

זכויות מוקנות, מותנות וכאלו הכוללות מועד תפוגה, הקשר לשיטות "המקפצה" ו- "המדרגה" בחישוב גובה היטל השבחה

ערן שמעוני

שמאי מקרקעין, מנהל עסקים (MBA) ופיסיקאי (B.sc.)
(פורסם בבטאון לשכת שמאי המקרקעין בישראל מס' (139), עמוד 85, בחודש יוני 2017)

פרק ראשון: זכויות מוקנות וזכויות מותנות - נקודת השקה

בבקשה להיתר בניה הכוללת זכויות מוקנות בתכנית, ניתן להניח בסבירות גבוהה מאוד, כי תוך תקופה קצרה - חודשים ספורים בלבד מאישורו בתנאים של היתר הבניה - יצא ההיתר מן הכוח אל הפועל. כך, שמרבית השמאים יסכימו כי בחישוב שווי למ"ר קרקע למבונה אקוויוולנטי אין צורך להביא בחשבון הפחתה כלשהי בגין דחייה או אי וודאות¹ (להלן: "השווי המלא").

נשאלת השאלה: האם זו הדרך גם כאשר עסקינן במימוש מלא בדרך של העברת זכויות?

לרובנו זכורות שאלותיהם של מוכרים רבים, כגון:

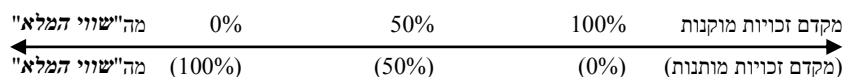
שאלה מספר 1: "לא בניתי את המרתף, מדוע אני הוא זה שצריך לשאת בהיטל השבחה?"

במרבית המקרים נענה לשאלה כי "כך כתוב בחוק", בעוד במיעוטם נעמיק ונסביר למוכר כי שווי הנכס עלה בעקבות הפוטנציאל התכנוני לבניית המרתף, כך שבעת המכירה התקבל תשלום עבור תוספת זכויות אלו וברוח זה שנעשה יש לשאת את הציבור ולשלם היטל.

בבואנו לחשב את ההשבחה, במימוש מלא בדרך של העברת זכויות, לשווי הזכויות לבניית מרתף² נצא מה"שווי המלא", כאשר במקרים בהם לא ניתן או שאין כדאיות כלכלית למימוש הזכויות באופן מיידי נביא בחשבון מקדם הפחתה לאי וודאות (סיכון) ו/או לדחייה משוערת למימוש.

עינינו הרואות כי גם בחישוב ההשבחה במימוש מלא לזכויות מוקנות, לכאורה, קיימים מקרים בהם נפחית לדחייה/סיכון בדיוק כאילו היו אלו זכויות מותנות, כדוגמת אלו המוזכרות בפסקי דין "אקרו"³ ו- "אליק רון"⁴.

ציור מספר 1



בציור מס' 1, בו בסקיצה חד ממדית רציפה נראית האפשרות לתיאורה של כל זכות ע"פ מידת התאמתה להגדרתה כזכות מוקנית/מותנית, כך שמימין מסומנות זכויות מוקנות במקדם 100% (מותנות ב- 0%) ומשמאל זכויות מוקנות במקדם 0% (מותנות ב- 100%) עתה נשאל את השאלה מהו הגבול בין זכויות מוקנות למותנות? האם מעל ל- 80%, 90% זכויות מוקנות יקרא "זכויות מוקנות"? ולהיפך האם מתחת ל- 20%, 10% זכויות מוקנות יקראו "זכויות מותנות"?

לצורך הדיון, אינני רואה כבר עכשיו צורך לשים את הגבולות המדויקים, אך ברצוני להזכיר כי על מרבית השמאים מקובלת הפחתה מסוימת בשווי לבניה ללא היתר, גם לכזאת התואמת תכנית. או, במילים אחרות, שווי זכויות שבהיתר גבוה מעט מאלו שאינם בהיתר. אם נוסיף למסקנה אחרונה זו כי בהעברת זכויות, במידה שקיימת השבחה מתכנית שלא מומשה עדיין, קיימות זכויות מוקנות שאין לגביהן עדיין היתר, אזי יתקבל כי במרבית המקרים שווי הזכויות המוקנות, במימוש מלא בדרך של העברת זכויות, נמוך מעט מה"שווי המלא".

