

הפקעות, פגיעה במקרקעין \ פרופ' נמדר אהרון

שיעור מס' 1 – 31.10.2017

נושא ראשון: תיכנון

נושא שני: היתרי בנייה

נושא שלישי: תשלומים

לפי חוק תיכנון ובנייה ניתן להפקיע קרקע ועל הפקעה משלמים פיצוי עבור ההפקעה. הדבר השני הוא שכשעושים תוכנית חדשה היא עשויה להזיק לבעל קרקע. למדל אתה יושב מול הים ובונים מול הים בית. וזה עשה נזק והיא הורידה את הערך של הקרקע שלך. ס' 196,197 פגיעה במקרקעין. הנושא השלישי הוא שאם התוכנית משביחה אז אתה צריך לשלם היטל השבחה. אנחנו עוסקים בתשלומים לפי חוק תיכנון ובנייה שניים שמשלמים לך כשמפקיעים לך את הקרקע ו\או תוכנית פוגעת בך והשלישית היא שהיא תוכנית משביחה.

פס"ד בר יהודה - האם אחד שיש לו הסכם פיתוח הוא משלם היטל השבחה? נקבע שגם על הסכם פיתוח משלמים היטל השבחה.

נלמד על:

1. הפקעות- ס' 88 והלאה

2. פגיעה במקרקעין- ס' 197 ע"י תוכנית

3. היטל השבחה – 196 + תוספת שלישית

מבוא:

הפקעות

כמה מילים על הפקעה ופגיעה במקרקעין ...

מ"י היא מדינת חוק ועיקרון החוקיות אומר שהכל מותר לך אלא אם כן אסור על פי חוק. כל נושא ההפקעות יש לו שני מקומות עיקריים:

1. חוק התכנון והבנייה – 1965 בס' 88 והלאה. פרק ח' עוסק בהפקעות.

הפקעה = פגיעה בזכות הקניין. אומרים לך קרקע שלך? כן. הייתה שלך עכשיו הציבור צריך אותה.

2. פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 – חוק מנדטורי מ-1943. משמע הנוסח האנגלי מחייב אלא אם כן עושים נוסח עברי. ופה עדיין הנוסח האנגלי מחייב חוץ מהתיקונים העבריים. זו פקודה מאמצע המלחמה והיו המון פגמים חוקתיים בחוק שתוקנו לאחרונה והם מבדילים בין שני החוקים. החוק האנגלי פחות טוב מבחינת הקניין.

אלה שני החוקים היחידים שעוסקים מבחינת הפקעות. חוץ מזה יש חוקים פרטיים שנותנים לך זכות להפקיע. למשל: חוק חברת החשמל, חוק הבזק.

ההבדלים בין החוקים:

הבדל אחד גדול זה שחוק תכנון ובנייה הוא יותר מתקדם הוא פחות מתיר פגיעה בזכות הקניין.

הבדל שני הוא שפקודת הקרקעות מכילה את המנגנון איך מפקיעים. לחוק התיכנון והבנייה אין את האיל מפקיעים אלא הוא מפנה לפקודת הקרקעות.

אבל יש הבדלים משמעותיים בחוק: לפי הפקודה ההפקעה נעשית בשלב אחד. הפקעה מרשות היחיד לרשות הרבים. **הבדל ענק בין שני החוקים - לפי פקודת הקרקעות באופן חד שלבי** (באים לוקחים ממך את הקרקע, לפי ס' 5 - שמים מודעה ברשומות). לפי פקודת הקרקעות ההפקעה נעשית באופן ישיר. בדר"כ זה בינעירוני. כמו כן לפי פקודת הקרקעות ניתן להפקיע למשל ברמת אביב שביל מוזיאון לרבין אבל אם הייתי רוצה להפקיע הייתי עושה את זה דרך פקודת הקרקעות כי זה לאומי.

לפי חוק התיכנון והבנייה מפקיעים בשני שלבים: צריך להעביר תוכנית ואחרי שיש תוכנית מפקיעים. מקודם היה בית עכשיו בתוכנית אמור להיות כביש. אז קודם כל צריך לפרסם תוכנית שזה לצורכי ציבור ולאשר אותה ורק אחרי זה אתה יכול לקחת. אתה לא יכול להגיד זאת קרקע אנחנו צריכים אותה לצרכי ציבור (פקודת הקרקעות). בדר"כ זה בתוך העיר **ולועדה המקומית** יש זכות להפקיע. בתוך המוניציפלי.

*לפי חוק תכנון ובנייה אין לנו הפקעה בשלב אחד, בשביל להפקיע קרקע קודם כל צריך להעביר תוכנית המאשרת שהיא לייעוד ציבורי ואחרי שיעדת את זה לצורכי ציבור אתה יכול להתחיל בסדרי ההפקעה וההפקעה היא לפי פקודת הקרקעות.

*שר האוצר יכול להפקיע על פי פקודת הקרקעות באופן חד שלבי. ללא תוכנית. הוא פשוט יכול להפקיע ולהגיד שזה לצורכי ציבור וזהו בלי שום תוכנית.

שני השלבים:

1. שלב תיכנון - אתה חייב תוכנית מאושרת

2. שלב פיזי - רק אם יש תוכנית אתה יכול להפקיע את הקרקע באופן פיזי.

מכאן יש **מסקנה**.. לפי חוק תיכנון ובנייה ההפקעה היא בשני שלבים כפי שאמרנו. עצם אישור התוכנית מהווה פגיעה במקרקעין כי התוכנית אומרת שהיום הבן אדם שיושב בבית הבית שלו כביש ונוצרת לבעל הבית זכות תביעה על התוכנית. כיוון שלפי חוק תיכנון ובנייה אי אפשר להקפיע בלי תוכנית אז כל הפקעה של חוק תיכנון ובנייה יש לה פגיעה של מקרקעין ע"י התוכנית. דהיינו המופע הפקעות לפי חוק תיכנון הבנייה יש לנו שני שלבים: כאשר אושרה התוכנית ניתן לתבוע כמה התוכנית הזיקה לבית והשלב השני היא לתבוע פיצויים. בעצם לתבוע את הערך שירד מהבית. מה היחס בין שני השלבים? כמה לטובת הנזק התיכנוני וכמה לטובת הקרקע הפגומה? בהתחלה על ירידת הערך (ס' 197) וכמה שווה ללקיחה הפיזית? הכל עניין של שמאין. אין החלטה בחוק. עשו מהבית שלך כביש - כמה הבית שלך שווה בשוק - 4 מיליון. מה הנזק שעשו לך? כמה שווה הכביש? הקרקע לא שווה יותר מהכביש. 4 מיליון שוויו של דירה פחות כמה אנשים יקנו את הבית שהוא כביש - כביש וכמה שהוא שווה (0). כביש שווה 10% מהשווי של קרקעות סמוכות לו.

ההתיישנות לפי ס' 197 היא 3 שנים התיישנות. והחלק השני התיישנות רגילה של 7 שנים.

לפי פקודת הקרקעות יש פגיעה במקרקעין? יש רק פיצויים על הפקעה..

אנחנו נראה שעל פגיעה במקרקעין זה לא כולל רק הפקעות אלא גם נזקים עקיפים. בונים לך ומסתירים את הים, מסתירים את הצל ואת השמש.

לזכור - פגיעה במקרקעין היא גם חלק מהפקעות מקיפות.

חוץ מהתשלומים שאנחנו מקבלים אם זה בשלב אחד או בשני שלבים יש גם היטל השבחה. היטל השבחה = יום אירוע טוב. מותר לך לבנות 4 קומות ואישרו לך לבנות 8 קומות. נעשית עשיר בעצם. התיכנון ייתן לך כסף. היטל השבחה הוא אירוע טוב.

שיעור 2 – 7.11

סיכום שיעור שעבר : בשיעור הקודם למעשה דיברנו על הפקעה שפוגעת בזכות הקניין . ב1992 נחקק ח"י כבוהא"ח וזו החוקה של מ"י והוא כולל בס' 3 -אי אפשר לפגוע בקניין אלא אם כן יש תנאים שהתמלאו. פגיעה בזכות הקניין צריכה להיות ע"י חקיקה ראשית של הכנסת או על פיה. לא הכוונה ששר האוצר יפקיע ויפגע אלא אם אתה קובע על פיה אתה צריך שהחוק ידון ביסודות . ישנם שני חוקים במ"י שעוסקים בהפקעות : חוק אחד ע"י המישור הלאומי – הפקעת לצורכי ציבור- פקודה עתיקה . בכל אופן יש פקודה אנגלית שהיו בעיות בעיקר לגבי המטרות. החוק השני – חלק 8 לחוק תיכנון ובניה- ס' 8 עד ס' 196. פרק ח' עוסק בחוק תיכנון ובניה- הפקעות. המפקיע זו הועדה המקומית ולעיתים מאוד רחוקות הועדה המחוזית. הפקעות הם בדר"כ לתחום המוניציפלי.

ישנו הבדל יסודי אחד גדול – פקודת הקרקעות היא לצורכי ציבור מותר להפקיע בשלב אחד במכה אחת מפרסמים הודעה לפי ס' 5 . היא מתירה הפקעה מיידית ללא שום פעולה לפני כן.

לעומת זאת, החוק דורש שיפרסמו לפני ההפקעה את התוכנית ובתוכנית יקבעו את היעוד הציבורי ואחרי שמפרסמים את היעוד מותר לקחת.(דו שלבי) השלב התיכנוני נכנס ס' 197 . שלב ראשון- פגיעה ע"י תוכנית שלב שני – לקיחה. התוכנית מורידה ערך ועל זה מדבר בהמשך. השלב השני-הלקיחה הפיזית זו ההפקעה.

חוק- חוק תיכנון ובניה

פקודה- פקודת הקרקעות

הפקעה שפוגעת בזכות הקניין היא צריכה להיות על פי חוק ומתאים לערכיה של מ"י ולתכלית ראויה. וכל זה הן המטרות. המטרה הציבורית צריכה להיות מטרה ציבורית (ס' 188 + ס' מקביל – בפקודה) ויש מטרות שניתן להפקיע לשמם והמטרה צריכה להיות ציבורית. מותר להפקיע למטרה ציבורית (=גני ילדים, פארקים, שווקים שהציבור כולו משתמש). בדבר גם על שינוי המטרה . הפקיעו למטרה אחת ובסוף משנים את המטרה. במגוון המטרות יש שני סוגים : מטרות שלשמן מותר להפקיע עם פיצוי ויש רשימת מטרות בס' 188 שמותר להפקיע ללא פיצוי . מותר במ"י לפי החוק 40% מהקרקע ללא פיצוי . ולפי הפקודה עד 25% . לדידו של נמדר זה לא מידתי . (ה40%) .

