

תוכן עניינים מפורט

א

הקדמה

- פרק ראשון – סוגיות בניהול השגה על היטל השבחה לפני שמא
מכריע ועדת עור על פי תיקון מס' 84 לחוק התקנון והבנייה
1. תיקון מס' 84 לחוק התקנון והבנייה – כללי
5. 'עלות בהליך ההשגה על היטל ההשבחה (עלות-תועלות)
11. מערכת השפיטה בישראל
12. המהפהכה המעין-SHIPOTIT שבתיקון מס' 84
14. שמא מכרייע – מעין-בورو: לפני תיקון מס' 84
26. מי ייחסב בפסקה למעון-בورو?
27. מירית ההטעבות של בית המשפט בהכרעתו של מעין-בورو
28. הבחנה בפסקה בין בورو לשמא ומוותה
33. הנפקות המשפטית של הסיווג
33. ביקורת מצומצמת של בית המשפט
34. חקירות חוות דעתו של שמא או של מערין
34. הבחנה בין שמא או מערין לבן מעין-בورو

37	5.	סמכויותיו של שמא מכריע טרם היכנסו לתוקף של תיקון מס' 84
38		השנה על "עزم החיוב" במקביל להשנה על "גובה החיוב"
40	6.	שמאי מכריע על פי תיקון מס' 84 – השמאי המכריע כМОותב שיפוטי
44		השמאי המכריע אינו משתמש כפקייד של הרשות
47		עצמות שיקול דעתו של השמאי המכריע
51		נושאי הפלוגתאות לפני שמאי מכריע
53		סמכותו של שמאי מכריע לקבוע גובה של היטל השבחה בין זכויות מוותניות
56		סמכותו של שמאי מכריע לקבוע היטל השבחה בגין אף הכרעה מחוץ לטרוח השומות שבמחלוקת
57		סמכותו של שמאי מכריע ליתן פרשנות משפטית להחלטה SHIPOTIOT
60		מחויבותו של שמאי מכריע להחליט בהתאם להחלטות ועדת עדין
62		אם מחייב שמאי מכריע לפנות לוועות עיר בسؤالת "אבעיה?"?
64		אבעיה לצורכי הרחבת סמכותו של השמאי המכריע
66		אבעיה פסק
66		אבעיה עצמה
67		האיסור על ניגוד עניינים
70		חוות היודע במסמכים, והיקפה
72		תשומי פיגורים והאפשרות להפחיתם
77		התוישנות
78		תיקון החלטת שמאי מכריע

80	רכישות הרכין
83	6. נאמנות
86	7. אחריות בגיןין
87	8. מסלולי השגה בוועות עורך על חיזב בהיטל השבחה לאחר תיקון מס' 84
90	9. סיכום
פרק שני – פניה ישירה לוועת העור – השגה על היטל השבחה	
93	1. כללי
95	2. פניה ישירה לוועת עורך
105	3. ייעילות בתליך החשגה על היטל ההשבחה (עלות–תועלת)
108	4. פניה לוועת העור על החלטתו של שמאן מカリע
109	5. סדרי הרכין בהגשת עורך בפניה ישירה לוועת עורך
הגשת העורך	
109	פרטי העורך ומסמכים נלוויים
111	המצאה באמצעות אלקטוני
114	תשובה לעורך
115	דיוון בהיעדר תשובה בכתב
116	זימון לדיוון בעורך ודיוון בהיעדר צו
117	היצוג ברכין בעורך
118	איחוד ערכאים ותשבות
118	6. סדרי הרכין בעורך
119	

121	ערעור על "החלטת בגין" של ועדת הערר
123	זכות הטיעון
124	מינוי שמאלי מיעץ
125	שאלות לשמעאי מיעץ והתייצבותו לדין
127	סמכות יוושב ראש הוועדה
129	פרוטוקול
130	החלטה
131	פסיקת הוצאות על ידי ועדת הערר
132	הארכת מועדים
135	תשובה לעורר
135	.7. מהיקה וחיה
136	מוחיקת התביעה
138	דוחית התביעה
141	.8. רציפות הדיון
145	.9. תיקון עורך או ביטול הכרעתו של שמאלי מכירע בשל עינוי דין ועיות דין