¹ בפרק השלישי בהמשך, נראה כי קיימים מקרים נדירים בהם בפועל דרושה הפחתה בגין דחייה או אי וודאות, גם בבקשה להיתר בניה לזכויות מוקנות.

² בשיטה החישוב המקובלת של תוספת שטח אקוויוולנטי, בשונה מחישוב ישיר של הפחתת שווי קודם משווי חדש.

³ בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו בשבטו כבית-משפט לעניינים מנהליים ב-עמ"נ 20204-10-12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצלייה נ' אקרו בע"מ- פורסם בנבו.

⁴ בית המשפט העליון ב- רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נגד אליק רון- פורסם בנבו.

סיכום פרק ראשון

מפרק זה עולות, בין היתר, שתי המסקנות הבאות:

מסקנה ראשונה: במימוש מלא בדרך של העברת זכויות, במידה שקיימות זכויות שלא מומשו עדיין (אין בעבורם היתר בניה) יש להפחית משווים במקדם כלשהו מה"שווי המלא". גודל ההפחתה, הוא כמובן נושא לדיון שמאי פרטני, באשר כל מקרה לגופו.

מסקנה שנייה: גם זכויות מוקנות, לכאורה יש בהם, לפחות בתיאוריה, מרכיב קטן של אי וודאות כך שנוכל להסתכל עליהם כזכויות מותנות בדרגה נמוכה "אותה גברת בשינוי אדרת". משכך החשיבות העליונה שאני רואה לדון בנושא הזכויות המותנות בהרחבה בפרק הבא.

פרק שני: זכויות מותנות – פסקי דין "אקרנו" ו"אליק רון" (הדרך הנכונה לחישוב ההשבחה)

המסקנה השנייה בפרק הראשון שאליה הגעתי היא, כי כל זכות שהיא ניתנת לתיאור כנגזרת רציפה של זכויות מוקנות/מותנות ומשכך קיימת בה מידה כזאת או אחרת של אי וודאות וניתן לתאר אותה במידת התאמתה להגדרה כזכות "מותנית" בין 0% (לא קיים בעולם המציאות) לבין 100%. מכאן הגעתי לחשיבות העליונה שאני רואה לדון בהרחבה בזכויות המותנות.

מפסקי דין ודיונים בנושא הזכויות המותנות בתכנית עולה כי ניתן לחלק את הדיון בנושא הזכויות המותנות בתכנית לארבעת האפשרויות כמוצג בטבלה מספר 1, שלהלן:

טבלה מספר 1

מימוש זכויות מותנות	בהתאם להגדרת "השבחה" בסעיף 1 (א) ל"תוספת השלישית" ⁵ .	בדרך שאיננה תואמת להגדרת "השבחה" בסעיף 1 (א) ל"תוספת השלישית".
מיושם מלא קודם		
טרם המימוש הבא אין מימוש מלא בדרך של העברת זכויות ⁶ .	רביע ראשון : אישור תכנית ⁷ מתן הקלה או התרת שימוש חורג לפני מימוש מלא בדרך של העברת זכויות.	רביע שני : אישור בקשה להיתר בניה ⁸ או תחילת שימוש בפועל ⁹ קודם למימוש מלא בדרך של העברת זכויות ⁶ .
מימוש מלא בדרך של העברת זכויות ⁶ קודם למימוש הבא.	רביע שלישי : לאחר מימוש מלא בדרך של העברת זכויות יהיה מימוש בדרך של אישור תכנית ⁷ מתן הקלה או התרת שימוש חורג.	רביע רביעי : לאחר מימוש מלא בדרך של העברת זכויות ⁶ יהיה מימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה ⁸ או תחילת שימוש בפועל ⁹ .

ברביע הראשון של הטבלה נתונה תכנית הכוללת זכויות מותנות המשביחות את הנכס (מועד קובע ראשון), אשר מחייבת תכנית מפורטת, פרסום הקלה או התרת שימוש חורג (להלן: ה"תכנית") הממומשות כך לצורך קבלת היתר (מועד קובע שני).

ברביע השני של הטבלה קיימת "תכנית" הכוללת, כאמור, זכויות מותנות המשביחות את הנכס ולאחר מכן בקשה למימוש הזכויות המותנות, בדרך שאינה תואמת להגדרת השבחה בסעיף 1(א) ל"תוספת השלישית" (בקשה להיתר בניה או תחילת שימוש בפועל)¹⁰.