ח"י כבוד האדם וחירותו קובע בזכות יסוד-ס' 8 –

*החוק הולם את ערכיה של מ"י

*לתכלית ראויה <----- צריך שההפקעה תהיה למטרה ציבורית .

*במידתיות

יש שתי תיאוריות להפקעה ללא פיצוי. תיאוריה אחת אומרת – תגיד תודה שאני מפקיע לך, אני בונה לך כביש- אני משביח לך את הקרקע. לכן כל חוקי ההפקעות היו להם הוראות כמו של היטל השבחה. לא רק שאני מפקיעה לך אלא תשלם גם היטל השבחה .

יסודות ההפקעה

אין הגדרה למילה הפקעה. מה זו הפקעה? אין הגדרה. יתר על כן בחוקי המס-חוקי המס מעניקים חצי פטור להפקעה. ס' 48 ג לחוק מיסוי מקרקעין. אומרים שבהפקעה יש את מחצית המס. **בפס"ד סודרי** נמדר טען שפגיעה במקרקעין מתחילה בזה שהוא פטור ממחצית המס. ביה"מ אמר הפקעה זו ירידת ערך ועל זה לא חל הפטור של ההפקעה. נמדר- לפי החוק ניתן להפקיע רק אם יש תוכנית אבל שניהם זה אחד. כותבים לך שהבית שלך הולך להיות כביש אז תיתנו את מחצית המס. ביה"מ מפריד בין החלק הראשון לחלק השני. הם טוענים שהחלק הראשון הוא לא הפקעה אלא ירידת ערך.

נחזור ליסודות ההפקעה –

מה היא הגדרת ההפקעה? **רכישה כפויה של זכויות פרטיות ע"י רשות ציבורית לצורכי ציבור + פיצויים**

1. רכישה = כשאתה רוצה להגיד שהפקיעו לך צריכה להיות פעולה של רכישת קרקע. אם אין פעולה של רכישה של קרקע זו לא הפקעה. קודם כל צריך שתהיה עסקה.

2. כפויה = אם אדם מוכר מרצונו זה לא הפקעה. בארץ מתוקנת אומרים אני צריך את הקרקע אני אפקיע אותה. אם היוזם שלה היא המדינה או הרשות זו הפקעה. כדי להראות שזו הפקעה אל תוותרו על ההליכים הפרוצדורליים. המכירה צריכה להיות כפויה. חייב להסתיים ברישום.

3. של זכויות פרטיות

4. ע"י רשות ציבורית = הפקעה כדי ליהנות מהפטור אתה חייב שרשות המפקיע היא ציבור ויש פה שתי רשויות עיקריות שמפקיעות - שר האוצר (יכול לפי ס' 22 לפקודת הקרקעות להסמיך גופים אחרים להפקיע אבל זאת הסמכות שלו וכשהוא מסמיך גופים אחרים הוא מעוגן לסמכויות של שר האוצר) ולפי חוק התיכונן זו הועדה המקומית תיכונן ובניה ובמקרים מסויימים זו תהיה הועדה המחוזית.

5. לצורכי ציבור

6. פיצויים

******* כשאתה מפקיע חכירה אתה מפקיע שתי זכויות: פיצוי של רמ"י וחכירה.

14.11.2017

מטרה ציבורית ושינויה:

הפקעה היא לקיחת קרקע בכפיה למטרות ציבוריות תוך תשלום פיצויים - זו ההגדרה של הפקעה פחות או יותר.

מטרה ראויה צריכה להיות טובה ולהצדיק את ההפקעה. זה מרכיב יסודי וחשוב בהפקעה. אם זה לא למטרה ציבורית ניתן לבטל את ההפקעה.

1. ס' 188 לחוק תיכונן ובניה –

2. ס' 1 + 3 לפקודה -

3. ס' 195 + 196 - לחוק

ס' 14 + 15 לפקודה

שינוי מטרה.

מטרת ההפקעה (תיקון מס' 103 הוראת שעה), תשע"ה-2015

188. (א) מותר לוועדה המקומית להפקיע על פי חוק זה מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור.

תקון מס' 101) תשע"ד-2014

(ב) "צרכי ציבור", בסעיף זה – כל אחד מאלה: דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שמורות טבע, עתיקות, שטחי חניה, שדות תעופה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחיים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבורים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מיתקני ביוב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר האוצר לענין סעיף זה^[12].

סמכות הועדה המקומית

189. הועדה המקומית רשאית, בכל עת לאחר תחילת תקפה של תכנית מיתאר מקומית או של תכנית מפורטת, להפקיע מקרקעין בתחום התכנית, כשהפקעתם דרושה, לדעת הועדה המחוזית, למטרה ציבורית שלה נועדו בתכנית האמורה, והיא חייבת לעשות כן אם הועדה המחוזית, לאחר התייעצות אתה, דרשה זאת ממנה; אם בתכנית כאמור נועדו המקרקעין להפקעה, אין ההפקעה טעונה הסכמת הועדה המחוזית.

*קודם כל לועדה המחוזית יש סמכות לועדה מקומית להפקיע. אם בתוכנית כתוב שזה נועד להפקעה לא צריך אם בתוכנית כתוב שזה לצרכי ציבור אבל פרטי זה לא להפקעה.

אם כתוב שזה נדרש רק למטרות ציבוריות- הועדה המחוזית צריכה להגיד שהיא ממליצה אבל אם כתוב הפקעה אז לא צריך. בכל תוכנית שכתוב לצרכי ציבור רוב הפעמים מדובר בהפקעה.

***מי הרשות המפקיעה לפי חוק תיכנון ובניה? הועדה המקומית אם זה מיועד להפקעה לא צריכה אישור. אם כתוב שזה לצרכי ציבור היא צריכה המלצה מהמחוזית ואם היא דורשת היא חייבת לבצע.

מי שמפקיע- ועדה מקומית

ועדה מחוזית- דורשת הפקעה אז חייבים לקיים.

מטרה ציבורית-

188) (ב) "צרכי ציבור", בסעיף זה – כל אחד מאלה: דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שמורות טבע, עתיקות, שטחי חניה, שדות תעופה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים(קניונים), בתי מטבחיים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבורים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מיתקני ביוב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר האוצר לענין סעיף זה^[12].

הכוונה היא שצריך לומר הם לא למטרות רווח, עסקים. בשנות ה-80 לא חשבו שיהיה בנק פרטי. החיים משתנים יש בית חולים פרטי. ומבית חולים ניתן להרוויח? כן.

ממשלה שמפקיעה לצרכי ציבור היא יכולה למסור אותו לידי גוף אחר.

הממשלה מפקיעה לצרכי ציבור והיא יכולה להפעיל את זה גם ע"י אדם פרטי. כמו רכבת אבל המימוש שלו יהיה עדין

מטרה ציבורית לחוק תיכנון ובניה היא כמו הרשימה שקראנו וצריך להגיד שהכל למטרה ציבורית ולא לעסקית. הצד השני גם כשאתה מפקיע למטרה ציבורית מותר להפעיל את זה ע"י אדם פרטי ואת המפעיל יש להפעיל בסיס ציבורי ולא על בסיס עיסקי טהור.

פקודת הקרקעות – ס' 1+ ס' 3 :

הפקעה לפי פקודת הקרקעות שהיא פקודה אנגלית שעדיין לא הייתה מתואמת עם העקרונות הדמוקרטיים החדשים וכתוב שם ששר האוצר יכול להפקיע לכל מטרה. שר האוצר קובע מה המטרה. קבעו מטרת בחוק כי זה עשה בעיה לתת לשר האוצר יד חופשית. ס' 3 אומר מה הם מטרת ציבוריות-תיקנו את החוק. ס' 3 לפקודה :

אם נוכח שר האוצר לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת כי דרוש או נחוץ הדבר לכל צורך ציבורי, רשאי הוא לרכוש את הבעלות וכו'.. הצורך הציבורי – הולכים להגדרה בס' 1. צורך ציבורי לפי ס' 188 וכן כל אחד מאלה. המכשול בפקודה היא ששר האוצר מחליט מה היא מטרה ציבורית היום המטרות הציבוריות קבועות בחוק עצמו. ושר האוצר יכול להוסיף מטרות ציבוריות עם אישור הוועדה.

הפקעה עם פיצוי – ס' 188 + ס' 1 + ס' 3

הפקעה בלי פיצוי- ס' 190

ס' 190 א 1: ס' 20 לפקודה האמורה (= מדבר על הפקעה ללא פיצוי) יחול גם על הפקעת מקרקעין של גנים, שטחי נופש וספורט וכן לענייני חינוך, תרבות, דת ובריאות.

הפקעה חייבת להיות לצורכי צבור והיא חייבת להיכנס להגדרה של צורך ציבורי ויש רשימה ארוכה של צורך ציבורי מע תשלום פיצוי ובס' 190 א' 1 יש רשימה יותר קצרה עם הפקעה בלי פיצוי. הפסיקה עוסקת בהאם הרשימה מכילה את הכל? לא!

על המפעיל הפרטי יחולו הכללים של דיני הפקעות שהעסק לא צריך להיות רק עסקי.

מה קורה כשמפעילים כשחלק הוא לצורכי ציבור וחלק לא? פס"ד מעדרין בעליון צריך לראות מה העיקר ומה התפל. אם העיקר היא שדה תעופה אז בשדה תעופה יש שירותים וחנות וזה ציבורי.

21.11.2017

מה קורה כשמה שהוא לא כתוב בס' בית חולים היית חולם אי פעם שבית חולים יהיה פרטי? לא. בית חולים יכול להיות גם ציבורי וגם פרטי. בית חולים הוא גוף ציבורי שלא למטרות רווח ואפשר להפקיע. בית חולים פרטי לא ניתן להפקיע. בית אבות ניתן להפקיע רק אם הוא מנוהל ע"י עמותה שהיא לא למטרות רווח. מצד אחד ההפקעה צריכה להיות למטרה ציבורית. שווקים זה ציבורי. עיריית ת"א תעשה מקום מיוחד לשווקים היא הבעלים-זה יהיה מותר אבל קניון ולקרוא לזה שווקים-זה לא קרקע ציבורית אלא פרטית אי אפשר להפקיע.

