

שם הקורס: "גישות ועקרונות"

תקציר מסוכם בנושא

היטל השבחה



המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

היטל השבחה

היטל השבחה הינו מחצית ההשבחה במקרקעין ששוויים עלה (הושבח) עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

היטל ההשבחה נגבה מכוח פרק ח' 1, סעיף 196. א', לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965:
הגוף הגובה: הועדה המקומית לתכנון ובניה (ולא העירייה – שהינה גוף משפטי אחר).

לשון החוק:

"ועדה מקומית תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
(נקבעה קביעה שאינה נתונה לשיקול דעת של הועדה)



היטל ההשבחה אינו מס:

"מס" הינו תשלום המוטל דרך כפיה ואין כנגדו שום תמורה ישירה הניתנת למשלם.
"היטל" הוא מעין "דמי השתתפות". תשלום המוטל דרך כפיה לשם הנאה משרות מסוים.
ההיטל מיועד לתקצוב הוצאות ועדות התכנון לבניה, לרבות הכנת תוכניות, ביצוען והוצאות פיתוח.

=====

התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

התוספת מסדירה את הגדרות ההיטל, דרך הביצוע, היעוד, הפטורים ודחיות תשלום לנישום.

התוספת נחקקה בשנת 1981 והיא ביטלה את סעיף 32 לפקודת בנין ערים 1936 (סעיפים 24 – 27) שקבעה את "מס ההשבחה".

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

נקודות עיקריות בתוספת השלישית

סעיף 1. א' (פרשנות):

"השבחה": "עליית שוים של מקרקעין (ולא של זכויות במקרקעין) עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".

"מימוש זכויות" (חבות בהיטל): קבלת היתר בניה או התחלת שימוש (חורג), מכירת זכות בעלות או חכירה לדורות או בר רשות (באגף החקלאי פס"ד בלוח. באגף העירוני פס"ד הוניגמן), בתמורה או שלא בתמורה – למעט בעת (מתי לא חל היטל השבחה?):

1. לא חל בעת העברה ללא תמורה מאדם לקרובו: בן זוג, הורה, סב (הורה הורה), בן / נכד (צאצא, אח).

2. לא חל בעת העברה מכוח דין (גירושים-תיקון 146 בין הנפרדים ובינם לילדיהם, איחוד וחלוקה, ירושה ללא צוואה והורשה עם צוואה).

בהעברות חלקיות יגבה חלק יחסי.
חוכר זכאי לשיפוי יחסי מבעלים.

מי היא תוכנית? תוכנית מתאר מקומית או מפורטת (תוספות מהפסיקה: תוכנית איחוד וחלוקה משביחה), ותוכנית לשימור אתרים עפ"י התוספת הרביעית.

לא יחשבו לתוכנית: תוכנית כוללת, תמ"א (למעט דעות משפטיות הטוענות שתמ"א מספיק מפורטת להוצאת היתר בניה (כדוגמת תמ"א 36 לאנטנות סלולאריות) יחויבו בהיטל במימוש בדרך היתר, תמ"מ, תוכניות עפ"י חוק מיוחד כגון כביש 6, ביטול הכרזת ולקחש"פ, תוכנית בינוי, תוכנית עיצוב ארכיטקטוני והשבחות עפ"י חוק (לדוגמה ממדי"ם וממק"ים), תשריט איחוד וחלוקה לפי פרק ד' לחוק התו"ב.

שיעור ההיטל (סעיף 3): מחצית ההשבחה (50%).

עד חוק ההסדרים למשק לשנת 2000 ועדות בתחום מועצות אזוריות היו רשאיות להחליט בדבר ההיטל ושיעורו

(0% - 100%), ומראשית 2000 חייבות גם הן לגבות 50%.

הסיבה לשוני בעבר: לא תמיד הועדה נושאת בעול עלויות התכנון והפיתוח.

המקרקעין החייבים בהיטל

מקרקעין הכלולים או גובלים בתחום תוכנית משביחה.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

שומת ההשבחה (סעיף 4):

(1) תקבע על ידי שמאי מקרקעין. או בשומה פרטנית למקרקעין או בלוח שומה למתחם גיאוגרפי (בדר"כ לתוכנית נושאית), כגון: בניה על גגות, מרתפים.

המועד: לאחר אישור התוכנית, ניתן לדחות את הגבייה עד מימוש הזכויות.
לוח שומה – אם נבחרה חלופה זו (על פי סעיף 5) תוך חצי שנה מיום אישור התוכנית.

בהתרת שימוש חורג או הקלה (אין דחייה).

סעיף 4 (ב) דחיית גבייה על ידי הועדה מבעל זכות במקרקעין גובלים מחייבת הודעה לבעלים/חוכר עד חצי שנה מיום תחילת התוכנית ולא לא ניתן יהיה לגבות עוד את היטל השבחה.

(5) "במקרקעין שבהם אושרו מספר תוכניות בזו אחרי זו, מבלי ששולם היטל השבחה עקב אף אחד מאישורים אלו, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התוכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התוכנית האחרונה". הפרשנות בפסיקה בשיטת המדרגות.

(7) השומה תיערך ליום תחילת התוכנית או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק החופשי.

הצמדת סכום ההיטל (סעיף 9): במקרה של דחיית שומה יוצמד סכום ההיטל על פי מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה (הידוע), הנמוך מבין השניים, מהיום הקובע, עד ליום הוצאת החיוב (ראה הרחבה בהמשך).

- בעל מקרקעין שמבקש לשלם היטל השבחה, רשאי לעשות זאת בכל עת. לבקשת תשלום כאמור תוכן שומת השבחה תוך 90 יום (סעיף 4 (4)).

- שמאי מקרקעין מכריע, ערר וערעור, לעניין שומת השבחה ותאריכים חשובים (מתוך תיקון 84, שנת 2008). התיקון הופעל בפועל ביום 1 במאי 2009.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

שמאי מקרקעין מכריע, ערר וערעור, לעניין שומת השבחה ותאריכים חשובים (מתוך תיקון 84, שנת 2008). התיקון הופעל בפועל ביום 1 במאי 2009.

- ועדת ערר לפיצויים – ממונה על ידי שר הפנים, ועדה למחוז, לדיון במחלוקות הקשורות בתשלום פיצויים, עקב אישורה של תוכנית הפוגעת בשווי הזכות במקרקעין, לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, והיטל השבחה בשל עליית שווים של מקרקעין, עקב אישורה של תוכנית, לפי התוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- ערר – מוגש לועדת ערר לפיצויים (פיצויים לפי סעיף 197) והיטל השבחה.
- ערעור – מוגש לבית המשפט לעניינים מנהליים.
- שמאי מכריע – מי שמונה על ידי שר המשפטים ונרשם ברשימת השמאים המכריעים הממונים. שמאי מכריע יעסוק רק בגיבוש שומות מכריעות להיטל השבחה ותביעות פיצויים לפי סעיף 197, למנוע ניגוד עניינים. פרק ט' 1 (לאחר סעיף 202 ב' לחוק) קבע את דרך בחירת השמאי המכריע וההוראות לעבודתו. סעיפים 202. ג'
- א. תיקבע ועדה מייעצת לשר המשפטים לגיבוש רשימת שמאים מכריעים.
- ב. שמאי מכריע יקבע לתקופת כהונה בת 10 שנים או עד הגיעו לגיל 70.
- ג. רשימת השמאים המכריעים תפורסם ברשומות. סעיפים 202. ד' : דן בהרכב ונוהל העבודה של הוועדה המייעצת.
- סעיף 202. ה' : דן בכשירות השמאי המכריע.
- סעיף 202. ו' : דן במניעת ניגוד עניינים בעבודת השמאי המכריע.
- סעיף 202. ז' : דן באיסור ניגוד עניינים בעבודת השמאי המכריע.
- סעיף 202. ח' : ייחוד פעולת השמאי המכריע.
- סעיף 202. ט' : דן במחיקה או התליה מרשימת השמאים המכריע.
- סעיף 202. י' : בהעברת הטיפול בתיק בין שמאים מכריעים.
- סעיף 202. יא' : דן בסעיף עונשין כלפי השמאי המכריע.
- סעיף 202. יב' : החלת דין עובד ציבור על השמאי המכריע.
- סעיף 202. יג' : קביעת כללים להתקנת תקנות לעבודת השמאי המכריע.
- שמאי מייעץ – שמאי מקרקעין הממונה לבקשת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה, על ידי יושב ראש מועצת השמאים, מרשימת השמאים המכריעים, לעזור לעבודת ועדת הערר לפיצויים.

הסבר מתומצת לסדרי הדין:

- בוטלה הלכה למעשה האפשרות שהייתה קיימת בפרקטיקה, טרם החלת תיקון 84 בשנת 2008 (לאחר הוצאת שומת השבחה מטעם הוועדה ו"שומה אחרת" (נגדית) מטעם החייב) לגבש "שומה מוסכמת" (מעל סכום דרישה בסך 90,000 ₪ להיטל ההשבחה כולל מידודים והצמדות), על דעתם של הוועדה המקומית והחייב או שמאי המקרקעין מטעמם, כשלוחי הצדדים. כיום, הוועדה המקומית, רשאית לתקן את שומת ההשבחה שהוציאה, רק מנימוקי טעות בפרטי המקרקעין, נתונים פיזיים, פרטי התוכניות החלות וזכויות בנכס. במקרה כזה תוצא שומה חדשה תוך פירוט הטעות ומדוע נפלה טעות. כל ההליך לרבות לוחות הזמנים יתחילו מחדש. אין מגבלת זמן לפנייה בבקשה לתיקון טעות.
- פועל יוצא של הדבר הינו שפרט לבקשות לתיקון טעות לוועדה המקומית והשמאי הממונה על ידה אין כל סמכות לדון עם החייב על השומה ולשנות את השומה (הדבר מהווה עברה פלילית של פקיד הוועדה). האפשרות היחידה הקיימת הינה לפעול כמפורט בסעיף הבא.
- על שומת השבחה עקב מימוש זכות ניתן להגיש ערר תוך 45 יום מיום שהוצעה לחייב השומה. קיימים שני מסלולים עיקריים לערר.
- אם אין מחלוקת על עצם החיוב (מהות), אלא רק על גובה החיוב (סכום היטל ההשבחה בכסף) ניתן לפנות למשרד המשפטים, אל יו"ר מועצת שמאי המקרקעין ולבקש למנות שמאי מכריע.
- אם קיימת מחלוקת הן על עצם החיוב והן על גובה החיוב, קל וחומר רק על עצם החיוב, יש לפנות לוועדת ערר המחוזית לפיצויים (הוועדה שדנה בין היתר בעררים על היטל השבחה ותביעות לפיצויים לפי סעיף 197) בתוך 45 יום מיום הגשת השומה על ידי הוועדה. על היטל השבחה שמקורו בלוח שומה ניתן לערר תוך שנה.
- יש לפעול רק במסלול אחד. אם יתגלה כי החייב קיבל מינוי שמאי מכריע ופנה לוועדת ערר במקביל / בנוסף, הוא יאולץ להחליט באיזה מסלול להמשיך. שמאי מכריע לא יפסיק דיון בערר על דעת עצמו, גם אם התגלה דבר הכפילות, כל עוד החייב לא משך את הערר מועדת הערר.

הבהרות מהפרקטיקה:

גם אם סבור החייב כי חלה טעות מומלץ לפנות ולבקש מינוי שמאי מכריע למקרה שהתברר כי לא חלה טעות. לאחר המינוי יש לנסות ולבקש מהשמאי המכריע להמתין עד תחילת ההליך, או לבקש אורכה מיו"ר מועצת השמאים. ללא בקשה זו אובדים 45 הימים (תקופת ההתיישנות) המאפשרים ערר.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין

(כל הזכויות שמורות)

גם אם קיימת מחלוקת על עצם החיוב ב"מדרגת ההשבחה" אחת מתוך כמה, ובאחרות קיימת מחלוקת על גובה החיוב, ההליך מכתוב פנייה לועדת הערר, ולא יאבדו אותם 45 יום הקצובים להגשת ערר.

בהמשך ועדת הערר תמנה, כך סביר להניח, שמאי מייעץ לגובה החיובים. כלומר, פנייה למינוי שמאי מכריע מבטלת את האפשרות לפנות לועדת ערר בנושא המהות, לכן יש להקדים ולפנות אליה.

"שמאי מכריע" – לוחות זמנים

- אם החייב אינו מערר על עצם החיוב, אלא רק על סכום ההיטל, רשאי החייב להגיש בקשה, תוך 45 יום, ליושבת ראש מועצת השמאים, בבקשה למנות שמאי מכריע (גם ללא הגשת "שומה אחרת" (נגדית). זכות לפניה בערר עומדת גם לוועדה המקומית.
- זהות השמאי המכריע הממונה על ידי יושב ראש מועצת השמאים תקבע תוך 15 יום.
- שמאי מכריע יודיע תוך 7 ימים לצדדים את גובה שכי"ט. זכותו לבקש מקדמה בשיעור 25% ע"ח שכי"ט.
- שמאי המקרקעין הממונה על ידי החייב ימסור את חוות דעתו וכל מסמך שברצונו להגיש לשמאי המכריע, לרבות שומת הועדה והוכחה לזכות בנכס, תוך 21 יום מיום המינוי.
- שמאי המקרקעין הממונה על ידי הועדה יגיב תוך 30 יום מתום 21 הימים הנ"ל או מיום ששמאי החייב הודיע כי הוא מוותר על יתרת התקופה.
- השמאי המכריע יקיים דיון תוך 45 יום מיום סיום קבלת החומר מהצדדים (כלומר במכסימום מ – 21 + 30 ימים).
- שמאי מכריע ייתן החלטתו תוך 60 יום מתום הדיונים בפניו.
- החלטת השמאי המכריע תפורסם לציבור (לבקשת הצדדים ניתן למחוק פרטים מזהים בשל צנעת הפרט).
- על החלטת שמאי מכריע (שמונה על ידי יושב ראש מועצת השמאים בשל פניית הצדדים) ניתן לערר (הוועדה והחייב) תוך 45 יום לועדת הערר לפיצויים (197) והיטל השבחה.
- ועדת הערר לפיצויים יכולה לקבל את הערר או לדחותו במלואו או חלקו (שים לב גם לעניין המהות, ללא מינוי שמאי מכריע).
- במקרה כזה ועדת הערר אינה יכולה לבקש מינוי שמאי מייעץ (כמו בהליך המפורט בסעיף הבא).
- על החלטת ועדת הערר ניתן לערר לבית המשפט לעניינים מנהלים.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

"שמאי מייעץ" (מרשימת השמאים המכריעים), בעת פנייה לועדת ערר מחוזית

- בפני ועדת הערר יש להעלות הן את טענות המהות והן את טענות המחלוקת על גובה החיוב הכספי, בכל "מדרגות ההשבחה".
- ועדת הערר רשאית לפנות ליושב ראש מועצת השמאים בבקשה למנות לה לעזר שמאי מקרקעין מייעץ, לצורך קבלת החלטה (רק במסלול זה ולא במסלול ערר על החלטת שמאי מכריע, רשאית ועדת הערר לבקש מינוי שמאי מייעץ. למי שבחר במסלול "שמאי מכריע" המפורט בסעיף קודם לא יכולה ועדת הערר לבקש מינוי שמאי מייעץ ועליה להכריע על פי דעתה).
- אם מונה שמאי מקרקעין מייעץ, ועדת הערר תאפשר לצדדים (הוועדה המקומית והחייב) להציג עמדותיהם.
- יושב ראש ועדת ערר רשאי להאריך את תקופת 45 הימים לשומה ושנה ללוח שומה, מטעמים שירשמו.
- על החלטות יושב ראש ועדת הערר וועדת הערר ניתן **לערער** לבית המשפט לעניינים מנהליים.
- ועדת הערר יכולה לבקש משמאי המקרקעין להכין לה שומת השבחה שבמהותה הינה שומת השבחה כמו השומה המכרעת, או לבקש ממנו תשובה לשאלה ממוקדת. כללי שכ"ט דומים לכללי שכ"ט שמאי מכריע, אלא אם כן השאלה הממוקדת אינה מחייבת עבודה רחבה מצידו של השמאי המכריע.