בשני המקרים האחרונים (רביע ראשון ושני) הבעלים בעת אישור ה"תכנית" הינו אותו הבעלים המוציא לפועל והנהנה מהזכויות המותנות שבה, כך, שאין כל מניעה לחייבו בהיטל השבחה מלא עבור תוספת השווי. במקרה הראשון, נותרת השאלה כיצד לחלק את ההשבחה בין שני המועדים הקובעים. בעוד במקרה השני, ההשבחה תחושב למועד הקובע היחיד, מועד אישור ה"תכנית" הכוללת את הזכויות המותנות. מששני המקרים אינם מציגים דילמות קשות, לא מצאתי לנחוץ לדון בהם במאמרי זה.

⁵ ה"תוספת השלישית" ל"חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965".

⁶ סעיף קטן 3 בסעיף 1. (א) ל"תוספת השלישית".

⁷ "תכנית" – תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת.

⁸ סעיף קטן 1 בסעיף 1. (א) ל"תוספת השלישית".

⁹ סעיף קטן 2 בסעיף 1. (א) ל"תוספת השלישית".

¹⁰ מימוש מלא בדרך של העברת זכויות, סעיף 1(א) סעיף קטן (3), אשר גם הוא אינו תואם להגדרת ה"השבחה", ידון בפרק השלישי להלן.

ברביע השלישי של הטבלה נתונה "**תכנית**" (מועד קובע ראשון) הכוללת זכויות מותנות המשביחות את הנכס, כאמור, המחייבת, לשם מימוש הזכויות המותנות, תכנית מתאר מקומית, מפורטת, פרסום הקלה או התרת שימוש חורג. לאחר ה"**תכנית**" קיים מימוש מלא בדרך של העברת זכויות ורק מאוחר להעברת הזכויות יהיה מימוש הזכויות המותנות, בהתאם להוראות ה"**תכנית**" (מועד קובע שני). מקרה זה כמובן, קשה יותר משני קודמיו, שכן הבעלים אינם אותם בעלים בכל אחד משני המועדים הקובעים, כך שיש לחלק את ההשבחה בין שני הבעלים (מועדים) בהתאם להשבחה כפי שהשוק מעריך בכל אחד מהם ולחייב בהתאם את הבעלים בכל מועד.

ברביע הרביעי של הטבלה קיימת "**תכנית**" הכוללת, כאמור, זכויות מותנות המשביחות את הנכס. לאחר מכן מימוש מלא בדרך של העברת זכויות ורק מאוחר להעברת הזכויות יהיה מימוש הזכויות המותנות ב"**תכנית**" בדרך של בקשה להיתר בניה או תחילת שימוש בפועל, אשר אינם מהווים מועד קובע לחישוב השבחה עפ"י הגדרתה בסעיף 1(א) ל"**תוספת השלישית**". מהיותו של מקרה זה הקשה מכולם, אתחיל את הדיון איתו.

במקרים הנופלים ברביע זה, ברור כי ביום המימוש המלא בדרך של העברת הזכויות (מכירה), שווי הנכס כולל את הערכת השוק לשווי הזכויות המותנות ב"**תכנית**", כשזה כפוף להערכת השוק כי לא צפוי היטל השבחה במימוש הזכויות בדרך של היתר בניה משזה יתבקש, בעתיד ע"י הקונה. דהיינו: אם נניח, לשם הדוגמה, כי השוק מעריך את הסיכוי/סיכון במימוש הזכויות המותנות ב-75% (דחייה של 5 שנים בריבית של 6%) גם ערך הנכס יעלה בסכום דומה (בתוספת של כ-75% לזכויות אלו). כך מתקבל כי הקונה שילם למוכר את ערך הזכויות המותנות, כפוף להערכת השוק את הסיכוי/סיכון למימושם. הקונה קיבל את ערכם וישלם 50% כהיטל השבחה¹¹.

מתקבל כי, בהנחה ומימוש הזכויות יתבצע בהתאם להערכת הסיכון של השוק (חמש שנים בדוגמה), תוספת תשלום היטל עבור 25% הנוותרים, לכאורה, יהווה כפל תשלום של הקונה, אשר שילם למוכר 75% (100% בהיוון למועד המימוש המשוער) עבור ההשבחה המלאה וישלם השבחה עבור 25% נוספים (היטל 12.5%). דהיינו סה"כ ישלם הקונה, נכון למועד המימוש המשוער, כ-112.5% מערך הזכויות המותנות. מכאן נגיע למסקנה כי במקרים הנופלים ברביע זה יש לחייב בהיטל השבחה לזכויות המותנות את המוכר, כפוף להערכת השוק את הסיכויים/סיכונים למימוש הזכויות בעתיד ואין לחייב את הקונה בתשלום נוסף, משזה יממש את הזכויות בדרך של קבלת היתר בניה או תחילת שימוש בפועל.

