

[דף הבית < מאמרים/הצעות חוק](#)

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

המשך, חלק שני

(פורסם בבטאון לשכת שמאי המקרקעין בישראל מס' ק"מ (140), עמוד 110-106, בחודש דצמבר 2019)
(החלק הראשון פורסם במקרקעין וערכך מס' קל"ט (139), עמוד 94-85, בחודש יוני 2017)

ערן שמעוני

שמאי מקרקעין, מנהל עסקים (MBA) ופיסיקאי (B.sc.)

פרק רביעי: הקדמה לחלק השני

את חלק זה של הדיון בשיטה המוצעת אתחיל, בדיוק במקום בו סיימתי את החלק הקודם (סיכום הפרקים הראשון עד השלישי), באנלוגיה אישית מהמקום ממנו באתי – עולם הפיסיקה.

כפי שנוכחנו, "תורת היחסות", בהיותה רבולוציה של המדע הקיים באותו זמן, הציעה שיטה כוללנית מהקיימת אשר הסבירה מקרים ושאלות שלא ניתן היה להבינם בהתבסס על תאוריות קיימות. אך עם השנים וההתקדמות האבולוציונית של המדע נערכו שאלות מעניינות נוספות שנראה כי "תורת היחסות" לא יכלה עוד להן. מאז ועד היום, העולם המדעי שוקד על גילוייה של תורה מדעית רבולוציונית חדשה, המכונה, בית היתר, בשם "התורה המאוחדת". בעניין "התורה המאוחדת" [במאמר נפרד על כתיבתו אני שוקד מזה שנים, אשר, מעבר לצורך, לא נפרט בו כאן.](#)

באנלוגיה מהפיסיקה לנושא הדיון, גם השימוש בשיטת "המקפצה המנטרלת" מציף על פני הקרקע שאלות מעניינות חדשות לחישוב היטל במקרים של היתרים, כדוגמת:

- היתרים שמימושם עד לתחילת שימוש עורך זמן רב לאחר אישורם.
- היתרים שלא מומשו כך שפג תוקפם והסיכוי למימושם בעתיד נראה נמוך עד מאוד.
- היתרים, שלא מומשו ופג תוקפם של תכניות המתאר עליהם התבססו, כך שנראה שלא ימומשו עוד לעולם.

פרק חמישי: הצגת הבעייתיות

כבר בתחילת הפרק הראשון, [בחלק הראשון](#), בהערות שוליים מס' 1, הזכרתי את השאלה של דחיית חישוב גובה השבחה עד למימוש ההיתר בפועל וקבעתי כי מכיוון שבמרבית המקרים הדחייה היא לתקופה קצרה, של חודשים ספורים לכל היותר, השפעת הדחייה הזו על גובה השבחה הינה זניחה, בד"כ. בהמשך, בסיכום הפרק הראשון, מסקנה ראשונה, ובהערה בסעיף ניתוח התוצאות שבפרק השלישי, המפנה להערת שוליים מס' 1, הצעתי, במקרים קיצוניים, את הצורך לדון במקדמי סיכון/דחייה/תפוגה ממועד אישור הבקשה להיתר בניה, ועד לתחילת השימוש בפועל¹.

דוגמה מספר 4

בדוגמה מספר 1, בחלק הראשון, הכוללת מגרש ריק ביעוד למגורים בשטח כ- 300 מ"ר, באחת מערי המרכז עליו במצב קודם, בשנת 1975, הותרה בניה בשטח עיקרי של 200 מ"ר (100 מ"ר לקומה x שתי קומות) + שטח עזר, למועד אישור הבקשה להיתר בניה- 01/03/2016, התקבלה השבחה של 136,355.31 ₪.