הרחבות נוספות מהפרקטיקה להבהרה:

- יו"ר מועצת השמאים ממנה שמאי מכריע תוך 15 יום על פי דעתה (היו"ר בוחן יצירת שוויוניות בין השמאים המכריעים בנושאים כגון: היקף ההשקעה בתיק ושכ"ט השמאי המכריע). באם סבורים הצדדים המתדיינים או השמאי המכריע כי יש חשש לניגוד עניינים או "דעה מוקדמת" של השמאי המכריע בנושאים לדיון, יובא הדבר לידיעת והכרעת יו"ר מועצת השמאים בדבר ביטול המינוי.
- ניתן לצרף שומת שמאי מקרקעין לערר (שמאי הממונה על ידי החייב). החל מיום מינוי השמאי המכריע עומדים לרשות החייב ושמאי המקרקעין הממונים על ידו 21 יום להגיש שומה ומסמכים נלווים, ובנוסף את שומת הוועדה ונסח רישום /הוכחה על זכות במקרקעין, לשמאי המכריע. ניתן להגיש את המסמכים ידנית ובצורה אלקטרונית.

מומלץ לוודא ולהחתים את שמאי המקרקעין הממונה על ידי הוועדה על תאריך מסירת המסמכים. כל עוד לא עברו 21 יום ניתן להגיש כל מסמך, לרבות מסמכים המשנים את דעתו של החייב.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

הבהרה: בחוק על פי ניסוחו כיום אין כל חובה להגיש שומת השבחה מטעם החייב, אולם ברור שהדבר פוגם בטענות החייב. בתום ה- 21 יום או לאחר שהודיע החייב או שמאי המקרקעין מטעמו כי הם מוותרים על יתרת התקופה עומדים לרשות שמאי המקרקעין הממונה על ידי הועדה 30 יום להגיב ולמסור מסמכים. לאחר תקופות אלו כל הגשת מסמך נוסף תעשה רק באישור השמאי המכריע. ככלל, לא ניתן יהיה להעלות טענות חדשות. הדבר יחשב ל"הרחבת חזית". מטרת האמור הייתה ליצור "שקיפות" מלאה כלפי כל המתדיינים.

כללי

- הגשת ערר (לשמאי המכריע או לועדת הערר) או ערעור (לבית משפט מנהלי) לא תעכב את מימוש הזכות בנכס אם שולם ההיטל (למימוש על דרך היתר ניתן לתת ערובה).
- הגשת ערר או ערעור לא יעכבו מתן היתר אם נתן החייב ערובה לתשלום הסכום שבמחלוקת (14(ד)).
- עד למתן ההכרעה על ידי שמאי מכריע או החלטת ועדת הערר, שולט מגיש הערר בערר והוא יחול למשוך את הערר, אולם אז עליו לשלם את דרישת ההיטל על ידי הועדה. במקרה כזה, יתכן שיו"ר מועצת השמאים תאשר שכ"ט חלקי לשמאי המכריע על עבודתו. דרך זו הינה הדרך היחידה להקפאת הליך שהחל אצל שמאי מכריע או ועדת הערר. שמאי מכריע לא יפסיק על דעת עצמו את הטיפול בתיק.
- טרם נקבעה תשובה הולמת בחוק, מה יהיה דינו של מי שהתחרט/ביטל את המימוש (לא מוכר לבסוף או לא בונה) ואין ברצונו לממן את ההליך שהחל.
- היום הקובע להחלת סעיף 84 על הליך שמאי מכריע, ערר וערעור הינו יום מסירת השומה לנישום על ידי הועדה (יום מסירה ידנית או 4 ימים לאחר שליחה בדואר רשום). תיקון 84 חל מיום 1 במאי 2009 וזה יום הבחינה ביחס ליום מסירת שומת השבחה מטעם הועדה לחייב.
- שמאי מכריע לא יקבל הסכמות של שמאי המקרקעין הממונים על ידי הצדדים, אם הוא סבור מקצועית כי דעתו המקצועית שונה. יותר מכך, אם שומת הועדה כוללת סדרת "מדרגות השבחה", והוגש ערר רק על אחת המדרגות, **יכול השמאי המכריע, להכריע ולשנות את סכום ההשבחה גם במדרגות השבחה אחרות בהן לא הוגש ערר** על ידי החייב, אם סבור השמאי המכריע מקצועית כי יש לשנות את סכום ההשבחה באותה המדרגה. הסיבה: על פי הפרשנות המשפטית סכום היטלי ההשבחה הממודדים של כל מדרגות ההשבחה יחד הוא "שומה אחת" עליה הוגש ערר, ולא כל מדרגה בנפרד.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין

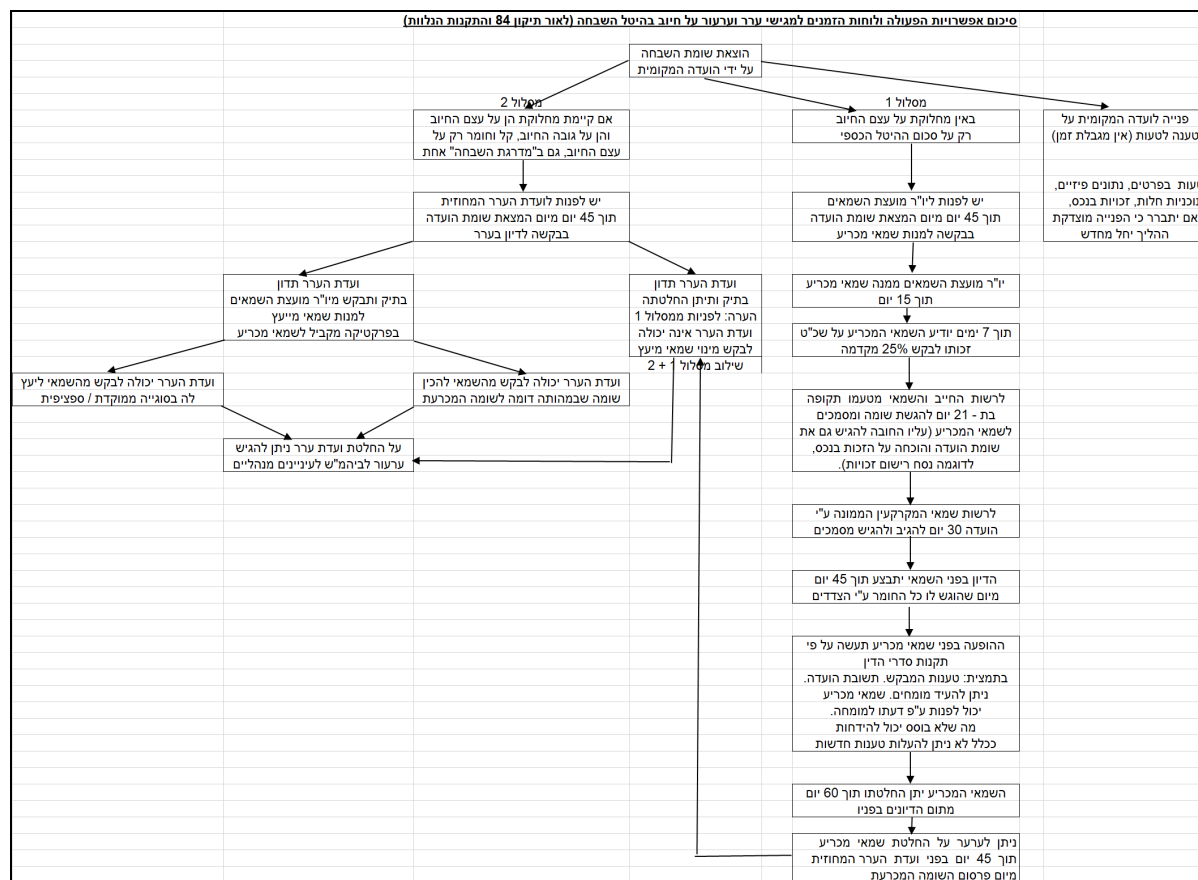
(כל הזכויות שמורות)

במקרה שבו קיימות מספר מדרגות הבונות את דרישת ההשבחה הכוללת וחייב בהיטל רוצה להשיג על אחת או חלק מהמדרגות אולם חושש מהכרעה במדרגת השבחה המקובלת עליו קיימת אפשרות תיאורטית כאשר יש לו לפחות טענת מהות אחת להפנות את השגתו לועדת הערר ולאחר שזו תכריע באותה שאלת מהות, לנסות ולבקש מועדת הערר כי השמאי המייעץ שימונה על יד ועדת הערר, יופנה על ידי ועדת הערר לייעץ רק במדרגות עליהם הוא מערער. שמאי מייעץ בניגוד לשמאי מכריע כפוף להנחיות ועדת הערר וכך השמאי המייעץ לא יכול יהיה לשנות את ההשבחה במדרגה שבה החייב לא מעוניין בשינוי.

- על המלצת שמאי מייעץ לועדת הערר קיימת זכות טיעון.
- החל משנת 2012 ע"פ המגמה המסתמנת בפסיקה (פס"ד נתיבי אילון) ועדת ערר לא תתערב בשומה מכרעת אלא אם יש בה דופי היורד לענייני מינהל ציבורי (ניגוד עניינים, משוא פנים של השמאי המכריע). ובפס"ד 8113/11 הועדה פ"ת נ. נאור ועדת הערר לא תתערב ביישום שיבצע שמאי מכריע. המסקנה אין טעם בערר לועדת ערר או ערעור לבית המשפט על נושאים שמאיים בשומת השמאי המכריע.
- שכ"ט שמאי מכריע יחול שיחרוג מתקנות חישוב שכ"ט (שכ"ט חריג) הן כתוספת (לדוגמה במחלוקת מורכבת) והן כהפחתה (לדוגמה באיחוד תיקים), באישור יו"ר מועצת השמאים.
- ככלל שכ"ט יחולק באופן שווה בין הצדדים אלא אם כן סבור השמאי המכריע כי קיימת הצדקה לחייב את אחד הצדדים ביותר או שקיימת בעיית רווחה כלכלית.
- אם אחד מהצדדים לא שילם את שכ"ט השמאי המכריע, יכול הצד האחר לשלם, ולהיפרע בהמשך ממי שלא שילם (בכדי למנוע עיקוב פרסום ההכרעה).
- טענה להיטל השבחה מחושב שמאית 0 ₪, אינה טענת מהות, כי אם מחלוקת על גובה החיוב הכספי.
- על פי הפרשנות הנוכחית להפרדת סוגיות מהות וסכום כספי להיטל: פרשנות לתוכנית הינה מחלוקת שמאית (כספית) ולא מחלוקת מהותית.
- בקשות לפטור מתשלום היטל השבחה הינן בתחום הכרעתו של השמאי המכריע, אולם עלול לעלות קושי בהכרעה שכזו מחוסר מידע העומד ולרשות השמאי המכריע או/ו בשל אי היותו משפטן ולפיכך ניתן יהיה להשיג על הכרעתו.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

סיכום מסלול ההתקדמות בערר וערעור על חיוב בהיטל השבחה



המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

שומה מוסכמת

תיקון 157 לחוק התכנון והבניה – פורסם 7 בנובמבר 2024.
חל רק על שומות השבחה שנמסרו לאחר מועד זה.