האם הבעלים הוא הציבור האם ניתן להפעיל אותו ע"י מפעיל פרטי? כן. הציבור לא חייב להפעיל אותו הוא צריך להיות בבעלות של מה שהוא ציבורי.

פס"ד קצוף -פס"ד מאוד דומיננטי לגבי המטרה הציבורית. פרופ' קצוף הפקיעו לו קרקע בפתח תקווה. העירייה הפקיעה לו את הקרקע ובנו שם והיא קיבלה כמה דירות. הגיש תביעה לבטל את ההפקעה. עיריית פתח תקווה טענה- אני לוקחת דירות אבל אני מוכרת את הדירות ואני משתמש בכסף לצורכי ציבור. מצד אחד- פרופ' קצוף טוען זה לא למטרה ציבורית. עיריית פתח תקווה- מטרה ציבורית עקיפה. **מסקנה מהפס"ד – אם נגדיר את פס"ד קצוף** נבוא ונאמר שאתה מפקיע קרקע למטרה ציבורית, הקרקע עצמה צריכה שישתמשו בה למטרה ציבורית. **אתה לא יכול למכור את הקרקע ובכסף להשתמש לצורכי ציבור. הקרקע המופקעת חייבת היא בעצמה לשמש לצורכי ציבור.** בית המשפט ביטל את ההפקעה.

פס"ד ישראלי-העיריה הייתה יותר מתוחכמת. הפקיעו קרקע ועשו תוכנית איכות וחלוקה.

נניח שטח מסויים מחולק ל4 – פארק-----X

X-----פארק גני ילדים

העיריה הסוותה את מה שהפקיעה ומה שהיא הפקיעה משמש אותה לדירות. לקחו קרקע שהופקעה והחליפו אותה עם קרקע אחרת. איכות וחלוקה מאחד את כל החלקות ואח"כ מחלק. זה הגיע למחוזי. ביה"מ אמר – אני רואה שהם הפקיעו והשתמשו לצורכי ציבור. פרופ' זמיר לוינסון כתבה על כך מאמר.

א'- הפקעת את א' כי על שטח א' רוצים לבנות כביש .

ב- בסוף בנו על ב' את הכביש ונתנו לב' את א'.

השינוי של המטרה הציבורית- אמרנו שזה צריך להיות למטרה ציבורית ואמרנו שהשימוש עצמו צריך להיות למטרה ציבורית. מה קורה אם הפקיעו לך ולא משתמשים בזה לצורכי ציבור או שמשנים את הייעוד של זה? למשל פתאום הופכים לפרטי או משנים את הייעוד של הקרקע מציבורי אחד למטרה ציבורית אחרת?

בפס"ד קרסיק – פס"ד קרסיק עשה הרבה רעש. בפס"ד היה לאדם בגבעת אולגה קרקעות. בא הצבא ואמר שצריך את זה לצורכי ציבור למטווה צבאי. הרבה שנים היה שם באמת מטווה צבאי. באה המדינה ואמרה נעביר לנגב את המטווה. הועדה המקומית עשתה שם תוכנית לשכונה רגילה. בתוך השכונה יש שטח מסחרי. באה משפחת קראסיק- הפקיעו לנו קרקע למטרות ציבור ובסוף אתם משתמשים בו לא לצורכי ציבור.

בקרסיק מי שישב בדין אלה זמיר, ברק וכו'. מה קורה אם שינו את המטרה הציבורית? לפי חוק תיכנון ובניה יש תשובה לכך- ס' 195+196 מציבורי לפרטי אבל השאלה לא התעוררה מהחוק אלא מהפקודה – הפקידה פחות מודרנית ולא היו הוראות של 195+196 והסעיפים האלה אומרים שאם משנים אז או שצריך להחזיר את הקרקע או לתת פיצוי אבל שוב פעם, בפס"ד השאלה נידונה לפי הפקודה.

רכישה לצורכי ציבור -1943- פקודה -

יש בעיה האם אם אני מפקיע היום ואחרי מאה שנה מחזיר אותו לשימוש אחר?! כביש חוצה ישראל- אחרי 100 שנה הורסים את הכביש ועושים ממנו מה שהוא. מה הגבולות? האם רק היורשים יכולים לתבוע? האם זה עובר מדור לדור. בפס"ד קרסיק פחדו שההלכה שלהם תעורר דוברים.

הם אמרו לממשלה- תחוקקו חוק -חוק 195+196. אבל אנחנו לא יכולים לומר לכמה זמן זה מוגבל. מה נהפוך את כל המדינה? לקח 6 שנים עד שהמדינה החליטה לכתוב את החוק. תיקון 10 לחוק רכישה לצורכי ציבור. בתיקון 3 לפקודה למעשה לקחו את הס' 14+15 לפקודה שהם פחות או יותר מגבילים לס' 195+196 לחוק תיכנון ובניה. בפס"ד קרסיק נקבע הסדר בפקודה שדומה לס' 195+196 בחוק. הפס"ד בסוף הוא שהם לא קיבלו כלום. נקבע שהפקעה צריכה להיות תלויה מטרה, כאן המטרה בוטלה, לכן תחוקקו חוק! בפס"ד נקבע שכל ההפקעות לפני 85 לא ניתן לפצות. נעשה תיקון בפקודה בעקבות הפס"ד. הפיתרון הוא אם אתה משנה את היעוד -

דין מקרקעין שנרכשו בתמורה (תיקון מס' 103 הוראת שעה), תשע"ה-2015

195. מקרקעין שנרכשו בביצוע תכנית על פי הסכם או שהופקעו כך תמורת תשלום פיצויים, יחולו עליהם הוראות מיוחדות אלה:

(1) כל עוד לא שונה ייעודם על-פי הוראות חוק זה, מותר להשכירם לגוף ציבורי או לאדם אחר, למטרה שלה נועדו בתכנית, ובלבד ששר האוצר, בהתייעצות עם הועדה המחוזית, נתן אישור על כך;

(2) **שונה ייעודם (למשל מקודם זה היה כביש ושינוי לדירות)** על-פי הוראות חוק זה, מותר באישור ובהתייעצות כאמור למכרם, להשכירם או לעשות בהם העברה אחרת, ובלבד שניתנה למי שרכשו ממנו את המקרקעין או לחליפין (גם לבן יש זכות סירוב ראשונה לקבל חזרה לפי המחיר שהפקיעו) הודעה שהוא רשאי, תוך שלושים יום, לקנותם במחיר שלא יעלה על הסכום שבו נרכשו ממנו, בצירוף שוויה של כל השבחה בהם הנובעת מהתכנית; (העיריה יכולה למכור את הקרקע אבל לך יש זכות לקבל חזרה באותו מחיר שהפקיעו) הודיע מקבל ההודעה תוך המועד האמור שהוא מוכן לקנות את המקרקעין, יועברו אליו כאמור.

שינוי ייעוד של רכוש מופקע ללא תשלום

196. (א) מקרקעין שהופקעו לפי חוק זה ללא תשלום פיצויים וייעודם שונה לייעוד שלמענו אין להפקיע מקרקעין לפי חוק זה ללא תשלום פיצויים, תשלום הועדה המקומית פיצויים למי שהיה זכאי להם בשעת ההפקעה אילו היתה ההפקעה מחייבת תשלום פיצויים באותה שעה, או אם רצה בכך, (בעל הקרקע) תחזיר את המקרקעין למי שהופקעו ממנו.

(ב) בפעולה לפי סעיף זה – לענין סעיף 12 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, יבוא במקום מועד הפרסום של ההודעה על הכוונה לרכוש מקרקעין – המועד של שינוי הייעוד, ושווי המקרקעין ייקבע בשים לב לייעודם מחדש.

(תיקון מס' 18) תשמ"א-1981

195- עם פיצוי -לקחו לך ושילמו לך. <-----מקבל קרקע חזרה

196-בלי פיצוי (קרסיק) . <-----מקבל קרקע חזרה. הס' לא מטפל בבעיה שמפקיעים קרקע לצורכי ציבור ומשנים אותה לפרטית. על זה אין תשובה.

יש לנו שתי פתרונות – 1. להחזיר כסף. לפצות לפי היום.

אחרי פס"ד קרסיק היה הסדר עוד לפני כן בחוק תיכונן ובניה וההסדר היה שכשמפקיעים קרקע ומשנים את היעוד מציבורי ללא ציבורי יש זכות לקבל את הקרקע חזרה או לקבל פיצוי – ס' 195+ס' 196 לפי רצונו של בעל הקרקע.

בפס"ד אמיתי – הפס"ד דן בשאלה הבאה- עד עכשיו ראינו שמשנים את הייעוד אקטיבית אבל הרבה פעמים ניתן לשנות ללא פעולה. השהייה או הזנחה. העיריה מפקיעה לי קרקע ולא עשו כלום במשך 40 שנה. אם הם היו צריכים את זה לצורכי ציבור אז שישתמשו ואם לא אז זה אומר שהם לא צריכים את הקרקע. אז מתי זה יהיה שינוי ייעוד משתמע- מכוח ההתנהגות של השיהוי אתה לומד ששינוי את הייעוד או שאין צורך בו. – בפס"ד נקבע שבערך 21 שנה הפקיעו ולא עשו כלום-זניחת המטרה הציבורית ואז אפשר להחזיר את הקרקע ואז הופיע ד"ר יוסי פרוכטר ואמר ש20 שנה זה לא הרבה למ"י. לפעמים עד שאוספים תקציב לזה לכן 21 שנה זה לא מספיר לומר שזנחת את המטרה הציבורית. אם אתה עומד בצד של הלקוחות -20 שנה לוקחים ממך וזה לא מספיק!?

