

תוכן עניינים

1	שער א': מבוא
1	פרק א': כללי
3	פרק ב': על תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
7	פרק ג': הדין
23	פרק ד': שמאי ושמאות
23	1. שמאי מקרקעין
23	2. שמאות מקרקעין - מושגי יסוד
23	2.1 שווי שוק
25	2.2 מחיר
26	3. נתונים ראשוניים המשפיעים על שווי המקרקעין
26	3.1 מבוא
26	3.2 רשימת האיפיונים - נתונים
26	4. שיטות ההערכה השונות של שוויים של מקרקעין
26	4.1 כללי
26	4.2 השיטה השיורית
26	4.3 שיטת החילוץ
27	4.4 השיטה ההשוואתית
27	4.5 גישת העלות - THE COST APPROACH
28	4.6 גישת ההכנסה או גישת היוון ההכנסות
28	4.7 היוון דמי השכירות כמודל הערכת שווי מקרקעין
197	פרק ה': חיוב בהיטל השבחה ופיצויים על פגיעה במקרקעין (סעיפים)
29	עד 200 לחוק התכנון והבניה) - היעדר סימטריה
35	שער ב': "השבחה" - הגדרה ומהות
35	פרק א': מבוא
39	פרק ב': הגדרת השבחה
41	פרק ג': גביית היטל השבחה
41	1. הליכי גביה - כללי
41	2. דרכי התקיפה של החלטות מינהליות - "תקיפה ישירה" ו"תקיפה עקיפה"
42	2.1 כללי
42	2.2 חשיבות האבחנה בהקשר לסמכות העניינית
43	2.3 הליכי התקיפה - הפגמים השונים
43	2.4 סיכום
45	3. איזון בין הסמכויות השונות
46	4. חובות הנאמנות של הרשות בהליכי הגביה
47	5. חזקת התקינות של ההליך המינהלי

48	6. הליך הגביה המינהלי והשפעתו על הליך הגביה המשפטי
51	7. פקודת המיסים (גביה) והאכרזות
51	7.1 פקודת המיסים (גביה)
	7.2 אכרזת המיסים (גביה) (ארנונה כללית ותשלומי חובה לרשויות המקומיות) (הוראת שעה), התש"ס-2000
53	8. צו אכרזת המיסים - בא להוסיף לדרכי הגביה
54	9. הגשת תביעה משפטית לבית-המשפט המוסמך - הליך אזרחי רגיל
55	10. אמצעי אכיפה לגביית היטל השבחה
55	10.1 כללי
324	10.2 אמצעי גביה פסיבי - תעודה - אישור להעברת מקרקעין - סעיף
56	לפקודת העיריות
57	10.3 דוגמאות ותקדימים
	11. עיסקת משכנתא איננה בבחינת מימוש זכות לצורך גביית היטל השבחה
59	12. החיוב בגין היטל השבחה וארנונה בהליכי חדלות פירעון
59	13. פרשנות סעיף 11א לפקודת המסים גביה - סמכויות אכיפת חוב בגין היטל השבחה
59	14. אישור רישום זכויות - חיוב תשלום היטל השבחה
61	פרק ד': הפחתה או ביטול של היטל השבחה
63	פרק ה': היטל השבחה - ריבית והפרשי הצמדה
65	פרק ו': חלוקת הכנסות בין רשויות
65	1. הדין
	2. פרשנותו של סעיף 9א לפקודה - היטל השבחה ו"חלף היטל השבחה"
66	
	שער ג': מהות הזכות כבסיס להטלת היטל השבחה והגדרת החייב בתשלום היטל
79	פרק א': מבוא
	פרק ב': קרקע המוחזקת בידי יזם על-פי הסכם פיתוח והחייב בהיטל השבחה
81	פרק ג': חובת תשלום היטל השבחה וברי-רשות
83	פרק ד': היטל השבחה - שומה שגויה ותביעת פיצויים
85	פרק ה': מחלוקת באשר לתשלום היטל השבחה
87	שער ד': האירוע ה"מצית" - "המחולל" את החיוב בהיטל השבחה - "אירוע המס" או ניצול המקרקעין על-ידי הנישום
89	פרק א': בין אירוע המס לבין מועד מימוש הזכויות והתאריך הקובע
91	פרק ב': עיקרון המימוש
93	פרק ג': יום תחילת התכנית

95	פרק ד': מועד תשלום היטל השבחה
97	פרק ה': סיכום עקרונות היסוד לגבי נושא היטל השבחה
99	פרק ו': "אישור תכנית" והטלת היטל השבחה
99	1. הוראות תכנית מיתאר ארצית (סעיף 49 לחוק)
99	2. תכנית חלקית - עריכת תכנית - מסירת תכנית לועדות המחוזיות (סעיפים 50-52 לחוק)
100	3. אישור תכנית ופרסום (סעיפים 53 ו-54 לחוק)
102	4. תכנית מיתאר מחוזית
102	4.1 מטרות התכנית (סעיף 55 לחוק)
103	4.2 עריכת התכנית (סעיף 56 לחוק)
103	4.3 הוראות התכנית (סעיף 57 לחוק)
105	4.4 הוראות המועצה (סעיף 58 לחוק)
105	4.5 סמכויות של ממונה לביצוע (סעיף 59 לחוק)
105	5. תכנית מיתאר מקומית
105	5.1 מטרות התכנית (סעיף 61 לחוק)
106	5.2 תכנית בסמכות וועדה מקומית או בסמכות וועדה מחוזית (סעיף 61 לחוק)
113	5.3 הודעה על הגשת תכנית בסמכות ועדה מקומית והגשת חוות-דעת (סעיף 61 לחוק)
113	5.4 תכנית בסמכות וועדה מחוזית (סעיף 62 לחוק)
114	5.5 תכנית בסמכות וועדה מקומית ותכנית כוללנית (סעיפים 62א, 62א1 לחוק)
118	6. תכנית מפורטת
118	6.1 הוראות תכנית מפורטת (סעיף 69 לחוק) מיום 01.01.96
122	6.2 התאמת מגרשים (סעיף 70 לחוק)
123	7. תכנית מיוחדת (סעיפים 71 עד 76 לחוק)
124	8. תכנית לשימור אתרים
124	9. תכנית לתשתית לאומית
124	9.1 תכנית לתשתית לאומית (סעיפים 76ב-76ג לחוק)
125	9.2 תכנית למתקן טעון היתר פליטה (סעיף 76ד לחוק)
125	10. שלבי ביצוע (סעיפים 84, 84א לחוק)
127	11. השבחה כתוצאה מתכנית מיתאר ארצית
128	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
138	13. "תכנית" - אישור תכנית הבינוי מחייב עקרונית את המשיבה בתשלום היטל השבחה
141	פרק ז': שימוש חורג, הקלה והחיוב בהיטל השבחה
141	1. כללי - שימוש חורג (סעיף 146 לחוק)

144.....	2. הקלות (סעיף 147 לחוק)
148.....	3. שימוש חורג והקלה בתנאים (סעיף 148 לחוק)
149.....	4. תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות (סעיף 149 לחוק)
150.....	5. סטיה ניכרת ושימוש חורג ביחידת דיור הוראת שעה (סעיפים 151 ו-151א לחוק)
153.....	6. חיוב במס השבחה בגין התרת שימוש חורג
153.....	7. היתר לשימוש חורג ורישיון עסק - חרף קיומו של חוב היטל השבחה
154.....	8. השבחה החייבת בהיטל השבחה מוגבלת לכזו הנובעת מאישור תכנית, או ממתן הקלה או אישור לשימוש חורג, והיא אינה כוללת השבחה הנובעת ממקור אחר
154.....	9. כדי לבנות חדר יציאה לגג כתוספת לדירה בקומה העליונה נדרש, בין היתר, כי שטח הקומה העליונה יהיה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה
157.....	10. חיוב בתשלום של היטל השבחה בגין עליית שווי בסתירה לקביעותיו של בית-המשפט המחוזי לפיהן ערך הקרקע ירד
158.....	11. האם יש לפרש את לשונו של סעיף 19(ג) לחוק התכנון והבניה באופן שאמנם מגביל את הפטור מהיטל השבחה במקרה של בניה החורגת מ-140 מ"ר, אך לא במקרה של מכירה של דירה שניתן להרחיבה, אך טרם הורחבה בפועל?
160.....	12. בקשה להיתר בניה לבניית יחידות דיור על המגרש וכן מרתף חנייה מתחת לשטח הציבורי
161.....	13. המשטר המשפטי החל על מתקנים ביטחוניים שבמסגרתם נעשה שימוש בקרקע הנוגד את ייעוד התכנית שחלה עליה
163.....	14. ירידת ערך של מקרקעין אשר גובלים בתחום התכנית המרת שטח מאזור מגורים בתוך מכון וייצמן לאזור לבניין ציבורי לצורך בניית בית ספר
164.....	15. 70 שומות היטל השבחה שהוצאו שלא בהתאם להליך הקבוע בחוק התכנון והבניה
166.....	16. הנפקת "אישור היעדר חובות" המופנה לרשם המקרקעין לצורך העברת הזכויות במקרקעין
167.....	17. במקרה של היעדר סמכות עניינית קיים סעד חלופי של הגשת ערעור
170.....	פרק ח': דינן של זכויות מותנות בתכנית מיתאר מקומית לאחר אישורן, לצורך החיוב בהיטל השבחה
173.....	פרק ט': היתר בניה ותכנית מיתאר ארצית - מה המועד הקובע לעניין שומת היטל השבחה
187.....	