¹ כזכור עפ"י שיטת "המקפצה המנטרלת" לא קיים עוד מימוש זכויות בדרך של העברת זכויות, סעיף קטן (3) בסעיף (א) ל"תוספת השלישית".
עמוד 1 מתוך 4 עמודים

עתה, בשונה מההנחה הסמויה שם כי במרבית המקרים הדחייה עד למימוש בתחילת שימוש זניחה, נחשב את ההשבחה במקרה בו הצפי למימוש ההיתר איננו חודשים ספורים בלבד, אלא כשנה וחצי. כך מתקבל כי חישוב ההשבחה למועד אישור הבקשה להיתר בניה- 01/03/2016, בדחייה למימוש בתחילת שימוש של שנה וחצי (לתאריך 01/09/2017) הינו כדלקמן:

$$124,890.37 \text{ ₪} = 136,355.31 / (1.06 \times 1.03)^2$$

מסקנה: כבר בדחייה לתקופה קצרה יחסית, כשנה וחצי, ההשבחה המחושבת לתחילת שימוש נמוכה בכ- 9% בהשוואה לחישובה ללא הדחייה. משכך ברור כי יש להתייחס לדחייה במקרים כמתואר בדוגמה, כמו גם במקרים בהם הצפי למימוש ההיתר הוא לתקופה ארוכה יותר.

הערה: מכאן עולה בבירור כי ככל שמימוש ההיתר ימשך זמן ארוך/קצר מהצפוי, לא תהיה עוד התאמה בין ההשבחה האמיתית וזו שחושבה בהתבסס על מקדם דחייה של שנה וחצי, כבדוגמה, כך שהשבחה האמיתית תהיה, בד"כ³, נמוכה/גבוהה יותר, בהתאמה.

דוגמה מספר 5

נמשיך עם דוגמה מספר 4 הקיצונית ונוסיף כי בתאריך 01/03/2017, עת התחילו בחפירות לשם מימוש היתר הבניה, משהתגלו במגרש ממצאים ארכיאולוגיים שאינם מאפשרים עוד בניה כלשהי על המגרש⁴, ההיתר, בתאריך זה, בוטל הלכה למעשה.

משכך היות שלא ניתן לממש את ההיתר, בפועל לא קיימת עוד השבחה ונשאלת השאלה האם ההיטל ששולם- 62,445.185 ₪ (מחצית ההשבחה) הוא ההיטל הנכון או שיש להחזיר את התשלום ששולם, בשלמותו או חלקו ?

אם נוסיף לדוגמה זו העברת זכויות בתאריך כלשהו שבין ה- 01/03/2016 (מועד אישור הבקשה להיתר בניה) ועד ל- 01/03/2017 (מועד ביטול ההיתר הלכה למעשה), כי אז לשאלה הקודמת יתווסף קושי נוסף: באיזה יחסיות, בין מוכר לקונה, יש לחלק את ההחזר במדה ויוחלט על החזרתו?

סיכום פרק חמישי

בפרק זה, בדוגמה 4, ראינו כי קיימים מקרים בהם מקדמי הסיכון/דחייה/תפוגה ממועד אישור הבקשה להיתר בניה ועד למימוש הזכויות בפועל אינם זניחים עוד, כך שלא ניתן להתעלם מהם, וההתייחסות למקדמים אלו יכולה ליצור הפחתות של עשרות אחוזים בגובה ההשבחה עדי כדי ביטולה המוחלט במקרים, כבדוגמה 5, בהם היתר הבניה המאושר בוטל ולא ניתן עוד למימוש.

פרק שישי: הצעה לפיתרון

לדעתי, הפיתרון לקושיים ושאלות אלו הוא פשוט ביותר:

כפי ששיטת ה"המקפצה המנטרלת", בגילגולה בפרקים הראשון עד השלישי של [החלק הראשון בדיון](#), הציעה לבטל את סעיף קטן (3) בסעיף 1 (א) [לתוספת](#) למימוש זכויות בדרך של העברת זכויות⁵, נעלה עתה את הרעיון שבהתאם לשיטה יבוטל גם סעיף קטן (1) בסעיף 1 (א) [לתוספת השלישית](#) למימוש זכויות בדרך של קבלת היתר בניה. למעשה, לאחר ביטול סעיפים קטנים 1 ו- 3 נותרנו עם סעיף קטן (2) בסעיף 1 (א), בלבד, הקובע מימוש זכויות בתחילת שימוש בפועל⁶.

² שיעור ריבית שנתי לדחייה של 6%.

³ גובה ההשבחה האמיתית ביחס למחושבת תלוי גם בשינויי המחירים בשוק המקרקעין בתקופה שבין מועד אישור ההיתר ומימושו, בתחילת שימוש.

