

עו"ד ספיר זילבר

מאמרים, עדכוני חקיקה
וחידושי פסיקה בנושאים:
• תכנון ובניה
• נדל"ן
• התחדשות עירונית

- צבי שוב משרד עורכי דין
- רונית אלפר משרד עורכי דין



גרסת הדפסה 

עקרונות לחישוב היטל השבחה בפינוי בינוי

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- תקנות התכנון והבנייה (רישוי ובנייה) (הוראת שעה)(מס' 2), התשפ"ה-2025.
- מניין הימים במערכת רישוי זמין לפי תקנה 9(ג) לתקנות התכנון והבניה, תשע"ו-2016.
- תל אביב - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 507-0993659 – ארבר צפון.
- תל אביב - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 507-0944686 - אלנבי 48.
- ראשון לציון - הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' 413-0900753 - רחוב ירושלים.
- פתח תקוה - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 410-1015734 – מתחם שלום צלח.

- **ירושלים - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 101-1245778 – מתחם קוקיא.**

עדכוני פסיקה

תביעות 197

עמ"נ 48074-01-23 הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית שמונה נ' ה.מ.ג.ל נדל"ן ואח' –

"תכנית דרך"? האמנם?

היטל השבחה

עמ"נ 67290-02-24 הימנותא בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה יישובי הברון -

התעלמות מתכניות מתאר ארציות ומחוזיות "בשווי מצב קודם".

ערר 8045-08-24 הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה נ' חברת קומסקו בע"מ -

אינטרס ציבורי המצדיק בחינה מחודשת.

חוזים

ת"א 33572-08-18 חיים רוני ברזיו ואח' נ' קבוצת איזנברג נדל"ן בארץ ובעולם בע"מ ואח' –

נדחתה תביעה לביטול הסכמים בטענת הטעיה ומצגי שווא.

מאמר

עקרונות לחישוב היטל השבחה בפינוי בינוי

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

בפסק דין תקדימי וחשוב קבע בימים אלו בית המשפט המחוזי בתל אביב, מפי כבוד השופט גלעד הס, כי בחישוב היטל השבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי קיימת עדיפות לשימוש בגישת ההשוואה וכי בכל מקרה, אין להביא בחשבון את שווי השימוש בתקופת הביניים.

עניינו של פסק הדין בשומת היטל השבחה שהוציאה עיריית תל אביב בעקבות עסקת מכר של דירת מגורים שנחתמה לאחר אישור תכנית פינוי-בינוי וחתימה על הסכם עם יזם.

המקרה נסוב סביב הגב' נועה לב, שהייתה בעלים של דירה בקומה השלישית בבית משותף ישן ברחוב דפנה 18 בתל אביב. הנכס ממוקם במתחם "דפנה-ארלוזורוב", אשר הוכרז כמתחם פינוי-בינוי. במתחם זה אושרו תכניות תא/3885 ותא/5/3885, אשר הוסיפו יחידות דיור, מסחר ושטחים ציבוריים. לאחר אישור התכניות וחתימת המשיבה על הסכם פינוי-בינוי עם יזמים, במסגרתו הייתה אמורה לקבל דירת תמורה בשטח של כ-130 מ"ר, מכרה המשיבה את דירתה בסכום של 4,150,000 ₪ ובעקבות כך חויבה בהיטל השבחה.

המחלוקת המרכזית בערעור התמקדה באופן חישוב שווי המצב החדש, ובפרט בשאלה האם יש לכלול בתחשיב זה את "שווי השימוש במבנים בתקופת הביניים". כלומר, האם יש לכלול את דמי השכירות או דמי השימוש הראויים שניתן לקבל עבור הדירה בתקופה שבין אישור התכנית לבין מימוש הפרויקט בפועל.

עמדות הצדדים:

עמדת הוועדה המקומית: שמאי הוועדה המקומית חישב את שווי המצב החדש בשיטת החלק היחסי מכלל הפרויקט, הניח דחייה של 5 שנים, והוסיף לתחשיב זה את שווי דמי השכירות המהווים בתקופת הביניים, כלומר את האפשרות להמשיך לעשות שימוש מגורים בדירה עד הקמת הפרויקט.

עמדת שמאית המשיבה: לשיטתה, יש לחשב את היטל השבחה על בסיס שווי דירת התמורה, בתוספת דחייה, אך ללא שווי שימוש בתקופת הביניים. לאור עמדה זו, קבעה כי לא חלה השבחה בנכס.

עמדת השמאי המכריע: השמאי המכריע אימץ את דרך חישובה של הוועדה המקומית בחישוב שווי המצב החדש בשיטת החלק היחסי, אך קבע שאין להביא בחשבון את שווי השימוש בתקופת הביניים.

*נציין, כי במסגרת ההליך שהתקיים בפניו, ביקש בית המשפט מהשמאי המכריע לאמוד את שווי המקרקעין בהתאם לשתי השיטות הנוספות – שיטת ההשוואה הישירה ושיטת דירת התמורה, כאשר בסופו של דבר הוא מאמץ את התחשיב שערך בשיטת ההשוואה הישירה, כפי שיפורט להלן.

החלטת ועדת הערר: ברוב דעות, דחתה ועדת הערר את ערעור הוועדה המקומית, תוך התבססות על פסק הדין "עניין טבצ'ניק" (עמ"נ 55750-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי, מיום 18.1.23), וקבעה כי אין להביא את שווי השימוש בתקופת הביניים בתחשיב שווי המצב החדש.

(נזכיר כי בעניין טבצ'ניק קבע בית המשפט המחוזי שאין להוסיף לשווי המצב החדש את שווי השימוש הביניים עד למימוש פרויקט פינוי בינוי, שכן מדובר בשימוש שהיה מותר גם במצב התכנוני הקודם ועל כן, אין בו כדי להשפיע על גובה ההשבחה).

בפסק הדין הנוכחי, מאמץ בית המשפט את הקו שנקבע בעניין טבצ'ניק וקובע מפורשות, כי "אין מקום להביא בחשבון את שווי השימוש במבנים בתקופת הביניים, לא בדרך של היוון דמי שכירות ולא בדרך של היוון דמי שימוש ראויים, וזאת בדומה לאמור בפסק הדין בעניין טבצ'ניק".