שלב א':

1. תנאי הסף להגשת הבקשה לבחינה מחודשת של סכום החיוב הינו כי גובה החיוב המעודכן (ההיטל + אם קיימים - הצמדות + ריבית) למועד עריכת השומה או לוח השומה הוא עד 90,000 ₪.
2. הבקשה מוגשת בצירוף שומה שנערכה על ידי שמאי מקרקעין.
3. הבקשה מוגשת בתוך 45 ימים כאשר זו שומה לפי סעיף 4 לתוספת השלישית לחוק התו"ב ובתוך שנה כאשר זה הוא לוח שומה לפי סעיף 5 לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

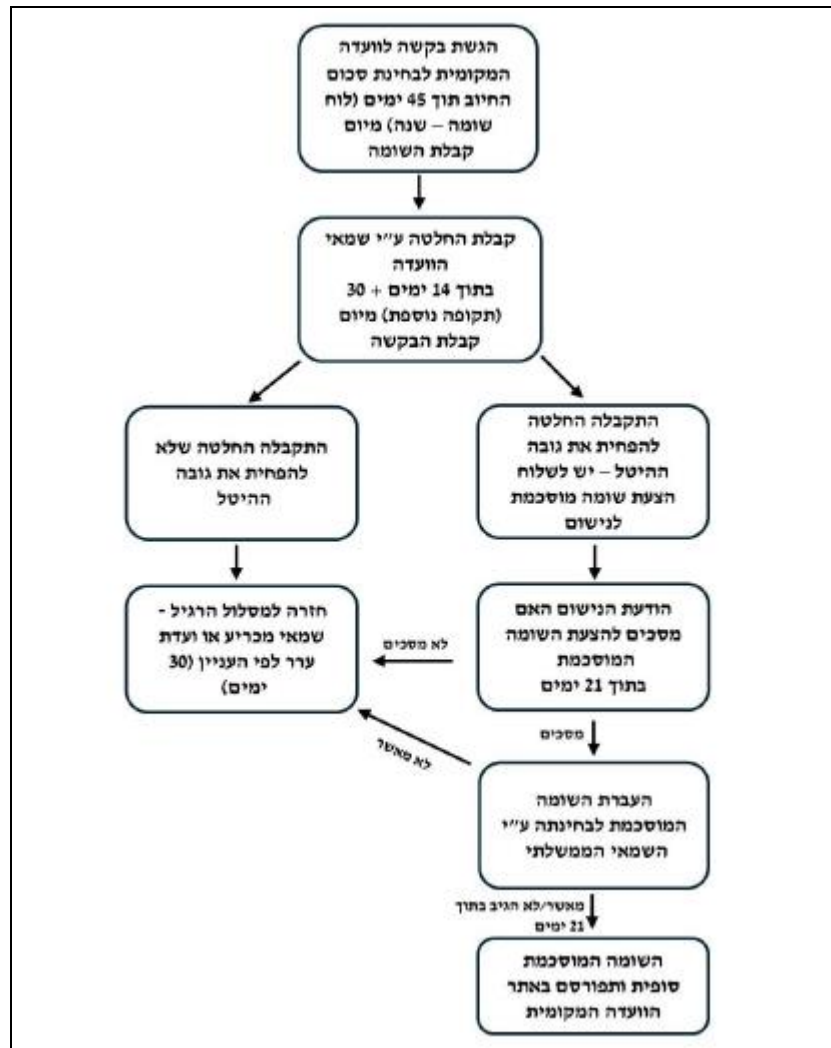
שלב ב':

1. לשמאי הממונה על ידי הוועדה המקומית להלן: "השמאי" ניתנים 14 ימים להחליט בבקשה. בתוך פרק זמן זה ינוהל שיח עם שמאי המקרקעין הממונה על ידי הנישום במטרה לבחון האם ניתן להגיע להסכמה.
2. השמאי מוסמך לדחות את הבקשה, לקבלה באופן חלקי, או לקבלה באופן מלא.
3. לשמאי 30 ימים נוספים מתום 14 יום שצוינו לעיל למתן החלטה (קרי 30 ימים מתום 14 הימים, להלן: "התקופה הנוספת"). ניתן לנצל תקופה זו להמשך השיח בין שמאי הוועדה לשמאי הנישום לצורך הגעה לשומה מוסכמת.
4. ככל שהתקבלה החלטת על דחייה – תישלח החלטה לנישום תוך פרוט הנימוקים לדחייה
5. ככל שהתקבלה החלטה על קבלה מלאה או חלקית של הבקשה – תישלח לנישום הצעת שומה מוסכמת.
6. בטרם משלוח הצעת השומה מוסכמת לנישום יש לוודא כי לא הוגש ערר או בקשה למינוי שמאי מכריע שכן אלו עוצרים את הליך השומה המוסכמת.

שלב ג'

1. לאחר משלוח השומה המוסכמת לנישום, יש להמתין עד 21 יום לתשובתו.
2. ככל שאישר הנישום את השומה המוסכמת עד תום המועד האמור, תוגש השומה המוסכמת לשמאי הממשלתי הראשי לבקרה ואישור.
3. ככל שלא אישר הנישום, השומה המוסכמת לא תכנס לתוקף וההליכים יחזרו למסלול הרגיל. קרי, פניה לשמאי מכריע או ועדת ערר לפי העניין בתוך 30 יום.
4. השמאי הממשלתי הראשי ישיב בתוך 21 יום מהפנייה אליו – אם לא אישר את השומה המוסכמת, יש לשוב להליך הרגיל. קרי, פניה לשמאי מכריע או ועדת ערר לפי העניין בתוך 30 יום. אם אישר השמאי הממשלתי או לא השיב בתוך 21 יום, השומה המוסכמת תהפוך לסופית, והנישום יוכל לשלם על פיה.
5. הוועדה המקומית תפרסם את השומה המוסכמת באתר האינטרנט שלה.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)



המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

יום ההשבחה

לתוכניות: תחילתה של תוכנית (ע"פ סעיף 119 (א') לחוק התו"ב) יום פרסומה ברשומות (ילקוט פרסומים = י.פ.) או בעיתונות, ההודעה האחרונה מבניהם + 15 יום.
לשימוש חורג והקלה: יום האישור על ידי הועדה לתכנון ובניה (נרשם פרוטוקול).
חורג יכול שיהיה חורג מתוכנית או חורג מהיתר.
לתוכניות ול"ל: עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ן 1990 (ועדה לבניה למגורים תוכניות המסומנות במ – (מגורים) או בת (תעשייה) הפרסום לראשונה בעיתונות.
לתוכנית דרך (119. ב' 10): 15 יום לאחר הפרסום בעיתון.
היתר בניה על פי תוכנית מופקדת: יום מתן ההיתר (סעיף 97. ב' לחוק ולא לתוספת).
זכות מותנית/ מעין מוקנית: (יוסבר בהמשך) יום אישור הבקשה להיתר בועדה המקומית.
תוספת שטחי שירות לתוכנית מכוח סעיף 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992: מועד החלטת הועדה המקומית על תוספת שטחי שירות.

מועדי מימוש:

במכר: יום כריתת הסכם המכר (הרחבה בהמשך – פס"ד נווה בנין ופיתוח).
בהיתר: יום האישור בועדה לתכנון ובניה (פרוטוקול הועדה).

הגדרות שונות:

שומת ועדה: השומה שהוכנה על ידי השמאי הממונה על ידי הועדה.

שומה מטעם החייב: שומה המוגשת על ידי שמאי הממונה על ידי הבעלים או החוכר.
לאחר תיקון 84 אין חובה להגישה. טרם תיקון 84 כונתה שומה זו "שומה אחרת" ולא עוד.

שומה מכרעת: שומה שהוכנה על ידי שמאי מכריע הממונה על ידי יושב ראש מועצת השמאים, במחלוקת בדבר ההשבחה, עקב אישורה של תוכנית, הקלה, שימוש חורג.

שומה מייעצת: שומה שהוכנה על ידי שמאי מייעץ (מרשימת השמאים המכריעים) הממונה על ידי יושב ראש מועצת השמאים, לבקשת ועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטל השבחה, במחלוקת בדבר ההשבחה, עקב אישורה של תוכנית, הקלה, שימוש חורג.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

עקרי הפטורים ודחיות תשלום היטל (סעיף 19 לתוספת)

(מפורטים העיקריים - לרשימה המלאה עיין סעיף 19 לתוספת השלישית)

- א. פטור מלא או חלקי, להיטל בגין הקלה או שימוש חורג (לא כולל תוכנית), בסמכות ועדה מקומית לאשרו, בשל מצב חומרי.
- ב. לא תחול חובת תשלום על (1) שכונת שיקום, (2) ישוב המוכרז כפטור על ידי שר הבינוי והשיכון ושר הפנים בצו בהסכמת הרשות המקומית (מתאים להפעלה בפרויקט "פינוי בינוי"), (3) אזור שיקום על פי חוק, (4) מוסדות חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, סעד, בריאות או ספורט שאין עיסוקם למטרת רווח (מלכ"ר), אם אותם המקרקעין, או התמורה בעדם (דהיינו, פטור למימוש בדרך בניה + ומכר), משמשים ליעוד המטרה האמורה.
- (5) דירה בתחום תוכנית סיוע של משב"ש.
- (6) לתוכניות שאושרו לפני 1 בינוי 1950, מקרקעין שבעליהם או קרובו מחזיק בהם 10 שנים לפחות, לבניה או הרחבה של דירת מגורים, רק לגבי השטח המשמש לבניה או הרחבה.
- (9) השבחה עקב אישור בניית ממ"ד.
- הכרעות: החלטת ועדת ערר ירושלים, ערר חשדר מרכזי שליטה נגד הועדה ירושלים – הפטור לא חל במכר רק בהיתר.
- הקלה בקו בנין לממ"ד פטורה מתשלום היטל השבחה, להקלה איכותית (משפרת תכנון) ולא כמותית (שמאפשרת מימוש שטח עיקרי נוסף), בר"מ עליון 6874/21.
- (10) השבחה שמקורה מימוש זכויות תמ"א 38 בשתי חלופות.
- במסלול "עיבוי" פטור לזכויות המוקנות בסעיף 11 לתקנון תמ"א 38.
- במסלול הריסה ובניה מחדש פטור לזכויות סעיף 11 וכל מה שבנוסף (מעל זכויות הבניה בסעיף 11) מסעיף 14 א' חייב בהיטל השבחה בשיעור 25% מההשבחה (תיקון 115 לחוק התכנון והבניה).
- חדרי גג המחוברים לדירות עליונות שמקורן תמ"א 38 פטורים גם הם מהיטל השבחה. (תיקון 96 לחוק התכנון והבניה). כל מימוש מתוכנית אחרת והקלות היטל השבחה בשיעור 50%.
- 19 (ג) (1) בניה או הרחבה של דירת מגורים שישמשו למגורי הנישום או קרובו (בן זוג, הורה, סב, נכד, אח), עד לשטח של 140 מ"ר בתנאי שיגורו בדירה 4 שנים. להקלה 110 מ"ר ללא חובת מגורים בדירה 4 שנים (ע"פ התקנות ראה עמוד הבא).
- 19 (ג) (2) במכירה של דירה בתנאים הנ"ל אם גרו משך זמן שאינו פחות מ: 4 שנים מגמר בניה (קבלת טופס 4 תקנה 5).
- 19 (ג) (1) לדירה לרבות מחסן אחד בשטח עד 20 מ"ר (בהיתר ומכר). לא ניתן לנייד שטחים מהדירה (140 מ"ר) למחסן (20 מ"ר) וההיפך.
- 3 א' השבחה שמקורה תוכנית פינוי בינוי. היטל בשיעור 0%, 25%, 50% ע"פ החלטת מועצת העיר, לתקופה שתפוג ביום 30 באפריל 2027.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

פסיקה הקשורה בסעיף 19 (ג):

פס"ד צרי לאה: המבקש צרי. המשיב הוועדה גבעתיים. רא"ע 7417/01+8498/01. הרציו: פטור 140 מ"ר ינתן רק פעם אחת, לדירה אחת, קיימת או משוחלפת, גם כאשר יש מספר שותפים קרובים.

לגבי שותפים זרים נקבע בהלכת דיבון נ. הועדה פ"ת רע"א 8907/13 כי מקום בו חלקה מוחזקת על ידי מספר בעלים שאינם בני משפחה אחת, יהיה כל אחד מהם זכאי לפטור, ככל שיעמוד בתנאיו.

"דר זיאד חמאסי נ. הועדה המקומית מבוא העמקים", השלום נצרת, בש"א 3034/04. ינתן פטור לדירת מגורים, גם אם טרם נבנתה (הקרקע ריקה). בערר הוועדה במחוזי (עא 102805) – כאשר כבר הייתה בנויה דירה קודמת על הקרקע (ולמשיב - הנישום היה בנוי בית האב. ההרחבה הבניה הייתה דירה נוספת לבן) נקבע כי אין פטור. ולבסוף הלכה מחייבת על פי פסיקת בית המשפט העליון בפס"ד רע"א 3626/06, יש להעניק פטור גם בבניה על קרקע ריקה (בחוק במקורו נרשם בלשון עבר "ששימשו", אולם החוק תוקן, תוך שלושה שבועות ל"שישמשו" בלשון עתיד, ומכאן כוונת המחוקק למתן פטור גם בבניה חדשה על קרקע ריקה, או מבנה תחת מבנה.

פרשנות לעניין 4 שנים בסעיף 19 (ג) (2), פטור לדירה "שניתן להרחיבה לפי תוכנית" פורש גם כי יש להתחיל את מנין ארבע השנים גם ממועד אישור התוכנית המשביחה, בנוסף למגורים בדירה. לעניין זה קיימת פסיקה סותרת:

בש"א 115292/99 אדומי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים, מיום 28 בספטמבר 2000 (לא פורסם), המחייב גם המתנה 4 שנים מיום אישור התוכנית.

הכרעה דומה – ערר 510/15 אביב ירון וחגית נ. הועדה גבעת שמואל. לעומתו

בש"א 130731/00 זילכה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים, מיום 29 במרץ 2001 (לא פורסם), אין צורך להמתין 4 שנים מיום אישור התוכנית. אין הכרעה שהינה הלכה מחייבת.

חישוב הפטור היחסי:

קיימות גרסאות שונות לחישוב הפטור היחסי. הגישה שנהוגה ע"י הרוב הינה כדלקמן:
תחילה יש לחשב את ההיטל בדרך רגילה כאילו אין פטור ואז להפחיתו יחסית באמצעות הנוסחה הנ"ל:

$$\text{היטל מופחת} = (140 \text{ מ"ר} - \text{שטח הדירה}) \times \text{שטח הדירה} / \text{היטל}$$



המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

19 (ד') סמכויות שונות למתן פטור שניתנו לשר הפנים.

סוגיית הוראות המעבר

תיקון 18 לחוק התכנון והבניה קבע בין היתר הוראות מעבר. תוכניות שקיבלו תוקף לפני 1/7/81 יחושב להם ההיטל לפי חוק התכנון והבניה ולקודמות לפי פקודת בנין ערים. הדבר יצר בלבול רב ולכן בתיקון 20 לחוק מיום – 4 בינוי 1983 בוצע תיקון רטרואקטיבי כדלקמן: החוק יחול על תוכניות החל מיום 1 ביולי 1981 וגם על תוכניות שקיבלו תוקף 6 שנים קודם דהיינו, 1 ביולי 1975, תאריך זה הינו יום התחילה לבחינת השבחות.

תוכניות שאושרו לפני 1 ביולי 1975 לא ניתן לגבות היטל השבחה.

מי שמכר בתוך 6 השנים הנ"ל ולא גבו ממנו - פטור, מי שלא מכר - לא פטור מהיטל.

שיטת המדרגות ושיטת המקפצה

שיטת המקפצה / השיטה הגורפת

מקרקעין בהם חל מימוש ואושרו לגביהם תוכניות כדלקמן: מדרגת המקפצה.