מסקנה: מעל 40 שנה נחשב שיהוי

28.11.2017

היום נדון ב :

הנכסים שניתן להפקיע:1.פס"ד כפר אזר

2.ס' 9 לפקודה

3. ס' 194 לחוק-דירת מגורים

4. ס' 190- חלק שנפגע

סיכום שיעור שעבר - הפקיעו ללא פיצוי לצורך מטוווח צבאי ואז שינו את המטרה. הבעלים תבעו שהמטרה הציבורית כברל המטרה הציבורית שהייתה. מה שעשה פס"ד קרסיק הוא שהוא אימץ את ההלכה -המטרה הציבורית עומדת כעננה על הנכס וברגע שלא משתמשים במטרה זה פוגע בהפקעה. בית המשפט לא דע לענות על כמה שלאות. האם הזכות עוברת ליורשים וכו' ? הנושא שהכי הטריד אתם- עד כמה ללכת אחורה ואם נלך אחורה נגיע לשנות המלחמה. בית המשפט מחכה למחוקק. פחות או יותר עד שבא תיקון מס' 3 לפקודה שפטר את הבעיות- נקבע שאפשר ללכת 25 שנה אחורה – ניתן לשנות את הייעוד מבלי לפצות. אם החוק יצא ב2010 הוא הלך אחורה עד 85- הפקעה שהייתה ב48 לא ניתן לתקוף אותה. מה קורה אם משנים ייעוד מכאן ואילך? הפיתרון הוא פחות או יותר אימץ את הפיתרון שקיים בחוק תיכנון ובניה. ס' 195+ס' 196 יש להם פתרון לשינוי מטרה ציבורית- העולה משני הסעיפים האלה שמי שהפקיעו לו והמטרה הציבורית שונתה יש לו את אחת **משתי הזכויות**- או שהוא יכול לקבל את זה בזכות סירוב ראשונה הוא יכול לקנות את הקרקע והוא צריך להוסיף השבחות. **א** לקבל פיצוי לפי הערך העכשווי.

פס"ד כפר אזר- היה מדובר בכפר אזר, ליד קרית אונן, יש שם אופזיציה וקואליציה . מה שקרה בכפר אזר זה שהפקיעו להם 113 דונם בשביל מחלף לפני תל השומר. וההפקעה הייתה של זכות שהרשעה ל3 שנים מתחדשת. בדר"כ יש חוזה משולש-הסוכנות היהדות ואגודת הממשל- ניתן הרשעה ל3 שנים. על הזכות של כל 3 שנים של הרשעה, הזכות הזאת זאת הזכות של החקלאי . כפר אזר הגישו תביעה נ' הרשות המפקיעה (מע"צ) ותבעו פיצוי להפקעה של המחלף. התגובה הייתה ש3 שנים שמתחדש זו לא זכות במקרקעין.

זכות במקרקעין: מיסוי במקרקעין וחוק המקרקעין ופקודת הקרקעות צריך להגיד לנו מה היא זכות במקרקעין :

מיסוי מקרקעין	חוק המקרקעין	פקודת הקרקעות
"זכות במקרקעין" -האם ההרשעה מתחדשת כל 3 שנים? לא!		גם לא!
מטרת חוק מיסוי מקרקעין - לשלם מס. קנית משק חקלאי בסך של 7 מליון - התעשרת- תשלם מס. מה הרעיון של פיצוי? לקחו ממך נכס שיפצו אותך.		

נגד הטענה שזו לא זכות מקרקעין ניתן לענות 3 תשובות : במס שבח אנחנו מגדירים מה הוא מס שבח. במס שבח יש חלוקה בין מס שבח לבין מס רווחי הון. ואתה בא ואומר שזה לא נכנס לחוק מיסוי מקרקעין אבל שם המס חל גם אם זה לא מס רווחי הון.

בפס"ד- הוא לא שילם פיצוי לכפר אזר, הפיצוי על פקודת הקרקעות היא רק על זכות במקרקעין. אני הולך לחוק אחר- חוק מיסוי מקרקעין ושם אני רואה שהרשעה מתחדשת זאת לא זכות במקרקעין ואז תוקפים אותו בראשים-

1. במיסוי מקרקעין יש מס פשוט קוראים לו בשם אחר. האם על הרשעה מתחדשת כן משלמים מס? כן פשוט משלמים מס רווחי הון. מה קורה היום? גם אם היום יבטלו את שני הנימוקים הראשונים הנימוק האחרון הכי חזק- אתה לוקח שני חוקים שיש להם מטרות שונות (חוק מיסוי מקרקעין-תשלום מס שבה, התעשר-הקופה הציבורית הוצה להתעשר איתו) אבל כאן אתה צריך לפצות. אם לקחתי מעט אני לא משלם- ממי שלקחת מעט-תשלם! אם סטודנט גר בדירה הפקיעו לו את הדירה – נשאר חודש שלם – היה לי חודש שלם הפסדתי חודש שלהם- אז בגלל שהפקיעו לא משלמים לי !! אז בסכום קטן לא משלמים !! לא! משלמים!

טענה רביעית – איך מוזדדים טובת הנאה? מאיפה לקחת שפקודת הקרקעות אומרת שזו זכות במקרקעין?

טענה ראשונה – במס ממילא יש מס אחר

ס' 9 לפקודת הקרקעות- פיצוי על טובת הנאה.

המטרה של הפקודה היא לפצות על פגיעה בזכות הקניין, כל פגיעה שנכנסת בגדר זכות במקרקעין, טובת הנאה ראויה לפיצוי. הפיצוי הוא פיצוי כלכלי על מה שנפגעת. אם פוגעים בך בזיקת הנאה, הרבה פעמים מע"צ מפקיע את השימוש ואחרי שהוא עושה את העבודות הוא מחזיר את השטח כלומר מפקיע לזמן. -על זה מפצים. אם מפקיעים שכירות- מפצים.

לדעת נמדר, כל זכות שנפגעת כרוכה בפיצוי.

הפקעת דירת מגורים-

ס' 194- ס' בחוק. בפקודה זה קצת צולע.

ס' 33 לחוק הגנת הדייר – ברגע שמוכרים את הדירה שלך האשה הופכת להיות דיירת מוגנת. הרעיון של לא לסרוק אדם לרחוב קיים גם בחוק להוצאה לפועל וגם בפקודת פשיטת רגל בנוסח חדש. ס' 78 לפקודת פשיטת רגל- גם פושט רגל לוקחים ממנו את הבית וזורקים את הילדים והאשה החוצה.

ס' 194- בהליכי הפקעה אתה לא יכול לדאוג למגורים חלופיים סבירים שיעלו פחות ואת ההפרש ניקח לתשלום חובות. את ההמשך תיתבע.

רעיון הס' לא נזרק אותך לרחוב. "בהליכי הפקעה מכוח פרק זה לא יפונה בית מגורים שנועד בתוכנית להריסה אלא לאחר שאומץ שיכון חלוף סביר למי שהיה דר בבית.."- אתה לא יכול לפנות מי שהוא מהבית כשאתה מפקיע בית. אתה צריך לדאוג לדיור חלופי. הכוונה לתוכנית להריסה- הכוונה היא שאם מפקיעים---יהרסו אותו לכן ידאגו לך לדירה. אבל אם הוא מפקיע ולא נהרס הבית? ניסוח לא טוב--- הגיע לבית משפט אמרו שהניסוח לא טוב. את החוק מסבירים לפי הפרשנות התכליתית- הם יתכוונו שאם מפקיעים הוא יהרס.

..אם רצה הדייר בכך לאחר ששולמו לו פיצויים להשגת שיכון חלוף סביר"- אתה צריך או לתת לו דירה חלופה סבירה. האם סביר חייב להיות באותה רמה בדירה שהפקיעו לו? לא. מה שהוא זמני. הפיתרון של שיכון חלוף הוא לא מונע ממך לתבוע את ההפרש – ההפרש בין מה שאני חושבת שמגיע לי למה שקיבלתי.

או

שתינתן לו כסף. -למשל הבית עולה 20 מיליון אז הוא מקבל דירה של 2 מיליון וקופה של 2 מיליון. הכסף הוא- המפקיע לא יכול להגיד קח כסף תשבור את הראש ותקנה.

מה זה דיור סביר ?

מה התרבות שלו? כמה ילדים יש לו? מה איזור המחיה שלו? לקחת הכל. סביר ביחס לאיך שהוא רגיל לחיות .

5.12

פיצויים בהפקעות-

הפיצויים הם דו שלביים – כששני הפיצויים ביחד הם 100% . לגבי פיצויים -הפיצויים הם לא תנאי לקבלת חזקה. אי אפשר להגיד- לא נתנו לי פיצויים אז אני לא זז. מה שכן אני יכול לתבוע ולהמשיך בתביעה אבל לצאת מהקרקע אני חייבת . כלל שלישי – אין חובה לתת פיצוי בקרקע. הפיצוי הוא בכסף ! יש כמה מגזרים שכן יש בקרקע אבל זה לא לפי החוק. מבחינת החוק הפיצוי הוא אך ורק בכסף. העיקרון הכללי של הפיצויים- הפיצויים צריכים להיות בגובה של החזרת המצב לקדמותו. כל ענין שההפקעה גרמה -צריך להחזיר את המצב לקדמותו. אם ניקח את פס"ד דוידוביץ' נ' אתרים- אתה מפקיע עסק, האם אתה משלם רק על הקרקע ? לא ! גם בפס"ד גדרה זרכים – לקחו 300 דונם לפיתוח זנים מסויימים. בית המשפט לא אומר יש לך קרקע חקלאית אז קח כסף, אלא בפס"ד הזה אתה צריך להכשיר קרקע אחרת ואתה צריך לשים שוב חממות וכל זה זה כסף . אם לוקחים עסק כמו גדרה זרעים צריך להביא פיצויים על 3 חודשים של אובדן הכנסות. לשווי של הקרקע -יש פיצויים של הזהה,נסיעות,העברה, הפסד מוניטין וכו'.

סיכום: פיצויים- 1.בשני שלבים 2. לא חייבים בקרקע 3. הכללי: החזרת המצב לקדמותו.

פס"ד ברעלי- אתה משלם פיצויים לפי ציפיות. קרקע שקרובה לעיר היא תהיה יותר יקרה מן הסתם. ציפית ממשיות =ציפיות הגיוניות לאותו מצב. הציפיות צריכות להיות סבירות.

פס"ד חברת החשמל- בפס"ד זה הפקיעו פחות או יותר את כל הקרקע והשאירו שני זנבות קטנים. 10 מטר בזנב אחד ו10 מטר בזנב שני. סה"כ 20 מטר. מה אפשר לעשות עם זה.. לפי ס' 190 (א) (1) -אם הפקיעו לך את הקרקע והערך של הקרקע יורד יש לך שתי אלטרנטיבות – או לבטל את ההפקעה

או להרחיב את ההפקעה לכל .

" אולם לא יופקע חלק ממגרש בתשלום או ללא תשלום אם כתוצאה מכך יפחת יתרת שוויה של המגרש "-

במקרה כזה שאתה מפקיע והחלק שלא הפקעת מהמגרש והערך שלו ירד אתה יכול לבקש או לבטל את ההפקעה או להרחיב את כל ההפקעה.