פרק י': חיוב בהיטל השבחה - קביעה כי המבקשת הינה בגדר חוכר ולא בר-רשות	189
פרק י"א: אישור תשריט - האם הינו "אירוע מצית" לעניין הטלת היטל השבחה מיצוות התוספת השלישית	195
פרק י"ב: אופן החיוב בהיטל השבחה בגין זכויות מותנות הכלולות בתכנית - לאחר הילכת אליק רון	197
פרק י"ג: העברת זכויות במקרקעין מחברה לבעלי מניותיה במסגרת פירוק מרצון	219
פרק י"ד: קבלת תשלומי איזון במסגרת איחוד וחלוקה - גורם מחולל את החיוב בהיטל השבחה	221
פרק ט"ו: "העברה מכוח הדין" - העברת הנכס למנוח היתה שחרור נכס שהוקנה בעבר לאפוטרופוס לנכסי נפקדים	223
פרק ט"ז: הלכה פסוקה	225
1. ערר כנגד חיובה של העוררת בהיטל השבחה עקב הקמת מתקן תקשורת הכולל תורן ועליו אנטנות על גגו של מבנה במיתחם השוק הסיטונאי	225
2. חבות בהיטל השבחה עקב הקמת חדר יציאה לגג - תיקון טעות מינהלית	227
3. תביעה להשבת כספים ששולמו כהיטל השבחה	229
4. היטל השבחה במקרים של דירות גג-גן	235
5. רכישת זכויות בגג וזכויות בניה עתידיות - חיוב בהיטל ופטור	238
6. מהו האירוע "מחולל ההשבחה" ביחס להרחבת המרתף מעבר לקו הקירות החיצוניים כפי שהיה עובר להקלה	239
7. נסיבות בהן פוקעת תכנית המתאר ובאין התעשרות - השבת דמי ההיטל לנישום	240
8. התיישנות - טענת ויתור והסתמכות על היעדר קיום חוב - ביטול החיוב בהיטל השבחה	240
9. מימוש הזכות במקרקעין - חישוב ההיטל על-פי שומה חדשה	241
10. מה כוחו וגבורתו של סעיף 10(א) לתוספת - המאפשר לוועדה המקומית לעכב מתן אישור לרישום זכויות במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה - בנסיבות בהן חוזה המכר נחתם טרם כניסת המוכר להליכי פשיטת רגל?	241
11. קבלת אישור לרישום הזכויות בטאבו בכפוף לתשלום היטל השבחה	244
12. מיהו החייב בהיטל השבחה	245
13. בקשה להורות להמציא אישור לרשם המקרקעין	246
14. האם יש להחיל את סעיף 71 לתכנית רש/210 על-אף תכנית רש/754, באופן המתיר לוועדה המקומית שיקול-דעת באם ליתן היתר בניה אף ביחס למגרשים ששטחם קטן מ- 750 מ"ר?	247

שער ה': קביעת שיעורו של היטל השבחה ושווי השבחה... 249

פרק א': כללי 249

פרק ב': מנגנון לחישוב השבחה עקב תכנית משביחה יחידה 253

פרק ג': מנגנון חישוב השבחה באישור מספר תכניות נוספות - טרם מועד המימוש - הגישות השונות 255

1. כללי 255

2. מהי, שיטת החישוב הראויה של ההשבחה אליה מכוון סעיף 4(5) לתוספת השלישית במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות משביחות בזו אחר זו? 256

2.1 כללי 256

2.2 "שיטת המקפצה" 256

2.3 "שיטת המדרגות" 256

2.4 "השיטה המנטרלת" 256

3. מהי השיטה שיש להעדיף במקרה של רצף תכניות משביחות כאמור? 258

4. הסתייגות השמאים מה"שיטה המנטרלת" 259

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 השבחה שנקבע 260

6. האם בעריכתה של שומה לצורך חיוב בהיטל השבחה על השמאי להניח מכירה במחיר הכולל את הרכיב של מס ערך מוסף - תקן 11 263

פרק ד': מימוש חלקי של זכויות הבניה וחישוב היטל השבחה 273

פרק ה': רישום שבוצע בהתאם לחוק רישום שיכונים ציבוריים - אין בכך כדי לפטור מתשלומי חובה ובכלל זה היטל השבחה 279

פרק ו': קיזוז עלויות פיתוח מהיטל השבחה 285

פרק ז': קיזוז תשלום עבור קרן חניה מהיטל השבחה 291

פרק ח': הלכה פסוקה 297

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 297

2. המועד לקביעת שווי הקרקע לצורך חישוב היטל השבחה 297

3. היטלי השבחה - כתבי שיפוי - קיזוז משומת ההשבחה את הסכומים בגין כתבי שיפוי עתידיים 299

4. עליה בשווי הזכויות עשויה להיות נעוצה בגורמים שונים 303

5. לא ניתן להתחשב בציפיות שנוצרו כתוצאה מאישורן של תכניות נקודתיות "שכנות" 303

6. שומת השבחה בעקבות מימוש בדרך מכר 303

7. בקשה לסילוק ערעור על-הסף - תשלום שומות בגין תכנית במסגרתה נקבע כי חברות הגז תהיינה רשאיות להמשיך ולהפעיל את חוות הגז בכפוף להטמנת מיכלי הגז באדמה.....	310
8. התקנון קובע את זכותו של המבקש לבנות על החלקים הצמודים לדירתו ומשקף את הסכמות בעלי הדירות לכך שגם זכויות הבניה תשויכנה למבקש.....	312
9. בקשה להארכת מועד להגשת ערעור.....	314
10. עתירה למתן צו על-תנאי אשר יורה למשיבות ליתן טעם מדוע לא יבוטל תיקון 3/א לתכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.....	320
11. אישורה תכנית חיבור ישיר בין העיר חולון לבין כביש מספר 4 במסגרתה בוטלה הגישה לתחנת הדלק.....	323
12. האם העותר הוכיח "פגיעה לכאורית" בחלקות המערער?.....	324
13. אם עליית שווי המקרקעין עקב התכנית המקורית קשורה בקשר סיבתי לתכניות המשביחות.....	325
14. אין להתחשב בפוטנציאל לקבלת זכויות בניה על-פי תכנית המתאר (תכנית החיזוק) בהערכת שווי החלקה במצב הקודם, הן מחמת שתכנית המתאר אינה מקנה כשלעצמה זכויות קונקרטיות בכל חלקה וחלקה, והן מחמת שעל-פי הוראותיה אין לה תחולה בנסיבות מקרה זה.....	329
15. בקשה להורות על ביטולם של דרישות השומה וכן להורות למשיבה ליתן לעותרים אישור המופנה לרשם המקרקעין לשם העברת זכויותיהם במקרקעין - העתירה נדחתה.....	329
שער ו': פטור מהיטל השבחה	331
פרק א': כללי	331
פרק ב': המועד הקובע לקבלת הפטור או אי-קבלת הפטור	337
פרק ג': מחזיק במקרקעין שבנה דירה לשימוש האישי - מספר מחזיקים - דרך חלוקת הפטור	339
פרק ד': הפטור בגין בניה נוספת - פרשנות סעיף 19(ג)(ג)(1) לתוספת השלישית	341
פרק ה': הלכה הפסוקה	347
1. יישוב שהוכרז כ"אזור שיקום" והנפקות לעניין החיוב בהיטל ההשבחה או הפטור ממנו.....	347
2. החלת הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(5) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.....	354
3. הרחבת דירה - הוראת הפטור שבסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק בנוסחו הקודם.....	363
4. פירושם של סעיף 19(ב)(4) וסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה.....	368

5. "בניה חדשה", הינה, בין השאר, בניית יחידות דיור חדשות על נכס קיים, וכי הפטור אשר בגדרי סעיף 19(ב) (3) לתוספת השלישית לחוק אינו חל עליה..... 378

6. פטור - גודל דירה 378

7. החובה לפנות לוועדה לפני הגשת ערר 381

8. חיוב ה"קבוצים" בהיטל השבחה 392

שער ז': הליכי ערר וערעור - ועדות ערר, בית-המשפט לעניינים מינהליים, שמאי מכריע ושמאי מייעץ 393.....