1960	רכישת הקרקע
1961	קומה אחת
1971	2 קומות
1974	3 קומות
1 ביולי 1975	ה"קו" (למי שרכש לפני תאריך זה או יום הרכישה)
	(או שאין תוכנית פוגעת ברצף אחרי 1/7/1975 (פס"ד בית הכרם)
1983	4 קומות
1990	חדרי גג לדירות עליונות 23 מ"ר
2000	7 קומות
2025	מכירת הנכס

שלבי העבודה:

1. סידור התאריכים ומתיחת ה"קו" – שהוא יום הקניה או 1/7/75 או יום כניסתה לתוקף של תוכנית פוגעת (פס"ד בית הכרם בשילוב "שיטת המקפצה"), בתאריך המאוחר מבניהם.
2. קביעת זכויות הבניה על פי מצב סטטוטורי (ללא שווי) "מצב חדש" ו"מצב קודם" ("מצב קודם" הינו מה היה בתוקף ביום מתיחת הקו).
3. קביעת ה"תאריך הקובע" (התוכנית האחרונה המשביחה).

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

4. קביעת שווי מצב קודם וחדש (לזכויות הבניה הנ"ל) באותם ערכי שווי הנכונים ל"תאריך הקובע".

5. חישוב ההשבחה וההיטל לתאריך הקובע (תפקיד הפקיד בוועדה למדד).

6. השבחות שאינן ניתנות למימוש (מרתף לבנין קיים / השפעת זמן פינוי דייר מוגן) יידחו.

בדוגמה המוצגת:

שווי מצב חדש: יקבע לפי 7 קומות + חדרי יציאה לגג בערכים של שנת 2000, אישור התוכנית האחרונה המשביחה.

שווי מצב קודם: מה שהיה בתוקף ב 1 ביולי 1975, שווי עפ"י הזכות לבנות 3 קומות.

השווי לפני מוערך גם הוא בערכי השוק בשנת 2000.

ההשבחה שהינה ההפרש בין שווי קודם לחדש יש למדד (משנת 2000 לשנת 2025 - המכירה), לפי מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השנים הערות:

1. אם זכות הבעלות או החכירה לדורות בקרקע הייתה נרכשת בשנת 1992, שווי מצב קודם היה 4 קומות + חדרי יציאה לגג. לא ניתן לחייב נישום "אחורה" (לתקופה שלא היה בעלים). שווי חדש ללא שינוי.

2. אם בשנת 1999 הייתה מתאשרת תוכנית פוגעת המחזירה מצב תכנוני ל- 3 קומות (ללא חדרי גג). אזי יש לחשב השבחה לתוכנית המשביחה האחרונה (7 קומות + חדרי גג), שווי קודם לתוכנית הפוגעת (3 קומות), ושניהם בערכי שנת 2000. המוכר יכול להיות מפוצה בדרך אחרת (סעיף 197).

3. השבחה שאינה ניתנת לניצול מידי (לדוגמה השבחה בגין מרתף לנכס בנוי בשימוש יעיל וטוב שניצול הזכות לבניית מרתף מחייבת הריסת הבנין) שווי מצב חדש יוערך בדחייה.

4. השבחה בנכס תפוס על ידי דייר מוגן אין השפעה כי מעריכים את שווי המקרקעין ולא שווי הזכות במקרקעין. אולם אם הדייר המוגן מעקב את המימוש (לדוגמה מסרב להתפנות), אזי העיכוב – דחייה משפיעה בדרך של הפחתה על שווי המקרקעין. הדחייה תעשה בתרגיל מימון מ: FV ל: PV.

5. חיסרון שיטת המקפצה הוא שלפעמים מתאשרות תוכניות שביום אישורן הן אינן משביחות, אבל ביום המכירה הן משביחות (לדוגמה "ע" מרתפים בתל אביב). מכאן נולדה השיטה הנוספת.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

שיטת המדרגות

היטל ההשבחה מחושב לכל תוכנית ביום הכניסה לתוקף, עד לכניסתה לתוקף של התוכנית הבאה.

לפיכך, בדוגמה הקודמת יחושב ההיטל כדלקמן:
ההשבחה לתוספת קומה מ: 3 ל: 4, בערכי שנת: 1983.
ההשבחה בגין תוספת חדרי גג, בערכי שנת: 1990.
ההשבחה בגין תוספת 3 קומות, במעבר מ: 4 קומות + חדרי גג ל: 7 קומות + חדרי גג (שווי חדרי גג מתקזז), בערכי שנת 2000.

את ההיטלים יש למדד, בנפרד, כל אחד מיום כניסתה לתוקף של כל תוכנית, ליום החיוב. סך ההיטלים שמודדו יהיו סכום ההיטל ביום החיוב.

הלכת ציון פמיני רע"א 4217/04

ביום 22 באוקטובר 2006 נקבע ע"י השופטת חיות והשופטים ברק וג'ובראן כי שיטת החישוב הראויה להיטל ההשבחה הינה "שיטת המדרגות". החל מאותו יום מחושבת ההשבחה לכל תוכנית בנין עיר בנפרד, ולא נעשה עוד שימוש ב"שיטת המקפצה".

פרקטיקה:

ההיטל מחושב כדלקמן:

$$\begin{aligned} & \text{שווי מצב חדש} \\ & - \text{(בניכוי שווי מצב קודם)} \\ & \text{ההשבחה} \\ & - \text{(בניכוי הוצאות המותרות בניכוי*)} \\ & \text{יתרת ההשבחה} \\ & \times \\ & \text{שיעור ההיטל (לדוגמה 50\%)} \\ & = \text{היטל ההשבחה} \end{aligned}$$

יש לחשב את השווי במלואו ולא לבודד רק את אלמנט ההשבחה.
הסיבה: לדוגמה בשימוש חורג ממגורים למשרדים שיעור ההיוון שונה.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

ניתן לקזז מההשבחה:

תיאורטית ניתן לקזז כל הוצאה שהייתה מחויבת לביצוע כדי להשביח את המקרקעין.
לדוגמה:

הוצאות התאמה (לדוגמה: מדירה למשרד תלוי בתקופה).
מהשבחה בגין הקלה למעלית נקזז עלות הקמת המעלית, אם ערכי השווי בסביבה טרם הפנימו זאת.

במימוש הקשור בתוכנית - מטלות ציבוריות נלוות הרשומות בתקנון התוכנית.
עלות מטלות שהטילה הועדה כתנאי להיתר ב"הקלה" ו"שימוש חורג".

לא מקזזים עלויות של מטלות שמשנות במילא, את שווי הקרקע / מקרקעין בסביבה כולה
(אחרת נקזז פעמיים, לדוגמה חובת ציפוי בנייני משרדים בקירות מסך).
ניתן לקזז כופר חניה (בת"א לא מקזזים).

עקרונית ומתמטית ניתן להפחית הוצאות גם משווי חדש. התוצאה דומה.

תוכנית פוגעת קוטעת את רצף המקפצה

פס"ד דנ"א 3768/98, קריית בית הכרם בע"מ נ. הועדה המקומית ירושלים

ניתן ביום 27 ביוני 2002 (טרם פס"ד פמיני – שיטת המדרגות, מיום 22/10/2006, המייתר את משמעות פס"ד המכוון לעבודה המזכירה את שיטת המדרגות)

- א. בפס"ד הוחלט בדעת רוב (השופט אור) כי סעיף 4 (5) לתוספת השלישית עוסק רק בתוכניות משביחות. כל תוכנית תבחן לגופה כפוגעת או משביחה. המשמעות הפרקטית היא כי תוכנית פוגעת עוצרת רצף, והיא זו שתהפוך לשווי מצב קודם.
עוד קבע השופט אור כי פס"ד קהתי אינו מוצדק. מכאן, שיש לשלם פיצוי על תוכנית פוגעת גם אם אושרה תוכנית משביחה אחרת שאינה את הפגיעה.
- ב. השופט חישין בדעת מיעוט קבע חד משמעית, היטל השבחה יש לחשב בשיטת המדרגות בלבד, גישת המקפצה אינה לגיטימית.
- ג. השופט אור בדעת הרוב, קובע כי שיטת המדרגות אינה השיטה הראויה האפשרית היחידה, וטוען כי גם בשיטת המקפצה ניתן לבודד את עליית ערך הקרקע כתוצאה מאישור התוכניות המשביחות, לאחר שננטרל השפעות חיצוניות (עליית עולים למשל). מכיוון שקיים קושי בנטרול השפעות חיצוניות, סביר כי תעלה שוב טענת הדוגלים בחישוב השבחה בשיטת המדרגות, כי שיטתם צריכה להיות מועדפת.
- ד. לסיכום הבחירה "בשיטת המדרגות" או "המקפצה", לעניין ההלכה שנקבעה – "תוכנית פוגעת קוטעת רצף", נתונה במחלוקת (קיימות שתי אסכולות שמאיות).

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

המטבע לפיו תעריך את השבחה

החל מיום 4 בספט' 1985 בש"ח.
החל מיום 24 בפב' 1980 ועד 3 בספט' 1985 בשקל (חלקי 1,000 ביחס לש"ח).
לפני וכולל 23 בפב' 1980 בל"י (חלקי 10,000 ביחס לש"ח).

שיעור ההיטל לגבי רשות מקרקעי ישראל

תיקון 18 הסדיר הסכם שהיה קיים בין ממ"י וכיום רמ"י לועדות המקומיות. סעיף 21 לתוספת השלישית קבע קיבוע להסכם. עקרי ההסכם: רמ"י יעביר 12% מתקבולי המחוז לרשות המקומית שבתחומו בגין הפעולות הבאות: החכרה ומכירה, דמי חכירה ודמי הסכמה בגין קרקע עירונית, דמי חכירה בגין ת. דלק (לא כולל דמי שינויי יעוד ודמי פיצול). התשלום מסמל תשלום היטל לגבי מקרקעי ישראל שלא הוחכרו בחכירה לדורות. הסעיף הורחב ב- 1999 גם לגבי קרקע חקלאית שהוחכרה בחוזה חקלאי, הוחזרה (תיאורטית) למינהל, יעודה שונה ונחתם לגביה חוזה חכירה עירוני חדש עם החקלאי.

השפעת תשלומי איזון

יש הגורסים שיש להתחשב בתשלומי האיזון בעת חישובי שווי ויש שלא. (פס"ד גאון נגד זמורה בע"ה 1/85 יש להפריד בין קופה ציבורית – היטל השבחה, 197, לקופה פרטית תשלומי איזון).

מומלץ: להפחית כספים שיש לתת משווי מצב חדש, ולהוסיף כספי איזון שיש לקבל לשווי מצב חדש (יורחב בשיעור איחוד וחלוקה מחדש).

השבחה בקרקע ששווייה מושפע מציפיות לשינויי יעוד

קרקעות חקלאיות או מיועדות לתכנון בעתיד עם פוטנציאל לשינויי יעוד, שייעודם שונה לשימושים סחירים. שווי מצב קודם יקבע בהתעלם מהספקולציה שהייתה קיימת בשוק ערב אישור התוכנית לגבי התוכנית הספציפית שאושרה, אך כן נתייחס להשפעת הספקולציות העירוניות הכלליות לשינויי יעודה של הקרקע.

לדוגמה: שווי שימוש חקלאי: 50,000 ש"ח / לדונם, שווי קרקע חקלאית ספקולטיבית (עם ציפיות עירוניות כלליות): 200,000 ש"ח ושווי קרקע חקלאית עם ציפיות ספציפיות לאישור תוכנית מוגדרת 400,000 ש"ח / לדונם. ביום אישור התוכנית הספציפית שווי "מצב קודם", לצורך חישוב ההיטל יהיה: 200,000 ש"ח.

פס"ד מנחה - "מ.לוסטרניק ול.ג.ר. השקעות", רע"א 4487/01. יש להתחשב בציפיות עירוניות כלליות לשינויי תכנוני, בעת קביעת שווי, לצורך חישוב היטל השבחה (למשל קרקע חקלאית).

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

היטל השבחה לשימוש חורג

א. מתוכנית:

חורג מרשימת השימושים והתכליות המותרות בתוכנית.
סביר שתחול השבחה.

ב. מהיתר:

תואם לרשימת השימושים והתכליות בתוכנית, אך שונה מהגדרת ההיתר. במקרה הייתה קיימת בעבר מחלוקת בין שמאים (מפני שההיטל חל על השבחה עקב אישורה של תוכנית). כיום, סוברים מרבית שמאי המקרקעין כי חלה השבחה, בגינה יש לחייב.

חישוב ההשבחה לשימוש חורג (כך גם קורה בד"כ) אפשרי שיחושב לנכס בנוי. שימוש חורג הינו, לפחות עפ"י חוק, לתקופה קצובה. קיימות ועדות המאשרות שימוש חורג לצמיתות כאשר השימוש חורג מתוכנית. בשימוש חורג מהיתר התקופה קצובה 3, 5, 10 שנים ודומה. פס"ד מנחה לעריכת שומות השבחה לשימוש חורג הינו פס"ד קונפ"ד (ה"פ 24998/89, יצחק קונפ"ד ויעקב קונפ"ד נ' הועדה המקומית תל אביב). בפס"ד נקבע כי התחשיב (לפחות לשימוש חורג לתקופה קצובה) יהיה מלא (דוגמה בהמשך) וכי לכל שימוש יקבע שיעור ההיוון הראוי לו. שווי חדש: ערך נוכחי שימוש ביניים (בשיעור ההיוון הראוי לו) + ערך נוכחי שימוש קיים דחוי (בשיעור ההיוון הראוי לו). שווי קודם: שווי שוק לשימוש הקיים המותר ע"פ תוכנית.

הערה, מה הוא תחשיב חלקי? תחשיב שבו יבוצע ערך נוכחי לדמי שכירות לשימוש החורג פחות ערך נוכחי לדמי שכירות לשימוש המותר ייתן אותה תשובה אולם בהיפוך הוא תחשיב חלקי (בפרשנות לפס"ד). אולם כאמור יש לעשות את התחשיב כמתואר לעיל (והוא התחשיב המלא הנדרש).

יש להפחית מההשבחה כל הוצאה שהייתה מחויבת להעלאת השווי. קיימות שתי אסכולות עיקריות להפחתת ההוצאות. הראשונה מקזזת את כל ההוצאה מההשבחה המחושבת לתקופת השימוש החורג הראשונה.

אסכולה זו תואמת טענה שמאית שהוצאות ההתאמה קיימות רק בתקופה הראשונה, וכי בשניה הנכס כבר מותאם ואין הוצאות בפועל.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

האסכולה השניה מקזזת את הוצאות ההתאמה באופן יחסי לאורך תקופת השימוש החורג. חלקם של שמאי מקרקעין נוהגים, לחשב את ההוצאות יחסית ל: 10 שנים. דהיינו לשימוש חורג ל: 10 שנים יופחתו כל ההוצאות, שמותר להפחיתן. ל: 5 שנים מחצית ההוצאות, ובעת הארכת השימוש החורג, אם יאושר, יעשה שימוש ביתרה. 3 שנים $\frac{1}{3}$ וכו'. ההיגיון באסכולה זו הינו התבוננות חלקית בזמן לאורך התקופה הקצובה בלבד, גם על ניצול ההתאמות.