פרק שלישי – הפחתת היטל השבחה – פניה לשמאלי מכירע על פי

147	תיקון מס' 84 לחוק התקנון והבנייה
151	.1. כללי
151	תיאור החוק
153	מהו היטל השבחה?
155	השפעותיה של הגשת עורך על שופט היטל השבחה

www.bursi.co.il

156	בדיקות מוקדמית עצמאית לתחולות היטל השבחה ולגובהו
156	סיבות קלאסיות להתנגורות ולהפחלה
158	מסלולו של השגה על חוב בהיטל השבחה
159	ורכי ההשגה על תשלום או על גבייה ביותר של היטל השבחה
161	יעילות בהליך ההשגה על היטל השבחה (עלות-תועלת)
162	פניה לווערת עורך לפיצויים ולהיטל השבחה
164	פניה לשמאלי מכרייע על פי תיקון מס' 84
166	איוחר בהגשת בקשה למינוי שמאלי מכרייע
169	. מסלול ההשגה על שומת היטל השבחה לפני השמאלי המכרייע על פי סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התקנון והבניה
170	השגה על גובהה היטל השומה – סדרי הדין בפניה ישרה לשמאלי מכרייע על פי תיקון מס' 84 לחוק התקנון והבניה
171	סדרי הדין בפניה לשמאלי מכרייע
171	בקשה למנות שמאלי מכרייע והודעה על זהותו
172	המצאת מסמכים ותשוכות המשיבים
174	דיון לפני שמאלי מכרייע
177	מקום הדיון
177	ביקורת בנכס
178	דיון בהיעדר צד
180	איחוד דיונים
183	סדר שמיעת הצדדים בדיון
185	צירוף המשיב

187	המצאת מסמכים וידיעות נוספות
188	גילוי עובדות חדשות על ידי שמאו מכריע
189	עין במסמכי המינהל
191	המצאה באמצעות אלקטרוני
192	מסמכים בשפה זרה
192	חוות דעת של מומחה
194	סמכות השמאו המכרייע
209	פרוטוקול
211	הוצאת מיזירות
213	عيות דין ועינוי דין
214	3. החלטתו של שמאו מכריע
215	פרסום ההחלטה
215	הארכת מועדים
217	סמכותו של שמאו מכריע להגדיל את גובה ההייל
218	חוות ההנמקה
223	היקף ההנמקה
226	הסתמכות השמאו על מחקרים
227	חוות שמאו מכריע לבדוק הכרעות של שמאים מכריעים אחרים
227	פסקת השמאו המכרייע בהתאם לדין
228	היעדר הנמקה
231	האצלת שיקול הדעת ופגיעה בכללי החוק הטבעי

www.bursi.co.il

233	תיקון החלטת השמאו המכרייע
233	ניגוד עניינים והשפעתו על ביטול החלטתו של השמאו המכרייע
235	תיקון החלטת השמאו המכרייע למורות צד המקשה על עבודתו
236	4. שכרו של שמאו מכרייע
236	כללי:
240	חובת התשלום
241	נקיטת סנקציות בגין אי תשלום שכרו של השמאו מכרייע
243	מועדוי התשלום
243	מי יישא בשכר השמאו המכרייע?
247	5. התפטרות או העברת שמאו מכרייע מתפקידו

253	פרק רביעי – השגה על פיצוי בגין ירידת ערך של מקרעין בשל תכנית פוגעת עליו תיקון מס' 84 לחוק התקנון והבנייה
255	1. תביעות לפיצויים על פי פרק ט' לחוק התקנון והבנייה, לפי סעיף 197 – כללי:
256	מדוע ניתן פיצוי על ירידת ערך מקרעין, ומתי?
257	המסגרת הרוינית לאחר תיקון מס' 84
261	נטל ההוכחה לגבי ירידת ערך מקרעין בשל תכנית פוגעת
265	מינוי שמאו מכרייע על פי סעיף 198(ה) לחוק
266	ניגוד עניינים
269	נאמנות

2. פיצוי על ירידת ערך מקרקעין בגין תכנית פוגעת לאחר תיקון מס' 84
271 הפגיעה המקימה עליה פיצוי: במרקען ולא באדם
271 השיקולים להענחת פיצויים על פגעה במרקען שמוחוץ לתהום
274 תכנית
276 מקרקעין גובלים – מהם?
281 יישום פסק דין ויטנר
281 מה בין הזכאים לפיצויים לפי סעיף 197(א) לחוק לבין החיבורים
283 בהיתל השבחה?
285 פיצוי למי שהוא ברשות
286 בני רשות – דין סעיף 197 לעומת דין סעיף 196
287 תביעת פיצויים מכוחה של תכנית מאוחרת
288 פוטנציאלי תכוני – התפתחות הפסיקה
291 פגעה על ידי תכנית מיתאר – האם גם תכנית מיתאר ארצית?
292 שיפוי בתביעות פיצויים בגין תכנית דורך פוגעת
292 פיצוי בגין שינוי ייעוד
293 תביעות בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק – תהליכי תכנון ובניה,
293 מכת לעתיר