הטעם לכך הוא שההתעשרות נובעת רק מתוספת הזכויות מכוח התכנית החדשה, וכי: "אין התעשרות ואין השבחה בגין הבניין הקיים והשימוש בו, שימוש שהיה קיים בשני מצבי התכנון".

בנוסף, סוקר בית המשפט את 3 השיטות האפשריות לחישוב היטל השבחה בפרויקטים של פינוי בינוי:

שיטת ההשוואה הישירה - שיטה הבוחנת עסקאות דומות שנעשו ביחידות דיור במתחם, לרבות העסקה נשוא שומת ההשבחה, לאחר המועד הקובע.

שיטת החלק היחסי משווי כלל המקרקעין - שיטה המחשבת את שווי כלל המקרקעין בפרויקט וממנו גוזרת את החלק היחסי של הדירה.

שיטת דירת התמורה - שיטה המעריכה את שווי דירת התמורה שהבעלים אמור לקבל מהיזם.

בית המשפט מסביר, כי שיטת ההשוואה היא "הדרך הראויה, הנכונה והבכירה לקביעת שווי הדירה במצב החדש", כאשר הטעמים לכך נעוצים לדבריו במקובלות ואמינות השיטה, בפשטות יישומה, בהיותה משקפת בצורה הטובה ביותר את כלל הדילמות השמאיות הכלולות בשווי (תקופת דחייה, שיעור היוון, אי ודאות ועוד), ובהיותה מגשימה באופן האמיתי ביותר את עקרון ההתעשרות.

מטעמים אלו, מסביר בית המשפט, כי בעת שימוש בשיטת ההשוואה הישירה אין כל מקום להביא בחשבון בקביעת שווי המצב החדש את תוספת השווי בתקופת הביניים.

למען שלמות התמונה, מבהיר בית המשפט, כולל תוך כדי הבאת דוגמאות, כיצד יש לערוך את תחשיב היטל ההשבחה במקרים בהם לא נמצאו עסקאות השוואה מתאימות או במימוש מלא בדרך של היתר בניה.

במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, או כאשר מדובר במימוש מלא של הפרויקט (לדוגמה, הוצאת היתר בנייה לכלל הפרויקט), מציע בית המשפט דרך חישוב חלופית:

שלב ראשון: לאמוד את שווי כלל המקרקעין במצבם טרם אישור התכנית.

שלב שני: לאמוד את שווי כלל המקרקעין במצב החדש מכוח התכנית.

שלב שלישי: יש לקבוע את מקדם הדחיה לזמינות ולהפעיל אותו רק על ההפרש בין שווי המצב החדש לשווי המצב הקודם ולא על כל שווי המצב החדש. הסיבה לכך היא ששווי המצב החדש מגלם גם את שווי המצב הקודם, שזמין מיידית גם לאחר שאושרה תכנית הפינוי בינוי ולכן, מחד, אין להביא שווי זה בדחיה, ומאידך, אין להוסיף אותו כשימוש ביניים למצב החדש. דרך זו, מסביר בית המשפט, מגלמת היגיון כלכלי ושמאי ברור ומבטיחה, כי "לעולם לא תהיה השבחה שלילית".

ההשבחה אפוא לפי תחשיב זה, היא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחייה לזמינות, ללא תוספת שווי השימוש בתקופת הביניים, כאמור.

יצוין, כי בית המשפט השאיר "בצריך עיון" את השאלה האם מכירה של יחידת דיור לפני שהוצא היתר בניה לפרויקט כולו מהווה מימוש חלקי, אם לאו.

פסק הדין מחזק את מעמדה של **שיטת ההשוואה הישירה כדרך המלך לחישוב היטל השבחה במכירת דירות בפרויקטי התחדשות עירונית** ומאמץ אותה במקרה שלפניו. בנוסף, הוא קובע באופן נחרץ, כי אין לכלול בתחשיב

ההשבחה את שווי השימוש בנכסים בתקופת הביניים, וזאת בין אם התחשיב נעשה לפי שיטת ההשוואה או לפי כל שיטה מוכרת אחרת.

בנוסף, בית המשפט מתווה דרך חישוב ברורה למקרים בהם לא ניתן לעשות שימוש בשיטת ההשוואה, המבטיחה שהיטל ההשבחה ישקף רק את ההתעשרות הנובעת מתוספת הזכויות, וכי לא ייווצרו מצבים אבסורדיים של "השבחה שלילית" או הטלת חיובים בגין הנאות שאינן קשורות לתוספת הזכויות. רק רכיב זה יופחת בגין הדחייה.

על אף שחישוב היטל השבחה בהתחדשות עירונית הוא נושא מורכב, פסק דין זה מהווה צעד חשוב בדרך להגברת הוודאות והבהירות השמאית והמשפטית בתחום זה, ומעניק כלי עבודה חשוב לכלל העוסקים במלאכה – ועדות תכנון, שמאי מקרקעין, עורכי דין ויזמים. הוא מדגיש את החשיבות ביישום עקרונות שמאות נכונים והגיוניים, תוך התאמה למאפייני פרויקטי ההתחדשות העירונית.

בתקנים ובהנחיות השמאיות יש מכבר עדיפות לשיטת חישוב ברורה ופשוטה, ושיטת ההשוואה הינה הברורה ביותר שכן היא משקפת את מחירי השוק. כל שיטה אחרת ומורכבת יותר עלולה להביא, ולרוב אכן גוררת, שומות של שמאים שהמרחק ביניהן מרחק מערב ממזרח, שכן הפעלת מקדמים רבים משנה את הערכים שנקבעים, ומקדמים אלו הינם לרוב נקבעים על בסיס הערכה.

נציין אף כי פסק-הדין חשוב לדעתנו בין היתר, שלהבדיל מפסקי דין אחרים שניתנו בעשור האחרון בעניין היטל השבחה, תחום בו הפסיקה ו"התורה שבעל-פה" רחבים בהרבה מהוראות המחוקק, שבהם נקבעו עקרונות אבל עדיין כל אחד יכול לפרש את פסקי הדין לגרסתו בהתאם לכל מקרה ומקרה לגופו, בפסק-דין זה, בית המשפט ממש הקל על מלאכת החישוב ופרט "ברחל ביתך הקטנה" איך יעשה החישוב מעתה, ויש לברך על כך.