יש לזכור להפחית הוצאות דחיות, אם יהיו, בתום תקופת השימוש החורג, להחזרת הנכס לשימוש המקורי.

הערה: קיימת סברה בקרב שמאי מקרקעין שאם ניתן שימוש חורג לנכס תוך כדי הליך בניה, הנבנה מראש לשימוש החורג, לא להביא בחשבון הוצאות התאמה, שבפועל לא הוצאו.

מדוד היטל (הצמדה) וריבית

הגדרות למימוש בדרך מכר זכות בעלות או חכירה לדורות

יום קובע : היום בו נכנסה לתוקף תוכנית (ליום זה נערכת בד"כ שומת שמאי המקרקעין).

יום מימוש : יום כריתת הסכם מכר זכות הבעלות או החכירה לדורות או יום עריכת זיכרון דברים, או התשלום (במידה ונישום מעוניין לשלם היטל גם ללא מימוש) הראשון מבין השנים.

יום תשלום : היום בו משלם הנישום את חוב היטל ההשבחה לוועדה המקומית.

מדד ידוע : המדד הידוע בתאריך מסוים (לדוגמה ביום 14 ביולי 2022 – המדד האחרון פורסם ביום 15 ביוני 2022. ביום זה פורסם מדד מאי 2022 והוא המדד הידוע).

מכפיל מדד : מדד מתאריך מאוחר חלקי מדד מתאריך מוקדם.

הערה : ליום עריכת השומות על ידי השמאים (שומת ועדה, שומה נגדית, שומה מוסכמת או שומה מכרעת, אין השפעה על הליך ההצמדה והריבית.

הגדרות למימוש בדרך קבלת היתר בניה, לרבות "הקלה" ו"שימוש חורג"

יום קובע להיתר

מכוח תוכנית : היום בו נכנסה לתוקף תוכנית (ליום זה נערכת בד"כ שומת שמאי המקרקעין).

יום קובע להיתר הכולל "הקלה" או "שימוש חורג" :

היום בו אושרה תוכנית הבקשה להיתר (יום קיום הישיבה ועריכת

הפרוטוקול המאשר. ליום זה נערכת בד"כ שומת שמאי המקרקעין).

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

יום מימוש : יום קבלת היתר הבניה (קבלת טופס 3 (תקנה 18 (א)))
הערה: לנישום שהחל בבניה או בשימוש חורג - ללא היתר רוב הוועדות מפרשות את תחילת הבניה/שימוש ללא היתר כיום מימוש.
יום תשלום : היום בו משלם הנישום את חוב היטל ההשבחה לוועדה המקומית.
מדד ידוע : המדד הידוע בתאריך מסוים (לדוגמה ביום 14 ביולי 2022 – המדד האחרון פורסם ביום 15 ביוני 2022. ביום זה פורסם מדד מאי 2022 והוא המדד הידוע).
מכפיל מדד : מדד מתאריך מאוחר חלקי מדד מתאריך מוקדם.
הערה : ליום עריכת השומות על יד השמאים (שומת ועדה, שומה אחרת, שומה מוסכמת או שומה מכרעת, אין השפעה על הליך ההצמדה והריבית.

הליך - ההצמדה / מידוד למימוש במכר או קבלת היתר

שלב I: מהיום הקובע ליום המימוש – על פי מדד המחירים לצרכן הידוע או מדד תשומות בניה למגורים הידוע, המכפיל הנמוך מבין השניים.
החל מיום המימוש הופך סכום ההיטל המוצמד לחוב (להלן: חוב ההיטל)
שלב II: מיום המימוש ליום התשלום – על פי מכפיל מדד המחירים לצרכן הידוע בתוספת ריבית על פי חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה, התש"מ – 1980).

ריבית: על פי חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה) תש"מ 1980.

ריבית בשיעור 0.5% לחודש (6% לשנה) לחוב ההיטל, החל מיום המימוש (מאותו יום הופך ההיטל לחוב) ועד יום התשלום.
עד 30 יום לחוב – לא תגבה ריבית (דהיינו, הפחתת חודש לתקופה שמיום המימוש ועד יום התשלום).
הריבית הינה כל חודש לחוב (דהיינו לקרן + מדד + ריבית) עד חודש קודם (ריבית דריבית על קרן והצמדה).
היטל עודף שנגבה ע"י הוועדה (בטעות או לאחר שהדבר נודע לאחר הפחתת ההיטל בשל פסיקת שמאי מכריע), יוחזר לנישום באותה שיטת הצמדה וריבית.

אם שולם סכום ההיטל שאנו שנוי במחלוקת, הריבית חלה רק כל סכום ההיטל שלא שולם.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

מחיקת תשלומי הצמדה לפי חוק ההצמדה (סעיף 16)

בית המשפט לעניינים מנהליים, ועדת הערר או השמאי המכריע רשאים להפחית חלק מתשלומי הפיגורים, בגין התקופה בה התיק התנהל בפניהם.

נוהג והקלות

נוהג: פעולה או אי פעולה תכנונית, בדרי"כ של הועדה המקומית, המשפיעה על שווי השוק. השפעת נהג במצב קודם כמעלה שווי ומצמצם השבחה. אין כלל קובע. ישנם שסוברים כי אם התקיים נהג ארוך ומתמשך, ואף הופקו היתרי בניה על פי אותו נהג, גם אם הוא לא חוקי, יש להביאו בחשבון.

מנגד אם יש שסוברים כי גם אי נקיטת פעולה מצד הועדה כנגד פעולה לא חוקית (למשל סגירת מרפסות שלא בהיתר), אין זה אומר שיש לתת הנאה נוספת למבצע הפעולה ללא היתר ולצמצם את סכום השבחה.

ביטול מוסד ההקלות

בנובמבר 2021 נחקק תיקון 134 לחוק התכנון והבנייה שצמצם בצורה דרמטית את מנגנון ההקלות, ונקבע כי בינואר 2025 תסתיים תקופת המעבר שנקבעה בתיקון זה, והוא יחול גל על בקשות להקלות שיוגשו מכוח תוכניות שאושרו או שהחליטו להפקידם לפני ינואר 2023. המטרה – לקצר את משך זמן הוצאת ההיתר. אולם, יישום החלטה זו נדחה שוב על ידי שר הפנים. הקלות לדוגמה שבוטלו. הקלה כמותית (תוספת זכויות בניה), הקלה בצפיפות (מכונה גם הקלת שבס), הקלה בגובה בנין.

השבחה על תוכניות בניה על גגות כמפלס שני לדירה

פס"ד ברגר קבע כי חובת תשלום היטל השבחה לגבי רכוש משותף בבית משותף שלפי טיבו ניתן להצמידו לדירה מסוימת (כדוגמת הרחבת דירה ו/או חדר יציאה לגג מתוך הדירה), תחול על בעל אותה דירה (ולא על כלל בעלי הדירות לפי חלקיהם היחסיים ברכוש המשותף). פס"ד הוטמע בתיקון 126 לחוק התו"ב (תשע"ח-2018), סעיף 11. ב' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ההתייחסות הינה זה רק להרחבת דירה קיימת ולא לבניית דירה נפרדת על גג מוצמד כשזכויות הבניה הם רכוש משותף.

סעיף 11 (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), חלה חובת תשלום היטל השבחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף, ושלפי טיבו של הרכוש המשותף ניתן להצמידו לדירה פלונית, כגון חדר יציאה לגג או הרחבה, תחול חובת תשלומו על בעל הדירה שאליה אפשר להצמיד את הרכוש המשותף בלבד.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

תכנון ובניה – כללי ולוו דווקא בהתייחס להיטל השבחה

בחודש נובמבר 2023 חתם שר הפנים, על התקנות שמבטלות את החלוקה בין שטח עיקרי ושטחי שירות בתוכניות חדשות, ומכאן שגם בבקשות להיתר. כפעולת המשך, המועצה הארצית לתכנון ולבניה ביטלה את החלוקה ההיסטורית בתוכניות בנייה בין שטח עיקרי לשטח שירות - גם בתוכניות קיימות באישור מיום 4 בפברואר 2025. לפיכך, גם בתוכניות שכבר אושרו בעבר וטרם קיבלו היתר בנייה, יוגשו לאישור בקשות להיתר עם שטח בנייה כולל (כלומר ההחלטה תופעל רטרואקטיבית).

זכויות "מוקנות" לעומת זכויות "מותנות" / "מעין מוקנות" לעניין היטל השבחה

זכות מוקנית: הוגדרה בתוכנית מקומית או מפורטת ואין ספק שהיא חייבת בהיטל השבחה בכפוף להגדרת החוק והפסיקה.
זכות מותנית/מעין מוקנית: הוגדרה בתוכנית אולם הענקתה בבקשה להיתר כפופה לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובניה.

דוגמאות:

תינתן תוספת זכויות בשיעור 5% על כל מעלית נוספת – מחייב אישור בקשה להיתר בניה למעלית נוספת.
יאושרו זכויות בניה נוספות 6% לשיפור כללי, 2.5% לכל קומה בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית / מהנדס העיר. מחייב אם כך אישור בקשה להיתר (בחלק מהועדות המקומיות בכפוף לפרסום כמו "הקלה". זו אינה "הקלה" רק הפרסום כמו הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה).
גם אישור בקשה להיתר מכוח תמ"א (תמ"א 38 / תמ"א 18/4 תחנות דלק, תמ"א 34 תחנות כוח / תמ"א 36 אנטנות סלולאריות) אלו זכויות מותנות באישור ועדה מקומית, לגביהם נקבע שהתאריך הקובע יהיה יום אישור ההיתר בועדה המקומית (גם להיטל השבחה וגם לעניין סעיף 197 + 3 שנים).

הפסיקה הרלוונטית:

רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון שניתן ע"י בית המשפט העליון בפני כב' הרכב הש' א' רובינשטיין, ע' פוגלמן ו-י' עמית.
דוגמה לזכויות מעין מותנות: (אישור בהיתר לזכות להקים מעליות) המקרה אירע בגבעתיים ועיקרו תוספת 5% בגין כל מעלית נוספת לפי תוכנית גב/מק/258/ו. הוגשה בקשה לבניית 9 מעליות. הקרקע ביעוד מגורים בניה רוויה נרכשה במכרז רמ"י לאחר אישורה של תוכנית גב/מק/258/ו, לכאורה עם הזכות המוקנית בתוכנית שאושרה זה מכבר ואפשרה 5% בגין תוספת כל מעלית.
בית המשפט הגיע למסקנה (אליה הגיע גם השמאי המכריע) כי כאשר המקרקעין נמכרים לאחר אישור התכנית הרי שעל אף שמדובר בהשבחה אחת הכוללת את הזכויות המותנות, ניתן לומר כי ההשבחה התממשה בשני שלבים. בשלב הראשון עם הכללתן של הזכויות המותנות בתכנית ובשלב השני עם אישורן בפועל בהיתר בניה. שני השלבים התממשו כתוצאה מאישורה של תכנית אחת, במובן הרחב של השבחה עקב תכנית. לכן לשני השלבים התאריך הקובע אחד הוא – י.פ. + 15 יום.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין

(כל הזכויות שמורות)

בכל אחד מהשלבים היה אחד מהנישומים הבעלים של המקרקעין, כך שבית המשפט העליון, אינו רואה בעיה לחייב את שניהם בהתאם למידת הניצול שניצל כל אחד מהם את ההשבחה במועד מימוש הזכויות.

אופן חלוקת ההשבחה (במקרה אליק רון ספציפית 75% לשלב הראשון בעת מכר / ו - 25% לשלב השני בעת אישור הבקשה להיתר) יקבע על ידי שמאי מקרקעין.

לעניין תמ"א 38, או תמ"א 18 או תמ"א 34 או תמ"א 36- דוגמה לזכויות מותנות. התכנית הינה כללית וצפה מעל המקרקעין. התוכנית "נתפסת" במקרקעין רק בעת מתן ההיתר, לאחר שהועדה המקומית שקלה שיקוליה ונתנה היתר. לכן התאריך הקובע יום מתן ההיתר. בתחשיב ההשבחה יש לעקר כל ציפייה למימוש התמ"א במקרקעין במצב קודם. מסיבה זו גם לא מחייב במכר, משום שאי אפשר לצפות את שיקולי הועדה כאשר מימוש במכר קודם למימוש בהיתר.

לשלב השני בעת אישור הבקשה להיתר) יקבע על ידי שמאי מקרקעין.

החלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה ת"א: דוגמה לזכויות מותנות. הר/85037/12 – בוריס והלנה קוזביץ נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ועוד 64 ערערים נוספים (יחד 65 ערערים).

הערר דן בזכויות מותנות / מעין מוקנות לתוספת זכויות בניה 5% למעלית / 6% כללי ו - 2.5% לתוספת קומה (לפי תוכנית הר/2000/א) ותוכנית לשיפור הדיור 6% - הר/מק/543/א, שהענקתן מותנית באישור הועדה המקומית בעת בקשה להיתר "הקלה" אלא פרסום כמו "הקלה". תוספת קיבולת בניה מגדילה גם תכסית ק"ק ועימה את גודל המרתפים.

בעבר רווחה הדעה לאור פס"ד בבר"מ 2866/14 הילדה גוזלן נ' הועדה המקומית כי בעת מכר הקודם להיתר אין חיוב בהיטל השבחה משום שלא ניתן לדעת בעת המכר האם הועדה המקומית תאשר את מימוש הזכויות המותנות בשיקול דעתה.

בהחלטת ועדת הערר נקבע שלאחר קבלת הלכת אליק רון יש לפצל את בחינת גביית היטל ההשבחה בשני תאריכים קובעים שונים. בעת מכר לשלב ראשון - חלק מההשבחה ליום י.פ. + 15 ושלב שני ליום אישור הבקשה להיתר שהרי הבקשות מאושרות בהליך הדומה להקלה (באליק רון זה תאריך קובע אחד לשני השלבים).
אופן חלוקת ההשבחה בין שני השלבים יקבע על ידי שמאי מקרקעין.

פס"ד ביהמ"ש העליון, בעניין "אקרו נדל"ן" והועדה המקומית הרצליה, בית המשפט העליון בר"ס 2090/16 + בר"מ 2273/16. זכויות הבניה באזור התעשייה הרצליה מדורגות ומוגדלות ככל ששטח המגרש גדול יותר (הר/1900).