נחזור מעט אחורה, ונשאל את השאלה האם הניתוח והמסקנות האחרונות יישארו זהים גם למקרים הנופלים ברביע השלישי?

התשובה היא כי הניתוח למקרים הנופלים ברביע השלישי הינו דומה, בשינויים קלים. במקרים הנופלים ברביע זה השוק מעריך את הסיכוי/סיכון ביום המכירה כפוף להיטל השבחה צפוי לאישור תכנית, מתן הקלה או שימוש חורג כמחויב ב"**תכנית**". משכך על המוכר לשלם היטל השבחה כפי שהשוק מעריך את סיכויי ה"**תכנית**" להתממש ואת חלוקת ההשבחה בין שני המועדים הקובעים ועל הקונה לשלם את היתרה. אם נניח כי השוק מעריך את הסיכוי/סיכון ביום המכירה ב-75%, כדוגמה הקודמת, ואת חלוקת ההשבחה כ-40% למועד אישור התכנית וכ-60% למועד אישור ההקלה, אזי המוכר ישלם השבחה עבור $(40\% \times 75\% = 30\%)$ מהשווי המלא במועד אישור התכנית (שהם כ-40% בהיוון למועד המימוש המשוער) והקונה ישלם השבחה עבור 60% הנוספים למועד אישור ההקלה. מתקבל כי בסה"כ התקבלה השבחה עבור כ-100% משווי תוספת הזכויות כמהוונות למועד המימוש המשוער.

סיכום פרק שני

קיבלנו כי יש לחייב את המוכר בהשבחה עבור שווי הזכויות המותנות לפי השווי אותו הוא פוגש במועד המכירה, בכפוף להוראות ה"**תוספת השלישית**" (חישוב במועד אישור ה"**תכנית**" והצמדה בהתאם לסעיף 9). על הקונה לשלם את יתרת ההשבחה, ככל שקיימת, במקרה והוא מימש את הזכויות בדרך התואמת להגדרת השבחה בסעיף 1(א) ל"**תוספת השלישית**", שהרי במימוש בדרך שאינה תואמת את הגדרת ההשבחה בסעיף 1(א) נוכחנו כי שולם היטל ההשבחה עבור שווי הזכויות המלא בהתאם להערכת השוק את הסיכון.

ישאלו המקשים, האם החיים לא היו קלים יותר והחישוב נכון וצודק יותר לו היינו מחשבים את ההשבחה בשיטת "**המקפצה**", השיטה שהייתה נהוגה קודם לפס"ד "**פמיני**"¹²? תשובתי, בתמצית תהיה כי במרבית המקרים, ההשבחה ע"פ הוראות ה"**תוספת**", תהיה זהה לו הישבנו אותה בשיטת "**המקפצה**" או בשיטת "**המדרגות**" ועל כך בפרק הבא.

¹¹ ההשבחה שתחושב בהתאם ל"**תוספת השלישית**" תכלול חישוב למועד הקובע והצמדה לפי סעיף 9.
¹² רע"א 4217/04 ציון פמיני נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים – פורסם בנבו.

פרק שלישי: שיטת "המקפצה החדשה" או "המקפצה המנטרלת"

זכור לנו, בעבר, קודם לפס"ד "פמיני" הייתה קיימת מחלוקת בין השמאים בשאלת דרך חישוב ההשבחה המתאימה, אם בשיטת "המדרגות" או בשיטת "המקפצה". בעוד מרבית השמאים סברו כי יש לחשב את ההשבחה בשיטת "המקפצה" היו אחרים¹³ שסברו כי יש לחשבה בשיטת "המדרגות". בנושא ההשוואה בין השיטות נכתבו מאמרים רבים¹⁴. עד שבאה לעולם הלכת "פמיני", של בית משפט העליון אשר שמה קץ למחלוקת בקובעה כי השיטה המתאימה יותר, מבין השתיים, לחישוב ההשבחה היא שיטת "המדרגות".

