

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

המשך - חלק שלישי

(החלקים הקודמים פורסמו בבטאון לשכת שמאי המקרקעין בישראל, מקרקעין וערכון:  
הראשון בחוברת מס' קל"ט (139), עמודים 85-94, בחודש יוני 2017 והשני בחוברת מס' ק"מ (140),  
עמודים 106-110, בחודש דצמבר 2019)

ערן שמעוני

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

בשני החלקים הקודמים הצענו, בסעיף 1 (א) לתוספת השלישית, לבטל: בחלק הראשון, את סעיף קטן (3) ובחלק השני את סעיף קטן (1), כך שנותרנו עם סעיף קטן (2) לסעיף 1 (א), הקובע מימוש זכויות בתחילת שימוש, בלבד. לסיכום הדיון נראה שכול שנותר הוא לנסח הצעת חוק ברוח זו. להלן מצורפת הצעת החוק, הכוללת טיפול בנושא נוסף: הקטנת העומס הרובץ על פיתחם של ועדות הערר, כל זאת על חשבון הגדלת סמכויות השמאי המכריע.

**חוק התכנון והבניה (תיקון מס' \_\_\_\_\_), ה'תשע"ה-2017**

בתוספת השלישית לחוק העיקרי - תיקון התוספת השלישית.

1. בסעיף 1 (א) הגדרת "מימוש זכויות", במקרקעין תוחלף ל-

"מימוש זכויות" במקרקעין - תחילת השימוש בהם בפועל, כפי שהותר לראשונה עקב אירוע "השבחה" כהגדרתו בסעיף זה, שבעקבותיו חל היטל השבחה."

תתווסף הגדרת "תחילת שימוש"

"תחילת שימוש" במקרקעין כהגדרתם: לגמר בניה ב"חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961" או לסיום בניה בסעיף 19 (4) (ב) (2) ל"חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963", לפי המוקדם או בדרך אחרת.

2. 1 (ב) במקרה של מימוש זכויות בתחילת שימוש בדרך אחרת, לצורך חישובי ההצמדה בלבד, יראו את מועד קבלת הודעת החיוב כמועד המימוש.

3. סעיפים קטנים (1), (2) ו- (3) בסעיף 1 (א) – בטלים.

4. סעיף 4 (1) ינוסח מחדש "השבחה", למועד הקובע לאחד או יותר מאירועי ה"השבחה", תיקבע בידי שמאי מקרקעין, בסמוך למימוש זכויות".

5. סעיפים 4 (2), 4 (4), 4 (א5), 4 (7), 5, 6, 14 (ב) (1), 19 (ג) (2) ו- 21 בטלים.

6. בסעיף 4 (5) המילים "ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה"; ימחקו ובמקומם יבואו המילים "סכום ההשבחות הצמודות, כל תכנית בנפרד לפי הוראות חוק זה (מדרגות), של התכניות שתחילתם במועד שבסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין המועד מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה".
7. בסעיף 13 א ימחקו המילים "או בשיעור הקבוע בלוח שומה כאמור בסעיף 5",.
8. סעיף 14 (א) יוחלף ב "החייב בהיטל רשאי לפנות בתוך 45 ימים מיום שבו הובאה השומה לידיעתו ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין החיוב"; יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו.
9. סעיף 14 (ב) (2) ישנה שמו ל- 14 (ב) (1) ובמקום "כאמור בפסקה (1)" יהיה "כאמור בפסקה (א)".
10. סעיף 14 (ב) (3) ישנה שמו ל- 14 (ב) (2), המילים "כאמור בפסקה (2)" יוחלפו במילים "כאמור בפסקה (1)" והמילים "ידון ויכריע לגבי גובה החיוב" יוחלפו במילים "ידון ויכריע במחלוקת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה בפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט-2008".
11. סעיף 14 (ב) (3) החדש יהיה "השמאי המכריע רשאי, לצורך השלמת הכרעתו, לפנות לועדת הערר לפיצויים, להיטל השבחה ולארגונה בשאלות על עצם החיוב או בשאלות הבהרה משפטיות".
12. בסעיף 14 (ב) (4) המילים "כאמור בפסקה (3) יוחלפו במילים "כאמור בפסקה זו".
13. בסעיף 14 (ג) (1) ימחקו המילים "בערר לפי סעיף קטן (א) או (ב) (4)".
14. בסעיף 14 (ג) (2) ימחקו המילים "היה הערר לפי סעיף קטן (א) בלבד",.
15. בסעיף 14 (ד) ימחקו במילים "לפי סעיפים קטנים (א) או (ב) (4)" וכן ימחקו המילים "לפי סעיפים קטנים (1) או (3)".

#### דברי הסבר

בהתאם לשינויים המוצעים בסעיפים 1 עד 7: היטל השבחה יחושב למימוש זכויות בתחילת שימוש בפועל ובהתאם לשיטת המדרגות- פס"ד "פנימי" (בית המשפט העליון ב- רע"א 4217/17 ציון פמיני נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים). כך נמנעו מתקלות ושאלות לחישוב ההשבחה לזכויות מוקנות, מעין מוקנות, מותנות וכאלו הכוללות מועד תפוגה, כדוגמת אלו המוזכרים ב:

פסק דין "אקרו" (בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים ב- עמ"נ 2024-10-12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצלייה נ' אקרו בע"מ - פורסם בנבו), פסק דין "אליק רון" (בית המשפט העליון ב- רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נגד אליק רון - פורסם בנבו) ובחלק הראשון והשני של המאמר.

הערה- זכויות נוספות שלא מומשו בתחילת שימוש בפועל, בעתיד תשולם עבורם ארנונה, בהתאם ל- "גביית ארנונה כפונקציה של שווי הנכס".

בהתאם לשינויים המוצעים בסעיפים 8 עד 15: לאור התרומה המכרעת של השמאים בכלל והשמאים המכריעים בפרט לייעול הדיונים המתנהלים לפי לתיקון 84 והעומס שנוצר בוועדות הערר בעקבות התיקון, תינתן לשמאי המכריע הסמכות לדון במכלול השאלות הנוגעות לעניין החיוב. בשאלות משפטיות או כאלו הנוגעות בעצם החיוב יהיה השמאי המכריע רשאי, לצורך השלמת הכרעתו, לפנות להבהרות לועדת הערר.