פס"ד פייצר והולצמן נ' קרית אתא -

הפקעה ללא פיצוי מופיעה בס' 20 לפקודה – הס' אומר שניתן להפקיע קרקע ואז לא משלמים על 25% ממנו. אתה יכול להפקיע 25% על קרקע מהמגרש ולא לשלם עליו. חוק התיכונן והבניה בס' 190 (א)(1)- 40% ולפקודה מותר 25% - לפי הפקודה 25% ניתן להקפיע בלי לשלם. לפי החוק עד 40% ניתן להפקיע בלי לשלם פיצויים. ניתן לקחת 25% +40%= 65 ואז לשלם ? חוק הרכישה למורכי ציבור 1964 -תשכ"ד – החוק הזה בא להסדיר את מערכת היחסים בין החוקים השונים- נשאלה השאלה האם ניתן לפי כל חוק? החוק הזה אומר שאם החוק אמר 40% אי אפשר להפקיע לפי הפקודה יותר. אם לפי הפקודה הפקיעו 25% אז לפי החוק ניתן להפקיע עוד 40%.

אמרנו שהפקעה היא פגיעה בזכות הקנין- הפגיעה צריכה להיות מידתית. הפקעה ללא פיצוי זה לא מידתי.

הפס"ד הראשון שניתן לתת משמעות להפקעה ללא פיצוי – פס"ד פייצר – הפקיעו קרקע והשאלה שעלתה – **כלל ראשון** - האם מה 90% האלה ניתן לא לשלם 40% ? האם 40% ללא תשלום הוא חל גם על פגיעה במקרקעין ? עד עכשיו בית המשפט אמר – 40% ללא פיצוי לא חל על החלק הראשון של ההפקעה. כי לפי חוק תיכונן ובניה

ההפקעה מבוצעת לפי שני שלבים – הפגיעה לפי תוכנית (אין ללא פיצוי כי עוד לא נעשתה הפקעה -בשלב הזה משלמים !). 40% מורידים מהשלב השני !

לפי החוק יש שני שלבים -40% לא לשלם לא חל על השלב הראשון ! פס"ד פייצר- מה שלא משלמים זה רק על החלק השני !!

למה על 40% לא משלמים ? הולצמן היו לו 10 דונם בקרית אתא . הפקיעו את כל 10 דונם . והגישו להם חשבון- השמאי שלכם אומר שכל דונם שווה מיליון- כפול 10- 10 מיליון – אמרו לו השבחנו לך אז תשלם גם על ההשבחה. אבל הולצמן אמר- אבל למה שאני אשלם ? לא השאירו לי כלום ! הפס"ד אמר תביא להם 10 מיליון. הולצמן זכה ! כי בעצם בית המשפט אמר שכאשר אני מפקיע ללא פיצוי. נגיד הפקעתי 40% אז ה60% שנותרו לי השביחו אז ברור שאני צריך לשלם אבל אם הפקיעו לי הכל?? אז מה אני צריך לשלם? לא נשאר מה שהוא שהוא שלי.

הפקעה ללא פיצוי- שתי התיאוריות לא מתקיימות – תיאוריה ראשונה של הפקעה ללא פיצוי- כל הפקעה משביחה. כל חוק של הפקעה יש לו גם היטל השבחה. לא רק שהפקיעו אתה צריך גם לשלם בסף.

5 דונם- הפקיעו לכביש- 40% רק הפקיעו תשלם על כל ה60% כי השביחו . 10 דונם- שווה מיליון ש . אני מפקיע לך לכביש תשלם לי היטל השבחה- 6 דונם שנשארו לך שווים יותר . כי הפיתוח שלי השביח את הקרקע. לא רק שאני לא אפצה אותך על ה40% .

בית המשפט אומר שהפקעה של כל המגרש לא מורידים 40% כי כאן ההפקעה לא מפצה אותך !

תיאוריה שניה- היגיון שני על ההפקעות – הפקעה ללא פיצוי מוצדקת בגלל שזה מס חברת- אנחנו בונים לך גנים-הילדים שלך הולכים לגנים, בונים מקוואות, בונה מתנסים. תשלם מס כי אתה נהנה מהקהילה. המס תופס זה אם נשאר חלק. אבל בהולצמן לא נשאר בקהילה .

כלל ראשון – לא מורידים 40% מס' 197 שזה שלב הפגיעה אלא רק משלב ההפקעה. פס"ד פייצר

כלל שני- לא מורידים 40% מהמקרה שמפקיעים את כל הקרקע. -הולצמן-אתה מפקיע הכל אין ללא פיצוי

שני הנימוקים לא תופסים כשאתה מפקיע את כל הקרקע.

הולצמן קבע הלכה חשובה- בהפקעת 100% של קרקע אין הפקעה ללא פיצוי !

אם לא מפקיעים את הכל ?

דברים לאומיים יותר- שר אוצר יפקיע .

****פס"ד צאיג- צריך ללכת אחורה בהפקעות לעולמי ועד.** (לפני קום המדינה) -כל מה שלקחו בהפקעות זה מצטבר .

סיכום- הפקעה ללא פיצוי-

1. **פייצר –** לא חלה הפקעה ללא פיצוי על פגיעה (חלק ראשון תיכנונית).

2. **הולצמן-** לא חלה הפקעה ללא פיצוי בהפקעת הכל!

מה קורה אם מפקיעים לא לפי חוק תיכנון ובניה או מפקיעים רק 25% ? אחרי פס"ד הולצמן מה שקרה זה שאם בפס"ד הולצמן נאמר שאם מפקיעים הכל אסור להוריד 40% . לקחו לך את כל ה10 דונם אתה צריך לפצות על הכל. אבל אם הפקיעו 99% אז אפשר להוריד ל40% ? לא ! רעיון ההפקעה שצריך להשביח את החלק שנאר. נגיד הפקיעו 50% -אם מה שנשאר לא השביח אז הוא לא יכול להוריד 40%. 70% כאילו הפקעת הכל ! לא תוריד 40%.

שני מגמות : להולצמן הפקיעו 7 דונם אז המגמות אמרו 7- דונם זה כמו הפקעה של הכל- אתה תקבל 7 מיליון ולא תקבל 7 מיליון פחות 40%. על 6 דונם כבר נחשב הכל אבל הרעיון של הפקעה הוא אם השבחה- אם ה-4 דונם שנשארו כן הושבחו אז נוריד 40% ואם לא הושבחו אל תוריד 40%.

נושא 7 : פס"ד בראון

12.12.2017

איחוד וחלוקה- מאחדים הכל לחלקה אחת ואז מפצלים אותה. למשל : קרקע מחולקת ל4:



תוכנית איחוד וחלוקה- תוכנית שהיא יכולה להשביח קרקע ואפשר לקדם אותה כדי להשביח תשתיות ולבנות בניה חדשה. איחוד וחלוקה באה לפתור שטחים שלא לשימוש. אז אני מחבר את הכל ומחלק. וזה לפי טבלת איזון- כל אחד לפי השווי שהוא נכנס לתוכנית. איך קובעים שווי יחסי? למשל נכנסתי עם דונם אבל בדונם יש מאפיה שמרוויחה מיליונים. כל אחד בא לפי השווי שלו. מי שמנהל את טבלת האיזון זה השמאי. אם לקחנו 200 אנשים ו400 דירות אז כל אחד מקבל 2 דירות אבל לא כולם שווים הרי.

אחרי שכל אחד נקבע בכמה הוא נכנס כל אחד קובע את היחס שלו ביחס לאחרים. אני נכנסתי ב5 מיליון ואתה ב2.5 מיליון אני צריך לקבל פי 2.5 ממך. הוא קובע את היחס בינינו לגבי החלוקה.

ס' 120+ס' 128- צריכים להשתדל שהוא יהיה יותר קרוב למקום שלו. הכלל הוא שכל אחד נכנס לפי מה שהוא שווה וצריך לשמור על הערך היחסי שלו כלפי האחרים בחלוקה. איך שנכנסתי קובע איך יחלקו. קוראים לזה **תביעה יחסית** – אני יכול לתבוע את הועדה המקומית של התיכון והבניה. אני יכול לתבוע אותה על התביעה היחסית. אם יתברר לי שאלי קיבל 2 דירות לי מגיע 4 כי נכנסתי כפול מאלי, אל תיתן לי 3 דירות.

תביעה אבסולוטית- הפקעה לצורכי ציבור. בתוכנית שלפנינו, העיריה מפקיעה 60%. הכלל הבסיס – ראיו שניתן להפקיע ללא פיצוי 40%. האם באיחוד וחלוקה הן מוגבלות לכלל של 40%? האם הוראות של פרק ח' לחוק שבסעיפים 188 עד 196, חלים גם על איחוד וחלוקה? **בג"ץ בר נ' שר הפנים** – כשאנחנו עושים איחוד וחלוקה לא חלים דיני ההפקעות. אנחנו עושים הסדר וכל אחד בדר"כ יוצא יותר עם מה שהוא נכנס.

עיריה לקחה 60% האם זאת הפקעה או לא?

בפס"ד מסיקה אמרו -לקחו קרקע 40-60% -אתה למעשה לוקח מזכות הקנין שלי. חלים דיני ההפקעות. אם אתה אומר שלא חלים דיני הפקעות אז לעיריה מותר לבנות קזינו באיחוד וחלוקה? אין דבר כזה לקיחת קרקע בלי הפקעה. מותר לך לבנות קזינו? לא. ס' 188 רק לצורכי ציבור. חב' מסיקה ברוך- נכנס ב5 דונם, לקחו 3 דונם- נשאר עם 2 דונם.

תשלומי איזון – נועדו כדי לאפשר לתת יחידות שלמות. הכל התחלק טוב ויפה אבל דירה אחת נשארה כשלכל בן אדם 50%. אחד שנשאר לו קרקע ב10% בדר"כ ניתן לו כסף. דירה אחת- 90% למי שהוא ו10% למי שהוא אחר – אי אפשר לתת 10% מדירה אז נותנים כסף. מי יקבל את הדירה? 90% והוא זה שישלם את ה200 אלף אם הדירה למשל עלתה 2 מיליון. מי שמשלם הוא בעצם קונה את ה10% הנותרים ומי שמקבל את ה10% הוא מוכר את ה10%.