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין

(כל הזכויות שמורות)

זכויות הבניה למגרש בגודל עד 5 דונם קרקע - 160% עיקרי. זכויות הבניה למגרש בגודל עד 5 - 10 דונם קרקע 180% עיקרי. זכויות הבניה במגרשים מעל 10 דונם 200% בניה.

ביהמ"ש דן במקרה שבו בוצע מכר לחלקה קטנה מ- 5 דונם עם זכויות בניה 160% בגינם גם נגבה היטל השבחה בגין המכר. לאחר המכר אוחדה החלקה עם חלקה שכנה והזכויות גדלו ל- 180%. הועדה המקומית החליטה לאשר תשריט איחוד אשר אפשר לנצל תוספת זכויות בהתאם לתכנית המקומית הר/1900. **נקבע כי תשריט איחוד וחלוקה לפי פרק ד' אינו תוכנית לעניין היטל השבחה.** עוד נקבע (בועדת הערר) כי בהתאם לפסה"ד בעניין אליק רון, המועד הקובע להשבחה הוא מועד התכנית (כשלב ראשון), ואולם, ברגע שאושר תשריט האיחוד, הגיע השלב השני לגביית ההיטל בגין התוכנית (ולא בגין תשריט האיחוד וחלוקה), בעת אישור הבקשה להיתר (מימוש שלב שני) לגביית ההיטל עבור הזכויות הנוספות שיוטל על הקונה / מגיש הבקשה להיתר (פיצול לאור פס"ד אליק רון). אופן חלוקת ההשבחה יקבע על ידי שמאי מקרקעין.

נקודה למחשבה - מכיוון שבעת המכר לא גבתה הועדה המקומית היטל השבחה על פוטנציאל אפשרי להגדלת זכויות בגין אפשרות תיאורטית לאיחוד עם חלקה שכנה, יוצא שהקופה הציבורית ניזוקה.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

פס"ד נבחרים - עליון

מבחן כלכלי להלכת קניית וחייב בגין תמ"א מפורטת

פס"ד עא 19/04 בבית משפט השלום ברמלה בענין חברת דרך ארץ ואחרים נגד הועדה המקומית לודים. העניין הנדון נסב על חיוב בהיטל למקרקעין שיועדו לשימוש תחנת דלק בכביש חוצה ישראל. החייבות טענו כי אין הינן בעלות זכות (בעלות או חכירה לדורות) במקרקעין, אלא בעלות זיכיון הפעלה לכביש אגרה, ועל כן אין לחייבם בהיטל השבחה. בפס"ד נקבע כי במישור הפיסקאלי אין נפקות להסכמות בין הצדדים. ההסכמה החוזית שבניהן אינה מחיבת את הרשויות. הועדה פעלה במישור הציבור לבדוק את התכלית הכלכלית. יש לבדוק את המהות הכלכלית בעסקה, במסגרתה המפעילה רשאית להפעיל ולתחזק את המקרקעין במשך 30 שנה, למטרת רווחים, וזו היא זכות שימוש מעל 25 שנה. יש לראות גם במחזיקים 30 שנה בעלים.

פרט לאמור טענו החייבים כי הם אינם חייבים בהיטל בגין העובדה שתחנות הדלק והכביש נבנו בהתאם לתמ"א שאינה תוכנית לעניין היטל השבחה. תוכנית מתאר ארצית יכולה לכלול כל הוראה שיכולה לבוא בתוכנית מתאר מחוזית ובתוכנית מתאר מקומית. יש לראות בהשבחה עקב תוכנית מתאר ארצית מפורטת, המאפשרת הוצאת היתר בניה, ובכך מסירה מחסום נורמטיבי תוכנית משביחה לצורך חיוב בהיטל השבחה, גם אם היוזם אינו הועדה המקומית.

פס"ד בית המשפט העליון ברע"א 725/05, הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון נגד

עוזי ושפרה בלוח (מגבעת עדה), והעתירה לקיום דיון נוסף שנידחה דנ"א/6246/14:

בר רשות בהסכם שכירות מרמ"י באגף החקלאי חייב היטל השבחה.
הלכת בלוח הבחינה בין שני סוגים של "ברי רשות" בהתייחס לחוזה רמ"י.
- האחד בר רשות מתוקף חוזה פיתוח.
- השני בר רשות מתוקף חברותו באגודה שיתופית חקלאית החתומה בחוזה דו צדדי או תלת צדדי עם רמ"י.
לגבי בר רשות בתקופת חוזה פיתוח נראה כי לפחות ע"פ פסק הדין "הלכת קניית" עדין שרירה וקיימת והכלל הוא שמי שאינו בעלים או חוכר לדורות אינו חייב בהיטל השבחה. לעניין זה קיימות מספר החלטות רמ"י ספציפיות המטילות בהסכם הפיתוח את היטל השבחה על בר הרשות ולפיכך הוא יהיה חייב בהיטל השבחה. קביעה זו שונתה מאוחר יותר בבר"ם 468/14 ואח - 'הוניגמן ובניו בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ ואח' בו נפסק כי גם "בר רשות" באגף העירוני חייב בהיטל השבחה (למעשה – ביטול "הלכת קניית" (מורחב בהמשך)).

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין

(כל הזכויות שמורות)

ובחזרה לפס"ד בלוד - בהתייחס לבר רשות באגף החקלאי, מכיוון שהחוק טרם הסדיר את מעמדו של בר הרשות במקרקעין, ניתן להיצמד לפס"ד בלוד המנוצח בהמשך ולקבוע שבר רשות חקלאי חייב בהיטל השבחה.

הערת אגב: ה"ה בלוד החזיקו משק עזר בהרחבה ולא נחלה כפי שנוטים לטעון אולם לדבר אין השפעה על העיקרון שנקבע בפס"ד.

פס"ד מנתח את מקרה בלוד ומסביר שבשל: ובשל, היותו של חוזה רמ"י במקרה בלוד חוזה חכירה אפקטיבי, למרות כותרתו, יהיו חייבים ברי הרשות במקרה זה בהיטל השבחה. ובהסבר בפס"ד – מסביר פס"ד כי יתכן שיש סתירה בין החזות החיצונית של החוזה עם רמ"י לברי רשות לתוכנו האמיתית. לפיכך, כמו בשאלות חבות במס יש לבחון את מהותה של העסקה, לדעת השופטים פתח לדבר ניתן עוד ע"י השופט בפס"ד קנית. מתוך פס"ד בלוד: המשיבים ה"ה בלוד.

42. בהתבסס על האמור עד כה ישנו קושי לקבל את עמדת המשיבים, אשר סברו כי הקביעות בעניין קנית בדבר חובתה בתשלום ההיטל כברת רשות בקרקע של המינהל, מחייבות גם במקרה שבפנינו. כאמור לעיל, בעניין קנית הגיע בית המשפט למסקנה כי תכלית החוזה שנכרת בין קנית לבין המינהל, כמו-גם אומד דעת הצדדים בעת כריתתו, עולה בקנה אחד עם לשון החוזה, ועל-כן לא היה בסיס למסקנה כי מעמדה של קנית בחלקה אינו אלא של ברת רשות גרידא. יחד עם זאת, בענייננו מדובר בהסדר חוזי שונה בצורתו, בתכליתו ובנסיבות כריתתו, באופן המחייב בחינה נפרדת ועצמאית של השאלה האם במקרה דנן קיימת חפיפה בין כוונת הצדדים לחוזה לבין לשונו, אם לאו.

לצורך הבחינה במקרה בלוד ערכו השופטים כהגדרתם בפס"ד בחינה לאינדיקציות פנימיות ובחינה לאינדיקציות חיצוניות לחוזה רמ"י והאגודה השיתופית בה חברים הם בלוד.

אינדיקציות פנימיות:

- בהחלטת רמ"י 970 נרשם כי הפסקת חברות באגודה השיתופית, אין פירושה ביטול זכותו של התיישב בנחלתו.
- ביסוד החוזים לתקופות שכירות קצרות (3 שנים) מסיבות שפורטו בפס"ד אולם יש כוונה לכך שהקרקע תימסר לתקופה ארוכה יותר וכך גם נוהגים בפועל.
- סעיף 9 לחוזה המשבצת מרמז גם היא על מסירה לתקופה ארוכה. הסעיף מחייב את החקלאי בכל תשלומי המיסים שיחולו לרבות היטל השבחה.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין

(כל הזכויות שמורות)

- סעיף 7 קובע כי התשלום לשנה השניה והשלשית יהיה כל דמי חכירה לדורות.
- סעיף 8 קובע כי ניתן שהחקלאי יעביר זכותו לאחר (בהסכמת האגודה ורמ"י).
- ברי רשות כחוכרים לדורות (לא מהוונים) חייבים בדמי הסכמה בעת העברת זכותם לאחר.
- ניתן להוריש את זכות השימוש בנחלה לבן/בת הזוג או בן/בת ממשיכים.
- סעיף 21 קובע פיצויים בעת השבת הנחלה בגין זכויות והשקעות, ללא הבחנה בין חוכר לדורות לבר רשות.

אינדיקציות חיצוניות:

- בחוק התכנון והבניה הקובע חובת תשלום היטל השבחה הוענקה זכות תשלום פיצויים לפי סעיף 197 לכל בעל זכות, לרבות בר רשות. הגזירה מאותו חוק צריכה להיות דומה. זאת ועוד הפיצויים הינם ל – 100% הנזק וההיטל ל – 50% ההשבחה. לדעת בית משפט חייבת להיות קרבה בין ההסדרים 197 והיטל השבחה.
- לא נימצא פער בשוק בין מכירת זכות בר רשות בנחלה למכירת זכות חוכר לדורות בנחלה.

ולאחר ניתוח האינדיקציות נרשם בפס"ד:

72. בהתבסס על הטעמים המפורטים בחלק זה, ניתן לגיشتי לסכם ולקבוע כי בנסיבות המקרה שלפנינו, מעמד של המשיבים ושכמותם עולה במהותו בהיבטים רבים ומשמעותיים לכדי מעמד של חוכרים לדורות במשקים חקלאיים. קביעה זו מבוססת הן על אינדיקציות פנימיות שמקורן בחוזה המשבצת המעגן את זכותם של המשיבים להחזיק בחלקה, הרקע לכריתתו ותכליתו, הן על אינדיקציות חיצוניות, המלמדות כולן כי מערך הזכויות שהוענק למשיבים המוגדרים כברי רשות דומה לזה אשר ניתן למתיישרים בעלי חוזי חכירה לדורות עם המינהל. המסקנה הנובעת מן האמור, היא כי שתי האפשרויות בדבר הפרשנות שיש ליתן למונח חוכר לדורות במשמעותו בתוספת השלישית – פרשנות דווקנית לפיה חוכר לדורות ייחשב רק מי שמוגדר כזה בחוזה חכירה המעניק לו את זכויותיו במקרקעין מחד, ופרשנות מהותית לפיה ייחשב כחוכר גם מי שמעמדו במקרקעין בפועל עולה לכדי מעמד של חוכר לדורות, מאידך – תיתכנה בענייננו.

בנוסף, תכלית החוק האובייקטיבית מובילה לפרשנות התכליתית והמהותית (לאור "עקרון הצדק החלוקתי") שעיקרה להשיט את היטל השבחה על מי שמתעשר ממנו כתרומה או דמי השתתפות בהליך התכנוני והפיתוח הסביבתי המחויב ("עשיית עושר ולא במשפט").

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין

(כל הזכויות שמורות)

יועזר כי החלוקה הקיימת בין המתיישבים שבידיהם חוזי חכירה לבין מתיישבים המוגדרים כברי רשות היא אקראית לחלוטין ותלויה במיקום הגיאוגרפי של החלקה ביחס למושבו. כך, הוסבר כי מספר חברי אגודה שהם תושבי "הרחבה א'" חתומים על חוזי חכירה, ואילו חברי האגודה שהם המחזיקים בחלקות ב"הרחבה ב'", שטרם עברו פרצלציה, חתומים על חוזי משבצת. במובן זה, הוצאת ברי רשות כדוגמת המשיבים מתחולת החוק היא הפרה של השוויון בין נישומים שמצבם למעשה זהה.

בעניין זה יוזכר (טענת רמ"י) כי קיימת כוונה לשנות את חוק התכנון והבניה ולהגדיר מחזיקים בנחלות הזכאים להירשם כחוכרים לדורות כבעלים.

בר"ם 468/14 ואח - 'הוניגמן ובניו בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ ואח':

בר רשות שהינו בעל זכות חוזית (אובליגטורית) לקבל חוזה חכירה לדורות מרמ"י או רשות מקומית חייב בהיטל השבחה.

פסק דין זה ביטל סופית את עמדתה הבסיסית של הפסיקה שנקבעה ב"הלכת קנית" (רע"א 85/88) ובה נקבע כי מעמדו של היזם בתקופת חוזה הפיתוח (באגף העירוני) הוא של בר רשות בלבד, ומשום כך הוא אינו חייב בהיטל.

בפסק הדין סקר בית המשפט העליון את עקרונות הפרשנות בדיני המס הדוגלים בפרשנות לפי המהות הכלכלית של העסקה ואת תכלית היטל השבחה ולפיה, מי שנהנה מפעולת התכנון שביצעה הרשות יחלוק את התעשרותו עם הקהילה שבקרבה הוא יושב.

לאחר מכן, בית המשפט בחן את המעבר ההדרגתי שנעשה מהקצאת קרקע במתכונת דו שלבית להקצאה במתכונת חד שלבית. בית המשפט ציין שעם השנים דעכה ההצדקה למתכונת הדו שלבית (שאז בשלב הראשון הייתה ניתנה ליזם הרשאה לבנות ולפתח בתוך זמן מוגבל, כשברגיל לרמ"י היה שיקול דעת האם להיעתר להארכת תקופת הפיתוח או לבטל ההסכם) משום שבפועל רמ"י נמנעה מלבטל הסכמים עם יזמים גם כאשר לא עמדו בתנאי חוזה הפיתוח.

בהתאם לכך התקבלו בשנים האחרונות החלטות שונות של מועצת מקרקעי ישראל אשר עיגנו את הפרקטיקה של הימנעות, ככלל, מביטולם של חוזי פיתוח, ולמעשה שלילת שיקול הדעת מהארכת תקופות הפיתוח וחיוב לחתום עמם על חוזה עם תום תקופת הפיתוח, ללא קשר למצב הבינוי בקרקע (לדוג' החלטה 1424).

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין

(כל הזכויות שמורות)

המסקנה אליה הגיע בית המשפט, היא שהתנהלותה של רמ"י ומדיניותה המוצהרת לאורך השנים ביחס לחוזי הפיתוח, ובפרט בשנים האחרונות, מצביעות על כך שהלכה למעשה שהיזמים בתקופת הפיתוח נחשבים כמי ששולטים באופן מהותי בזכויות של חכירה לדורות.

