

אוניברסיטת בר אילן – הפקולטה למשפטים  
המרכז למשפט מסחרי

**”משפט תכנון ומקרקעין”**

**השתלמות בינתחומית**

**3/7/2007**

**”היטל השבחה – הדין והפרקטיקה”**

**אינג' יוסף רייטן, שמאי מקרקעין (M.B.A.)**

## "היטל השבחה – צעדים ראשוניים"

### חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965

#### **פרק ח'1 : היטל השבחה**

**196א. היטל השבחה [תיקון : תשמ"א]**

ועדה מקומית תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בתוספת השלישית ועל פיה.

#### **פרק י' : עבירות ועונשין**

**218. חיוב בתשלום אגרה [תיקון : תשנ"ה, תשס"ד(2)]**

בית המשפט יצווה על הנשפט, בנוסף לכל עונש שיטיל על עבירה לפי פרק זה ולחיוב בהוצאות המשפט, לשלם את האגרה או את תשלום החובה האחר הקשורים בעבירה ושהנשפט חייב בתשלומם אותה שעה מכוח חוק זה וטרם שילם אותם, ואם היתה העבירה בקשר לעבודה או לשימוש הטעונים היתר לפי חוק זה - אותן אגרות או תשלומי חובה אחרים שהיו מגיעים ממנו מכוח חוק זה אותה שעה אילו ניתן ההיתר; בית המשפט רשאי גם לחייב את הנשפט בתשלום נוסף שלא יעלה על סכום האגרה או תשלום החובה הקשורים.

#### **פרק י"א : שונות**

**259. תחולה על המדינה בדרך כלל [תיקון : תשמ"א, תשמ"ג]**

(ד) לגבי מקרקעין המנוהלים לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 -

(1) "מכירה לדורות" - לרבות עסקת חכירה לדורות שלא נגמרה ברישום.

(2) ההוראות שבסעיף 2(ב) לתוספת השלישית לא יחולו אלא אם ההחזקה במקרקעין שהחכיר

מינהל מקרקעי ישראל הוחזרה אליו, או אם זכות החכירה במקרקעין הועברה בהסכמתו ;

(3) ההוראות שבסעיף 2(ג) לתוספת השלישית לא יחולו.

## תוספת שלישית

(סעיף 196א)

### **1. פרשנות [תיקון : תשמ"ג, תשמ"ח]**

(א) בתוספת זו -

"השבחה" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג ;

"חכירה לדורות" - כמשמעותה בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ;

"מימוש זכויות", במקרקעין - אחת מאלה :

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית, מתן הקלה או

התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה ;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה, עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה ;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי

המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו, ואולם לא

יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ"ט בסיון

התשמ"א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961 ;

"קרוב" - בן זוג, הורה, הורה הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג, אח ובני זוגם ;

"שומה סופית" - שומה שאין עוד זכות לשומה חוזרת או לערעור עליה ;

"שמאי מקרקעין" - כמשמעותו בחוק שמאי מקרקעין, התשכ"ב-1962 ;

"תכנית" - תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת.

### **2. חבות בהיטל השבחה [תיקון : תשמ"ג]**

(א) חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה

לפי האמור בתוספת זו (להלן - היטל) ; היו המקרקעין מוכרכים לדורות, ישלם החוכר את ההיטל ; היטל בעקבות

אישור תכנית יחול על מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או הגובלים עמה בלבד.

### **3. שיעור ההיטל**

שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה

#### 4. על שומת ההשבחה יחולו הוראות אלה:

(1) ההשבחה תיקבע בידי שמאי מקרקעין בסמוך לאחר אישור התכנית, התרת השימוש החורג או מתן ההקלה; אולם רשאית הועדה המקומית לדחות את עריכת שומת ההשבחה עקב אישור תכנית עד למימוש הזכויות במקרקעין שבהם חלה ההשבחה (להלן – דחיית השומה עד למימוש הזכויות);

(2) החליטה הועדה המקומית על דחיית שומה עד למימוש הזכויות, לגבי מקרקעין שאינם כלולים בתכנית, תודיע הועדה לבעל המקרקעין, תוך חצי שנה מיום תחילת התכנית, על חבותו בהיטל, והוראות סעיף 6(ג) יחולו גם על הודעה לפי פסקה זו;

(3) (בוטלה);