פרק א': הדין 393.....

1. סעיף 198 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 393

2. סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 395

פרק ב': דחיית הערכת שיעור השבחה על-ידי הוועדה המקומית 399

פרק ג': תיקון שומה 401.....

1. כללי 401

2. ערעור על ביטול הודעת החיוב בשל הפגמים שנפלו בשומה 401

פרק ד': ערר דחיית הערכת היטל השבחה 403.....

פרק ה': מינוי שמאי מייעץ ושמאי מכריע 405.....

1. מינוי שמאי מייעץ 405

2. מינוי שמאי מכריע 405

3. תיקון 84 לחוק התכנון והבניה - מינוי של שמאי מכריע 405

4. מינוי טריבונאל של שמאים מכריעים 408

5. התערבות בהחלטת שמאי מכריע 411

6. ערעור על שומת שמאי מכריע - מימוש בדרך של היתר בניה שכלל הקלות 418

פרק ו': ערעור מינהלי 429.....

פרק ז': בקשת רשות ערעור על החלטת בית-המשפט לעניינים מינהליים - אמת-מידה מצמצמת 431.....

פרק ח': סיכום הליכי תקיפת הטלת החיוב ותקיפת שיעורו של החיוב על-פי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה 433.....

פרק ט': שמאי מכריע 435.....

1. סמכויות שמאי מכריע בענייני היטל השבחה 435

2. מעמדו של ה"שמאי המכריע" בחוק התכנון והבניה 447

3. אמת-המידה להתערבות בחוות-דעתו של שמאי מכריע או "שמאי מייעץ" 448

4. חיוב בהיטל השבחה בגין מקרקעין - מחיקת הליך על-הסף הואיל וטרם מונה "שמאי מכריע" 453

5. סמכות בית-משפט - פרשנות פסק-דין 453

6. הבקשה אינה עומדת באמות-המידה המחמירות החלות על בקשה ב"גלגול שלישי" שמקורה בהליך שהתנהל בפני ועדת הערר	454
7. ערר שהוגש כנגד החלטת השמאי המכריע	455
8. הודעה על חדילה מגביה לפי סעיף 9 בחוק תובענות ייצוגיות - גביית יתר	457
9. ערעור על קבלת קביעת השמאי לפיה ניתנה הקלה בנכס	459
10. האם צריך היה השמאי המכריע לנכות את רכיב המע"מ משווי השוק של המגרשים, אם לאו?	460
11. דחיית ערעור בגין חיוב בשומה	461
12. ערר על דרישת תשלום היטל השבחה למקרקעין בעקבות מימוש זכויות העוררת	462
13. ערר על דרישת תשלום אשר נשלחה לעוררים בגין השבחה למקרקעין -שטח מגרש קטן מהמינימום	463
14. ערר על שומה של השמאית המכריעה בעקבות מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר ומימוש מלא לאחר ההיתר	464
15. ערר על קביעת השמאית המכריעה לפיה תכנית רע/3000 איננה משביחה את המקרקעין	465
16. שווי הקרקע במצבי התכנון השונים (חקלאי, מגורים, תעסוקה ודירור מוגן)	466
17. הגשת ערר כ- 8 חודשים לאחר קבלת שומה - שכר שמאי מכריע	466
18. בקשה לפטור מתשלום היטל השבחה בשל שימוש בנכס כלשכת שיקום	467
19. ערר בגין שומת השבחה שהוציאה המשיבה בגין מימוש בדרך מכר, ביחס למקרקעין הידועים כנחלה חקלאית	468
20. ערר שעניינו בחיוב בהיטל השבחה בעקבות בקשה להיתר בניה שכללה הקלות, לצורך הקמת יחידת דיור נוספת	468
21. עררים על שומות של השמאי המכריע לשני נכסים סמוכים בעקבות קבלת היתרי בניה לחיזוק הבניינים	469
22. אי-הבאה בחשבון בחישוב השווי במצב התכנוני החדש שימוש ביניים הכולל הנאה מדמי שכירות	471
23. ערר על שומה בעקבות ביטול זכויות בניה לתעשייה	471
24. מינוי משאי מכריע לצורך אומדן שווי פגיעה לפי סעיף 197 לחוק עקב אישור תכנית	472
25. ערר כנגד דרישה לתשלום היטל השבחה בגין אישור תמ"א 10/ד/10 ומימוש באמצעות היתר להקמת מתקנים פוטו וולטאיים, על גגות מוסכי הרכבת	473
26. אופן חישוב שווי המקרקעין במצב שקדם לאישורה של תכנית הר/1819, במצב המביא בחשבון שווי של קרקע המיועדת לחקלאות, ולא מביא בחשבון את היותו של הנכס ביעוד מגורים	474

27. עררים על שלוש שומות מכריעות שונות במסגרתן נקבע כי החלטת העוררת, שניתנה מכח תקנה 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) אינה מקימה חבות בהיטל השבחה.....	476
28. ערר בעקבות דרישת היטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של קבלת היתר בניה לחיזוק בניין מפני רעידות אדמה	477
29. ערר כנגד שומה מכרעת שניתנה בעקבות תכנית שינוי ייעוד המקרקעין מיעוד מסחרי ליעוד משולב של מגורים וחזית מסחרית תוך הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש תחתיו.....	478
30. אי-תגובת הצדדים לשומה המייעצת.....	480
31. הבהרות השמאי המייעץ לעניין היטל השבחה בגין בניית ממ"דים והשבחה בגין בניית מרפסות	480
32. חיובה של העוררת בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מתכנית שניתן לה על-ידי הוועדה המקומית, לצורך שימוש של חניון פתוח	483
33. האם רשאית היתה הוועדה המקומית להוציא את השומות, לאחר שהוציאה את שומות 2011-2012, ואלו שולמו, והכל בגין אותן עסקאות?.....	484
34. ערר על שומת היטל השבחה בגין אישורה של תכנית ממ/3180, אשר הגדילה את השטח המותר לבניה על הגג	485
35. בקשה להגשת הבהרות ביחס להתייחסות השמאי המכריע.....	486
36. הערות הצדדים ביחס להכרעת השמאי לעניין היעד כדאיות כלכלית בנטיעת עצי אבוקדו בשטח	486
37. ערר על ייעוץ השמאי בעניין הפגיעה בדירות העוררים	487
38. לקביעות השמאית המכריעה ביחס לגובה השבחה בשל אישורה של תכנית רצ/1/67/8 - מקרקעין פנויים	488
39. במצב הקודם הותרה הקמת מרפסות בשיעור של 25% מהשטח המותר לבניה	489
40. האם השמאי המכריע חרג מסמכותו כאשר עסק בשאלת הזכויות?.....	490
41. על אלו בעלי דירות מוטל היטל השבחה עבור תכניות הגגות?	490
42. ערר על קביעות השמאי המכריע לעניין תכניות הגגות	491
43. אי-תשלום של דירה בקומת הקרקע עבור היטל השבחה בגין התכניות המאפשרות בניה על הגג	491
44. חיוב בעלי הזכויות בדירה בקומה העליונה, שמתוכה ניתן לבנות יציאה אל הגג וכן חדר יציאה אל הגג בהיטל השבחה	492
45. אי-חיוב דירה בקומה השלישית בהיטל השבחה בגין תכניות המאפשרות בניה על הגג	492
פרק י': התערבות הוועדה בשומות השמאי המכריע	493
פרק י"א: סוגיות שונות.....	505

505.....	1. היטל וריבית.....
505.....	2. הפחתת היטל ההשבחה בגין ההקלה לקו בניין.....
506.....	3. שומה מייעצת.....
506.....	4. חיוב היטל השבחה בגין גובה מרתף.....
507.....	5. שינוי ייעוד.....
508.....	6. חוות-דעת מומחה - טענות לשגיאות.....
508.....	7. תחולת תמ"א 38.....
509.....	8. הפחתת שומת היטל השבחה.....
510.....	9. על המבקש פטור להגיש בקשה מתאימה לוועדה המקומית.....
510.....	10. היטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של מכר.....
510.....	11. אי-מימוש זכויות בניה.....
511.....	12. הקלה בתוספת קומות.....
512.....	13. שימוש חורג.....
512.....	14. החלטת הוועדה אינה חורגת ממתחם הסבירות הנתון לרשות מינהלית.....
513.....	15. הפחתת סכום הערבויות הבנקאיות.....
513.....	16. חיוב בהוצאות הכשרת חריגות הבניה.....
514.....	17. עסקת מכר דירה.....
514.....	18. החיוב בהיטל השבחה במקרה של תכנית כוללנית.....
515.....	19. מינוי שמאי מייעץ.....
515.....	20. תכנית מקרקעין - משביחה או פוגעת.....
516.....	21. התערבות בשומה מכרעת.....
516.....	22. התערבות במסקנת השמאי.....
517.....	23. שומות חלוטות.....
518.....	24. פרשנות תכנית.....
518.....	25. מינוי רואה חשבון לצורך ביצוע התחשיב החשבונאי של חשבון הנאמנות.....
519.....	26. דוקטרינת ההליך התלוי והעומד.....
519.....	27. פגיעה בהיבטי הפרטיות - תכנית בניה.....
520.....	28. חוכר לדורות - ניצול השבחה.....
520.....	29. התקיימות התנאים הקבועים בסעיף 21 לשם החרגת הסדר החבות בהיטל השבחה שלפי התוספת השלישית.....
521.....	30. טעות בפרטי המקרקעין.....
521.....	31. המבחנים המצדיקים עיון מחודש בהחלטת ועדת הערר.....
522.....	32. קביעת ההשבחה בגין קומת מרתף שניה בשומה המכרעת.....
522.....	33. דרישת הזהות בין החייב בהיטל השבחה לבין מבקש הפטור מהחיוב בהיטל.....
522.....	34. בקשה לדיון נוסף - ביטול חיוב המשיבה 1 בתשלום היטל השבחה למבקשת.....
523.....	