⁴ ממצאים ארכיאולוגיים הם דוגמה לכל הליך אחר המבטל את ההיתר הלכה למעשה, כגון: הכרזה על המגרש כחקלאי, לפי התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה וכד'.

⁵ נזכיר כי, כך למעשה קיבלנו כי ההשבחה מחושבת למועד המימוש בפועל דאז- קבלת היתר הבניה או תחילת שימוש.

⁶ כאן המקום, אולי, להעיר כי גם בינוי לפי תשריט חלוקה המתבסס על תכנית ומקרים דומים מהווים תחילת שימוש בפועל.

בדרך זו גם במקרים בהם ההשבחה מומשה זמן רב לאחר קבלת ההיתר או אף לא מומשה כלל, כבדוגמה מס' 5, נמנע מהצורך בהערכת גובה מקדמי ה- סיכון/דחייה/תפוגה.⁷

דוגמה מספר 6 (א)

עדכון תחשיב ההשבחה בשיטת ה"מקפצה המנטרלת", שבדוגמה מספר 1, הפעם התחשיב מבוצע למועד המימוש בתחילת שימוש שבדוגמה 4-01/09/2017, כל זאת בהתחשב בהגדרת השבחה לפי סעיף 1 (א) לתוספת⁸, כאמור.

מספר תכנית ⁹	השבחה אקווי	השבחה ¹⁰	הצמדה אחורה לפי עליית שווי הנכס ¹¹	הצמדה לתאריך- 01/09/2017 ¹²
A	6 מ"ר	48,000 ₪	$30 \text{ ₪} = (5 \text{ מ"ר/מ"ר} / 8,000 \text{ ₪}) \times 48,000 \text{ ₪}$	19,748.07 ₪
B	14 מ"ר	112,000 ₪	$5,180 \text{ ₪} = (370 \text{ מ"ר/מ"ר} / 8,000 \text{ ₪}) \times 112,000 \text{ ₪}$	36,487.03 ₪
C	20 מ"ר	160,000 ₪	$70,000 \text{ ₪} = (3,500 \text{ מ"ר/מ"ר} / 8,000 \text{ ₪}) \times 160,000 \text{ ₪}$	80,736.51 ₪
סה"כ	40 מ"ר	320,000 ₪	סה"כ השבחה עפ"י שיטת ה"מקפצה החדשה"	136,971.61 ₪

דוגמה מספר 6 (ב)

לצורך כלליות דוגמה מספר 6 (א), נחליף את שווי הקרקע למ"ר מבונה למועד המימוש בתחילת השימוש מ-8,000 ₪ לשווי כללי- X ₪, אפשרות שעלתה כבר בהערה מספר 1, בדוגמה מספר 1, בפרק השלישי של החלק הראשון, ונחשב את ההשבחה, כפי שעשינו קודם, למועד המימוש בתחילת שימוש-01/09/2017.

מספר תכנית	השבחה אקווי	השבחה	הצמדה אחורה לפי עליית שווי הנכס	הצמדה לתאריך- 01/09/2017
A	6 מ"ר	$6 \text{ מ"ר} \times (X \text{ מ"ר/מ"ר})$	$30 \text{ ₪} = (5 \text{ מ"ר/מ"ר} / X) \times (6 \text{ מ"ר} \times X)$	19,748.07 ₪
B	14 מ"ר	$14 \text{ מ"ר} \times (X \text{ מ"ר/מ"ר})$	$5,180 \text{ ₪} = (370 \text{ מ"ר/מ"ר} / X) \times (14 \text{ מ"ר} \times X)$	36,487.03 ₪
C	20 מ"ר	$20 \text{ מ"ר} \times (X \text{ מ"ר/מ"ר})$	$70,000 \text{ ₪} = (3,500 \text{ מ"ר/מ"ר} / X) \times (20 \text{ מ"ר} \times X)$	80,736.51 ₪
סה"כ	40 מ"ר	$40 \text{ מ"ר} \times (X \text{ מ"ר/מ"ר})$	סה"כ השבחה עפ"י שיטת ה"מקפצה החדשה"	136,971.61 ₪

