

סמינר ים המלח - מרץ 2013

המועד הקובע להיטל השבחה

לאור הרפורמה המוצעת

עדי צביקל



החוק

השבחה - עליית שוים של מקרקעין
עקב... ההליך התכנוני.

המועד הקובע - מועד אישור ההליך...

הרפורמה המוצעת

השבחה - (ס' 418) "עליית שוויה של קרקע בשל אחד מאלה....

המועד הקובע -

- יום קליטת בקשה להיתר.
- הגשת הבקשה להיתר להקלה או לשימוש חורג.
- יום קבלת תשלומי האיזון.
- ביום הגשת בקשה לשלם היטל.
- ביום תחילת תכנית כאשר השימוש על פיה נעשה קודם לאישורה.

עיוותי החוק



דורית פריאל - בזל 7 פ"ת

פת/10/2000 - מועד קובע - 26/6/1995

שווי למ"ר מבונה

21/3/2006	26/6/1995	
1,141 ש"ח / \$245	1,083 ש"ח / \$365	שווי מ"ר ב \$/ש"ח
1,141 ש"ח	1,643 ש"ח	שווי צמוד ל-2006

דורית פריאל - בזל 7 פ"ת

והתוצאה

עבור כל מ"ר שנוסף ב-1995
ישלמו כעבור עשור כ-1,650 ₪
למרות ששווי השוק באותו המועד
כ-1,150 ₪ (70%) בלבד.

ניקי פרימו - הירקון 56 ת"א

תכנית 1680 - 25/12/1981

תכנית ע 1 - 2/4/2003

ההשבחה במועד הקובע

אין השבחה

הערת כבוד השופט העליון -

מסקנתי מציגה בצורה היותר מובהקת את העיוות הכלכלי הנוצר כאשר אומדן השבחה נערך על פי העקרונות שנקבעו בהלכת פמיני. אילו ערכתי שומתי למועד שבו אכן ימומשו זכויות הבניה, לאחר הריסת המבנה הקיים, וכאשר ייבנה תחתיו מבנה חדש (ומועד זה לא ניתן לחיזוי גם כיום), יתכן ומסקנתי הייתה שונה תכלית השינוי.

דין -

- האם בשומה למועד המימוש במקרה זה ההשבחה תואמת ההגדרה?
- כיצד יקוזזו עליות שווי שאינן נגזרות מההליך התכנוני?
- האם לא צריך לשנות את הגדרת השבחה?
- מה בין השבחה למס שבח?

בית המשפט העליון - השופטת חיות

הנשיא ברק והשופט גובראן -

"האינטרס החברתי שביסוד ההיטל יוצא
נשכר, משום ששיטה זו (מועד אישור כל
תכנית ותכנית ע.צ.) מקיימת באופן מיטבי
את הקשר הסיבתי הישיר בין הפעילות
התכנונית ובין ההשבחה החייבת בהיטל."

נשיאת בית המשפט העליון בייניש בפס"ד פמיני (דיון נוסף)

- התכלית העומדת ביסוד היטל ההשבחה מבוססת על רעיון של צדק חברתי לפיו מן הראוי שבעל מקרקעין שהתעשר כתוצאה מפעולה טכנונית של רשות הציבור ישתף את הציבור בהתעשרותו זו.
- צריך להתקיים קשר סיבתי ישיר בין הפעילות התכנונית שבעקבותיה מחויב בעל המקרקעין בהיטל ובין שווים של המקרקעין לפיה מחושבת ההשבחה.
- השופטת מצאה **חסרון בהרחקת המועד הקובע מההליך התכנוני בכך ששיטה זו "כוללת בגדר חישוב ההשבחה את כל העליות הכלליות בשווי השוק של המקרקעין, אף כשאלה אינן נובעות כלל מן הפעילות התכנונית המשביחה"**.

יתרונות וחסרונות במועד קובע

מועד המימוש	מועד האישור	
-	+	קשר בין ההליך לגובה ההיטל
+	-	פשטות ונוחיות לשמאי
?	?	צדק ושוויון
+ (לשמאים) - (לציבור)	- (לשמאים) + (לציבור)	ריבוי הליכים
?	?	שכ"ט
+ (לשמאים) - (לציבור)	+ (לציבור) - (לשמאים)	וודאות ומידע מוקדם

למה לשנות המועד ליום המימוש - סיכום

- כל מימוש יחייב שומה חדשה - הרבה עבודה
- כל שומה בפני עצמה - אין תקדימים
- פחות עבודה בשומות גדולות ומורכבות
- שכ"ט יותר גבוה יחסית כי הוא נגזר משווי ההשבחה ולא מכמות העבודה.

על הפרק - מה צריך להדאיג

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

נוסח תיקון מוצע בחוק – מאי 2012

תוספת שלישיית

(סעיף 196א)

- 1 (א) בעד כל עבודה או שימוש הטעונים היתר המפורטים בטבלה שבסעיף 5, ישולם היטל השבחה בשיעור הנקוב בטבלה, בהתאם לסוג השימוש, היקף הבניה והאזור הגאוגרפי.
- (ב) חישוב האגרה ייערך על בסיס תכניות הבניה המצורפות להיתר ובהתאם לשטחי הבניה המאושרים בהיתר;

הבניה המאושרים בהיתר;

על הפרק - מה צריך להדאיג

5. (א) היטל ההשבחה ישולם בשקלים חדשים לכל מטר מרובע בניה או שימוש בהתאם לסוג השימוש בהיתר ולאיוור הבניה, לפי המפורט בטבלה להלן:

סוג שימוש	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'	אזור ד'
מגורים				
מסחר				
תעשיה				
מלונאות				
מבנה ציבור				

יתרונות וחסרונות **לציבור** ביחס להצעת אגרות

אגרות	מועד המימוש	מועד האישור	
-	-	+	קשר בין ההליך לגובה ההיטל
+	-	-	פשטות ונוחיות לשמאי
- +	- -	+ (יש לשפר) -	צדק ושוויון לפרט צדק ושוויון לוועדות
+	-	+	מס' הליכים לגבי אותה תכנית
+	-	-	שכ"ט
+	-	- / +	וודאות ומידע מוקדם

שיפור מוצע

מצא שמאי מכריע אי צדק הנובע מכך ששיטת ההצמדה בחוק מביאה את החייב בהיטל השבחה לשלם סכום העולה על ההנאה הצפויה כתוצאה מההליך התכנוני. יהא רשאי בנסיבות אלו ותוך פירוט להעמיד ההשבחה בגובה שלא יפחת משוויה במועד המימוש.



סוף מעשה במחשבה תחילה

תודה על ההקשבה