524.....	35. הזכויות שמעניקות תכניות הגגות
524.....	36. סטייה של ממש משיעור השבחה שנקבע למצבים דומים
	37. הנטל המוטל לפתחו של עורר התוקף שומת היטל השבחה שאינו ממצה את האפיק התכנוני לתקיפת ההחלטה התכנונית הינו נטל מוגבר
525.....	38. פיצויי הפקעה
526.....	39. בניה על מקרקעין שייעודם חקלאי
527.....	40. ניגוד עניינים - שמאי מייעץ
527.....	41. "נקודת חיתוך" של מועד חתימת הסכם המכר
528.....	42. פרשנות הוראת הפטור
528.....	43. הארכת מועד להקבלת הפטור
529.....	44. התנאים המצטברים לקיומה של השבחה
529.....	45. האם יש להעריך שווי המקרקעין לפי ייעוד למגורים?
38	46. היתר בניה במקרקעין לשם הריסת בית מגורים קיים מכוח תמ"א
530.....	- דירשת תשלום
530.....	47. הלכות סעיף הפטור
531.....	48. שאלת תוקפו או בטלותו של תיקון 1943
49	49. פטור על הקמת דירות מגורים על-ידי הקדש ציבורי במטרה להשכיר
532.....	50. תוספות בניה ללא היתר
532.....	51. אישור העברת הכספים בגין מכתב דרישת תשלום חובות של היטל השבחה וארנונה
533.....	52. חיוב קיבוץ בהיטל השבחה - החלטת הוועדה
534.....	53. אין להתיר הגשת תביעה אזרחית להשבת היטל השבחה
534.....	54. "עסקה נוגדת"
535.....	55. סירוב לשלם היטל השבחה - הפרה של ההסכם
535.....	56. הצמדת החיובים לרשות למדד שלילי
536.....	57. החבויות המוניציפליות היחידות שהובטחו בכספי הנאמנות
537.....	58. זכות במגרש
537.....	59. רכיבים פסולים בהסכמים
538.....	60. הפרת הסכם מכר דירה
539.....	61. היתרי בניה לניצול חלל הגג
539.....	62. דרישת תשלום - קבלת היתר לתוספת מרפסות בבניין
540.....	63. שיקול-דעת המנהלים בהסדר המוצע - "הגוש הגדול"
541.....	64. תנאי הפטור
541.....	65. חיוב בהיטל השבחה ביחס לזכויות חדשות
542.....	66. זכויות עתידיות בהסכם מכר - חיוב בהיטל השבחה
542.....	67. זכויות בניה במקרקעין - הסכם החכירה - חיוב בהיטל השבחה
543.....	68. הסמכות להוסיף זכויות בתכנית
543.....	69. אירוע מחולל השבחה

544.....	70. שומת היטל השבחה חלוטה
544.....	71. היטל השבחה חלקי בלבד בגין זכויות מותנות
545.....	72. שימושים האפשריים במקרקעין
545.....	73. שיטת עריכת השומה וקבלת שומה בגין תכנית כוללנית
546.....	74. תנאי הפטור שלפי סעיף 19(ב) (4) לתוספת השלישית לחוק
547.....	75. חיוב קיבוץ בהיטל השבחה
547.....	76. קביעת השומה המכרעת לפיה אין השבחה כתוצאה מאישור התכנית
548.....	77. שומה מכרעת - עלויות התאמה
549.....	78. טיב זכויות העוררת במקרקעין
550.....	79. הוראת הפטור - מוסד
550.....	80. המועד הרלבנטי לבחינת עמידתה של העוררת בתנאי הפטור
550.....	81. היטל השבחה בגין ההקלה למרתפי החניה
550.....	82. התערבות ועדת הערר בקביעות מקצועיות שנקבעו בשומה המכרעת
551.....	83. סגירת מרפסות
552.....	84. הדירה המסויימת לגביה מבוקש הפטור
553.....	85. מבחן הייחודיות
554.....	86. השבחה הנובעת מתוספת הקומות בהקלה
554.....	87. עבירה זהה בתיק האחר - פער קיצוני בעונש המבוקש
555.....	88. קומת "יזיע"
555.....	89. היטל השבחה בגין אישור ההקלה לתוספת קומת מרתף
556.....	90. היתר לבניית תוספת של קומה חדשה
556.....	91. לא היה כל בסיס לחייב את העוררת בהיטל השבחה בגין התכניות האלו מלכתחילה
556.....	92. דרישת המגורים לפרק זמן של ארבע שנים למן תחילתה של תכנית ועד למכר, לצורך קבלת הפטור
557.....	93. חובה לבניית קומת עמודים מפולשת
557.....	94. התיישנות חוב - הוכחתו
558.....	95. פער בלתי-מוסבר בין ערכי השווי השונים
558.....	96. ביטול הסכם קומבינציה
559.....	97. השיטה השמאית לקביעת שווי המקרקעין
559.....	98. פירוק השיתוף בזכויות הבניה
560.....	99. היקף שטחי המרפסות החייבים בהיטל השבחה
560.....	100. חלקות אנלוגיות - חיוב שונה
561.....	101. השתק פלוגתא ביחס לסוגיית השבת רכיב הקלות בניה ושימושים חורגים
561.....	102. הזכאות לפטור אינה "זכות אוטומטית"
562.....	103. זכויות בניה מכוח הקלה

104	חיוב נוסף בהיטל השבחה בגין הקלה זהה	562
105	שווי מופחת לזכויות שניתנו בהקלה	563
106	היעדר אפשרות להסתמך על אישור הזכויות	563
107	קביעת ההשבחה בגין הקלה לתוספת קומת מרתף	564
108	בשומה המכרעת נפלה טעות משפטית	564
109	הגדרת בניין "מגורים"	565
110	הגדלת קנס - עבירות בניה	566
111	הכדאיות הכלכלית לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתכונת פינוי בינוי	566
112	פרשנות סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה - ייעוד חקלאי	567
113	הזכויות הפטורות מהיטל השבחה על-פי תמ"א 38	567
114	סגירת מרפסות - טעות בשומה המכרעת	568
115	בקשה להארכת מועד - לא קיים "טעם מיוחד"	569
116	פסילת חוות-דעת מומחה	569
117	שימוש חורג	570
118	היעדר עילה לעיכוב ביצוע	570
119	מימוש זכויות במקרקעין	571
120	פרשנותו של הפטור	572
121	הקלה לא משביחה	572
122	החיוב בהיטל השבחה בעקבות המימוש במכר	573
123	"צביעת" זכויות	574
124	חריגה מקווי בניין	575
125	על אלו בעלי דירות מוטל היטל השבחה עבור תכניות הגגות?	575
126	ערר על קביעות השמאי המכריע לעניין תכניות הגגות	576
127	אי-תשלום של דירה בקומת הקרקע עבור היטל השבחה בגין התכניות המאפשרות בניה על הגג	576
128	חיוב בעלי הזכויות בדירה בקומה העליונה, שמתוכה ניתן לבנות יציאה אל הגג וכן חדר יציאה אל הגג בהיטל השבחה	576
129	אי-חיוב דירה בקומה השלישית בהיטל השבחה בגין תכניות המאפשרות בניה על הגג	577
130	הבקשה אינה עומדת באמות-המידה המחמירות החלות על בקשה ב"גלגול שלישי" שמקורה בהליך שהתנהל בפני ועדת הערר	577
131	ערר שהוגש כנגד החלטת השמאי המכריע	578
132	הודעה על חדילה מגביה לפי סעיף 9 בחוק תובענות ייצוגיות - גביית יתר	580
133	ערעור על קבלת קביעת השמאי לפיה ניתנה הקלה בנכס	582
134	האם צריך היה השמאי המכריע לנכות את רכיב המע"מ משווי השוק של המגרשים, אם לאו?	582