- פרק חמישי – פניה ישירה לוועדת העור – השגה על פיצויים
295 1. המסגרת הדינונית
297 2. סדרי הדין – הגשת עדר על פיצויים בגין תכנית פוגעת בפניה ישירה
300 לוועדות עור
302 תשובה לעור

304	זמן לדין בעורו ודין בהעיר צור
304	איחוד עורדים ותשבות
305	סדרי הדין בעור
307	זכות הטען
308	עירור על "חלהט ביןיהם" של ועדת העיר
309	מינוי שמאלי מייעץ
310	שאלות לשמאלי מייעץ והתייצבותו לדין
313	סמכות יושב ראש הוועדה
315	פרוטוקול
316	הصلاטה
316	פסיקת הוצאות על ידי ועדת העיר
317	הארכת מועדים

פרק שישי – פניה לשמאלי מכריע – השגה על פיזויים

323	1. המוגנות הרוינית
326	2. סדרי דין בבקשת להכרעה לפני שמאלי מכריע על פי סעיף 198(ה) לחוק
326	הסכמה לבקשת למינוי של שמאלי מכריע
327	המצאת מסמכים ותשבות המשיבים
329	דין לפני שמאלי מכריע
331	מקום הדיון
331	ביקורת בנכש

332	דיון בהיעדר צד
334	איחוד דיונים
337	סדר שמיעת הצדדים בדיון
339	צירוף המשיב
340	המצאת מסמכים וידיעות נוספות
341	גילוי עובדות חדשות על ידי שמאיתם
343	עינוי במסמכיו המינהל
344	המצאה באמצעות אלקטרוני
345	חוות דעת של מומחה
347	סמכותו של השמאיתם
348	פרוטוקול
351	הוצאת מוחזרות
352	יעיות דין ועינוי דין
353	ההחלטה, חובת ההגמeka, היקף הנתקה
354	פרסום ההחלטה
354	הארכת מועדים
356	נטל ההוכחה
3.	אמותה המיידתית בערכות ההחלטה של טריבונלים מנהליים מקצועיים
358	מעין-שיפוטיים

www.bursi.co.il

פרק שבעי – עורך לוועות ערור לפיצויים ולהיטל השבחה על החלטת 365	שמאימכרייע לאחר תיקון מס' 84 לחוק התקנון והבניה
1.	ועדת ערור לפיצויים ולהיטל השבחה בתפקודה כטריבונל מעין- 365
2.	mahotah shel zicot ha'ururo 370
3.	זכות העורו, למי? 371
371	תהליכי תקיפה וביקורת שיפוטית על החלטותיהם של גופים מינהליים
	השגת
	ערר
4.	ועדת ערור כנדבן בטריבונל מעין-SHIPOTI MINHALEI – הליכים וסמכויות 375
376	הלि�כי העורר על החלטת שמאימכרייע לפני ועדת ערור לפיצויים והיטל השבחה
377	סמכיותו של ועדת העורר בתקיפה עקיפה להבדיל מסמכיותו בתקיפה ישירה
381	ערר על השבחה הנובעת מתקנות שאושרו לפני חוק התקנון והבניה (תיקון מס' 18)
382	אמות המידה והיקף התערכותה של ועדת ערור בהכרעת שמאימכרייע כללי,
387	אמות המידה להתערכות בהחלטות שמאימות-מקצועיות של שמאימכרייע
391	אמות המידה להתערכות בניהול החקלאי לפני שמאימכרייע
393	אמות המידה להתערכות ב"נקודה משפטית" בהחלטות שמאימכרייע