ביהמ"ש הסביר, כי אף אם ניצמד לעקרונות שהותוו בהלכת "קנית", הרי שמכלול הנסיבות שתוארו לעיל, יובילו למסקנה כי יש לראות ביזם בתקופת הפיתוח כחוכר לדורות או בעלים לצורך היטל השבחה.

עם זאת, בית המשפט ציין כי חסרונה של הלכת "קנית" היא שהיא מרבה התדיינויות וניסיונות לאבחן חלק מההסכמים שנחתמים עם הרשויות המקומיות (להבדיל מהסכמים עם רמ"י) מההסכם הספציפי שנדון בפרשת "קנית" ועל כן, בשל שיקולי אחידות וודאות משפטיים יש להחיל הלכה זו גם על חוזי פיתוח שנחתמו עם הרשויות המקומיות.

בהתאם לכך, בית המשפט מגיע למסקנה כי הגיע העת לסטות מהלכת "קנית" ולקבוע כי יזם בתקופת פיתוח נמצא במעמד של חוכר לדורות לצורך תשלום היטל השבחה.

לבסוף, ביהמ"ש ציין כי לא ניתן להשלים עם תוצאה לפיה היזם יינזק פעמיים במובן זה שישלם הן היטל השבחה בכובעו כ"חוכר לדורות" והן תשלום של 91% לרשות מקרקעי ישראל בכובעו כ"בר רשות". על כן, באותם מקרים שבהם יזם חב תשלום בהיטל השבחה (ששיעורו 50%) ואף שילם לרמ"י תשלום בסך 91% מההשבחה, תשלום זה יוחזר לו והוא יהיה חייב בתשלום דמי היתר לרמ"י בשיעור של 31% כחוכר לדורות.

דהיינו – "בר רשות" ששילם היטל השבחה ישלם דמי היתר לרמ"י בשיעור 31%.

"קנית בע"מ נ. הועדה המקומית ר"ג" - רע"א 85/88: אפקטיבית בוטל בפרסום הלכת הוניגמן (שתוארה לעיל).

היטל השבחה חל רק על בעלים וחוכר לדורות. בעל זכות חוזה פיתוח של מ.מ.י "בר רשות" אינו חייב בתשלום היטל השבחה.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

"הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרון דרומי נ. עזרא לוי"

בעת עריכת שווי (במקרה הנ"ל מצב קודם) אין להביא בחשבון "תנאים" למתן התריבניה לפי סעיפים 77 – 79 לחוק התכנון והבניה (הודעה על הכנת תוכנית ומתן התריבית בתקופת ביניים).

"הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן נ. חברת חלקה 25 בע"מ". בעת עריכת שווי מצב קודם יש להביא בחשבון נוהג מתמשך (במקרה הנדון סגירת מרפסות), הגם שאין לדבר סימוכין בחוק, בשל השפעת הנוהג על שווי.

"הלכת רבאון" קריית אונו ממהלכה שהתגלגלה עד לעליון ניתן להבין שיש להתחשב בנוהג סגירת מרפסות, במיוחד כאשר שולם היטל השבחה לסגירת מרפסת בגין מתן היתר, אפילו אם היתר הבניה אינו חוקי.

"סי אנד סאן נ. הוועדה המקומית ת"א – ע"א 458 / 91"

השבחת מקרקעין יכולה להיגרם "הן בדרך אחרת" (סעיף 2. א' – כמובן מכוח תוכנית). לדוגמה שיפור זמינות לבניה בשל הפחתת אלמנט הדחייה..ההפרש בשווי יבטא את מחירו של ההון המיועד להשקעה.

"נווה בנין ופיתוח בע"מ נ. ול"ל מרכז". מועד מימוש הזכויות, בעסקת מקרקעין, לצורך תשלום היטל השבחה, הינו מועד כריתת החוזה.

"צרי לאה ואחרים נ. הוועדה בגבעתיים, רא"ע 7417/01+8498/01". פטור לעניין סעיף 19. ג' לתוספת השלישית, יינתן לנכס. הפטור יינתן למחזיק או לקרובו, ולא גם למחזיק וגם לקרובו. הרציו: פטור 120 מ"ר יינתן רק פעם אחת, לדירה אחת, קיימת או משוחלפת, גם כאשר יש מספר מחזיקים קרובים. לגבי שותפים זרים הוועדות מפרשות גם מתן פטור אחד, אולם הנושא במחלוקת.

ושכלול ההלכה:

לגבי שותפים זרים נקבע בהלכת דיבון נ. הוועדה פ"ת רע"א 8907/13 כי מקום בו חלקה מוחזקת על ידי מספר בעלים שאינם בני משפחה אחת, יהיה כל אחד מהם זכאי לפטור (140 מ"ר), ככל שיעמוד בתנאיו.

"מ.לוסטרניק ול.ג.ר. השקעות", רע"א 4487/01. יש להתחשב בציפיות לשינוי תכנוני, בעת קביעת שווי, לצורך חישוב היטל השבחה (למשל קרקע חקלאית).

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין

(כל הזכויות שמורות)

קריית בית הכרם בע"מ נ. הועדה המקומית ירושלים, פס"ד דנ"א 3768/98, תוכנית פוגעת קוטעת את רצף המקפצה. ראה התייחסות בהרחבה בגוף מערך השיעור.

סמפלסט בע"מ נ. הועדה בקריית גת רע"א 8538/99, בפני כבוד השופט דורנר.
ועדה מקומית יכולה להכריז על הרחבת שטחי השרות, לפי סעיף 13. ב' לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ"ב 1992.
הרחבת זכויות הבניה של תוכנית מקורית, חייבים בהיטל. ראו פס"ד מועש 384/99 בטבריה.
היום הקובע לחישוב ההשבחה (לא נקבע בפס"ד, כך נהוג) יום החלטת הוועדה.

פסק דין רינובו הירדן – עמ"נ 47521-12-22 (קבוצת הירדן בע"מ נ' ועדה המקומית הרצליה) ועמ"נ 54581-12-22 (רינובו בע"מ נ' הועדה הרצליה), להלן פס"ד רינובו הירדן.
פסק דין העוסק בהיטל השבחה בבקשות להיתר הכוללות מימוש זכויות תמ"א 38 הפטורות מהיטל השבחה וזכויות תוכנית מפורטת, שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, וחייבות בבחינת ההשבחה לצורך חיוב בהיטל השבחה.
פסק הדין קבע כי ההשבחה לא תיבחן ישירות רק לזכויות התוכנית המפורטת, אלא יערך תחשיב כולל, לסך הזכויות המבוקשות, וזכויות התוכנית המפורטת יחושבו באופן יחסי לשטח המבוקש.
בהתאם לפסה"ד השיטה לפיה יחושבו ההשבחה, היטל ההשבחה הנובע ממנה והפטור, תהיה כדלקמן:

בשלב הראשון, יערך חישוב ההשבחה הכוללת הנובעת מכלל האקט התכנוני (יוסבר בהמשך).
בשלב השני, יחושב היחס (בשבר פשוט) כדלהלן:
במונה - השטחים במ"ר שנוספו ומומשו רק מכוח התכנון המפורט, במקרה הנבחן קיבולת הבניה המוקנית בתוכנית הר/ 2213 – שהם שטחי הקומה השלישית הנוספת (להלן השטחים בתכנון המפורט).

במכנה - סך השטחים שנוספו ומומשו מכוח תמ"א 38 (2.5 קומות + קומת קרקע אם מומשה + זכויות נותרות מהרחבת אגף לאחר קיזוז ממ"דים) + סך השטחים מהתכנון המפורט – כמפורט לעיל.

בשלב השלישי, יוכפל יחס השטחים שנמצא בשלב השני, בהשבחה הכללית שחושבה בשלב הראשון (בניכוי ממ"דים והקלות).
תוצאת המכפלה תהיה ההשבחה שאינה פטורה, ובגינה יחויבו המבקשים ב – 50% היטל השבחה.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין

(כל הזכויות שמורות)

עקרונות התחשיב השמאי בהתאמה לפס"ד לשלב הראשון שלעיל – תחשיב ההשבחה הכוללת מכלל האקט התכנוני: מצב סטטוטורי קודם יחושב לשווי המקרקעין הבנויים בהתאם להיתר הבניה, ובנטרול תרומת ציפיות למימוש זכויות להתחדשות עירונית, ובתוספת שווי יתרת זכויות הבניה הניתנות לניצול, אם קיימות כאלו, ואם קיימות זכויות, הם יובאו בחשבון בשווי, רק אם הם תורמות לשווי (מגדילות שווי) בהתייחס למבחן השימוש היעיל והטוב. המבחן יערך בין היתר תוך התחשבות בעובדה כי הבניה ותיקה וכי כל תוספת בניה מחייבת בתאריך הקובע חיזוק ושיפוץ הבנין (ההסבר יורחב בפרק התחשיבים).

מצב סטטוטורי חדש יחושב בהתאם למרכיב קרקע לקיבולת הבניה לשטח עיקרי בבקשה להיתר, ללא הקלות וללא ממ"דים (לעניין ממ"דים - לא תחושב תרומת ממ"דים לשטח הממ"ד המוגדר בתקנות ההתגוננות האזרחית, משום שהוא פטור מהיטל השבחה, במימוש על דרך בקשה להיתר. במקרה הנבחן לא אותרו שטחי ממ"דים חורגים מהשטח המוגדר בתקנות ההתגוננות האזרחית, שחושבו בבקשה להיתר כשטח עיקרי. ועוד, חלקי מרפסות שהוגדרו כשטח עיקרי, אם קיימים כאלו (נמצא שקיימים), תחושב תרומתם לשווי בהתאמה אקוויוולנטית לשימוש כמרפסת.

ובהתאם לנוסחה המצותת מפסק הדין:

S - ההשבחה החייבת (שאינה פטורה) בש"ח. X - הזכויות שנוספו מכח התכנון המפורט במ"ר. Y - הזכויות שנוספו מכח תמ"א 38 במ"ר. Z - ההשבחה הכוללת בין שני מצבי התכנון בש"ח. מכאן, בהתאם לאמור בפסק דין זה, ההשבחה החייבת הינה: $\frac{X}{X + Y} * Z = S$

פס"ד הועדה הרצליה נגד פז קבלנים ויזמות בע"מ. בר"מ 6874/21:

בית המשפט המחוזי קבע כי מקום בו לא ניתן למקם את מגדלי הממ"דים בתחום קווי הבניין התמ"איים וכי "דחיקתם" מביאה לשיפור תכנוני "איכותי", היינו - שיפור תכנוני בצורתו של הממ"ד נגישותו ותכנונה של יתר הדירה וכד', אז תחול הוראת הפטור לממ"דים על שיפור תכנוני מסוג זה; זאת להבדיל משיפור תכנוני "כמותי" אשר בגינו לא תחול הוראת הפטור לממ"דים. כמותי פירושו - "כאשר ההקלה מאפשרת בנייתו של שטח עיקרי בנוסף לממ"ד – אין להחיל את הוראת הפטור" (שם). היינו – לעניין השיפור התכנוני הכמותי שנוצר עם דחיקת הממ"דים אל מחוץ לקווי הבניין התמ"איים לא תחול הוראת הפטור לממ"דים, וכי יש להמשיך ולחייב בגין הקלה זו.

"הועדה המקומית נתניה נ. חולות רבד" – שלום ת"א 120483 / 96
אין להביא בחישוב השווי את נושא המע"מ.

"אייזנפלד נ. הועדה ת"א – ע"ה 8406 / 90:
לא יקוזז כופר חניה מההשבחה לשימוש חורג.

מע"מ בשווי בעת חישוב ההשבחה:
פס"ד חולות רבד נ. הוודה בראשלי"צ (ה.מ. 120483/96, השלום ת"א), אין להביא בחשבון.
הקופה לתגמולים נ. הוועדה ברמה"ש (ע.א. 2409/99, מחוזי ת"א), ופס"ד פתרון בעייה נ.
הוועדה בחיפה (ע.א. 1123/00), קבעו שיש להכליל מע"מ.
לדעתי הכללת המע"מ הינה טעות: שווי קרקע אינו כולל מע"מ. יתרה מכך, שווי הינו
מושג כלכלי המשקף תועלת לבעל הזכות, ומע"מ שמועבר למדינה אינו חלק מתועלת זו.

עפ"י פס"ד אילנות הקריה – השלום בת – ים (פס"ד - בש"א 3833/00, השלום בת ים) נוהג
משפיע על שווי מצב קודם תמיד (גם אם הוא לא רשום כדרישה בתוכנית – משום
שהשפעתו התגבשה בשוק). אם נוהג אינו רשום בת.ב.ע הוא אינו יכול להשפיע על שווי
מצב חדש (השווי טרם התגבש בשוק).

אילנות הקריה מחוזי: בערעור של הועדה חולון על פס"ד אילנות הקריה בשלום (עא
3301/01) בבית המשפט המחוזי בתל אביב נקבע כי ועדה רשאית לדרוש דרישות, לאור
מציאות משתנה, המתחדשת ולעיתים קרובות – גם בלתי צפויה, כגון במקרה הנדון דרישה
לחניה תת קרקעית, גם אם הדברים אינם רשומים במפורש בת.ב.ע. ועוד נרשם "ניסיון
החיים מלמד כי לא תמיד ניתן לצפות מראש את כל האפשרויות". ובסופו של דבר נקבע
"יש להשיב על כנה את הכרעתו של השמאי המכריע בעניין היטל השבחה".

לסיכום: נוהג שיוצרים דרישות אלו המשפיע על שווי יכול להשפיע, אם כך, בכל מקרה
(במצבים קודם וחדש). וליצור השבחה.

בהמשך לפס"ד צרי לאה: "דר זיאד חמאיסי נ. הועדה המקומית מבוא העמקים", השלום
נצרת, בש"א 3034/04. יינתן פטור לדירת מגורים, גם אם טרם נבנתה (הקרקע ריקה).

פס"ד עא 19/04 בבית משפט השלום ברמלה בענין חברת דרך ארץ ואחרים נגד הועדה
המקומית לודים. יש לבחון בעלות גם במהות הכלכלית. בעל זכות הפעלה למקרקעין
(מפעילי כביש אגרה ותחנות דלק בדרך בויכיון מהמדינה ל – 30 שנה) לתקופה ארוכה

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין

(כל הזכויות שמורות)

יחשב לבעלים החייב בהיטל השבחה. תוכנית מתאר ארצית מפורטת המאפשרת הוצאת היתר בניה הינה תוכנית משביחה החייבת בהיטל השבחה.