135.	דחיית ערעור בגין חיוב בשומה	584.....
136.	ערר על דרישת תשלום היטל השבחה למקרקעין בעקבות מימוש זכויות העוררת	585.....
137.	ערר על דרישת תשלום אשר נשלחה לעוררים בגין השבחה למקרקעין	586.....
138.	שטח מגרש קטן מהמינימום	586.....
138.	ערר על שומה של השמאית המכריעה בעקבות מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר ומימוש מלא לאחר ההיתר	587.....
139.	ערר על קביעת השמאית המכריעה לפיה תכנית רע/3000 איננה משביחה את המקרקעין	588.....
140.	שווי הקרקע במצבי התכנון השונים (חקלאי, מגורים, תעסוקה ודירור מוגן)	588.....
141.	הגשת ערר כ- 8 חודשים לאחר קבלת שומה-שכר שמאי מכריע	589.....
142.	בקשה לפטור מתשלום היטל השבחה בשל שימוש בנכס כלשכת שיקום	589.....
143.	ערר בגין שומת השבחה שהוציאה המשיבה בגין מימוש בדרך מכר, ביחס למקרקעין הידועים כנחלה חקלאית	590.....
144.	ערר שעניינו בחיוב בהיטל השבחה בעקבות בקשה להיתר בניה שכללה הקלות, לצורך הקמת יחידת דיור נוספת	591.....
145.	עררים על שומות של השמאי המכריע לשני נכסים סמוכים בעקבות קבלת היתרי בניה לחיזוק הבניינים	592.....
146.	אי-הבאה בחשבון בחישוב השווי במצב התכנוני החדש שימוש ביניים הכולל הנאה מדמי שכירות	593.....
147.	ערר על שומה בעקבות ביטול זכויות בניה לתעשייה	594.....
148.	מינוי משאי מכריע לצורך אומדן שווי פגיעה לפי סעיף 197 לחוק עקב אישור תכנית	595.....
149.	ערר כנגד דרישה לתשלום היטל השבחה בגין אישור תמ"א 10/ד/10 ומימוש באמצעות היתר להקמת מתקנים פוטו וולטאיים, על גגות מוסכי הרכבת	596.....
150.	אופן חישוב שווי המקרקעין במצב שקדם לאישורה של תכנית הר/1819, במצב המביא בחשבון שווי של קרקע המיועדת לחקלאות, ולא מביא בחשבון את היותו של הנכס ביעוד מגורים	597.....
151.	עררים על שלוש שומות מכריעות שונות במסגרתן נקבע כי החלטת העוררת, שניתנה מכח תקנה 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) אינה מקימה חבות בהיטל השבחה	599.....
152.	ערר בעקבות דרישת היטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של קבלת היתר בניה לחיזוק בניין מפני רעידות אדמה	600.....

153. ערר כנגד שומה מכרעת שניתנה בעקבות תכנית שינוי ייעוד המקרקעין מיעוד מסחרי ליעוד משולב של מגורים וחזית מסחרית תוך הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש תחתיו 601

154. אי-תגובת הצדדים לשומה המייעצת 602

155. הבהרות השמאי המייעץ לעניין היטל השבחה בגין בניית ממ"דים והשבחה בגין בניית מרפסות 603

156. חיובה של העוררת בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מתכנית שניתן לה על-ידי הוועדה המקומית, לצורך שימוש של חניון פתוח 605

157. האם רשאית היתה הוועדה המקומית להוציא את השומות, לאחר שהוציאה את שומות 2011-2012, ואלו שולמו, והכל בגין אותן עסקאות? 607

158. ערר על שומת היטל השבחה בגין אישורה של תכנית מ/מ/3180, אשר הגדילה את השטח המותר לבניה על הגג 608

159. בקשה להגשת הבהרות ביחס להתייחסות השמאי המכריע 608

160. הערות הצדדים ביחס להכרעת השמאי לעניין היעדר כדאיות כלכלית בנטיעת עצי אבוקדו בשטח 609

161. ערר על ייעוץ השמאי בעניין הפגיעה בדירות העוררים 610

162. לקביעות השמאית המכריעה ביחס לגובה ההשבחה בשל אישורה של תכנית רצ/1/67/1 - מקרקעין פנויים 610

163. במצב הקודם הותרה הקמת מרפסות בשיעור של 25% מהשטח המותר לבניה 611

164. האם השמאי המכריע חרג מסמכותו כאשר עסק בשאלת הזכויות? 612

165. חיוב בריבית פיגורים שהתווספו לשומות ההשבחה בהתייחס למקרקעין 613

166. ערר חוזר 613

167. תיקון השומה 614

168. ביטול החיוב בהיטל השבחה 614

169. הוועדה המקומית לא הרימה את נטל הראיה להוכיח כי המקרקעין הושבחו 614

170. חיוב העורר בריבית בגין היטל השבחה 615

171. השפעותיה של תכנית על מקרקעי העוררים 615

172. אמות-המידה להתערבות בשומה מכרעת 616

173. חיוב העוררת בהיטל השבחה, בעקבות מימוש בדרך של מכר 616

174. האפשרות לתקן את השומה 617

175. החזרת דיון לועדת ערר 617

176. טענות כנגד החיוב בגין הזכויות המותנות מכוחה של תכנית 618

177. תוקף לשומה המייעצת 618

178. הסכמת הצדדים בדבר מיהות החייב בהיטל 618

179.	בקשה להארכת מועד להגשת ערר על החלטות הוועדה המקומית.....	619
180.	פטור במקרה של מכר.....	619
181.	תחשיב ההשבחה.....	620
182.	היה מקום כי הוועדה המקומית תבקש את מחיקתו של הערר דנן מיוזמתה - פסיקת הוצאות.....	620
183.	הוצאות בתיקי הזכויות המותנות.....	621
184.	פרשנות הוראות התכניות החלות על המגרש אשר קובעות את האופן שלפיו יש לחשב את היקף שטחי השירות המותרים במגרש.....	621
185.	מהו מספר החניות שיש להביא בחשבון במצב הקודם?.....	621
186.	היטל השבחה - פירוק שיתוף במקרקעין.....	622
187.	בקשה לביטול הוצאות בשל העובדה שלכאורה לא מילאה אחרי החלטת ועדת הערר.....	622
188.	ערר על חיוב ריבית פיגורים.....	623
189.	הכרעה שמאית, בדבר קיומה של השבחה בגין תכנית.....	623
190.	החזרת התיק לשמאי המכריע.....	624
191.	האופן שבו חישב השמאי המכריע את חלקיות המימוש במקרה דנן.....	624
192.	הפחתה מתחשיב ההשבחה.....	625
193.	ההשבחה והיטל ההשבחה יהיו כאמור בשומה המייעצת.....	625
194.	חיוב העוררים בהיטל השבחה, בעקבות מימוש בדרך של היתר בניה שכלל הקלות.....	626
195.	ערר על גובה החיוב.....	626
196.	השבחה בגין מימוש אישור בקשה להיתר בניה והקלות.....	627
197.	אין בתכנית כדי לפגוע בשווי המקרקעין.....	627
198.	כתב הערר כלל לא הומצא לרשימת בעלי הזכויות בנסח.....	628
199.	מגבלות שימור מבנה.....	628
200.	תיקון השומות המכריעות.....	628
201.	החזרת הדיון פעם נוספת לשמאי המכריע.....	629
202.	הסבת מרפסות לשטח עיקרי.....	629
203.	אמת-המידה להתערבות בקביעותיו ובמסקנותיו של שמאי מכריע.....	629
204.	גם אם ניתן לחלוק על קביעות השמאי המכריע והנמקותיו, אין הדבר מהווה פגם מהותי המצדיק השבת התיק פעם נוספת אליו.....	630
205.	בבסיס הנתונים ששימשו יסוד לשומה המכרעת המתוקנת נלקחה בחשבון שומה מכריעה שצריך היה שלא להתחשב בקבוע בה לאור המתודה שבה נערכה.....	630
206.	טענה כי השומה המכרעת המתוקנת נערכה שלא בהתאם להחלטת הוועדה.....	631