(4) החליטה הועדה המקומית על דחיית עריכת השומה עד למימוש הזכויות, רשאי כל בעל מקרקעין לדרוש מהועדה המקומית לאפשר לו לשלם מיד את ההיטל החל עליו; משנתקבלה דרישה כזו, תיערך שומת ההשבחה לגבי מקרקעין אלה תוך 90 ימים מיום קבלת הדרישה;

(5) במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה;

(6) הפקעת מקרקעין ללא תשלום פיצויים לפי פרק ח' לחוק זה, לא תובא בחשבון בעת עריכת שומת ההשבחה של אותם מקרקעין;

(7) השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי הענין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

### **7. מועד תשלום ההיטל [תיקון : תשמ"ג]**

- (א) ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד שהחייב בו מימש זכות במקרקעין שלגביהם חל ההיטל, ורשאי החייב לשלם מקדמות על חשבונו עוד לפני קביעת שומת ההשבחה.
- (ב) מימש החייב בהיטל חלק מן הזכויות במקרקעין ישלם היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

### **9. הצמדה [תיקון : תשמ"ג]**

עלה מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בסמוך לפני המועד לתשלום ההיטל או כל חלק ממנו, לעומת מדד כאמור שפורסם בסמוך לפני תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש החורג, שבעקבותיהם חל ההיטל יוגדל הסכום שהחייב בהיטל חייב בו, לפי שיעור העליה הנמוך ביותר של שני המדדים האמורים.

### **10. הבטחת אכיפה של תשלום ההיטל**

- (א) לא תירשם בפנקסי המקרקעין פעולה שהיא בבחינת מימוש זכויות במקרקעין, אלא לאחר שהוצגה בפני הרשם תעודה החתומה ביד יושב ראש הועדה המקומית או ביד מי שהסמיכו לכך, המעידה כי שולמו כל הסכומים המגיעים אותה שעה כהיטל החל על המקרקעין על פי תוספת זו, או ניתנה ערובה לתשלומו, כולו או מקצתו, הכל כנדרש על פי תוספת זו.
- (ב) שר הפנים רשאי בתקנות לקבוע הוראות בדבר שילוב תעודה כאמור בסעיף קטן (א) בתעודה הניתנת מאת רשות מקומית והדרושה על פי דין אחר כתנאי לרישום עסקה במקרקעין בפנקסי המקרקעין.
- (ג) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם ההיטל או אותו חלק ממנו המגיע אותה שעה על פי תוספת זו בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערובה לתשלום או לחלק ממנו, הכל כנדרש על פי תוספת זו.

### 11. שותפים במקרקעין

שותפים במקרקעין או בחכירה לדורות בהם, ישלמו היטל כל אחד מהם באופן יחסי לחלקו במקרקעין המשותפים.

### 13. יעוד ההיטל [תיקון : תשנ"א]

סכומים שנגבו כהיטל מיועדים, אחרי ניכוי הוצאות הגביה לרבות הוצאות של ערעור לפי תוספת זו, לכיסוי ההוצאות של הועדה המקומית או של רשות מקומית אשר הועברו לה לפי סעיף 12 ולהכנת תכניות במרחב התכנון או בתחום הרשות המקומית, לפי הענין, ולביצוען, לרבות הוצאות פיתוח ורכישת מקרקעין לצרכי ציבור, כפי שהוגדרו בסעיף 188 לחוק זה ולרבות הוצאות שימור אתר או הפקעתו לפי התוספת הרביעית.

14. (א) הוצג לוח שומה, כאמור בסעיף 6, רשאי כל מי שמקרקעיו כלולים בלוח, להגיש שומה אחרת שהכין שמאי מקרקעין מטעמו, תוך שנה מיום הצגת לוח השומה; הוכנה שומה עקב מימוש זכויות במקרקעין, רשאי החייב בהיטל להגיש שומה אחרת שהכין שמאי מקרקעין מטעמו, תוך 30 ימים מיום שהודעה לו השומה.

(ב) הסכימו הועדה המקומית ובעל המקרקעין לשומה, יותאם החיוב בהיטל לשומה שהוסכם עליה; לא הסכימו כאמור - יבחרו הועדה המקומית ובעל המקרקעין שמאי מקרקעין אחר (להלן - שמאי מכריע) ושומתו תהא מכרעת; השמאי המכריע יפסוק גם בדבר השתתפות בהוצאות שומתו.