נציין עוד, כי טענות בעניין תוספת שווי שימושי ביניים עולה גם **בהקשר של חישוב פיצויי ירידת ערך של תכנית המייעודת קרקע להפקעה**, כאשר עמדת הרשויות היא שבמסגרת חישוב הפיצויים בגין ירידת ערך יש להביא בחשבון את תוספת שווי שימוש הביניים ולהפחית אותו מתחשיב הפיצוי בטענה כי עד למימוש בפועל של ההפקעה ממשיך בעל הקרקע להנות ממקרקעיו על אף שינוי ייעודם התכנוני.

אלא שתוספת שווי זו עשויה, במקרים מסוימים, להביא לאיון מוחלט ולמצער לשחיקה משמעותית של סכום הפיצוי המגיע לבעל הקרקע בגין נטילת מקרקעיו רק בשל העובדה שהרשות המפקיעה עלולה להתמהמה בביצוע ההפקעה, וזאת על אף שהתכנית מאפשרת לה לפעול להפקעת המקרקעין בכל עת לאחר אישורה של התכנית.

מדובר במצב בלתי מתקבל על הדעת שבו בעל הקרקע למעשה 'נקנס' על עצם האפשרות לשימוש במקרקעיו על אף שיעודם שונה לייעוד ציבורי שניתן להפקיעו בכל עת והוא בצל ההפקעה ולא באמת יכול לעשות שימוש ראוי בנכס, לשעבדו, להשכירו, לבנות בו או לגדל בו גידול חקלאי וכדו'.

דומה אפוא, כי את אותו קו מחשבה שהוביל את בתי המשפט, בעניין טבצ'ניק ובעניין פסק הדין הנ"ל, לקבוע כי אין להביא בחשבון תוספת שווי של שימוש ביניים בתחשיב היטל השבחה הואיל וההתעשרות נובעת רק מתוספת הזכויות של התכנית החדשה ואין למסות את בעל הקרקע על שימוש שהותר במצב התכנוני הקודם, יש להחיל גם ביחס לשווי שימוש הביניים בתביעות ירידת ערך, שכן מדובר בשימוש שהיה קיים לבעל הקרקע ערב פרסום התכנית הפוגעת ואין ל'מסות' אותו בשל כך שהקרקע נותרה בחזקתו עד לשלב תפיסת החזקה, מה גם ששווי הנכס לצורך בחינת הפיצוי בתביעת ירידת הערך הינו למועד התכנית ואינו משקף עליית שווי אפשרית לקרקע, אז אין כל סיבה לקנוס את הבעלים על ידי ניחוש תיאורטי של מועד ההפקעה.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

תקנות התכנון והבנייה (רישוי ובנייה) (הוראת שעה)(מס' 2), התשפ"ה-2025

מתוקף סמכותו של שר המשפטים, ולפי סעיפים 157א' ו-265 לחוק התכנון והבנייה, ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, במטרה להגדיל את מלאי דירות המגורים הכוללות מרחב מוגן תקני, הותקנו תקנות אשר יאפשרו לרשות הרישוי להפעיל את סמכותה לפי החוק ועל אף האמור בתקנת משנה (א) ליתן תעודת גמר למבנה חדש המיועד למגורים אף אם לא הושלמו כל תנאי ההיתר במועד הבקשה. מבנה המיועד למגורים הוא מבנה שלפחות 80% משטחי הבנייה בו מיועדים למגורים לפי ההיתר שמכוחו נבנה, ובכלל זה שטחי שירות המשרתים את המגורים.

נקבע, כי רשות הרישוי תוכל להפעיל את סמכותה כאמור רק כאשר התקיימו מספר תנאים מצטברים, להלן: המבנה ראוי לשימוש גם לפני השלמת הפרטים והתנאים שלא הושלמו; אותם פרטים אינם פוגעים ביציבות ובטיחות המבנה, ובבטיחות המשתמש; כמו כן, הפרטים והתנאים שלא הושלמו הם אחד או יותר מן הפרטים המפורטים בתקנת משנה (א)(1), (2) ו-(4) וככל שניתנה המלצה ממכון הבקרה בדבר הפריטים הטעונים השלמה כאמור בתקנה 95(א)(4), יש לראות בכל התנאים המצטברים כמתקיימים.

המטרה בתקנות אלו הייתה, לאור המצב הבטחוני בו אזרחים רבים מצאו עצמם לא מוגנים וללא ממ"ד תקני, לזרז אכלוס מבנים חדשים שמצויים לקראת אכלוס, בהקדם ככל הניתן.

מניין הימים במערכת רישוי זמין לפי תקנה 9(ג) לתקנות התכנון והבנייה, תשע"ו-2016

בהתאם לתקנה 9(ג) לתקנות התכנון והבנייה, מנהל התכנון עדכן, כי נוכח המצב הבטחוני השרר ברחבי הארץ אשר מנע מרשויות הרישוי לטפל בבקשות, אושר כי התקופה שבין התאריך 15.06.25 ועד לתאריך 24.06.25 לא תבוא במניין הימים לגבי אותן בקשות.

תל אביב - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 507-0993659 - ארבר צפון

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה, הופקדה תכנית מספר 507-0993659 ברחובות ארבר מנחם, גרינבוים ודרך בן צבי בתל אביב. מטרת התכנית הינה בין היתר, התחדשות עירונית במתכונת פינוי בינוי בהתאם למסמך המדיניות שכונת נווה עופר (תא/9061) ותכנית המתאר תא/5000.

התכנית קובעת בין היתר איחוד וחלוקה, הוראות לפינוי והריסה של 12 מבנים קיימים וקביעת זכויות והוראות בנייה עבור הקמת 6 מבנים חדשים בעלי 432 יח"ד, קביעת 10% מסך יחידות הדיור עבור דירות בהישג יד. בנוסף, הקמת 2 מבנים חדשים בייעוד דיור מיוחד עבור דיור לקשיש (תא שטח 500). כמו כן, נקבעו ייעודי קרקע, זכויות והוראות בניה, קווי בניין, ארגון מחדש של השטחים הציבוריים הפתוחים ועוד.