תוכנית איחוד וחלוקה :

התוכנית היחידה שהיא כלי של המתכנן בכדי לתכנן מקומות שהבינוי בהם לא נעשה בצורה יעילה... יש לעשות בניה חדשה שמתאימה לתקופה העכשווית: חידוש תשתיות וכו'... בתוך התוכנית יש הפקעות ויש חלוקה חדשה. התוכנית מבחינה משפטית מאחדת את כל החלקות של כולם לחלקה אחת ולאחר מכן הכול מתוכנן מחדש. את התכנון המחודש מפקיעים לצורכי ציבור, ומה שנשאר מחלקים לאנשים פרטיים שתרמו לתוכנית. ב"טבלת איזון" קובעים את הערך היחסי שמגיע לכל תורם (לפי שווי הקרקע ולא לפי גודלה) וטבלת האיזון קובעת את היחסים שבין האנשים לבין עצמם. החלוקה צריכה להיעשות באותו היחס לתרומה. אי אפשר להגיע לדרגת דיוק מקסימאלית, אז בדרך כלל משתדלים לתת חלקים שלמים עד כדי כך שיהיו מינימום של שותפויות וינתנו כמה שיותר נכסים שלמים. אפשר לתבוע את הוועדה המקומית על הפרה של היחסיות הנ"ל (פס"ד טור – השופט ויתקון). בג"ץ איראני: "השוויון משמעותו שאחד לא יכול לקבל מן השני". אם אדם אחד מקבל יותר שטח מן השני(אפליה) אזי אפשר לתבוע תביעה יחסית. לדעתו של פרופ' נמדר ההלכה של פס"ד איראני היא הנכונה.

האם אפשר להפקיע יותר מ-40% בתוכנית איחוד וחלוקה? האם חלים על תוכנית איחוד וחלוקה גם דיני ההפקעות? - היו שתי גישות:

פס"ד מסיקה – גם על לקיחה בתוכנית איחוד וחלוקה חלים דיני ההפקעות. ולכן אסור להפקיע יותר מ-40%. בפס"ד הרטבי – תוכנית איחוד וחלוקה היא לא הפקעה, זה נחשב "לקיחה" מהציבור... (ההפך מפס"ד מסיקה)

בפס"ד בר און העלו את השאלה בבית המשפט העליון – האם הפרשות קרקע בתוכנית איחוד וחלוקה מהוות הפקעה או לא? אם מדובר בהפקעה אסור להפקיע יותר מ-40%.

בבית המשפט העליון קבעו כי לא מדובר בהפקעה ללא פיצוי, אלא בהפקעה עם פיצוי כי אחוזי הבניה הם תמורה עבור ההפקעה (מה שלא נכון כי בעל הקרקע משלם היטל השבחה עבורם).

פגיעה במקרקעין – סעיף 197 לחוק התכנון והבניה:

התיישנות: 3 שנים ממתן שנודע\היה עליך לדעת באופן סביר על ההפקעה – הזמן הוא לא מספיק.
(סעיף 197(ב)) שר הפנים יכול להאריך בתנאים מסוימים.

פס"ד ערידור – 7 שנים.

3 דרכי הודעה על הפקעה – לא מודיעים תמיד:

(א) רשומות – פרסום רשמי של המדינה

(ב) הודעה אישית\מכתב

(ג) הדבקה על המקרקעין

יסודות הפגיעה - סעיף 197(א): פגיעה, תוכנית ופגיעה עקיפה.

1) פגיעה (שלא בדרך הפקעה) – מתכוונים לשלב הראשון על פי חוק התכנון והבניה. אבל, לפי הפקודה אין שלב ראשון ושני, לפי הפקודה – מפקיעים לפי התוכנית. בפס"ד מהדרין בית המשפט העביר על כך ביקורת שצעד זה הוא לא טוב.

אמרנו שלפגיעה יש שני שלבים:

השלב הראשון הוא שלב תכנוני

השלב השני הוא הלקיחה הפיזית.

סעיף 197 קובע שאפשר בשלב התכנוני לתבוע על נזק. השמאים בד"כ קבעו שהנזק בשלב התכנוני(השלב הראשון) יעמוד על 90%-ו-10% יהיה בזמן הלקיחה(השלב השני) על פי ערך הקרקע הפגועה.

הפגיעה במקרקעין היא לאו דווקא בהקשר של הפגיעה. זה יכול להיות פגיעה בנוף, באוויר, בצל, שמש וכו'...

2) תוכנית (תמ"א ארצית – תוכנית ארצית, תמ"מ – תוכנית מחוזית, תוכנית מקומית) - אם לא אושרה תוכנית מאושרת אי אפשר לתבוע פגיעה על פי סעיף 197. צריך להוכיח כי התוכנית צריכה לפגוע בערך בקרקע, למשל, אם ליד בית המגורים בונים בית חרושת... דברים שמורידים את ערך הקרקע שלי, אם במקום בית הספר שלי הבית שלי בונים בית כנסת של תימנים ועוד.

התוכנית חייבת להיות מסוימת (פס"ד אהרון נמדר נ' עיריית רמת גן).

"ראי הפוך" תוכנית יכולה להשביח ועל כך ישולם היטל השבחה.

תוכנית גם יכולה לפגוע, ואז נתבע פיצויים מהרשות.

מהי תוכנית בפגיעה במקרקעין? – כל תוכנית! גם ארצית, מחוזית ומקומית.

לעומת זאת, בהיטל השבחה מדובר רק על תוכנית מקומית מפורטת! רק על תוכנית שנוגעת ב.

3) פגיעה עקיפה –

26.12.2017

סיכום שיעור שעבר :

פגיעה במקרקעין זה הוא שלב ראשון של הפקעה לפי חוק תיכנון ופגיעה. לפי הפקודה אין שלבים יש שלב אחד וסופי.

לפי החוק – תוכנית ולקיחה פיסית.

המידע לגבי מי שנפגע הוא כמו המידע על תביעה ולא על תביעה קניינית. הפגיעה במקרקעין מתיישנת אחרי 3 שנים ולא אחרי 7.

יסודות הפגיעה במקרקעין – כל תוכנית היא ברת תביעה. גם תוכנית ארצית פוגעת ניתן לתבוע אותה. כל תוכנית היא מהווה נשוא לתביעה. כי את ככל השבחות מקבלת הועדה המקומית אבל היא גם צריכה לשאת בנזקים. בנושא הנזק – רק תוכנית מקומית גובה את כל ההשבחות של כל התוכניות ביחד.

פגיעה - כל התוכניות

היטל השבחה- רק תוכנית מקומית וההיגיון של זה זה לנקז את כל התביעות בוועדה המקומית.

פס"ד מועש- האם חייבים לשלם היטל השבחה או לא? התוכנית ארצית שם היא לאת וכנית ארצית אלא היא שינתה את המילים של התוכנית המקומית. אבל למעשה היא תיקנה את התוכנית המקומית לכן ניתן לקבוע היטל השבחה. למרות שהמעשה הוא המעשה של התוכנית הארצית .

פס"ד קורן – הייתה תחנת דלק בכביש ראשי בעיר. בנו כביש עוקף לעיר. ובעצם הם עוקפים את העיר במקום לתדלק בתחנת דלק שבכביש הראשי . אדון קורן : יש תוכנית חדשה, כביש עוקף העיר וזה גורם שהתוכנית מתאר פוגעת בעסק שלי. ובעסק שלי אני נפגע מזה שאנשים לא עוברים לידי ולא מתדלקים. מה היא פגיעה כלכלית ? הפגיעה צריכה להיות בהגדרה, פגיעה בקרקע עצמה ולא באנשים שהם בעלי הקרקע. תוכנית לא צריכה לכסות נזקים לאנשים אלא הפגיעה צריכה להיות פגיעה אובייקטיבית בקרקע עצמה, שהערך שלה ירד. דיני הנזיקין יש להם אבחנה של מבחן הסיבתיות- מה הסיבה שממנה נגרם הזק. אין דבר שאין לו סיבה.

פגיעה – צריכה להיות קרקעית ולא באנשים.

סיבתיות ישירה\קרובה.

בפס"ד קורן נאמר שהנזק בקורן הוא נזק כלכלי ועל נזק כלכלי לא חל ס' 197. אבל ס' 197 הוא כלכלי. גרמת לי נזק- תשלם כסף. ס' 197 היא עוד עילה נזיקית אבל הוא בא להקל על זה. מספיק שתראה לי ירידת ערך, אני כבר אביא לך את הפיצוי. יש נזק ישיר-פיצוי. נזק שלא ישיר-סיבתיות טיפה רחוקה יותר – אין פיצוי. העיר רצתה להתפתח פשוט, לכן לא צריכים לשלם כסף ולפצות. אם היו סוגרים את הרחוב – אז זו פגיעה ישירה.

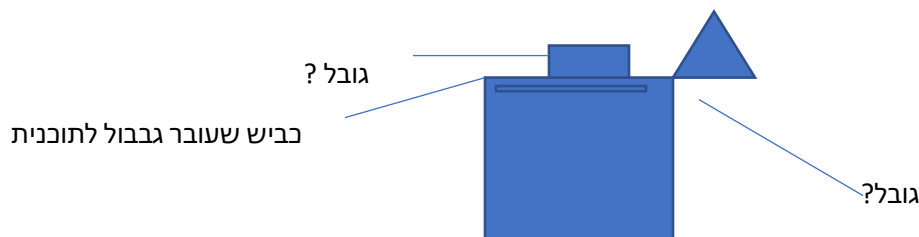
*יוצאים מנק' הנחה שאנשים שבאים לגור בערים, העיר תיתפתח ולאנשים אין זכות על פיתוח העיר.

פגיעה עקיפה- עד עכשיו דיברנו על פגיעה כתוצאה מהפקעה. מה עם הפגיעות האחרות? למשל תוכנית שאומרת שמחותר לי לבנות 2 קומות ולא 4- פוגעת לי בזכות הבניין.

פס"ד וארון- הש' ברק . נידונה השאלה של נזק עקיף. דוג' : אתה יושב מול הים ובונים מולך מגדל. על ידך, ליז הבית יש אנטנה ויש קרינה. חסימת אור, חסימת נוף, חסימת אוויר. יש הרבה נזקים אחרים חוץ מההפקעה –

פס"ד וארון הגיע עד בית משפט העליון ד"נ- האם הנזקים האלה ס' 197 מכסה אותם? הפסיקה הייתה שכן. גם נזקים עקיפים הוא מכסה אבל בית המשפט ידע שיש בידיו פצצה שאם הוא יגיד כל נזק ישלמו, זה יקח מלא כספים למדינה. אז איפה הגבולות? בית המשפט המליץ למחוקק לפתור את הבעיה. תיקון 3 בס' 197-

נזקים הנמצאים בתחום התוכנית .. זה התיקון. צריך להיות בתוך התוכנית ואם אתה בתוך התוכנית או גובלים עימו. מה זה גובלים ? יש אחד שגובל קצת בנק' אחת ויש אחד שגובל בהרבה.