207.	לא היה בידי המשיבה לעשות במקום שימוש לאולם מכירות ללא היתר לשימוש חורג ובדין סרבה המשיבה להנפיק רישיון עסק ללא אישור השימוש החורג.....	631.....
208.	האם נוצרה השבחה המחוייבת בהיטל?	632.....
209.	שאלת דרך חישוב ההשבחה במצבים של מימוש מלא לאחר מימוש חלקי.....	632.....
210.	האם שומה מכרעת שהוכנה טרם מימוש הזכויות, והעריכה את השבחת מקרקעין בעקבות אישורה של תכנית כוללנית, מחייבת את הצדדים לעניין חבות בהיטל השבחה בעקבות אישורה של תכנית מפורטת משביחה מאוחרת יותר?.....	632.....
211.	שווי המיוחס לשימוש הביניים בדירה הקיימת עד לאכלוס הדירה החדשה בעתיד.....	633.....
212.	ביטול חיוב המשיבה בתשלום היטל השבחה.....	633.....
213.	חיוב הקיבוצים בהיטל השבחה בגין עסקאות שיוך.....	634.....
214.	קיימים במקרה זה "טעמים מיוחדים" ברורים להיעתר לבקשת ארכה, יהיה זה בלתי צודק להשאיר את החלטת ועדת הערר על-כנה..	634.....
215.	הפרשנות הראויה למונח "חוכר לדורות" לצורך הטלת היטל השבחה היא פרשנות מהותית-כלכלית, שאינה נצמדת להגדרה הקניינית.....	635.....
216.	הארכת המועד להגשת ערר.....	635.....
217.	סעיף הפטור קובע כי מימוש זכויות במקרקעין שעליהם חלה תמ"א	
38	פטור מתשלום היטל השבחה וכי פטור זה מתגבש רק בעת הוצאת היתר בניה בפועל.....	635.....
218.	שמאי המערערת לא בחן את ההבדל בין המצב הישן לחדש לאור האמור ולפיכך השומה לוקה בפגם מהותי. משהמערערת כשלה להוכיח את החיוב הנטען בהיטל השבחה, יש לדחות את ערעורה.....	636.....
219.	רצף תכנוני ומשמעותי.....	636.....
220.	האם יש לחייב את המשיבות בהיטל השבחה כתוצאה מתכנית שחלה על מקרקעין ציבוריים גובלים?.....	637.....
221.	ירידת ערך בעקבות אישורה של תכנית.....	637.....
222.	נקבע, כי אין בסמכות המערערת לדרוש ערובה בסכום ההיטל השנוי במחלוקת כתנאי לקיום החלטת ועדת הערר.....	637.....
223.	השבת כספים ששולמו ביתר.....	638.....
639.....	שער ח': דוגמאות ותקדימים	
1.	כיצד יש לסווג את זכויות הבניה לפי התכנית?.....	639.....
2.	אם הודעת החדילה שהגישה המשיבה היא הודעה מלאה ושלמה, או הודעה לקויה שאין לאשרה?.....	641.....
3.	תקפות החלטתה של רשות הרישוי לחדש את ההחלטה המקורית של ועדת המשנה ובעקבות זאת הוצאת ההיתר.....	642.....
4.	ערעור על חיוב בהיטל ביוב, עבור הקמת מכון טיהור וקווי הולכה..	644.....

5. ערעור מינהלי על דחיית בקשת המערער לבטל דרישת תשלום להיטל השבחה אשר הוטל ביחס לנכס	646
6. אי-יצירת פוטנציאל תכנוני שנפגע	649
7. הפרשנות הנכונה להוראות תכנית 419א העוסקת בהוספת זכויות בשיעור של 6%	649
8. דרישת חיוב בהיטל השבחה עבור תכנית מתאר ארצית המאפשרת להוסיף לשטח תחנת הכח יחידות לייצור חשמל הכוללות טורבינת גז ויחידה קיטורית	651
9. תכנית להקמת ארבעה מגדלי מגורים תוך שינוי יעוד הקרקע מ"מסחר" ל"מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור"	652
10. ערעור על אישור מכירת זכויות העירייה בחניון	655
11. בקשה לצו ביניים להורות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, לערוך עבור המבקשים "חשבון אגרות בניה" לצורך קבלת היתר	657
12. תביעת פיצויים בגין פגיעה בדירות המשיבים	657
13. מה היא השיטה הראויה לשומה לשום את המקרקעין במצב הקודם - האם שיטת ההשוואה או שמא שיטת החילוץ?	659
14. 70 ערעורים על זכות לפיצוי על ציפיות שנכזבו	660
15. בקשה לקבלת מידע - כמה בקשות לפטור מהיטל השבחה הוגשו לעירייה?	661
16. שאלת סמכותה ושיקול-דעתה של ועדת הערר בנוגע לבקשות לתת תוקף של החלטה להסכמי פשרה שאליהם הגיעו הצדדים בערר	662
17. בקשה לביטול או עיון מחדש בהחלטה המחייבת את המשיבה בהוצאות העותרים	674
18. בקשה להארכת מועד להגשת ערעורים מינהליים	675
19. האם שגתה ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה כאשר קבעה כי הפטור מהיטל השבחה, הקבוע בסעיף 19(ג)2 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הניתן בגין העברת בעלות בדירת מגורים שאפשר להרחיבה על-פי תכנית אך לא הורחבה בפועל, לא חל על שטח דירה הגדול מ-140 מ"ר?	676
20. מהו אירוע המס מחולל ההשבחה ביחס למימוש הזכויות המותנות מכוח תכניות הר/2000א ו- הר/מק/543א: האם מועד אישור התכניות, או שמא מועד אישור הזכויות המותנות בפועל על-ידי הוועדה המקומית במסגרת היתר?	677
21. עתירה להורות לעיריית ירושלים להמציא לעותרים תעודה על היעדר חובות, בנוגע לנכסים הנכללים בהסכם מכר	678
22. עתירה בעניין אישור הקמת שכונה ובה בין היתר 2,687 יחידות דיור למגורים כמו גם מבני ציבור, בתי מלון	679
23. הימנעות מקביעת שיעור היטל השבחה החל על מגרשים	681
24. שיפוץ למבנה סיעודי	682

25.	דיבור של הרשות המינהלית בשני קולות - הזרוע השופטת של הרשות קבעה כי ערך הקרקע ירד, בעוד זרוע הרשות המקומית קבעה כי, למעשה, ערך הקרקע עלה, ולכן מוטל עליה היטל השבחה	684.....
26.	פרשנות ראויה לתכניות שינוי פני האיזור	685.....
27.	פרשנותו של סעיף 157(א) לחוק התכנון והבניה ובפרט לעניין הסמכויות שזה מעניק לוועדת הערר ככל שהיא מחליטה להיכנס בנעלי הוועדה המקומית ולדון במקומה בבקשות לקבלת היתרים	685.....
28.	בקשה לאישור הסדר פשרה בתובענה ייצוגית כנגד המשיבה להשבת כספים שגבתה המשיבה ביתר בגין תוספת ל"היטל תיעול"	689.....
29.	בקשה לחייב את המשיבים לאפשר לעותרים לשלם את היטלי ההשבחה בהתאם לשומות שהוצאו על-ידי שמאי המשיבה 1 וכן לאפשר הוצאת היתרי בניה ביחס למגרשים אלה	690.....
30.	בקשות עיכוב ביצוע תשלום מכוח שומת היטל השבחה	692.....
31.	ערר על אישור טבלאות הקצאה	693.....
32.	על-מנת לבסס זכות תביעה בשל פגיעה בפרוטנציאל תכנוני יש להצביע כתנאי מקדים על "הליך תכנוני המתייחס לתכנית קונקרטית שקיים סיכוי גבוה וממשי לאישורה"	694.....
33.	בקשה להארכת מועד להגשת ערר על חיוב המבקש בהיטל השבחה - פרויקט תוספת מרפסות - הגשת ערר אינה תלויה בתשלום ההיטל, ואי-תשלום ההיטל אינו מונע הגשת ערר	695.....
34.	אי-דרישת העותר להגיש ערר	695.....
35.	בעניין דחיית הוועדה המקומית תביעות לפיצוי שהגישו העוררים השונים בגין פגיעה נטענת בפרוטנציאל תכנוני של מקרקעין - חלקות ביעוד חקלאי	696.....
36.	ערר כנגד חיוב העוררת בהיטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של מכר, ובפרט כנגד חיוב בגין הרחבת שימושים מתעשייה למסחר	697.....
37.	סירוב לבקשת פטור מהיטל השבחה בנימוק כי מדובר בבני משפחה	697.....
38.	עררים על דחיית תביעת פיצויים בעקבות איחור בהגשת ערר ואי צירוף חוות-דעת שמאית	698.....
39.	ערר כנגד חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית ג/2, היא תכנית הגגות	699.....
40.	שאלת תחולתו של הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(6) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	700.....
41.	ערר כנגד החלטת השמאי המכריע כי זכויות הבניה בנכס אינן זמינות לבניה	701.....
42.	ערר על דחיית תביעה לפיצויי ירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק	702.....
43.	התבססות על מגוון עסקאות לחישוב שווי למ"ר	703.....