תל אביב - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 507-0944686 - אלנבי 48

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר מקומית מס' 507-0944686 בתל אביב, ברחובות אלנבי וגאולה. מטרת התכנית הינה בין היתר, שימור ושיפוץ המבנה לשימור באלנבי 48 ושינוי ייעוד

למלונאות בקומות שמעל קומת הקרקע המסחרית, לשם עידוד הגדלת מלאי המלונאות באזור אלנבי בפרט ובאזור כרם התימנים בכלל.

התכנית קובעת שינוי ייעוד המגרש למלונאות עם קומת קרקע מסחרית, זכויות בניה, תוספות שטחים, הוראות ונחיות פיתוח, עיצוב ובינוי ועוד. כמו כן, נקבעו הוראות להבטחת שימור ושיפוץ המבנה, הריסת קיוסק הקיים בהיתר במרווח צדדי דרום מזרחי בהתאם למפורט בנספח בינוי, ושימור לקיוסק קיים אחר.

ראשון לציון - הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' 413-0900753 - רחוב ירושלים

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר מקומית מס' 413-0900753 בראשון לציון, ברחובות ירושלים ובית לחם. מטרת התכנית הינה בין היתר, התחדשות עירונית הכוללת הריסת 136 יח"ד ב-3 בתים משותפים ובנייה של 450 יח"ד והקמת מתחם הכולל 4 מגדלי מגורים בגובה של עד 30 קומות, תוספת של שטחי מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.

התכנית קובעת הוראות איחוד וחלוקה ומשנה את ייעודי הקרקע. כמו כן, התכנית קובעת זכויות והוראות בנייה, הוראות כאמור להקמת 4 מגדלים הכוללים מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור עד 30 קומות והרחבת רחוב בית לחם וחיבורו לרחוב ירושלים ופיתוח שטח ציבורי.

פתח תקוה - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 410-1015734 - מתחם שלום צלח

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית מתאר מקומית מס' 410-1015734 בפתח תקוה, ברחובות הרב עובדיה יוסף, צלח שלום, כורש המלך והענבל. מטרת התכנית הינה, בין היתר, תכנון מתחם לפינוי בינוי המשלב בינוי מרקמי ובנייה גבוהה, מקסום שטחים פתוחים וריאות ירוקות ועוד.

התכנית קובעת בין היתר הריסת 213 יח"ד והקמת 736 יח"ד כמו כן, התכנית קובעת ייעודי קרקע, זכויות והוראות בנייה להקמת 5 מבני מגורים בני 31-6 קומות והוראות בנייה להקמת מבנים ומוסדות ציבור בגובה עד 5 קומות, תוספת שטחי מסחר ועוד.

ירושלים - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 101-1245778 - מתחם קוקיא

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1245778 בירושלים, בין הרחובות יפו, הרב קוק, הרב אג"ן ומתחם תחנת רכבת.

מטרת התכנית הינה, הקמת מתחם מגורים, מסחר, תעסוקה, ומלונאות במרכז העיר ירושלים. התכנית קובעת בין היתר שינוי מערך ייעודי הקרקע, הוראות בדבר היקף יחידות דיור, קווי בניין, תנאים להוצאת היתרי בנייה והנחיות בינוי.

כמו כן, התכנית קובעת שטחי בנייה מרביים לשימושים של מגורים מסחר ועוד. קביעת בינוי להקמת מסד בין 5 קומות לשימושי מסחר, תעסוקה מלונאות ושטחי ציבור מבונים, הקמת שני מגדלי מגורים בני 20-35 קומות מעל המסד, קביעת הוראות לתכנית תלת מימדית לצרכי רישום ועוד.

עדכוני פסיקה

"תכנית דרך"? האמנם?

מספר הליך: עמ"נ 48074-01-23 **הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית שמונה נ' ה.מ.ג.ל נדל"ן ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופטת, עינב גולומב. **פרטי המקרקעין:** חלקה 5, גוש 13182, קריית שמונה. **תאריך מתן פסק הדין:** 29.5.25. **ב"כ המשיבים:** עוה"ד עופר טויסטר, עידן בן עמי, חנין מויס ורנין ח'ורי.

ערעור שהגישה הוועדה המקומית קריית שמונה על החלטת וועדת הערר שעניינה חיוב הוועדה המקומית לשלם למשיבה 1 פיצויים בגין פגיעה במקרקעיה עקב אישור תוכנית, תוך דחיית דרישת הוועדה המקומית לשיפוייה על-ידי המדינה בגין חלק מהפיצוי.

ביום 20.3.2013 פורסמה למתן תוקף תכנית ג/19257 להקמת שכונת יובלים א' בקריית שמונה (להלן: **התכנית**). התכנית משתרעת על שטח של כ- 942 דונם, המיועדים להקמת שכונת מגורים חדשה בה מתוכננות 910 יחידות דיור וכן מבני ציבור ושטחים ציבוריים נרחבים. מדובר בתכנית ברמת תכנית מפורטת, הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה (בהסכמה) וניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. יזמת הפרויקט ומגיש התכנית היא המדינה, באמצעות משרד הבינוי והשיכון. המשיבה 1, ה.מ.ג.ל נדל"ן הינה שותפות המחזיקה בזכויות חכירה במקרקעין הממוקמים באזור התעשייה הצפוני בקריית גת.

בתחום התכנית נכללו גם חלק מהמקרקעין של המגל. לפי התכנית, חלק ממקרקעי המגל (כ- 7% משטחם הכולל), מיועד לשצ"פ. חלק ממבנה של המגל אשר קיים במקרקעין הנ"ל, מסומן בתכנית להריסה.

ביום 9.3.2016, הגישה המגל לוועדה המקומית תביעת פיצויים בגין פגיעת התכנית במקרקעיה, לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. בתביעת הפיצויים נטען כי הפגיעה ביטויה בכך שהתכנית מייעדת את המקרקעין לשצ"פ, חלק ייעודה לתעשייה לפי המצב התכנוני הקודם, ובנוסף נדרש להרוס חלק מהמבנה הקיים במקרקעין.