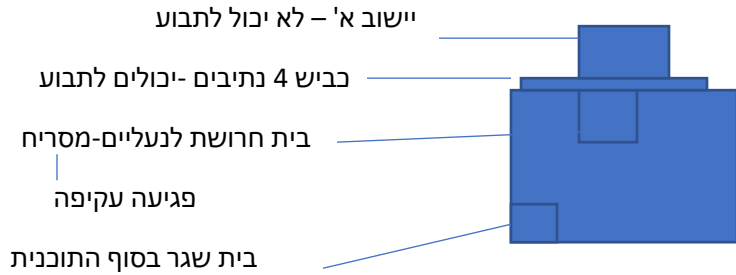


גובל- אם יש כביש שכונתי צר, דהיינו זכנו מהרעיון שהוא משיק. אז הוא כבר לא חייב להיות משיק אלא הוא יכול להיות בקרבתו. מה זה כביש שכונתי צר? הפסיקה קבעה שגובל זה לא משיק.

המרחק לא חייב להשיק, גם אם הוא לא משיק וגם אם מפריד ממנו מה שהוא צר. למשל כביש של 4 מסלולים ודאי לא נחשב גובל. אבל כביש שכונתי צר – פסד וינטר

הכלל הבסיסי- מה זה גובל? לא חייב ליגוע אבל חייב להיות בקרבת מקום. וברור שאם זה כביש רחב אז לא תוכל לתבוע אלא תוכל לתבוע נזק רק מי שגובל.

אם יש כביש שכונתי צר שלא גובל? אין הכרעה.



בית שגר בסוף התוכנית – יכול לתבוע. הוא בתוך התוכנית.

אבל זה לא צודק- אחד שבתוך התוכנית יכול לתבוע נזקים ואחד שלא, לא יכול. אין צדק.

פס"ס וארון – למעשה חוקק לתוך ס' 197 והוא קבע שפגיעות עקיפות אחרות

דוג' תוכנית א' ליד נחל אבל רק אחרי שיבנו 60% בתוכנית ניתן לעשות תוכנית מהצד השני של הנחל. הועדה לא חיכתה עד שייבנו 60% מהבניינים. הועדה בנתה תוכנית ב' מהצד השני של הנחל. מה קורה? מוריד את ערך הקרקע של א'. האם זה פגיעה במקרקעין? הפרת תוכנית. עשיתם נזק בגין הפרת חובה חקוקה.

כביש שכונתי צר- 6 מטר.

וינטר- אמר שהמרחק לא חייב להשיק, גם אם לא משיק ובלבד שהוא בקרבה וגם אם מפריד כביש צר בינו לבין התוכנית.

הפקעה

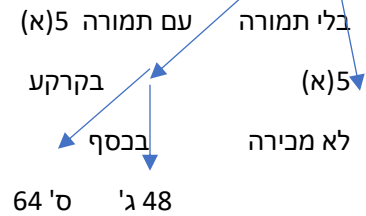
פגיעה במקרקעין

איחוד וחלוקה

נדון בהתחלה בהפקעה ואיחוד חלוקה ואח"כ פגיעה במקרקעין.

המיסוי ההוני בהפקעה -

הפקעה - מכירה כפויה – ועוד אומרים לאדם לשלם מיסים.



מחצית המס פטור (דחיית המס)

- אתה הסכמת לקבל פיצויים אבל אתה לא רוצה לשלם מיסים. החוק אומר אתה חייב למכור, וכמו שאתה מקבל פיצויים תשלם מיסים.

ראינו שיש כמה סוגי הפקעה – הפקעה עם פיצוי והפקעה בלי פיצוי.

*הדין של הפקעה בלי פיצוי- ס' 5 (א) לחוק מיסוי מקרקעין- גם מכירה שהיא כפויה במכירה בפועל ולא רצונית חייבת במס כי היא נחשבת למכירה. אם הרשות כפתה עליך את המכירה ולא שילמה לך את הפיצוי- זה לא נחשב למכירה.

*לעומת זאת, אם קיבלת פיצוי זה נחשב למכירה.

דוג'- הפקיעו לי המדרכה- הפקיעו לי ללא פיצוי. מותר להם להפקיע 40% ללא פיצוי. זה פטור. פטור(= דיווח). בלא מכירה אני ישר הולך לטאבו.

הורשה- כשאתה מוריש לילדים אתה הולך לטאבו. ואומר לו לרשום את הילדים לפי צו ירשה. הטאבו לא יכול להגיד מה עם המיסים? כי זה החלפת שמות בלי מכירה. אם הורשה לא מהווה מכירה- אתה ישר מכניס את זה לטאבו. בהורשה לא צריך להביא אישור מיסים- כי זה לא מכירה.

הפקעה ללא פיצוי- לא צריך להביא אישור מיסים.

כשהעסקה היא לא מכירה לא מבקשים מיסים.

חלוקת נכסים- ס' 4 א- לא מכירה. אם זה לא מכירה זה פטור ממיסים.

הפקיעו קרקע וקיבלתי קרקע- ס' 64 אומר שאתה פטור- אתה צריך לקבל פטור זה אומר שאתה צריך ללכת לרשות המיסים ע"מ לקבל פטור.

לא מכירה- ישר לטאבו.

ס' 64 ו-ס' 48 ג :

***אם התמורה היא בקרקע**- ס' 64 אומר לך פטור- אם הפקיעו לי קרקע ונתנו לי קרקע אחרת- אז אתה פטור צריך להביא אישור מהמס שאתה פטור ויתנו לך פטור.

***אם התמורה היא בכסף- פיצויי הפקעה**- אבל אם קיבלת בכסף- אתה פטור ממחצית המס- ס' 48 ג לחוק מיסוי מקרקעין- אם קיבלת פיצויי הפקעה הוא משלם מחצית המס. מחשבים את המס רגיל וחותרים אותו לחצי.

* האם חייבים להביא קרקע תמורת קרקע? אין חובה .

קרקע- פטור ממס

כסף- מחצית המס

הפקיעו לי קרקע א'- ונתנו לי-קרקע ב' – עסקה פטורה

את ב' הוא מוכר <---- מס מלא. למה ?

הפטור היא זכות ולא חובה. פטור לא חייב בניצול.

חזרה: אם אתה מקבל קרקע תמורת קרקע- יש דחיית מס והרבה פעמים עדיף לשלם ולא לדחות מס כי המשמעות של דחיה היא שכאשר תמכור את קרקע ב' אין לך יותר מחצית המס. אתה הולך למסלול של מס מלא. למה בכל זאת אנשים רוצים קרקע מול קרקע? מצפים שיעלה הערך, אתה מצפה שהרשות תיתן לך טיפה יותר.

הפקעה ללא פיצוי- לא צריך לדווח

הפקעה עם פיצוי- חייבת דיווח.

תיק נ' עיריית רמת גן- מה שס' 64 דורש שיהיה בקרקע, רק שהתמורה בקרקע לא תהיה בכסף. המסקנה- מי שרוצה לקבל פטור על פי ס' 64 לא יגיד לרשות המפקיעה, אתם לוקחים את הקרקע- מיליון שח, אתם תשלמו לי 100 אלף שח כי אני זקוק עבשיו לכסף- זה מהווה ביטול הפטור.

מס רכישה-

כשאתה מקבל קרקע ב' אחרי שלקחו לך קרקע א' בהפקעה- על פי ס' 64 פטור ממס שבח – ואתה גם פטור ממס רכישה. תקנות 27 למיסוי מקרקעין נותן פטור במס רכישה. ס' 64 היום לא אקטואלי כי רוב הפעמים לא מביאים קרקע אחרת .

איחוד וחלוקה-

איחוד וחלוקה זה קודם הפקעה. לוקח ומאחד את כולם לטובת הרשות. אנחנו קובעים את מע' הזכויות לפי לוח האיזונים ואז מחלקים ובדרך אנחנו חותרים שטחי ציבור (פס"ד בראון). מה המיסוי באיחוד וחלוקה? קודם כל צריך לבדוד את המכירות והקניות כי באיחוד וחלוקה יש פעמיים . ללא ספק כל אחד יבוא ויגיד שפעולת האיחוד זה עושה את זה כאילו מכרת לרשות והחלוקה- החזרת לתושבים. פעולה אחת של מכירה ופעם אחת קונה. מכירה- שטח שנתן לטבלת האיזון והקניה- שטח שהוא מקבל חזרה ששווה פי עשר או פי 5. לפעמי אי אפשר לאזן ולא רוצים שיהיו שותפויות, אחד שמגיע לו 0.4 מביאים לו כסף ומי שמגיע לו 0.9 מביאים לו דירה שלמה והוא קונה הקרקע.

יוצא שבאיחוד וחלוקה יש שתי מכירות ולפעמים יש מצבים מעורבים של כסף וקרקע. 0.9 מקבל יחידה- מצד אחד מקבל יחידה ומצד שני 0.1 הוא קונה מה 0.1. מי משלם דמי איזון? 0.9. הוא משלם את התשלום

של ה-0.1. ה-1 שמקבל תשלומי איזון הוא המוכר. על ה-10 יחידות שקיבלתי יש לי פטור שמכרתי לעיריה. ומה עם הכסף שקיבלתי? אם אני קיבלתי כסף כלומר מכרתי קרקע – על זה אני חייב במס שבח. ס' 65 – תשלומי איזון גם אם אתה חייב עליהם מס, בכל אופן זה לא הורס לך את הפטור שאתה מקבל מקרקע וזה להבדיל מס' 64 כי בס' 64 אם היית מקבל כסף אי אפשר לחיות עם הפטור.

9.1

פגיעה במקרקעין-

הבית שווה 4 מיליון ויש תוכנית שעושה את הבית 3,6 מיליון כי רוצים לעשות את הבית בכביש. ובעצם מה שעשו לך זה ירידת ערך. אחרי התוכנית- 90% ולקיחה של 10%. על החלק של 90% - דיני נזיקין. 10%- דלן. מס שבח. הולצמן- הפגיעה במקרקעין זה לא ענין דלני. בלקיחה של ה-10% מודיעים, שלט, רשומות. ויש הנחה של ס' 48 ג' מחצית המס. וב-90% רק רשומות. פס"ד סודרי- אין הנחה, לא הפקעה.

אם אנחנו מפצלים את שני החלקים ואומרים שהחלק הראשון לא קנייני וזה צריך להיות מס רווח הון.

1 מליון-שווי רכישה

עכשיו שווה 10 מיליון.