דנ"מ 5579/14 גולדן פוינט בע"מ נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת

(פורסם 20 בנובמבר 2014) יש לשקלל את הפעילות העסקית של נכס (להבנתו, נכס המהווה עסק חי, משום שפס"ד עוסק בתחנת דלק), בחישוב השווי לצורך בחינת השבחה להיטל השבחה.

ובציטוט מפס"ד:

"שווי השוק של מקרקעין יכול להיות מושפע ממספר רב של גורמים, כמו מיקומם, טיבם ושטחם, אך לעתים נודעת השפעה לגורמים נוספים, כמו גורמים חברתיים, כלכליים, פוליטיים, מדיניים, דתיים ורבים אחרים. עם זאת נדמה כי לגורמי התכנון השפעה מכרעת, באשר אלה קובעים את פוטנציאל המקרקעין ואת אפשרויות הניצול הגלומות בהם. שוויה של קרקע המיועדת לבנייה אינו כשוויה של קרקע חקלאית, ושוויה של זו אינו כשוויה של קרקע המיועדת לצורכי ציבור".

ולעומת פסק דין זה ערר 6034/14/68, טריפל מ – תחנות כוח בע"מ נגד הועדה המקומית

לתכנון ובניה באר טוביה: ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה במחוז דרום אימצה את חוות דעתו של השמאי מייעץ בעניין תחנת הכוח באזור התעשייה באר טוביה שדן בשימוש בזכויות תמ"א 34 (תחנות כוח) כהרחבה לשימושים ביעוד תעשייה (מתוך ראייה שתמ"א מפורטת המאפשרת הוצאת היתר בניה חייבת בהיטל). השמאי המייעץ קבע כי גישת השומה להיוון הוצאות והכנסות עתידיות אינה מתאימה לקביעת השבחה לתחנת כוח (תוספת שלי: שהיא שמאית "עסק חי") בשל היותה של הגישה רגישה מאוד לשינויים קטנים בהנחות העבודה, שמשמעותם הכלכלית משמעותית. גישת ההשוואה לתעשייה היא המתאימה ביותר לשומת קרקע לתחנת כוח.

עמ"נ 33949 20 09 לביא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה

בעת חישוב היטל השבחה לבקשה להיתר המממשת זכויות תמ"א 38 ועוד תוכנית מפורטת או ועוד זכויות חייבות בהיטל השבחה חלקי (25%) מתמ"א 38 תיקון 3 א', אין להביא בחשבון בחישוב שווי מצב קודם בתחשיב ההשבחה ציפייה לאישור זכויות לפי תמ"א 38, קל וחומר גם לא את זכויות תמ"א 38. זאת משום שתמ"א 38 טרם מומשה. זכויות תמ"א 38 "נתפסות במקרקעין, רק בעת מימוש בדרך ההיתר המבוקש.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

שאלה בנושא היטל השבחה:

בעיר תל אביב נמצאות שתי שכונות מגורים מבוקשות צמרת א' וצמרת ב'.
על שתי השכונות חלה תוכנית בנין עיר שפורסמה למתן תוקף ביום 1 במאי 1975.

זכויות הבניה בצמרת א':

4 קומות מעל קומת עמודים. 2 דירות בקומה. כל דירה בשטח לרישוי של 110 מ"ר.

זכויות הבניה בצמרת ב':

כמו בצמרת א' ובתוספת יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר מכל דירה בקומה עליונה.
שאר שטח הגג – מרפסות גג למעט 30 מ"ר למתקנים משותפים.

בתאריך 1 בינואר 1991, פורסמה למתן תוקף תוכנית בנין עיר חדשה "ק" החלה על צמרת
א' וצמרת ב' שלפיה מותרת בנייתם של חדרי גג בשטח של 24 מ"ר לכל יח"ד עליונה.
שאר שטח הגג – מרפסות גג למעט 30 מ"ר למתקנים משותפים.

מה היטל ההשבחה בגין תוכנית "ק" ליום הקובע במקרים הבאים:

א. מכירת מגרש בצמרת א'.

ב. מכירת מגרש בצמרת ב'.

ג. הוצאת היתר בניה על ידי דייר בקומה עליונה המתגורר בבנין קיים, מאז הקמתו
בשנת 1965, לחדר יציאה לגג בשטח 24 מ"ר בצמרת א' והגג שמעל דירתו מוצמד
אליו ברישום בפנקס הזכויות.

ד. כמו ג' והגג רשום כרכוש משותף.

להלן נתוני שוק שנאספו:

שווי חדר בדירה ממוצעת 1,000,000 ש"ח כולל מע"מ.

שווי קרקע לחדר 500,000 ש"ח, לדירת 4 חדרים בשטח 110 מ"ר.

גודל חדר אקוויוולנטי 25 מ"ר.

שווי קרקע לחדר גג שווה פי 1.7 מחדר ממוצע (כולל משקל מרפסת גג).

שווי קרקע ליציאה לגג פי 1.2 מחדר ממוצע (כולל משקל מרפסת גג).

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

שאלה בנושא היטל השבחה:

דירת מגורים במרכז העיר תל אביב ששטחה 100 מ"ר קיבלה היתר לשימוש חורג למשרדים לתקופה של 5 שנים. מה גובה היטל השבחה שתפסוק לאור נתוני השוק ושרשרת ההנחות הבאה.

שווי הדירה ביעוד מגורים 3,000,000 ש"ח.

דמי השכירות הראויים לדירה למגורים 7,500 ש"ח / לחודש.

דמי השכירות הראויים לדירה כמשרד 150 ש"ח / למ"ר.

שיעור ההיוון הראוי למשרדים בדירות מגורים 7% לשנה.

הוצאות התאמה הנשחקות במשך 10 שנים בשל פחת - 200,000 ₪.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

היטל השבחה תרגול מידודים:

בהתייחס לעובדות הבאות:

קרקע בבעלות פרטית משנת 1961.

הקרקע לעיל ביעוד עפ"י תוכניות שווה כדלקמן:

א. תוכנית תא / 1770 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 234, מיום 23 ביוני 1969.

שוויה נכון לאותה שנה כ – 200,000 ל"י.

ב. תוכנית תא / 1771 פורסמה למתן תוקף ביום 1 ביולי 1975. שוויה נכון לאותה שנה 450,000 ל"י.

ג. תוכנית תא / 1771. א' פורסמה למתן תוקף ביום 29 ביוני 1998. שוויה נכון לאותה שנה היה 1,550,000 ש"ח.

ד. שווי הקרקע על פי זכויות תא / 1771 היה 400,000 ש"ח במחירי שנת 1998.

ה. שווי הקרקע על פי תא / 1770 היה 300,000 ל"י במחירי שנת 1975.

מה היטל ההשבחה הצפוי לתשלום נכון ליום 14 ביוני 2025 למימוש בדרך מכר זכות הבעלות.

נתונים נתוני המדדים הבאים:

חודש	מדד המחירים לצרכן	מדד תשומות הבניה
מרץ 1969	100	150
אפריל 1969	101	152
מאי 1969	102	151
יוני 1969	103	150
יולי 1969	104	149
מאי 1975	430	550
יוני 1975	432	550
יולי 1975	433	551
אוג' 1975	435	552
מאי 1998	10,000	12,000
יוני 1998	10,005	12,001
יולי 1998	10,006	12,005
אוגוסט 1998	10,007	12,006

המשך בע"מ הבא:

המרצה : אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

13,440	11,000	אפריל 2025
13,510	11,002	מאי 2025
13,512	11,006	יוני 2025

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

שאלות סגורות:

שאלה 1:

מר ישראלי רכש זכות בעלות בקרקע פנויה ביעוד תעשייה ביום 2/3/2018.

לקרקע מושא הזכות נכנסה לתוקף בשנת 1988, תוכנית צפ/1000 שקבעה זכויות בניה בשיעור 180% בניה.

בשנת 2019 נכנסה לתוקף תוכנית צפ/1001, שקבעה לקרקע זכויות בניה בשיעור 200% בניה.

בשנת 2020 נכנסה לתוקף תוכנית מתאר מקומית צפ/1002, שהגדילה את זכויות הבניה ל – 220% בניה.

בשנת 2023 נכנסה לתוקף תוכנית מתאר כוללנית צפ/5000, שחלה על כלל העיר, וקבעה כי סביבת הנכס תשנה ייעודה לתעסוקה, לרבות אפשרות לשימוש מסחרי בקומת הקרקע.

בשנת 2025 מכר מר ישראלי את זכות הבעלות בקרקע.

נתון כי כל התוכניות השביחו את שווי המקרקעין בעת כניסתם לתוקף.
מה יהיה חיוב היטל ההשבחה למר ישראלי.

- א. לא יחול היטל השבחה כי הקרקע ריקה מבניה.
- ב. יחול היטל השבחה לתוכניות 1000, 1001, 1002 ו – 5000.
- ג. יחול היטל השבחה לתוכנית 1001, 1002 ו – 5,000.
- ד. יחול היטל השבחה לתוכניות 1001 ו – 1002.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

שאלה 2:

למורן זכות בעלות בחלקת קרקע בנויה שיעודה מגורים צמודי קרקע בעיר מרכזית.

מורן הודיעה לוועדה המקומית לתכנון ובניה כי מכרה את זכות החכירה לדורות במקרקעין. בעקבות ההודעה קיבלה מורן הודעה מלווה בשומת מקרקעין שהזמינה הועדה המקומית כי בגין המימוש עליה לשלם היטל השבחה. מורן חולקת על הבקשה. מה האפשרויות העומדות בפני מורן?

- א. לפנות בבקשה תוך 45 יום ליו"ר מועצת השמאים שימנה לה שמאי מכריע.
- ב. לפנות תוך 45 יום לוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה.
- ג. לפנות לוועדה המקומית ולטעון כי נפלה טעות בשומה.
- ד. כל התשובות נכונות.

שאלה 3:

עלמה קיבלה דרישת היטל השבחה, לעת מימוש בדרך מכר, לשתי תוכניות שאושרו בעת שהייתה בעלת זכות חכירה לדורות בקרקע.

בעבור תוכנית רא/2000, נקבע סכום השבחה לתאריך הקובע 20/5/2017, על סך ₪ 140,000.
בעבור תוכנית רא/2001, נקבע סכום השבחה לתאריך הקובע 31/12/2023, על סך ₪ 38,000.

בדרישת החיוב של הועדה נדרשו הסכומים, הבאים:

תוכנית	השבחה שומת ועדה מקומית	תאריך קובע	היטל השבחה ממודד
רא/2000	₪ 140,000	20/5/2017	₪ 77,000
רא/2001	₪ 38,000	31/12/2023	₪ 20,000

עלמה קיבלה החלטה לבקש מהועדה המקומית לגבש שומה מוסכמת. האם הדבר אפשרי?

- א. הדבר אפשרי ואינו מצריך הגשת שומה נגדית.
- ב. הדבר אפשרי ומצריך הגשת שומה נגדית תחילה.
- ג. הדבר אינו אפשרי.
- ד. הדבר אפשרי בתנאי פנייה ליו"ר מועצת השמאים, קבלת אישורו, והגשת שומה נגדית.

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

שאלה 4:

מר אביב רכש זכות בקרקע בשנת 2018. על הקרקע אושרה תוכנית מתאר טר/3000 שנכנסה לתוקף בשנת 2020. בתוכנית נקבעו זכויות הבניה ליעוד מגורים ג' (מגורים בבניה רוויה) בשיעור 120% בניה משטח הקרקע. בנוסף נקבע כי לועדה המקומית לתכנון ובניה ניתנה אפשרות, בהתאם לשיקול דעתה, להוסיף 6.0% בניה, באם הדבר מחויב לצורך שיפור תכנון.

מר אביב הגיש בקשה למממש את זכויות הבניה בחלקת קרקע פנויה עליה חלה תוכנית המתאר טר/3000. מר אביב ביקש למממש 34 יח"ד, בקיבולת 126% בניה. בנוסף, לכל דירה יוקם ממ"ד. הועדה המקומית לאחר ששקלה שיקוליה החליטה לאשר בקשה להיתר המסתכמת לסך 125.3% בניה.

להפתעתו קיבל מר אביב דרישת תשלום להיטל השבחה מהועדה המקומית בעבור 6.0% בניה ובעבור 2 ממ"דים מסך 34 הממ"דים שבבקשה ($6.0\% \times 34 \text{ יח"ד} = 2 \text{ ממ"דים}$).

מה יכול מר אביב לטעון כנגד שומת הועדה המקומית ודרישת התשלום, בהנחה שכל מימוש בניה מעל 120% משביח.

א. אין לחייב אותו כלל משום שתוכנית טר/3000 נכנסה לתוקף לאחר שכבר רכש את זכות בעלות בחלקה.

ב. יש לחייב אותו רק על שווי קרקע ל - 5.3% בניה ועוד 2.0 ממ"דים.

ג. יש לחייב אותו רק על שווי קרקע ל - 5.3% בניה ועוד 1.8 ממ"דים ($5.3\% \times 34 \text{ יח"ד} = 1.8 \text{ ממ"דים}$).

ד. יש לחייב אותו רק על שווי קרקע ל - 5.3% בניה.

שאלה 5:

בקשה להיתר למימוש תמ"א 38, במסלול הריסה ובניה מחדש, בעיר בה לא חלה תוכנית מפורטת שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, חייבת בסכום או שיעור היטל השבחה על פי התוספת השלישית, בעבור זכויות בניה ל - .

א. קיים פטור מלא.

ב. בשיעור 25% לזכויות משביחות הנוספות לזכויות סעיף 11 לתמ"א 38, ובשיעור 50% להקלות.

ג. בשיעור 25% לזכויות משביחות הנוספות לזכויות סעיף 11 לתמ"א 38, ובשיעור 50% להקלות בקווי בנין (אם הן משביחות), מלבד קו בנין לממ"ד שמאפשר שיפור תכנון לגביו מתקיים פטור.

ד. 50% על ההקלות, מכל סוג ומין.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

שאלה 6:

ניתן להגיש בקשה לדחיית תשלום היטל השבחה, למי שהגיש בקשה להיתר להרחבת דירת מגורים, אם שטח קיים טרם ההרחבה ושטח ההרחבה בנוסף, אינו עולה על:

- א. 140 מ"ר מקורה.
- ב. 140 מ"ר אקוויולנטי.
- ג. 140 מ"ר למגורים ועוד מחסן 20 מ"ר, ללא אפשרות ניווד בין שימושי מגורים למחסן.
- ד. 160 מ"ר מקורה בדרך בקשה לנייד 20 מ"ר אחסנה למגורים לצורך הפטור (ולא ניווד בפועל בבקשה להיתר).