ועדת הערר קבעה בתחילה כי יש לצרף את המדינה כצד להליך, כגוף משפה, מאחר ומדובר ב"תכנית דרך", ובהמשך לאחר שינוי הרכב הוועדה, עיינה מחדש בהחלטתה תוך שינוי החלטה קודמת וקבעה, כי תכנית זו לא בגדר "תכנית דרך".

בית המשפט ציין, כי ההכרעה במחלוקת בין הצדדים נדרשת בשני נדבכים. הנדבך הראשון עניינו התנהלות וועדת הערר, אשר בהחלטתה בערר סטתה מקביעתה בהחלטה הראשונה באשר לפרשנות ויישום המונח "תכנית דרך" בנוגע לתכנית הנדונה. הנדבך השני עניינו המחלוקת לגופם של דברים בשאלה האם יש לסווג את התכנית בענייננו "כתכנית דרך".

בית המשפט קבע כי בכל הנוגע לנדבך הראשון, ועדת הערר לא הייתה רשאית בנסיבות העניין להפוך את ההחלטה הראשונה:

"לא היה לטעמי בסיס להצדיק שינוי של ההחלטה הראשונה על-ידי ועדת הערר עצמה. אין חולק כי לא כל שינוי נסיבות ביחס להחלטה הראשונה/לא התבררו נתונים חדשים שלא היו ידועים לעת שניתנה. טענות המדינה בפני ועדת הערר בהקשר זה היו טענות ערעוריות במהותן. כפי שכבר צוין, מדובר בשאלה שההכרעה בה היא משפטית. היא הוכרעה לאחר דיון לעומקם של דברים, לאחר שכל צד טען טענותיו ועדת הערר נתנה החלטה מפורטת באשר לפרשנות הוראות הדין ויישומן בנסיבות העניין. לא רק זאת, אלא שעל מסקנתה חזרה הוועדה פעמיים נוספות, לאחר שהמדינה ראתה לנכון לשוב ולבקש מהוועדה לעיין מחדש בהחלטתה בעניין זה. אכן, מדובר בהחלטת ביניים שניתנה בטרם הוכרע סופית הערר, אולם בהתאם לפרמטרים שצוינו לעיל, זוהי החלטה מהותית שניתנה לאחר דיון ממצה, והאפשרות "לפתוח אותה מחדש" שלא באמצעות ערכאת הערעור, צריכה להיות מצומצמת ביותר, אם בכלל".

נקבע, כי יש ממש בטענות המערערת בדבר פגם שנפל בכך שוועדת הערר ראתה לשנות את החלטתה הראשונה במסגרת ההחלטה בערר. עם זאת, נקבע כי אף אם נפל פגם, אין בכך כדי להביא לבטלות, שכן יש להבחין בין הפגם לבין התוצאה.

לגופה של המחלוקת באשר לסיווגה של התכנית, השאלה הפרשנית המתחדדת על רקע זה היא, האם עצם הכללה של מקטע דרך ארצית בתכנית, גוררת את המסקנה כי ענייננו בתכנית שיש לסווגה "כתכנית דרך" במובן החוק, ולהחיל עליה את הוראת השיפוי?

בית המשפט קבע, כי הדין הוא עם המדינה, וכי אין ענייננו "בתכנית דרך" שבגין פגיעתה במקרקעין חייבת המדינה לשפות את הוועדה המקומית בעבור חיובה בפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. בנסיבות הקונקרטיות כאן, התוצאה המעשית הינה שיש לדחות את הערעור תוך קביעה כי המדינה איננה חבה בשיפוי הוועדה.

הערת מערכת:

בעלון זה מובאת אף החלטת ועדת הערר המחוזית בערר 8045-08-24 **הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה נ' חברת קומסקו בע"מ**, בהחלטה זו ועדת הערר שינתה מהחלטה אחרת של אותה ועדה בהרכב קודם, תוך ניתוח נרחב של הסוגייה והסיבות.

המערכת סבורה, כי שאלת סמכות ועדת הערר לשוב ולבחון החלטות שניתנו על ידה באותו תיק, וסיווגן כהחלטת ביניים או כהחלטה חלוטה וסופית אינה סגורה וברורה עד תומה ומשליכה רבות על צדדים לדיון בועדות הערר לפיצויים ולהיטל השבחה.

מחד מדובר בגוף שיפוטי שאינו אמור לעיין מחדש בהחלטות מנומקות שנתן, מנגד התמשכות ההליכים משך שנים, כולל תקופות ארוכות שבירור המחלוקת הינה בפני שמאים מכריעים, וכן תקופה קצובה למינוי יו"ר ושמאים, מובילה, בניגוד לבתי המשפט שלרוב אותו שופט מתחיל ומסיים את בירור התיקים, לכך שכל ערר עובר מספר יושבי ראש

ושמאים, שעמדותיהם עשויות להיות שונות, ובנוסף ניתנת פסיקה מנחה ומחייבת שלא עמדה בפני ועדת הערר בהחלטה המקורית, ועל כן יש חשיבות בקביעת עקרונות ברורים לתוקף החלטות ושאלת מועד בירורן.

התעלמות מתכניות מתאר ארציות ומחוזיות "בשווי מצב קודם"

מספר הליך: עמ"נ 67290-02-24 הימנותא בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה יישובי הברון ערכאה: בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט הבכיר, רון סוקול. פרטי המקרקעין: שתי חלקות סמוכות ליישוב אור עקיבא. תאריך מתן פסק הדין: 11.6.2025. ב"כ המשיבה: עוה"ד ר' לפידות.

המערערת, הימנותא בע"מ, היא בעלת זכויות בשתי חלקות מקרקעין המצויות בסמוך ליישוב אור-עקיבא. מדובר במקרקעין שאינם מפותחים אשר היו מיועדים לשימוש חקלאי. בשתי תכניות מתאר שאושרו ושנכנסו לתוקף בשנת 2020, נקבעו הוראות המשנות את ייעוד המקרקעין להקמת שכונות מגורים המוכרות כנחל עדה א' ונחל עדה ב' במזרח אור עקיבא.

בעקבות אישורן של תכניות המתאר, פנתה המערערת לוועדה המרחבית לתכנון ולבניה יישובי הברון, בבקשה כי יוכנו שומות השבחה. בין הצדדים התגלעו מחלוקות בעניין שווי חלקות המקרקעין במצב הקודם, ועל כן פנו לקבלת חוות דעת של שמאית מכריעה. על השומות המכריעות הגישה המערערת ערר לוועדת הערר. ערר זה נדחה ועל כן הגישה המערערת את הערעור לבית המשפט המחוזי.