לאחרונה עלה רעיון להצעת חוק חדשה¹⁵ אשר, בעיקרה, מציעה להחזיר את חישוב ההשבחה לשיטת מקפצה שונה במקצת מזאת שהייתה נהוגה קודם להלכת "פמיני". ההבדל העיקרי בין שתי שיטות המקפצה מתבטא בכך שבהתאם לשיטה המוצעת המועד הקובע יהיה מועד מימוש הזכויות בדרך של בקשה להיתר בניה¹⁶, בעוד בהתאם לשיטה הנהוגה טרם פס"ד "פמיני" (להלן: שיטת "המקפצה הישנה") המועד הקובע, במקרה של רצף תכניות משביחות¹⁷, היה המועד הקובע לתכנית האחרונה ברצף.

במאמר זה אנתח את השפעת השינוי המוצע שלהלן בשילוב שינוי נוסף הכולל את הוצעת סעיף קטן 3, בהגדרת "מימוש זכויות" בסעיף 1(א), לתוספת¹⁸.

בשילוב שני שינויים אלו ב"תוספת השלישית", מתקבלת שיטת חישוב חדשה (תיקרא להלן: שיטת "המקפצה החדשה" או "המקפצה המנטרלת") לפיה מחושבת ההשבחה לקבלת היתר בניה או תחילת שימוש בפועל, כאשר העברת זכויות איננה מהווה עוד מימוש.

לאחר שהגדרנו את השינויים המוצעים ב"תוספת השלישית", נעצור ונחזור לטבלה מספר 1, בפרק השני. ברור כי ביטול המימוש המלא בדרך של העברת זכויות מצמצם את הטבלה למקרה אחד בלבד, הכולל מימוש בדרך שאיננה תואמת להגדרת "השבחה" בסעיף 1(א) ל"תוספת השלישית" (בקשה להיתר בניה או תחילת שימוש בפועל), ומתיירת חשיבות השאלה האם היה קודם למימוש או יהיה לאחריו מימוש מלא בדרך של העברת זכויות. כך מתייתר, למעשה כליל, הדיון בטבלה מספר 1 ההופכת למקרה יחיד הכולל מימוש בדרך שאיננה תואמת להגדרת "השבחה" בסעיף 1(א) ל"תוספת השלישית" ובהתאם לסעיפים קטנים (1) ו-(2) שלו, כאמור.

לאחר שנוכחנו כי השיטה המוצעת מצמצמת את הדיון למקרה יחיד, נציג מספר דוגמאות לחישוב ההשבחה על פיה, הפעם תוך התייחסות להגדרת "השבחה" בסעיף 1(א), ב"תוספת השלישית", ונראה כי במרבית המקרים גובה ההשבחה בשימוש בשיטת "המדרגות" או בשיטת "המקפצה המנטרלת", בקיזוז השבחות שאינן נופלות בהגדרת "השבחה" בסעיף 1(א), יהיה זהה, בעוד רק במיעוטם תתקבל תוצאה שונה, כזאת המצריכה התייחסות נוספת לבחירת השיטה המתאימה יותר.

סעיף 1(א) ל"תוספת השלישית"

"בתוספת זו - "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג; ..."

¹³ גם מחבר מאמר זה בתוכם.

¹⁴ ראה לדוגמה מאמריו של עדי צביקל במקרקעין וערכם מס' ק"ט (119), דצמבר 1999, עמוד 25 ו- קי"ח (118) יולי 1999, עמוד 7.

¹⁵ "הצעת חוק התכנון והבניה, תש"ע-2010" - פורסמה ברשומות בחוברת מס' 499 ביום 15/03/2010.

¹⁶ יום קליטת הבקשה להיתר, עפ"י סעיף 418 (1) (א), כאשר קיימים שם גם מועדי מימוש נוספים כגון: שימוש בפועל - יום תחילת השימוש בפועל ואחרים.

¹⁷ סעיף 4. (5) ל"תוספת השלישית".

¹⁸ המקביל לסעיף זה ב"הצעת תיקון חוק התכנון והבניה, תש"ע-2010" הוא סעיף קטן (3) בסעיף 418.

דוגמה מספר 1

לצורך הדוגמה נניח מגרש ריק ביעוד למגורים בשטח כ-300 מ"ר באחת מערי המרכז עליו במצב קודם, בשנת 1975, מותרת בנייה בשטח עיקרי של 200 מ"ר (100 מ"ר לקומה x 2 קומות) + שטחי עזר.