90% ירד- אתה תובע 9 מיליון.. אין מסים על זה? יש. רוח הון. רשות המיסים רואה את זה כמס שבח.

שווי רכישה- מיליון 1.

שווי היום- 4 מיליון.

פגיעה: קיבל 3.6 מיליון-שלב ראשון- מס רווחי הון- לא לקחו ממך קרקע.

לקיחה: 400 אלף.- מס שבח

חנות -לחנות אין פטור. אומרים שמהחנות עושים כביש. יתנו לך 3.6- מס ריווחי הון (25%).

בשלב הראשון- משלמים מס רווחי הון.

מע"מ- מתאים יותר למס רווחי הון.

הרווחת- מס רווחי הון.

הבעיה מתחילה במע"מ. במכירה מס שבח ומס רווחי הון. מס שבח- צריך קונה ומוכר. מס רווחי הון- מספיק שיש מוכר. יש לי שריפה מפעל האם דווח למס רווחי הון או למס שבח? אבל שריפה זה נזק.. הביטוח אבל מכסה 100% לא יותר. הרי בשריפה הכל מתאדה אין קונה. יש מוכר – מס רווחי הון. שריפה- אירוע במס רווחי הון. אבל זה לא אירוע במס שבח(כי במס שבח צריך מוכר וקונה). מס רווחי הון- מספיק שהתאדה לך..הרווחת מהשריפה- מס רווחי הון.

מע"מ – במע"מ נכס שאבד אתה לא חייב עליו מע"מ. במע"מ צריך להיות כמו מס שבח צריך שיהיה קונה ומוכר. נכס שאבד אתה לא חייב עליו מע"מ.

פעולה חד צדדית שאתה מרוויח ממנה- מס רווחי הון.

מע"מ- כמו מס שבח- צריך להיות מוכר וקונה אם זה התאדה- אין מע"מ.

****לוקחים לך את הטרקטור לשטחים, מפצים אותך בכסף---- אתה לא חייב במע"מ – כי זה לך לקיחה חד צדדית.**

אם ניקח את נתבג 2000- לקחו לך את הקרקע? לא. סה"כ אותה קרקע עם רעש. היה לך משרד בראש לצ המשרד שלך שווה 4 מיליון ועכשיו בגלל הנתבג החדש הוא שווה מיליון. השקט יכול להיות מס שבח כי נכון שהמשרד אותו משרד אבל הרעש של המשרד הוא פרמטר של קרקע.

סיכום-

לפי חוק תיכנון ובניה ההפקעה היא בשני שלבים- תוכנית ומקבלים את הפיצוי העיקרי והשלב השני הוא פיזי. לדעת נמדר, שניהם זה לקיחה כי זה חלק ראשון שמשלמים בשני שלבים אבל בית המשפט אמר שיש הבדל בין שני החלקים. השלב הראשון- בית המשפט קבע שהוא מן ירידת ערך. אתה צריך לדבר על שלב אחד ועל השלב השני.

על השלב הראשון כנראה המיסוי שלו הוא הוני. אם זה הוני- אתה משלם 25%. מע"מ- במיסוי הוני לא חייב מעמ"מ וגם בס' 197 פטור ממע"מ. השלב השני פס"ד כרפיס –

שלב ראשון- פגיעה-מס רווחי הון. אין מע"מ, אין מחצית המס. כרפיס- קבע שאין מחצית המס, אין מע"מ כי אין קונה ומוכר.

שלב שני- לקיחה- מס שבח -אם זה מס שבח זה מחצית המס ואם זה מס שבח חייב במע"מ.

הפקעה	פגיעה
-חייב במע"מ כי יש קונה ומוכר	-אין מע"מ (פס"ד כרפיס)
- מחצית המס	-אין מחצית מס (פס"ד סודרי)
- מס שבח	-מס רווח הון

מס היטל השבחה

תוכנית יכולה להשביח ותוכנית יכולה לפגוע.

פוגעת	השבחה	
מקומית	-	מקומית
מחוזית		
ארצית		
100%	50%	השבחה

היטל השבחה זה אירוע טוב- כל תוכנית מייצרת אחוזי בנייה ונותנת את אחוזי הבנייה בשווי מחצית משווי הקרקע.

פגיעה במקרקעין- ס' 197-202 לחוק תיכנון ובניה

היטל השבחה- ס' 196

תוספת שלישית לחוק תכנון ובניה-כולל 21 סעיפים וכל ה-21 סעיפים חשובים.

שלושה אירועים של השבחה-

א. תוכנית משביחה

ב. הקלה -6% -מה זה הקלה? מותר לך לבנות 40% על המגרש אתה יכול לבנות עוד 6% אבל תשלם היטל השבחה. למה צריך הקלה? לדעת נמדר הוא היה מבטל את ההקלות כי 90% מההתנגדויות בבתי משפט הם בגלל הקלה.

ג. שימוש חורג -5+5= מותר להביא עד 10 שנים. אתה עשית מחממה מחסן. המחסן זה שימוש חורג- 5 שנים אתן לך להשתמש במחסן תשלם לי היטל השבחה. איך מחשבים שימוש חורג? בנו מרכז קניות חדש על שימוש של בסיס חורג. אבל שימוש חורג נותנים על בסיס של דמי השכירות. אם למשל – במגרז החקלאי אם יש חממות ובונים מחסן. או צימרים. או את המבחנים החקלאים עושים מהם עסקים. אבל זה שימוש חורג !! אתמול היה חממה והיום יש שם מסגרייה. אותו חקלאי צריך לשמש היטל השבחה. ההבדל הוא שווי השכירות.

16.1 -שיעור אחרון

היטל השבחה

דוג' לשאלה במבחן

היטל השבחה-

1. חלה על כל התוכנית

2. לא חלה על תוכנית מפורטת

3. חלה על תוכנית מקומית --V

4. חלה על תוכנית מחוזית

היטל השבחה –

1. תוכנית : מקומית –

--- מפורטת

2. הקלה

3. שימוש חורג – כי ברגע שאתה עושה שימוש חריג אתה מרוויח מזה .

היטל השבחה חל במועד שבו התוכנית אושרה. ברגע שתוכנית אושרה יש חובת היטל השבחה.

נגיד אני מוכרת ב2018 אבל ב2000 אישור תוכנית. לפי ס' 6 ו-7 לתוספת השנתית אין ריבית יש הצמדה ואז סכום היטל השבחה מחשבים אותה לשנת 2000 וצמודה ליוקר המחיה, בדר"כ על הנמוך משניהם.

מ-2000 עד 2018- אתה משלם לפי המדד. ולוקחים את המדד הנמוך.

*** עסקת קומבינציה – מי שחייב להיטל השבחה אלה הבעלים .

היטל השבחה משולם לפי החחלק הממומש. המימוש יכול להיות חלקי. ברגע שיש מימוש חלקי הוא ממשיך לקבל את ההצמדה.

פס"ד בר יהודה – פס"ד שקשור להסכם פיתוח. הסכם פיתוח- 3 שנים תבנה ותמכור. קנה מעירית רמת גן בהסכם פיתוח מהמנהל ותוך כדי 3 שנים של הסכם פיתוח הא הגדיל אחוזי בניה. החייב במס- הבעלים וזה כולל גם אלה שיש להם חכירה 25 שנה + יום. אלה חייבים בהיטל השבחה. בעזריאלי בכנית פסד- קיבל 3 שנים לפיתוח ותוך 3 שנים הוסיפו לו כמה קומות והוא אומר אני לא הבעלים של זה וגם אני לו חוכר את זה 25 שנה אני פשוט שוכר 3 שנים וגם זה לא.

פס"ד בלוך- אומר לך 3 שנים- מגזר חקלאי חייב בהיטל השבחה !

פס"ד בר יהודה- לגבי הסכם פיתוח של 3 שנים –

מימוש זכויות- מועד החיוב

מועד קבוע לפטור- שנת 2000 למשל.

מימוש זכויות- יכול להיות חלקי. יש לך 100 דונם אתה מוכר דונם- תשלם היטל השבחה רק על דונם אחד.

מימוש זכויות- מועד התשלום.

מי חייב בהיטל השבחה ? הבעלים או מי שהוא שכתוב בהגדרה בס' 2- חכירה לדורות (25 שנה +יום). מה קורה בינו לבין הבעלים ? למשל המנהל חור 49 שנה. חכרתי 49 שנה. בשנה ה-48 מי חייב במס – החוכר. אלא מה לחוכר יש זכות מס' 2 לקבל שיפוי מהבעלים – אני חייב אבל תשפה אותי על השווי. בין בעלים לחוכר- חכרת 40 שנה. אחרי שנה אחת נתנו לך לבנות- מי ישלם ? החוכר.

עיקרון שיפוי- החוכר לדורות חייב לשיפוי. אם ניתן בהתחלה לבנות רוב ההשבחה הולכת לחוכר. והיא חייבת בשיפוי לבעלים. אבל אם ניתן אישור בשנה ה-47 אז הבעלים חייב בהיטל. כי מי יספיק לבנות ב-3 שנים.. החוכר לא יספיק ליהנות מזה.

החוכר מקבל שיפוי מהבעלים לפי הערכות שוויו של שמאים.

בלוך- כל שנה לחקלאים מחדשים את השטח. אין חכירה בחקלאות אלא כל 3 שנים מחדשים להם את החוזה. במס שבח- (פס"ד מחסרי)- המחוקק פסק שדיני מיסים הולכים לפי המהות והמהות היא בעלות. בלוך- במגזר החקלאי יש היטל השבחה

קנית- 3 שנים צריך חכירה !

פס"ד קנית – מי שלוקח (זה היה הסכם פיתוח) 3 שנים זה לא חכירה ! כי זה רק 3 שנים.

פס"ד בלוך- לגבי מגזר חקלאי – כל 3 שנים מתחדשים מחדשים את החוזה.

פס"ד בר יהודה- גם הסכם פיתוח במהות שלו זה חכירה וחייב לשלם היטל השבחה. הקבלן מחויב בהיטל השבחה.

פטורים-

ס' 19 ג' פטור לדירת מגורים – פס"ד צורי- אחד למשפחה.. אי אפשר לחלק לילדים.

פטור תמא 38, שוכנת שיקום, פינני בינוי, פטור לדירת מגורים לפי ס' 19 ג'. פטור לפינוי בינוי וכו'. הפטור הכי מרכזי- צורי – היטל השבחה – אדם שבונה על 140 מטר, זה כמו פטור לדירת מגורים יחידה ובקטע הזה יש כמה התפתחויות.