המערערת טענה, כי בהערכת השווי במצב הקודם יש להביא בחשבון את השפעת תכנית המתאר הארצית תמ"א/35 ותכנית המתאר המחוזי תמ"מ/6, שסימנו את המקרקעין בייעוד של "אזור פיתוח עירוני". מנגד, טענה המשיבה, כי יש להעריך את שווי המקרקעין במצב הקודם בהתאם לייעוד המאושר, דהיינו ייעוד חקלאי, וכי תכנית המתאר הארצית ותכנית המתאר המחוזית מהוות חלק מההליך התכנוני שהביא להשבחה, ועל כן יש להתעלם מהשפעתן על שווי המקרקעין במצב הקודם.

בית המשפט פתח וציין, כי אין חולק כי מקום שבו עלה ערך המקרקעין בשל אירועים שאינם כלולים ברשימת האירועים המטילים חבות בהיטל השבחה, יש להביאם בחשבון בהערכת השווי במצב קודם, ובהתאם לעקרונות כפי שנקבעו בפסיקת בתי המשפט.

כידוע, בית המשפט הזכיר, כי תכנית משביחה שאישרה גורר חבות בהיטל השבחה היא רק תכנית מתאר מקומית, או תכנית מפורטת, כאשר ההלכה היא שיש לנטרל את השפעת ההליך התכנוני של התכנית המשביחה על ערך המקרקעין לפני המועד הקובע. על כן, הודגש כי לברר מהו ההליך התכנוני הרלבנטי והאם אישורן של תכנית המתאר הארצית ותכנית המתאר המחוזית מהווה חלק מאותו הליך תכנוני.

בית המשפט קבע, כי ניתן לקבוע שההליך התכנוני אינו מתמצה רק בתכנית המשביחה, דהיינו התכנית המקומית או התכנית המפורטת שאישורן הוא האירוע המשביח מושא החיוב בהיטל. ההליך התכנוני עשוי להיות ארוך יותר ולהתחיל באישורן של תכניות מתאר במדרג גבוה יותר.

בית המשפט בלשונו :

"בענייננו, התוותה התכנית הארצית מגמות כלליות לפיתוח כל השטחים בישראל, התכנית המחוזית התוותה עקרונות לפיתוח בשטח המחוז, ורק לאחר מכן באו התכניות המשביחות וקבעו הוראות ברורות לעניין ייעוד כל חלקה וכל מגרש. קבלת עמדת המערער תביא להתעלמות מוחלטת מחלק חשוב בהליך התכנוני שאפשר את שינוי ייעודן של חלקות המקרקעין ואישורן של התכניות המשביחות. קביעת השווי במצב הקודם על בסיס השווי לאחר אישורן של התכנית הארצית והתכנית המחוזית, משמעו התעלמות מחלק ניכר מההליך התכנוני שאפשר בסופו של יום את אישורן של התכניות המשביחות. ודוקו, אם שווי המקרקעין עלה, בשל אירועים שאינם חלק מ"הרצף התכנוני" שהביא לאישורן של התכניות המשביחות, ברי כי ראוי היה להתחשב בכך. יש לנטרל רק את עלות השווי הנובעת מציפייה להשלמתו של ההליך התכנוני שהביא לשינוי הייעוד ולאישורן של התכנית להקמת שכונת מגורים, וכך עשתה השמאית המכריעה.

צריך לזכור כי התכנית הארצית והתכנית המחוזית לא כללו הוראות קונקרטיות ולא היה בהן וודאות לגבי שינוי היעוד של החלקות שבבעלות המערער....אישורן של התכנית הארצית והתכנית המחוזית רק יצרו צפייה כי ההליך התכנוני יימשך ובסופו של יום יאושרו תכניות מתאר שיאפשרו את שינוי הייעוד ואת הוצאת הפוטנציאל התכנוני מן הכוח אל הפועל."

לאור האמור, הערעור נדחה.

הערת מערכת :

בכל הכבוד לבית המשפט הנכבד, בית המשפט העליון בעניין "אלינוער רבין" קבע כבר לפני שנים לא מעטות כי יש לקחת בחשבון בחישוב שווי מצב קודם השפעת תכנית מתאר ארצית לא מפורטת על השווי, כל תכנון מפורט בסמכות מקומית ומפורטת מבוסס לרוב על תכנון ארצי ומחוזי שגבוה הימנו, ואם זה השפיע על השווי במצב הקודם, נראה כי יש לקחת זאת בחשבון.

אין דינה של חלקה בייעוד חקלאי שמצויה בתחום מתחם חקלאי כדינה של חלקה מעין זו המצויה בתחום קרקע לפיתוח עירוני, אמנם אין וודאות, אבל פוטנציאל בהחלט קיים והשוק נותן לו שווי. כל עוד לא שונתה החקיקה בהתייחס להיטל השבחה, המערכת סבורה כי לקחת בחשבון אף תכנון מחוזי וארצי, בעת חישוב המצב הקודם.

אינטרס ציבורי המצדיק בחינה מחודשת

מספר ההליך: ערר 8045-08-24 **הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה נ' חברת קומסקו בע"מ ערכאה:** ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז מרכז, בפני כב' היו"ר, עו"ד דביר סגלוביץ'. **פרטי המקרקעין:** מקרקעין הידועים גוש 6365 חלקה 126. **תאריך מתן ההחלטה:** 17.6.2025. **ב"כ הצדדים:** עוה"ד יעקב ברכה ואברהם ישראל.

בערר דנא דנו במספר בעררים מאוחדים על שומות מכריעות שערכה שמאית מכריעה, במסגרתם התעוררו שאלות מקדמיות ומהותיות: האם קיים מעשה בית דין בנוגע לגישה הראויה לחישוב היטל השבחה בגין שימוש חורג? לשם כך, נדרשה הוועדה להכריע אם ההחלטה בערר הראשון מהווה החלטה סופית או החלטה ביניים. בנוסף, נדונה השאלה המרכזית האם נפלו פגמים בשומות המכריעות, לעניין אופן חישוב ההשבחה בגין השימוש החורג שאושר בהיתרים שניתנו.