חישוב ההשבחה בשיטת המדרגות:

מספר תכנית	מהות	מועד קובע	השבחה אקו'ל	שווי קרקע למ"ר מבונה	השבחה	הצמדה ל –
A	מרתף בשטח 15 מ"ר	01/03/1982	6 מ"ר	5 ע"מ/מ"ר	30 ע"מ	19,370.37 ע"מ
B	מרתף בשטח 50 מ"ר	01/03/1986	14 מ"ר	370 ע"מ/מ"ר	5,180 ע"מ	36,412.76 ע"מ
C	מרתף בשטח 100 מ"ר	01/03/2008	20 מ"ר	3,500 ע"מ/מ"ר	70,000 ע"מ	80,572.18 ע"מ
	למועד אישור הבקשה להיתר בניה בתנאים –	01/03/2016		7,500 ע"מ/מ"ר	סה"כ	136,355.31 ע"מ

חישוב ההשבחה בשיטת המקפצה המוצעת למועד אישור הבקשה להיתר בניה (01/03/2016), בהתחשב בהגדרת השבחה לפי סעיף 1(א) [לתוספת](#)²⁰.

מספר תכנית	השבחה אקו'ל	השבחה ²¹	הצמדה אחורה לפי עליית שווי הנכס	הצמדה ל –
A	6 מ"ר	45,000 ע"מ	30 ע"מ = (5 ע"מ / 7,500 ע"מ) / 45,000 ע"מ	19,370.37 ע"מ
B	14 מ"ר	105,000 ע"מ	5,180 ע"מ = (370 ע"מ / 7,500 ע"מ) / 105,000 ע"מ	36,412.76 ע"מ
C	20 מ"ר	150,000 ע"מ	70,000 ע"מ = (3,500 ע"מ / 7,500 ע"מ) / 150,000 ע"מ	80,572.18 ע"מ
סה"כ	40	300,000 ע"מ	סה"כ השבחה עפ"י שיטת המקפצה החדשה	136,355.31 ע"מ

תוצאה: משתי הטבלאות האחרונות ניתן לראות בבירור כי ההשבחה המחושבת בשיטת "המדרגות", למועד בקשת היתר הבניה, זהה לזו המחושבת בשיטת "המקפצה החדשה".

הערות: 1. ניתן לבצע תרגיל כללי דומה באותיות ולהיווכח כי גם אז תתקבל תוצאה זהה בשתי שיטות החישוב.
2. ניתן אף להראות בנקל, בתחשיב דומה לזה שבטבלה, כי אם נחליף את המועד לאישור הבקשה להיתר בניה, 01/03/2016, במועד קובע לתכנית נוספת, D, ונחשב את ההשבחה בשיטת המקפצה הידוע קודם לפסק דין "פמיני", אך תוך התייחסות לקיזוז "השבחה" שאינה עומדת בהגדרתה בסעיף 1(א)²² ל"תוספת השלישית", יתקבל כי התוצאה בשתי השיטות ("המקפצה הישנה" ו-"המדרגות") תהיה זהה.

דוגמה מספר 2

עתה נשנה מעט את דוגמה מספר 1 ונניח כי המגרש איננו ריק, אלא קיים עליו מבנה צמוד קרקע, המנצל את כל זכויות הבניה האפשריות לשנת בנייתו - 1990 (200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר מרתף + שטחי עזר), משכך התכנית היחידה הנותרת כמשיכה היא תכנית C.

חישוב ההשבחה בשיטת המדרגות הקיימת:

- ההשבחה למועד הקובע (01/03/2008) - $70,000 \text{ ע"מ} = 20 \text{ מ"ר} \times 3,500 \text{ ע"מ/מ"ר}$
- דחייה משוערת של 23^{32} שנה בריבית 6% - $10,850 \text{ ע"מ} = 70,000 \text{ ע"מ} \times 0.155$ (מקדם דחייה/סיכון).
- הצמדה למועד המימוש (01/03/2016) - $12,488.69 \text{ ע"מ}$

חישוב ההשבחה בשיטת המוצעת (בדומה לדוגמה 1):

- ההשבחה למועד המימוש (01/03/2016) - $150,000 \text{ ע"מ} = 20 \text{ מ"ר} \times 7,500 \text{ ע"מ/מ"ר}$

¹⁹ לפי הנמוך שבין מדד יוקר הבניה והמחירים לצרכן, בהתאם לסעיף 9 ל"תוספת".
²⁰ קיזוז השבחה שחושבה ואינה נופלת בהגדרת ההשבחה בהתאם לסעיף 1(א), כאמור.
²¹ לפי שווי קרקע למ"ר מבונה של 7,500 ע"מ למועד הקובע, 01/03/2016, כאמור.
²² בשונה משהיה נהוג עפ"י שיטת המקפצה דאז.
²³ בהנחת חיים כלכליים של כ- 50 שנה, משנת 1990, לנכס.