44. שווי המצב הקודם של המקרקעין בעקבות אישור תכנית הוראות של איחוד וחלוקה מחדש והקצתה לבעלי הזכויות	704
45. ערר על השומה שנערכה בעקבות מימוש בהיתר והקלה לשינוי תכנית מ- 50% ל- 65%	705
46. בקשה למחוק את הערר על-הסף בשל איחור בהגשתו	706
47. בקשה לביטול ריבית הפיגורים	707
48. חיוב שהוצא לאחר בקשה לשימוש חורג לצורך עריכת משחקי ביליארד וסנוקר ובית אוכל	709
49. ערר על שומת השבחה בעקבות אישור תכנית רצ/61/8/1 אשר ייעדה את המקרקעין לבניית 40 יח"ד שישמשו לדיור להשכרה, תוך הגדלה של זכויות הבניה ומספר יח"ד שיתאפשרו במקרקעין	710
50. על החזרת הדיון לשמאי המכריע, לבחינת קיומה של השבחה הנובעת מהחלטת הועדה המקומית בדבר תוספת שטחי שירות	711
51. פיצוי כתוצאה מאישורן של רצף התכניות	711
52. ערר על החלטתה של הוועדה המקומית בעניין בקשה להיתר לתוספת 10 יח"ד להיתר קיים	712
53. עררים על בקשות הכוללות הקלות שונות לבניית בניינים בני 9 קומות	714
54. חבות בהיטל השבחה בשל תכנית רצ/מק/16/67/1 באזור תעסוקה	716
55. תכנית משביחה המחייבת קיומה של תחנת שאיבה פעילה כתנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית	717
56. תכניות המקנות זכויות השונות בלא כל התניה על הענקתן	718
57. האם קיין היתר למבנה השטח המחייב שינוי של השומה?	718
58. טענות כנגד חיוב העורר, הן באשר לאפשרות בניה על גג הבניין, והן באשר לזכות לפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	719
59. אי-חיוב בהיטל השבחה בגין התכניות המאפשרות בניה על הגג, מאחר שמדובר בדירת גן	719
60. אין לחייב דיירים מהקומה הראשונה בהיטל השבחה בגין תכניות המאפשרות בניה על הגג	720
61. אי-חיוב בעלי דירות מקומה 2 מתוך 3 באשר לאפשרות בניה על גג הבניין	720
62. חיוב העוררים, הן באשר לאפשרות בניה על גג הבניין, והן באשר לאפשרות לבניית מרתף, מחסן וחניה תת קרקעית	721
63. מהו המועד הקובע של תכנית שד/6/130 לצורך חישוב היטל השבחה בגינה?	721
64. לא ניתן לנתק בין חלופות הבינוי השונות לבין שטח המרתף	723
65. טעויות משפטיות לכאורה בחוות-דעת השמאי	723

66. ערר שהוגש כנגד החלטתו של השמאי המכריע בעקבות מימוש בדרך של מכר - בחינת קיומה של השבחה, בהתאם לחוק התכנון והבניה אינה יכולה לצאת מנקודת מוצא שתוספת זכויות משמעה בהכרח עליית ערך המקרקעין.....	724
67. מתן פטור לעוררים בגין חיוב בהיטל השבחה שהוצא להם בעקבות מימוש בדרך של מכר זכויותיהם בדירה.....	726
68. ערר על שומתו של השמאי המכריע בעקבות מימוש בדרך מכר.....	727
69. ערר כנגד חיוב העוררת בהיטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.....	728
70. חיוב בריבית פיגורים שהתווספו לשומות ההשבחה בהתייחס למקרקעין.....	729
71. ערר חוזר.....	730
72. תיקון השומה.....	730
73. ביטול החיוב בהיטל השבחה.....	731
74. הוועדה המקומית לא הרימה את נטל הראיה להוכיח כי המקרקעין הושבחו.....	731
75. חיוב העורר בריבית בגין היטל השבחה.....	731
76. השפעותיה של תכנית על מקרקעי העוררים.....	732
77. אמות-המידה להתערבות בשומה מכרעת.....	732
78. חיוב העוררת בהיטל השבחה, בעקבות מימוש בדרך של מכר.....	733
79. האפשרות לתקן את השומה.....	733
80. החזרת דיון לועדת ערר.....	734
81. טענות כנגד החיוב בגין הזכויות המותנות מכוחה של תכנית.....	734
82. תוקף לשומה המייעצת.....	734
83. הסכמת הצדדים בדבר מיהות החייב בהיטל.....	735
84. בקשה להארכת מועד להגשת ערר על החלטות הוועדה המקומית.....	735
85. פטור במקרה של מכר.....	736
86. תחשיב ההשבחה.....	736
87. היה מקום כי הוועדה המקומית תבקש את מחיקתו של הערר דנן מיוזמתה - פסיקת הוצאות.....	737
88. הוצאות בתיקי הזכויות המותנות.....	737
89. פרשנות הוראות התכניות החלות על המגרש אשר קובעות את האופן שלפיו יש לחשב את היקף שטחי השירות המותרים במגרש.....	738
90. מהו מספר החניות שיש להביא בחשבון במצב הקודם?.....	738
91. היטל השבחה - פירוק שיתוף במקרקעין.....	738
92. בקשה לביטול הוצאות בשל העובדה שלכאורה לא מילאה אחרי החלטת ועדת הערר.....	739
93. ערר על חיוב ריבית פיגורים.....	739

94.	הכרעה שמאית, בדבר קיומה של השבחה בגין תכנית.....	740
95.	החזרת התיק לשמאי המכריע.....	741
96.	האופן שבו חישב השמאי המכריע את חלקיות המימוש במקרה	
	דן.....	741
97.	הפחתה מתחשיב ההשבחה.....	742
98.	ההשבחה והיטל ההשבחה יהיו כאמור בשומה המייעצת.....	742
99.	חיוב העוררים בהיטל השבחה, בעקבות מימוש בדרך של היתר בניה	
	שכלל הקלות.....	742
100.	ערר על גובה החיוב.....	743
101.	השבחה בגין מימוש אישור בקשה להיתר בניה והקלות.....	743
102.	אין בתכנית כדי לפגוע בשווי המקרקעין.....	744
103.	כתב הערר כלל לא הומצא לרשימת בעלי הזכויות בנסח.....	744
104.	מגבלות שימור מבנה.....	744
105.	תיקון השומות המכריעות.....	745
106.	החזרת הדיון פעם נוספת לשמאי המכריע.....	745
107.	הסבת מרפסות לשטח עיקרי.....	746
108.	אמת-המידה להתערבות בקביעותיו ובמסקנותיו של שמאי	
	מכריע.....	746
109.	גם אם ניתן לחלוק על קביעות השמאי המכריע והנמקותיו, אין הדבר	
	מהווה פגם מהותי המצדיק השבת התיק פעם נוספת אליו.....	746
110.	בבסיס הנתונים ששימשו יסוד לשומה המכרעת המתוקנת נלקחה	
	בחשבון שומה מכריעה שצריך היה שלא להתחשב בקבוע בה לאור	
	המתודה שבה נערכה.....	747
111.	טענה כי השומה המכרעת המתוקנת נערכה שלא בהתאם להחלטת	
	הוועדה.....	747
112.	במקרה הנדון השומה נערכה בשיטה שמאית מקובלת; לא מצאנו בה	
	כל טעות מהותית; השמאי המכריע השיב לשאלות הבהרה ואף לאחר	
	שהובאה לידיעתו החלטת בית-המשפט המחוזי להתערב ולבטל את	
	המקדם שנקבע על-ידי ועדת הערר בעניין עפל, עמד על המקדם שקבע	
	בנימוק שהחלטת ועדת הערר היתה רק אחד מהפרמטרים שנלקחו על ידו	
	בחשבון. משכך, ובהתאם להלכה הנוהגת, לא ניתן לקבל את עמדת	
	העוררים בעניין חמל, להתערבות בשומה המכרעת.....	748
113.	אילווצים המונעים מימוש חלק מהזכויות בשל נתוני מגרש מסויים	
	לא מצדיקים מעבר לשיטת קלמן לעמדתנו. ההצדקה למעבר לשיטת	
	קלמן, שכאמור בהחלטה שמה פחות דגש על ההתעשרות בהתאם למימוש	
	החלקי, הוא כאשר התוכנית במצב הקודם קבעה זכויות שאינן בנות	
	מימוש בהגדרה (לדוגמא כאשר נדרשת תוכנית מפורטת, בדומה למקרה	
	דנן), ולא כאשר הזכויות בנות מימוש, אך בשל קושי מעין סובייקטיבי של	
	מגרש אחד נתון לא ניתן לממשן במלואן.....	748

114. היטל ההשבחה נוצר בעת כניסתה לתוקף של התוכנית. מועד התשלום של היטל ההשבחה לא בהכרח יהיה בעת היווצרותו של החוב אלא יכול שיידחה לעת מימוש הזכויות 749