מסקנה: מדוגמה מספר 6 (ב) ניתן לראות בנקל, בדומה להערה מספר 1, בדוגמה מספר 1, בפרק השלישי של החלק הראשון, כי לו החלפנו את השווי למ"ר מבונה למועד המימוש בתחילת שימוש בשווי כלשהו- X, עדיין ההשבחה המחושבת בשיטת ה"מדרגות" הייתה זהה לזו המחושבת בשיטת ה"מקפצה המנטרלת". תוצאה זו היא מעין הוכחה נוספת לנכונותה ודיוקה של שיטת ה"מדרגות", אך זאת כל עוד:

- בתחשיב לא מעורבות זכויות מותנות או כאלו הכוללות הוראות תפוגה (חלק ראשון).
- בתחשיב לא מעורבים מקדמי סיכון/דחייה/תפוגה ממועד אישור הבקשה להיתר בניה ועד למימוש בתחילת שימוש (חלק שני).

סיכום

בפרקים הראשון עד השלישי של החלק הראשון הצגנו שיטה חדשה לחישוב היטל ההשבחה, קראנו לה שיטת ה"מקפצה המנטרלת", הראנו כי השינוי שהיא מציעה 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 ה"השבחה" בסעיף 1 (א) יתרום, במקרים בהם קיימים זכויות מותנות או זכויות הכוללות הוראות תפוגה, לגביה נכונה וצודקת יותר.

⁷ הערכה שלא תמיד תואמת את המציאות, כפי שראינו בהערה בסוף דוגמה 4 ובדוגמה מספר 5.

⁸ קיזוז השבחה שחושבה ואינה נופלת בהגדרת ההשבחה בהתאם לסעיף 1 (א), כאמור.

⁹ מועדים קובעים: לתכנית A-01/03/1982, לתכנית B-01/03/1986 ולתכנית C-01/03/2008, כבדוגמה 1, כאמור.

¹⁰ לפי שווי קרקע למ"ר מבונה של 8,000 ₪ למועד המימוש בתחילת שימוש, 01/09/2017, כאמור.

¹¹ השווים למועדים הקובעים, בהתאם לדוגמה מספר 1: לתכנית A-5 מ"ר/מ"ר, לתכנית B-370 מ"ר/מ"ר ולתכנית C-3,500 מ"ר/מ"ר.

¹² לפי הנמוך שבין מדד יוקר הבניה והמחירים לצרכן, בהתאם לסעיף 9 לתוספת.

¹³ בשל היותו של המשתנה X מ"ר/מ"ר, מספר טבעי, חיובי ניתן לצמצם אותו מהמשוואה.

בחלק השני: בפרק הרביעי הצגנו שאלות לחישוב ההשבחה, במקרים של דחייה לתקופה משמעותית מיום אישור הבקשה להיתר בניה ועד מימושו בפועל ובמקרים קיצוניים יותר בהם בוטל היתר הבניה כך שנראה שלא ניתן יהיה לממשו עוד בעתיד, כאשר בפרק החמישי הצגנו דוגמאות מספריות לשאלות אלו. בפרק השישי והאחרון של הדיון הצענו כי מועד מימוש הזכויות לפי שיטת ה"מקפצה המנטרלת" יהיה מועד אחד בלבד, תחילת שימוש בפועל, בהתאם לסעיף קטן 2 בסעיף 1 (א) ל"תוספת השלישית" ל"חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965" והראנו כי השינוי הכולל המוצע, במקרים בהם מעורבים מקדמי סיכון/דחייה/תפוגה ממועד אישור הבקשה להיתר בניה ועד למימוש בתחילת שימוש, יתרום אף לגביה נכונה ומדויקת יותר מהשינוי החלקי שהוצע בפרקים הראשון עד השלישי של החלק הראשון של הדיון.

הערה: נראה שיהיה צורך לנסח את סעיף קטן 2 בסעיף 1 (א) בצורה שונה מעט מהקיים. הצעה לדוגמה: "התחלת השימוש בהם בפועל, כפי שהותר לראשונה עקב אירוע "השבחה" כהגדרתו בסעיף זה, שבעקבותיו חל היטל השבחה".

[דף הבית < מאמרים/הצעות חוק](#)