מדובר בשני עררים, שניהם נוגעים לחבות המשיבה בהיטל השבחה, כתוצאה משימוש חורג מתוכנית פת/2004/1 (2007), כפי שאושר בהיתר הראשון ובהיתר השני. במסגרת ההיתרים, הותר למשיבה לבצע שימוש למטרת אחסנת ציוד הנדסי וכלי רכב במקרקעין, בחריגה מהוראות תוכנית פת/2004/1, שלפיה סווגו המקרקעין כ"אזור תעסוקה", בו מותרים, בין היתר, שימושי משרדים ותעסוקה בבינוי של עד עשר קומות.

טענות שונות של הועדה המקומית כנגד השומה המכרעת המקורית נדונו והוכרעו, ונדחו על ידי ועדת הערר בנוגע למתודולוגיה שנבחרה בשומה לצורך הערכת שווי הקרקע. עם זאת, התקבלו טענות הועדה המקומית לפיה חישוב שווי הקרקע בוצע תוך התעלמות מהפוטנציאל התכנוני הגלום בתוכנית פת/2200 ומהאפשרות לממשו בדרכים שונות. (להלן: "הערר הראשון"). בעקבות הערר הראשון, נערכה שומה מכרעת מתוקנת, שם נקבע, פעם נוספת, כי לא חלה השבחה כתוצאה מאישור ההיתר הראשון. תוצאה זו מבוססת על ההנחה שלפיה השימוש המיטבי במקרקעין ניתן למימוש באופן מיידי תוך ניצול מלא של הפוטנציאל התכנוני הגלום בתוכנית פת/2200. כן נקבע כי השומה מבוססת על ההנחה כי תוכנית פת/2200 אינה מגבילה את אפשרויות הניצול הקיימות לפי תוכניות קודמות, ובכללן פת/2004/1.

ועדת הערר קבעה, כי יש לסווג את ההחלטה בערר הראשון כהחלטת ביניים, שכן על אף שהיא מסיימת את ההליך מבחינה פורמלית, אין היא יוצרת מצב בלתי הדיר. כלומר, אף אם ההחלטה שניתנה בערר הראשון "סגרה" את הליך הערר מבחינה פורמלית, היא לא הביאה לסיום ההתדיינות בין הצדדים בשאלה האם חלה השבחה כתוצאה מאישור השימוש החורג. למעשה, הדלת לבירור הסוגייה נותרה פתוחה, ומשכך לא קמה לוועדה המקומית עילה להגשת ערעור על ההחלטה.

הודגש, כי ועדת הערר יכלה להותיר את ההליך פתוח, אולם מטעמי יעילות בחרה להורות על "סגירתו" הפורמלית, תוך השארת פתח להמשך ההתדיינות באמצעות זכות ערר נוספת. במובן זה, נותר ההליך פתוח מבחינה מהותית, ולפיכך גם מטעם זה אין לראות בהחלטה בערר הראשון כהחלטה היוצרת מצב בלתי הדיר.

ועדת הערר ציינה, כי בנסיבותיו של מקרה זה, מתקיימת הצדקה ברורה לשינוי התוצאה שנקבעה בערר הראשון, אשר עומדת בסתירה לפסק דינו של בית המשפט העליון בעניין **חניוני מאיה**. החלטה שיפוטית לא תעמוד לרועץ לבעל דין הזוכה, כמעשה בית דין. לפיכך, אין להכיר בקיומו של מעשה בית דין כלפי הוועדה המקומית על יסוד תוצאותיה של ההחלטה בערר הראשון.

"בנסיבות המקרה דנן מתקיים אינטרס ציבורי המצדיק בחינה מחודשת של ההחלטה בערר הראשון. קיימת הצדקה ברורה להכיר בצורך הציבורי שביסוד עקרון גביית מס אמת, וזאת בהתאם לעיקרון העומד בבסיס היטל השבחה – הוא עיקרון הצדק החלוקתי. עיקרון זה מצדיק חריגה מכללי מעשה בית דין, ובמיוחד שעה שההתדיינות בין הצדדים לא הסתיימה והנושא נותר פתוח לפני השמאית המכריעה. התוצאה שהתקבלה בערר הראשון עומדת בסתירה ברורה לפסיקת בית המשפט העליון כאמור לעיל, הן בהיבט המתודולוגי והן בהיבט המהותי של הערכת השבחה בגין שימוש חורג."

על כן, נקבע כי בנסיבותיו של עניין זה, יש מקום להתערב בשתי השומות המכריעות, ולקבוע את היטל השבחה בהתאם לגישת הדלתא – קרי, כשימוש ביניים הנובע מהשימוש החורג. זאת, על בסיס הערכים שנקבעו בשומות המכריעות.

הערת מערכת:

כפי שצוין בהערה למעלה בהתייחס לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין המגל נדל"ן, יש בעייתיות ואי וודאות בכל הנוגע להחלטות ביניים מהותיות של ועדות הערר. מנגד, צריך לקחת בחשבון כי הותרת החלטות שגויות, שברור

שלא יעמדו בערעור בית המשפט, ולעיתים מינוי שמאי וניהול הליכים משך שנים תוך השקעת הוצאות מרובות, גם הוא נטול הגיון, ראוי היה לקבוע תקנות ברורות בעניין זה.

נדחתה תביעה לביטול הסכמים בטענת הטעיה ומצגי שווא

מספר הליך: ת"א 33572-08-18 **חיים רוני ברזיו ואח' נ' קבוצת אייזנברג נדל"ן בארץ ובעולם בע"מ ערכאה:** בית המשפט המחוזי בתל אביב, בפני כב' השופטת, עידית ברקוביץ. **תאריך מתן פסק הדין:** 28.5.25. **פרטי המקרקעין:** חלקות 10-11 בגוש 3744 המצויות בתחום המועצה האזורית גן רווה. **ב"כ הנתבעים:** לא צוין.