115. נראה איפוא כי יש ממש בטענת המשיבה כי לשיטת הוועדה המקומית, עיקר ההשבחה בגין הגבהת קומת הקרקע המסחרית מבוססת על האפשרות העתידית להקים שטחי יציע. ואולם, ענייננו בשומת השבחה בגין מימוש בהיתר. בהתאם, את ההשבחה יש לחשב בגין הזכויות שהתבקשו בפועל במסגרת ההיתר 749

116. עצם הליכי פשיטת הרגל או פירוק חברת חדלות פירעון גורמים ל"הצתה" מיידית של כל החובות החייב ובכלל זה חובות עתידיים, ועל הוועדה המקומית למלא הוכחת חובות עם פתיחת ההליכים האלה כדי לקבל את ההיטל, ואין צורך לחכות למימוש זכויות שייעשה על-ידי המפרק או הנאמן בפשיטת רגל במכירה של המקרקעין לצד ג' 749

117. תחולת הפטור מכוח סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית 749

118. הארכת מועד להגשת ערר - סיכויי הלכאוריים של הערר, אילו היה מוגש, נמוכים ביותר. כיוון שבית-המשפט לא שוכנע כי קיימים טעמים מיוחדים לאיחור וכי סיכויי של ההליך נמוכים ביותר, אין הצדקה להתערבות בהחלטה 750

119. ערר על שומה מכרעת 750

120. תביעה להשבה בבגין חיוב שלא כדין בריבית פיגורים על היטל השבחה 751

121. השבת סכום היטל ההשבחה שנגבה שלא כדין 752

122. על-פי חוק התכנון והבניה, משאושרה תוכנית בניין עיר המעלה את ערך המקרקעין, חל היטל השבחה, ובידי הנדרשים לשלמו להגיש ערר על שומת היטל השבחה לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. התובעים לא עשו כן, אך דיירים אחרים בבניין עשו כן בשנת 2011. עצם העובדה שדיירים אחרים ידעו על היטל ההשבחה באותו זמן והגישו ערר, מלמדת על כך שבאמצעים סבירים היה בידי התובעים לדעת על היטל ההשבחה ועל זכותם לערר 752

123. בית-המשפט דחה טענת המערער כי קיים פטור מהיטל השבחה במכר הדירות וכי תכנית רובע 3 אינה מחייבת בגביית היטל השבחה. מנגד, התקבלה טענתו העקרונית של המערער לפיה יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38, בעת קביעת "מצב קודם" של הדירות, כפוף להנחיות לשמאי המייעץ 752

124. כידוע, שלושה פרקי חיים יש לתכנית: שלב ההכנה, שלב ההפקדה ושלב החיים שלאחר האישור. כניסתה לתוקף הינה אך לאחר שלב האישור. גביית היטל ההשבחה מתאפשרת איפוא, לפי הגדרת "השבחה" עם "אישור תכנית" 752

125. התובעת בחרה "לשקוט על שמריה" מחודש 10/21, כשנדע לה שאין שומת היטל השבחה בהתייחס לחלקה 30 ובעיני הנתבעות אף לא התבקשה כזאת, במקום לנהוג בשקידה ראויה ובסבירות להשגת שומת היטל השבחה לחלקה 30, ולא הביאה כל ראיה של ממש להוכחה מה עשתה בכדי לקדם העניין. כל זאת עד הגשת העתירה המינהלית, שרק במסגרתה ובמסגרת הסכמת העתירה המינהלית פעלו הנתבעות להוצאת שומת היטל השבחה המתייחסת לחלקה 30..... 753.

126. האם יש מקום להורות על חיוב הנאשם בתשלום היטל השבחה "רעיוני"?..... 753.

127. הטענה בדבר הפחתה או קיזוז של היטל השבחה או של דמי היתר לא עלתה כלל בכתב ההגנה של רנ"י, וממילא היא לא נתמכה בחוות-דעת הצדדים או בתצהירים שהוגשו. יתרה מכך, על-פי תגובת המדינה, חיוב בהיטל השבחה בנסיבות שהועלו מצד רנ"י בבקשה אינו קיים, שכן מדובר במקרקעין אשר מוכרים לחקלאות, לגביהם חל הסדר אחר. רמ"י מבחינתה הודיעה במפורש כי היא שומרת על זכותה לתביעה עצמאית בעניין ואינה מעוניינת בהתערבות בית-המשפט בעריכת שומת דמי היתר. בנסיבות אלה אין הצדקה להכביר עלויות על התביעה בדרך של מינוי מומחה נוסף. הדבר אף אינו מתיישב עם חובת בית-המשפט לנהל את ההליך באופן מהיר ויעיל תוך חיסכון במשאבי זמן ועלויות, כקבוע בתקנה 5 לתקנות..... 757.

128. מסקנתי בדבר כך שיש לדחות את הערעור נשענת על סברתי לפיה אין בסיס לטענת המערערת לפיה קבלת רישיונות לייצור חשמל מרשות החשמל מהווה תנאי נדרש לשם קביעה שהתקיים מימוש לצורך היטל השבחה - קביעת הוועדה בסעיף 28.2 להחלטה לפיה "רישיונות ייצור החשמל לא מהווים חלק מהמימוש לעניין היטל השבחה. מדובר באישורים רגולטוריים שמקורם בחוקים אחרים ואין לקשור ביניהם לבין המימוש שעל-פי חוק התכנון והבניה. משניתן היתר בניה הוא מהווה את המימוש לפי חוק התכנון והבניה ועל-פיו יש לבחון את שאלת חלקיות המימוש", מקובלת עלי..... 757.

129. בעלים של מקרקעין או חוכר לדורות ישלם היטל השבחה מקום שבו חלה השבחה במקרקעין שלו בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת. עוד נקבע בסעיף 7(א) לתוספת השלישית כי היטל השבחה ישולם לא יאוחר מהמועד שהחייב בו מימש את זכותו במקרקעין..... 758.

130. לא יכולה להיות מחלוקת כי הנתבעים ידעו שצפוי חיוב בהיטל השבחה - מקובלת עלי טענת התובעת כי הסכמת הצדדים הייתה שהנתבעים לוקחים על עצמם את מלוא הסיכון בחיוב בהיטל השבחה, ותמורת הסיכון קיבלו הנתבעים הטבה בתשלום דמי שכירות נמוכים..... 758.

131. אירוע המס המקים את החבות בהיטל השבחה הוא איפוא מעשה ההשבחה המתרחש עם אישורה של תכנית אשר השביחה את המקרקעין והעלתה את שוויים. אולם ייחודו של היטל השבחה הוא בכך שמועד התשלום אינו מתקיים בו זמנית עם המועד שבו קמה החבות בהיטל, והוא חל רק בעת מימוש הזכות במקרקעין שלגביהם קמה החבות בהיטל. כך קובע, לעניין זה, סעיף 7(א) לתוספת השלישית758

132. היטל השבחה משולם לרשות המקומית בגין השבחה שחלה על הנכס כתוצאה מפעולת הרשות ועל רקע החלטות של ועדות הבניה השונות - חובת תשלום ההיטל חלה על בעל המקרקעין או החוכר לדורות - גובהו של ההיטל הוא מחצית מערך השבחה - מועד התשלום של היטל ההשבחה הוא בעת המכירה לקונה.....758

133. הגם שנראה כי גם הנתבעת 2 יוצאת מתוך נקודת מוצא כי האגודה נחשבת כחוכרת במסגרת הסכם המשבצת, נבהיר כי בכל מקרה יש לראות גם בבר רשות מכוח הסכם משבצת, לצרכי היטל השבחה, כחוכר לדורות.....759

134. אשר לטענה בעתירה לעניין זכאות לפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג)1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה - מעיון בהחלטת השמאי המכריע עולה כי טענה זו כלל לא נטענה בשומה שהגישו העותרים, וכי הם לא הביאו בפני השמאי המכריע מסד עובדתי נדרש ביחס אליה. משכך, השמאי ציין בהחלטתו כי אין בידו להתייחס לטענה זו לגופה - ועדת הערר בדיון שהתקיים בפניה, הבהירה לעותרים כי בנסיבות אלה היא לא תידרש לסוגיה, וכי היה עליהם להעלותה תחילה בפני הוועדה המקומית - במסגרת העתירה שבים וטוענים העותרים כי הם זכאים לפטור כאמור, וזאת באופן לאקוני ביותר וללא נימוק או תשתית של ממש - משסוגיה זו לא הועלתה בשומה שהוגשה לשמאי המכריע ולא נדונה לגופה על-ידו ועל-ידי ועדת הערר, ברי כי אין מקום שביית-המשפט ידון בכך לראשונה בגדרי ביקורת שיפוטית759

135. מצאתי שתנאי סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מתקיימים, ועל-כן על המקרקעין, לפי מלוא הזכויות בהם, חל ההסדר של חלף היטל השבחה במקום היטל השבחה, ודין הערעור על ההחלטה לבטל את היטל השבחה להידחות.....759