



מי קובע את היטלי ההשבחה - משפטנים או שמאים?

נחמה בוגין
שמאית מקרקעין ומשפטנית,
יו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)
Real Estate Appraisers Association in Israel



נחמה בוגין בע"מ
Nehama Bogin Ltd.
שמאות מקרקעין | יעוץ | ניהול נכסים

מי קובע את היטל ההשבחה- שמאי מקרקעין או משפטנים?

נחמה בוגין
שמאית מקרקעין ומשפטנית
יו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

מרכז הנדל"ן, מרץ 2023

היטל השבחה

- השבחה-עליית שווי מקרקעין עקב אישור תוכנית (הקלה/שימוש חורג)
- מי החייב? - בעלים או חוכר לדורות (המוכר)
- מועד החיוב - מימוש (מכר, היתר בניה)
- למי משלמים? - ועדה מקומית
- שיעור ההיטל - 50% מההשבחה!

היטל השבחה - קובע את גורל הפרויקט!

- אי ודאות באשר לגובה ההיטל
- אי ודאות באשר לפוטנציאל פטור מלא או חלקי
- במקרים רבים מוסדות התכנון קובעים את היקף הזכויות בהנחה שיינתן פטור אך בפועל לא ניתן פטור, זאת ללא שינוי בהיקף הזכויות, הפרויקט עלול לרדת לטמיון...
- אין אחידות באשר לאופן חישוב ההיטל ולרכיבים שניתן להביא בחשבון, מגדיל חוסר ודאות!

ערר על גובה ההיטל

שמאי מכריע

או

ועדת ערר

איך מחליטים מה עדיף?

כיצד מתנהל ההליך?

(תיקון 84 לחוק תו"ב - 45 יום פנייה למועצת השמאים, 15

יום מינוי, 21 יום שומה נגדית, 30 יום תגובת שמאי ועדה)

המשמעות במספרים (או בשקלים...)

○ תוכנית הרובעים ת"א:

○ דרישה של 12,700,000 ₪

○ הופחתה ל-0 ₪ !!!

○ פרויקט מגורים יוקרתי:

○ דרישה של 64,000,000 ₪

○ הופחתה ל-32,000,000 ₪ !!!

”מסלול עוקף פטור”

- או במילים אחרות:
- איך תגבה הועדה היטל השבחה על אף הפטור שניתן בתמ"א 38??
- תמ"א 38 מקנה פטור מהיטל (התוספת השלישית לחוק תו"ב)
- התמ"א מאפשרת לאשר תב"ע מקומית מכוחה שתאמץ את הזכויות המוקנות בה (סעיף 23 לתמ"א)
- "פטנט!" "נאשר תב"ע חדשה ונגבה דרכה היטל גם על הזכויות שהקנתה תמ"א 38!"

פסיקות סותרות של ועדות ערר

הסוגייה: 0

"מצב קודם" - תמ"א 38 0

"מצב חדש" - תב"ע מכח תמ"א 38 (סעיף 23, זכויות זהות) 0

האם יש להביא בחשבון ב"מצב הקודם" את תמ"א 38? 0

לכאורה התשובה פשוטה, לא? 0

ועדת ערר ת"א

- ועדת ערר ת"א בראשות עו"ד סילביה רביד:
- רובע 3 ת"א, תוכנית ת"א/ 3616 א'
- אין להביא בחשבון תמ"א 38 ב"מצב הקודם!

○ כלומר, עליית שווי המקרקעין שיצרה תמ"א 38
לא תובא בחשבון ובעל הנכס ישלם השבחה
לא רק על תוכנית הרובעים אלא גם על התמ"א
שעליה יש פטור!

ועדת ערר ירושלים

- ועדת ערר ירושלים בראשות עו"ד בני זלמנוביץ
- שכונת רחביה ירושלים, תוכנית 9988
- יש להביא בחשבון את תמ"א 38 ב"מצב הקודם"!

- יש להוכיח עליית שווי בפועל!

ועדת ערר ירושלים

○ לא ניתן לגבות היטל השבחה מכח תוכנית עירונית שהינה בעלת מאפיינים כמו תמ"א 38.

○ "דרך ההתפתלות, הן השמאית והן המשפטית, שהועדה המקומית הילכה בה נובעת מכך שבמימוש בהיתר בניה חל פטור מתשלום היטל השבחה ולכן חיפשה הועדה להעשיר את קופתה מקום בו המחוקק ובית המשפט העליון קבעו כי אין לגבות היטל השבחה"

מי קובע? שמאי מקרקעין או משפטנים?

איפה עובר הגבול של ההתערבות המשפטית בתחשיב היטל ההשבחה? ומה עם האתיקה השמאית?

השבחה על פי חוק: "עליית שווים של מקרקעין"
הסמכות להעריך שווי מקרקעין ניתנה בחוק לשמאי מקרקעין!

מכאן, הגבול ברור:

הערכת גובה ההשבחה - שמאי מקרקעין!

שאלות משפטיות כגון חבות וביקורת שיפוטית-משפטנים

תודה...