הצמדה אחורה לפי עליית שווי הנכס - $70,000 \text{ ₪} = (3,500 \text{ ₪/מ"ר}) / (7,500 \text{ ₪/מ"ר}) \times 150,000$.

הצמדה למועד המימוש (01/03/2016) - $80,572.18 \text{ ₪} \neq 12,488.69 \text{ ₪}$ (שהתקבלו בשיטת המדרגות).

דוגמה מספר 3

נמשיך עם דוגמה מספר 2, אך נוסיף כי תכנית C מכילה הוראת תפוגה של 10 שנים. דהינו: לאחר 10 שנים, במידה ולא מומשה התכנית, שטח המרתף המותר יחזור למצב הקודם לתכנית- 50 מ"ר (כפי שבנוי בפועל) ונחשב את ההשבחה לתכנית C.

חישוב ההשבחה בשיטת המדרגות הקיימת:

ההשבחה למועד הקובע (01/03/2008) - 0 --- (כיוון וקיים מבנה חדש יחסית על החלקה ובשקלול התפוגה)

הצמדה למועד המימוש (01/03/2016) - 0 --- ₪.

חישוב ההשבחה בשיטת המוצעת (בדומה לדוגמה מספר 1):

ההשבחה למועד המימוש (01/03/2016) - $150,000 \text{ ₪} = 20 \text{ מ"ר} \times 7,500 \text{ ₪/מ"ר}$.

הצמדה אחורה לפי עליית שווי הנכס - $70,000 \text{ ₪} = (3,500 \text{ ₪/מ"ר}) / (7,500 \text{ ₪/מ"ר}) \times 150,000$.

הצמדה למועד המימוש (01/03/2016) - $80,572.18 \text{ ₪} \neq 0 \text{ ₪}$ (שהתקבל בשיטת המדרגות).

ניתוח התוצאות

ראינו כי במקרים בהם עסקינן בתכניות רגילות, כאלו שניתן לממשם ללא דחייה/סיכון ואין בהם הוראות תפוגה, ההשבחה המחושבת אם בשיטת "המדרגות" הקיימת או בשיטת "המקפצה המנטרלת" הינה זהה לחלוטין (דוגמה מספר 1).

במקרים בהם קיימות תכניות שאין כדאיות כלכלית למימושם במועד אישור התכנית (דוגמה מספר 2) או שקיימות בהם הוראות תפוגה (דוגמה מספר 3) התוצאה תהיה שונה בהתאם ליחס בין מקדמי הסיכון/סיכוי/תפוגה שנעריך לבין התאמתם למועד המימוש בפועל.

הערה - עד עתה לא התייחסנו למקדמי דחייה/סיכון/תפוגה ממועד אישור הבקשה להיתר

בניה ועד למימושו בפועל²⁴. עם תחילת השימוש בשיטה המוצעת יהיה צורך

לבחון מקדמים אלו, כשכל מקרה לגופו.

סיכום פרק שלישי

בפרק זה ראינו כי, במרבית המקרים, בחישוב ההשבחה למימוש בדרך של בקשה להיתר בניה²⁵ אם בשיטת "המדרגות" או בשיטת "המקפצה המנטרלת" מתקבלת תוצאה זהה, כאשר רק במיעוטם מתקבלת תוצאה שונה המתאימה ליחס בין מקדמי הסיכון/סיכוי/תפוגה שהערכנו והתאמתם למועד המימוש בפועל. בנוסף ראינו כי תוצאה זו תורמת לחישוב השבחה רק עבור החלק הממומש בפועל²⁶ ומשכך ההשבחה המחושבת, במקרים בהם קיימים מקדמי סיכון/סיכוי/תפוגה, הינה צודקת ונכונה יותר מאשר זאת המחושבת בשיטת "המדרגות" המקובלת.

אם כך נותר לבחון את התועלות והמחירים האפשריים של השיטה המוצעת הכוללת את שני השינויים שהוזכרו.

תועלות:

²⁴ ראה גם הערת שוליים מספר 1, בתחתית העמוד הראשון.