התובעים רכשו מגרשים בקרקע, נתבעות 1-2 הן חברות בבעלותו ובניהולו של נתבע 3. נתבעת 1 חברה העוסקת בנדל"ן; נתבעת 2 – חברה העוסקת בשיווק פרויקטים בתחום הנדל"ן והמשווקת בפרויקט דגן. נתבע 4, עורך דין במקצועו, הועסק על ידי נתבעים 1-3 ייצג אותם במסגרת הסכמי המכר, והעניק שירותים משפטיים לתובעים.

עניינה של התביעה הינה הסכמי אופציה לרכישת המקרקעין. סיווגה ויעודה של הקרקע בתוכניות החלות על האזור הינו כאדמה חקלאית נוף כפרי פתוח, כאשר סיווג זה לא רק שאינו מאפשר בניה על הקרקע אלא גם מאיין את האפשרות להפשרתה, לא בהווה ולא בעתיד הנראה לעין. למרות שהנתבעים היו מודעים למצב התכנוני של הקרקע, הם חתמו על המערכת ההסכמית.

התובעים טענו, כי בשנים שחלפו מאז הרכישה התברר להם כי נמכר להם מקסם שווא שהתבסס על הטעיה, מצגי שווא, תרמית ומעשה נוכחות מכיוון שאין היתכנות ואין צפי להפשרת הקרקע. וכך תיארו התובעים את "תהליך גילוי האמת העגומה" (כך בלשונם): התובעים פנו למספר רב של גורמים על מנת לקדם הליך של שינוי ייעוד בקרקע, אך נתקלו שוב ושוב בתשובה כי נוכח המצב המשפטי/תכנוני אין כל טעם בהגשת תכנית. משכך, הודיעו התובעים לנתבעים על ביטול הסכמי המכר ודרשו השבה מלאה של התמורה ששילמו ופיצוי בגין נזקיהם. התובעים טענו כי חוזי המכר בוטלו כדין עקב הטעיה, תרמית, ומצגי שווא ועקב עושק של התובעים על דרך ניצול חוסר ניסיונם.

בית המשפט קבע, כי לאחר בחינת מכלול הראיות, **דין התביעה להידחות**. בית המשפט ציין, כי הוראות ההסכמים הן ברורות ואינן משתמעות לשני פנים. ההסכמים אינם שותקים בנושא הנתונים הרלוונטיים לעניין מיקום הקרקע וסיווגה. הנתונים לעניין ייעוד הקרקע כקרקע חקלאית ומיקומה "בתחום מועצה אזורית גן רווה" נרשמו בבהירות ובבירור באופן שאינו מצריך פרשנות. כך גם התחייבות הצדדים לפעול במשותף לצורך ביצוע הפעולות הדרושות "במטרה להביא, ככל שניתן, לקידום ואישור התב"ע החדשה ככל שיתאפשר הדבר ע"פ כל דין" (סע 2 להסכם השיתוף).

בית המשפט קבע כי למעשה, התובעים אישרו כי הם ידעו שהם רוכשים קרקע חקלאית, וכי לא הובטח להם במפורש דבר לעניין שינוי ייעוד הקרקע ומתי זה יקרה (ראו תצהירי התובעים סעיף 5).

מעבר לכך, בית המשפט הוסיף כי מבלי להמעיט מהחובה לפרסום אמיתי נכון ומדויק, הרי שבהסכמים, צוינו בבירור העובדות כהווייתן, הן לעניין מיקום הקרקע (במועצה אזורית גן רווה) והן לעניין סיווגה כקרקע חקלאית ללא ייעוד

אחר. העיקר הוא, כי בצד מתן המידע בדבר היותה של הקרקע חקלאית, תובהר לרוכשים המשמעות המעשית הנובעת מכך שמדובר ב"אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח", קרי כי ייתכן שלא ניתן יהיה להפסיד את הקרקע לעולם, והבהרה כזו ניתנה.

נקבע, כי התובעים רכשו מגרשים מתוך ידיעה כי מדובר בקרקע חקלאית אשר עליהם לפעול לצורך שינוי הייעוד שלה, אלא שהם נמנעו מלנקוט בפעולות משמעותיות לקידום הליך שינוי הייעוד. כמו כן, הודגש כי כיום הם מבקשים להחזיק בידיהם את המגרשים שרכשו ובתוך כך לקבל לידיהם את מרבית הסכומים ששילמו במסגרת רכישתם. בית המשפט הדגיש כי לכך אין מקום שכן "לא ניתן לפסוק לזכות המשיבים השבה של התמורה ששילמו עבור המגרשים בעוד המגרשים נותרים בידיהם" (עניין הרכבי, לעיל). והדברים נכונים למקרה הנוכחי ביתר שאת שעה שהתובעים לא הניחו תשתית עובדתית ומשפטית המזכה אותם בפיצויים המבוקשים.

כאמור, התביעה נדחתה.

הערת מערכת :

כולנו קמים מדי בוקר ונתקלים במודעות ובפרסומים שונים שמסדלים לקנות קרקעות שאוטוטו כבר יבשילו וניתן יהא לבנות עליהן וכך להשקיע ולהרוויח רווח ניכר על ההשקעה, עם זאת מדובר בתחום די פרוץ ובו קיימת מורכבות גדולה, ונדרש ידע על מנת לדעת באמת מה הפוטנציאל של קרקע.

יתרה מכך, אנו מצויים בעיצומן של תכניות לתשתיות ארציות, רכבת קלה, מטרו, כבישים ורכבות שלצורך הקמתן מופקעות קרקעות ונפגעות אחרות, כך שחלומות של בעלי קרקע להפשרה, גם אם היו סבירים בעבר, נתקלים בקשיים לא מועטים ולעיתים ניטלת כל הקרקע.

לשם כך תוקן תקן שמאי 22 וניתנו הוראות מגבילות שחייבו מוכר קרקע שמבוססת על פוטנציאל עתידי, לצרף חוות דעת שמאית. עם זאת, פעמים רבות חוות דעת זו לא מובנת לצרכן הסופי, שלא לדבר על הצגתה בצורה חיובית מדי בפני הקונים התמימים.

לפיכך קיימת חשיבות גדולה, לבצע בדיקות על ידי אנשי מקצוע, שמאים ועו"ד, המתמחים בתחום, הן על הקרקע, על שוויה, על סיכויי הפשרתה, ההיטלים והאגרות שישולמו, ועוד ועוד, והכל, טרם ההתקשרות.