהיטל השבחה בגין עסקאות שיוך.....	745
47. קיימים במקרה זה "טעמים מיוחדים" ברורים להיעתר לבקשת ארכה, יהיה זה בלתי צודק להשאיר את החלטת ועדת הערר על-כנה.....	746
48. הפרשנות הראויה למונח "חוכר לדורות" לצורך הטלת היטל השבחה היא פרשנות מהותית-כלכלית, שאינה נצמדת להגדרה הקניינית.....	746
49. הארכת המועד להגשת ערר.....	746
50. סעיף הפטור קובע כי מימוש זכויות במקרקעין שעליהם חלה תמ"א פטור מתשלום היטל השבחה וכי פטור זה מתגבש רק בעת הוצאת היתר בניה בפועל.....	746
51. שמאי המערער לא בחן את ההבדל בין המצב הישן לחדש לאור האמור ולפיכך השומה לוקה בפגם מהותי. משהמערער כשלה להוכיח את החיוב הנטען בהיטל השבחה, יש לדחות את ערעורה.....	747
52. השבת כספים ששולמו ביתר.....	747
53. רצף תכנוני ומשמעותי.....	747
54. אין להתיר הגשת תביעה אזורית להשבת היטל השבחה.....	748
55. סירוב לשלם היטל השבחה - הפרה של ההסכם.....	748
56. הצמדת החיובים לרשות למדד שלילי.....	748
57. החבויות המוניציפליות היחידות שהובטחו בכספי הנאמנות.....	749
58. זכות במגרש.....	750
59. רכיבים פסולים בהסכמים.....	751
60. הפרת הסכם מכר דירה.....	751
61. 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.....	752

62. ועדת הערר תיטח 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 שגויה752
63. בסוגיית אמת-המידה הראויה להתערבות ועדת הערר בקביעות של שמאי מכריע נפסק זה מכבר, כי ועדת הערר תיטח לאמץ את חוות-דעתו של השמאי וככלל התערבותה תוגבל למקרים שבהם נפלה בה טעות מהותית או דופי חמור752
64. לטעמנו סעיף 16 מאפשר את עריכת האיזון הספציפי לגבי כל חוזה וחוזה בהיותו מחייב הגשת בקשה לועדת הערר או לשמאי המכריע להפחתת ריבית הפיגורים, ונותן לועדת הערר או לשמאי המכריע את האפשרות לבחון את החוזה באופן ספציפי ולהכריע האם ראוי להפחית את הריבית ובאיזה שיעור753
65. ועדת הערר אינה מחליפה את שיקול-דעתו של השמאי המכריע. התערבות בשומה מכרעת תיעשה רק לעיתים נדירות ובכפוף לכללים שנקבעו לכך בפסיקה753
66. ועדת הערר תיטח לאמץ את שיקול-דעתו של השמאי אם מסקנותיו הושתנו על שיטה שמאית מקובלת ועל מסד עובדתי הולם, וזאת אף אם קיימות גישות מקצועיות שונות בשאלה שבמחלוקת. לעומת זאת, תיטח 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 שגויה753
67. בהתאם לסעיף 12ב(א)(3) לחוק התכנון והבניה, סמכותה של ועדת הערר מוגבלת לדיון בעררים על החלטות בתכניות שבסמכות וועדה מקומית בלבד753
68. מטרת סעיף 11(ה) אינה לאפשר תוספת עילות חדשות לערר או טיעונים שעניינם תיקון שומה מכרעת (למעלה או למטה), שכן טיעונים אלו ועילות אלו יש לטעון במסגרת ערר חדש, שנדרשים נימוקים מיוחדים על-מנת להתיר זאת754
69. האם בהחלטת הוועדה המחוזית לאשר את התכנית נפל פגם המצדיק את ביטולה? כפי שיפורט להלן, אני סבורה כי התשובה לכך שלילית. החלטת הוועדה המחוזית התקבלה לאחר הליך מינהלי תקין; היא מביאה בחשבון את מכלול השיקולים הרלבנטיים, לרבות שיקול ישימות התכנית; ומשקפת את שיקול-הדעת המסור למוסד התכנון. זאת, גם בהנחה שלצורך הגשת היתר בניה לתכנית, תידרש הסכמתה של אמות754

70. לשם מתן תשובה לשאלה האם תואם ההיתר את הוראות התכנית, יש לפנות לפרשנות התכנית. הכלל הוא כי תכנית, ככל דבר חקיקה, נתונה לפרשנות ועל תכנית חלים כללי הפרשנות החלים על דבר חקיקה.....	754
71. המשיבה טענה כי הסדר ההתיישנות הספציפי שבחוק דוחה את זה הכללי שבחוק ההתיישנות, ומכאן, כך היא סבורה, אין תחולה גם לא לעילות ההשעיה שקיבלו ביטוי בסעיף 7 ו-8 לחוק ההתיישנות. אין בידי לקבל טענה זו. כידוע חוק ההתיישנות כהסדר כללי מכיר באפשרות לקביעתן של תקופות התיישנות מיוחדות בהסדרים ספציפיים, דבר שקיבל ביטוי מובהק בסעיף 27 לחוק ההתיישנות המסדיר את היחס בין דין ההתיישנות הספציפי לזה הכללי.....	754
72. דין העתירה להתקבל - היה על הוועדה המחוזית להורות על הגשת תסקיר השפעה על הסביבה טרם המשך הדיון בתוכנית.....	755
שער ח': פיצויים.....	757
פרק א': תביעת פיצויים - סעיפים 197-198 לחוק.....	757
1. כללי.....	757
2. מהות הפגיעה במקרקעין.....	761
3. זכותו של בעל הסכם פיתוח לתבוע מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.....	762
4. זכותה של רשות מקומית לתבוע על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.....	764
5. ניגוד עניינים במימוש זכות הרשות המקומית לתבוע פיצוי.....	766
6. פיצוי בשל תכניות עתידיות.....	769
7. תביעת פיצויים - מועד להגשה והתיישנות.....	769
8. תביעה לפיצוי מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הוועדה המקומית דחתה את התביעה וערר שהגישה המשיבה לועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה - פיצויים והיטל השבחה התקבל בחלקו, כך שנפסק למשיבה פיצוי בסכום של 345,000 ש"ח {המהווה שיעור של כחמישית מסכום התביעה לפיצוי}.....	772
פרק ב': פטור מתשלום פיצויים - אין פיצויים למעשים שלאחר הפקדת התכנית - סעיפים 200 ו-201 לחוק.....	773
פרק ג': פיצויים על הפסקת חריגה - סעיף 202 לחוק.....	783
פרק ד': פיצויים בשל תכנית הכוללת ייעוד מקרקעין למתקן גז - סעיפים 202א-202ב לחוק.....	785
שער ט': שמאים מכריעים.....	787
פרק א': רשימת שמאים - וועדה מייעצת - כשירות לכהונה כשמאי מכריע - סעיפים 202ג-202ה לחוק.....	787
פרק ב': פעולות לשם מניעת ניגוד עניינים - איסור ניגוד עניינים - ייחוד פעולות שמאי מכריע - סעיפים 202ו עד 202ח לחוק.....	789

פרק ג': מחיקה או התלייה מרשימת שמאים מכריעים - העברת הטיפול	
לשמאי מכריע אחר - עונשין - החלת הוראות - סעיפים 202 ט עד 202 יג	
לחוק 791	