²⁵ פה ראוי לציין כי הדיון שערכנו במימוש בדרך של בקשה היתר בניה דומה לדיון במימוש בתחילת שימוש בפועל.

²⁶ בדומה לנהוג בגביית אגרות בניה והיטלי פיתוח אשר נגבים כחלק מאישור היתר הבניה וגם בדומה לחישוב השבחה במקרים של הקלה או שימוש חורג, בהם גם היום נהוג לחשב את ההשבחה עבור החלק הממומש בפועל, בלבד.

מעבר לתועלת שהצגתי כבר, של גבייה נכונה וצודקת יותר וביטול דילמות רבות הכרוכות במקרים בהם מעורבות תכניות הכוללות זכויות מותנות או הוראות תפוגה, ניתן להצביע על השפעת השינוי להפחתת מחירי הנדל"ן, לפחות בגובה היטל ההשבחה הצפוי לזכויות שלא נוצלו עדיין.

מחיר:

המחיר הכבד ביותר שניתן לחשוב עליו, לדעתי, הוא אי וודאות בהקשר של מחירי נכסים הכוללים זכויות לא מנוצלות, כל זאת לפחות בתקופת המעבר להפעלת החוק. שהרי אחרי תקופת זמן סביר יש להניח כי השוק יהיה מספיק משוכלל להכיל את השפעות השינוי.

סיכום המאמר

בפרק הראשון הראנו את נקודת ההשקה הקיימת בין זכויות מוקנות לזכויות מותנות והצענו את השיבות הדיון בנושא. בפרק השני פרקנו את הדיון בזכויות המותנות לארבע אפשרויות, קיבלנו את הדרכים השונות לחישוב ההשבחה המתאימות לכל אחת מארבעת האפשרויות, עד שבסופו של הפרק הצגנו שאלה לקיום שיטת חישוב היטל השבחה כוללנית מהקיימת. בפרק השלישי הצגנו שיטת חישוב היטל השבחה חדשה, קראנו לה שיטת "**המקפצה המנטרלת**", והראנו כי השינוי שהיא מציע ב"**תוספת השלישית**" ל"**חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965**", לשינוי מועד מימוש הזכויות למועד הבקשה להיתר בניה או למועד תחילת השימוש בפועל, תוך ביטול המימוש המלא בהעברת זכויות והתייחסותה להגדרת "**השבחה**" בסעיף 1(א) יתרום, במקרים בהם קיימים זכויות מותנות או זכויות הכוללות הוראות תפוגה²⁷, לגבייה נכונה וצודקת יותר, ותייתרנה שאלות כדוגמת שאלה מספר 1 בפרק הראשון.

לסיום ברצוני להציג אנלוגיה אישית מהמקום שמימנו באתי, עולם הפסיקה. שיטת "**המקפצה**" הקודמת לפסק דין "**פמיני**" יכולה להיחשב כאנלוגית לפסיקה של העת העתיקה אשר כידוע התבססה על עובדות לא נכונות (כדור הארץ כמרכז היקום וכד') עד שהוחלפה בזאת הנכונה של "**גלילאו גליליי**" ו-"**אייזק ניוטון**". אצלנו שיטת "**המקפצה**" משלא התייחסה להתאמות המתחייבות מהגדרת השבחה בסעיף 1(א) ל"**תוספת**" נמצאה כלא נכונה והוחלפה, בהלכת "**פמיני**", בשיטה הנכונה, שיטת "**המדרגות**".

לאחר מכן, את התגלו יותר ויותר מקרים ושאלות שפסיקת "**ניוטון**" לא יכלה להם, באה לעולם "**תורת היחסות**" של "**אלברט איינשטיין**" אשר הציעה שיטה כוללנית יותר העונה למקרים ושאלות נוספות אלו והראתה כי פסיקת "**ניוטון**" אומנם נכונה אך מהווה רק מקרה פרטי של המציאות. כל זאת לדעתי, באנלוגיה לשיטה המוצעת (שיטת "**המקפצה המנטרלת**") ושיטת "**המדרגות**" הקיימת שהינה מקרה פרטי של הראשונה, בלבד.

[דף הבית < מאמרים/הצעות חוק](#)

²⁷ כאן אולי המקום להאיר כי ניתן להראות בקלות שהחישוב בשיטה המוצעת יחסוך גם דילמות רבות בהם מעורבות תכניות מתאר ארציות, מחוזיות, תשריטי חלוקה ומקרים דומים אחרים.