www.barsi.co.il

397	סדרי הדין בוועדות עיר או עיר על החלטת שמאי מכרייע	.7
397	הגשת העורר	
400	תשובה לעורר	
402	דיון בהיעדר תשובה בכתב	
402	זמן לדיוון בעיר	
403	דיון בהיעדר צד	
404	איחור עוררים ותשבות	
408	סדר הדין בעיר	
409	הפסקת הטיעון	
410	צירוף צד	
410	שאלות לשמאו מכרייע והתייצבותו לדיוון	
413	סמכות יושב ראש הוועדה	
415	פרוטוקול	
417	ערעור על "החלטה בגין" של וועת העיר	
419	ההחלטה ומוועדה	
420	הארכת מועדים	
425	המועד להגשת עורר עת לא נתקבלה החלטה של הוועדה המקומית מושא העיר	

www.bursi.co.il

		פרק שmini – ערעור מינהלי על החלטת ועדת ערד לפיצויים ולהיטל השבחה בית משפט לעניינים מינהליים לאחר תיקון מס' 84 לחוק התכנון והבנייה
427		
429	1.	ביקורת שיפוטית על החלטותיהם של בתי דין מינהליים – רקע התערכות בנושאים שבהם יש לבית הדין המינהלי מומחיות מיוחדת
433		
435	2.	סופיות פסק דין של בית משפט לעניינים מינהליים בהשוואה לסופיות ההחלטה של בית הדין המינהלי
436		ערעור לבית משפט לעניינים מינהליים על ההחלטה של ועדת ערד לפיצויים ולהיטל השבחה
437		אמות המידה להערכתות בית המשפט לעניינים מינהליים בשנותו כערצת ערעור על ההחלטה של ועדת הערד
441		אמות המידה להערכתות בית המשפט לעניינים מינהליים בהחלטותיה של ועדת ערד בהשנות על מתן או על דחיה של כתבי שיפוי
443		עתידה ישרה לבית המשפט נגד שומה מכרעת בעילות של סכירות, חוסר הוגנות
444		התיקשנות הזכות להגשים ערעור על היטל השבחה וחיבור בפיצויים
446		תשלומי פיגורים והאפשרות להפחיתם
453	3.	סדרי הדין ערעור על ההחלטה של ועדת ערד לפיצויים ולהיטל השבחה בבית המשפט לעניינים מינהליים
453		אחרת לפתיחת הלין
453		הוצאות משפט וعروبة להבטחת הוצאותיו של המשיב ערעור
456		המצאת כתבי כי-דין וכ כתבי טענות נוספים
456		בקשות בכתב

457	מועדום – חישובם והשינוי בהם
459	ביטול החלטה שנייתה לפי צד אחד
460	עיכוב ביצוע או סעד זמני בערעור

465	פרק תשיעי – ערעור לבית המשפט העליון על החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים לעניין פיצויים והיטל השבחה
467	1. בית המשפט העליון – סמכויות
468	2. הרשות לערער להבדיל מהזכות לערעור ו"אלגולי" ההחלטה השיפוטית – תמצית
470	3. בקשה לרשות ערעור לבית המשפט העליון על פסק דין של בית המשפט לעניינים מנהליים – אמות מידת למתן הרשות
471	בקשה לרשות ערעור לבית המשפט העליון על פסק דין של בית המשפט לעניינים מנהליים – סדרי דין
472	4. ערעור ברשות לבית המשפט העליון על החלטתה של ועדת ערור מחוזית לעניין פיצויים והיטל השבחה – סדרי הדין ואמות מידת למתן רשות הערעור הגשת בקשה לרשות ערעור
473	אמות מידת למתן רשות ערעור לבית המשפט העליון על פסק דין בערעור מנהלי על החלטה של ועדת ערור מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה טעות מוחותית או דופי חמוץ בהחלטת הערכאה קמא
476	ערעור ברשות על החלטות שטאי מכريع ועל החלטות בורר – קווים משיקים?
480	אישור או דחיה של בקשת רשות הערעור שהוגשה לבית המשפט העליון על החלטות בית הדין המנהלי, שכונן תיקון מס' 84

493	סדרי דין – בקשה לרשوت עירעור מינהלי המוגשת לבית המשפט העליון
494	מועדדים
495	אופן הגשת הבקשה, כתוב העירעור ונימוקיו
496	תיק מוצגים
497	דין מקדמי בערעור
499	עיקרי טיעון
499	הדין בערעור
500	סיכום טענות בכתב
500	אי התיאצבות בערעור
501	ראיות נוספות בערעור
501	עיכוב ביצוע כסעד זמני בתקופת העירעור
502	אופן מתן פסק הדין של ערכאת העירעור
502	סיכום

www.bursi.co.il