(ג) על חיוב בהיטל ועל הכרעת שמאי מכריע כאמור בסעיף קטן (ב) ניתן לערער בנקודה משפטית בלבד, או בעילה שלא ניתנה לוועדה המקומית או לבעל המקרקעין או לשמאים מטעמים הזדמנות נאותה לטעון טענותיהם או להביא ראיות בפני השמאי המכריע; הערעור יוגש לבית משפט השלום שבאזור שיפוטו נמצאים המקרקעין, תוך 45 ימים מהיום שבו הודעה ההחלטה שעליה מערערים.

### **15. הצמדה**

על תשלום ההיטל יחול חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ס-1980 (להלן - חוק ההצמדה), ויראו לענין זה ועדה מקומית כאילו היתה רשות מקומית כמשמעותה בחוק ההצמדה ואת ההיטל כאילו היה כלול בתוספת לחוק האמור.

### **17. החזר היטל**

הוחלט בהליכים לפי תוספת זו על הפחתת החיוב בהיטל או על ביטולו יוחזרו הסכומים ששולמו מעבר למגיע, בתוספת תשלומי פיגורים כמשמעותם בחוק ההצמדה, וסעיף 6 לחוק ההצמדה לא יחול.

### **18. גבייה**

היטל המגיע על פי שומה סופית לגבי מקרקעין הנמצאים בתחום של רשות מקומית, רשאית הרשות המקומית לגבותו בשם הועדה המקומית ובהסכמתה, בדרך שגובים את הארנונה הכללית של אותה רשות מקומית; הוראה זו אינה גורעת מזכותה של הועדה המקומית לגבות את ההיטל על פי כל דין, לרבות בדרך שגובים חוב אזרחי.

### **20. הארכת מועדים**

מועד שנקבע בתוספת זו, רשאי שר הפנים, על פי בקשה, להאריכו.

**21. הסכם מיוחד לגבי מקרקעי ישראל [תיקון: תשמ"ו, תשנ"ט]**

לגבי מקרקעי ישראל, כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, שלא הוחכרו בחכירה לדורות או שהוחכרו בחכירה לדורות לשימוש חקלאי ושונה ייעודם לייעוד אחר, והחוכר לדורות שלו הוחכרה הקרקע לשימוש חקלאי בלבד אינו זכאי לנצל את הקרקע על פי ייעודה החדש, אלא אם כן יתוקן חוזה החכירה המקורי או ייחתם חוזה חכירה חדש יחול, על אף האמור בתוספת זו, במקום היטל השבחה, ההסכם בדבר התשלומים מאת מינהל מקרקעי ישראל לרשויות המקומיות, שהיה קיים לפני תחילתו של חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 18), התשמ"א-1981.



### אופן חישוב ההטל – "מדרגה או מקפצה" :

4(5). במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה ;

4(7). השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי הענין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

### דוגמא במתחם ח'300 בחולון

1978 – תכנית מתאר תיקון מס' 3 קבעה זכויות בנייה בכפוף להכנת תוכנית מפורטת ורפרצלציה בשיעור של 6 יחידות לדונם ברוטו + יחידה אחת לזוגות צעירים.

1992 - תוכנית מפורטת ח/300/1 א ערכה איחוד וחלוקה וטבלאות הקצאה ואיזון, במסגרתן הוקצו לחלקה ספציפית בשטח של 500 מ"ר זכויות בשיעור של 3.3 יחידות דיור במושע בבנין הכולל 36 יחידות דיור.

1998 – תוכנית המרתפים. אפשרה בניית מרתף בהיקף המגרש ובניית מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר ליחידת דיור

### חישוב בשיטת ה"מדרגה"

בגין תוכנית ח/300/1 א לשנת 1992

מצב קודם : 500 מ"ר \* \$100 / מ"ר = \$ 50,000

מצב חדש : 3.3 יח"ד \* \$ 25,000 / יח"ד = \$ 82,500

השבחה : \$32,500

היטל : \$16,250

היטל ליח"ד : \$4,900

בגין תכנית המרתפים לשנת 1998

עפ"י עמדת הועדה כ-500 \$ ליחידת דיור.

עפ"י פסיקות שמאי מכריע – אין השבחה.

**סה"כ עפ"י שיטת ה"מדרגה" – כ5,500 \$ ליחידת דיור.**

### חישוב בשיטת ה"מקפצה"

בגין שתי התוכניות לשנת 1998

מצב קודם : 500 מ"ר \* \$150 / מ"ר = \$ 75,000

מצב חדש : 3.3 יח"ד \* \$ 50,000 / יח"ד = \$ 165,000

השבחה : \$90,000

היטל : \$45,500

היטל ליח"ד : **\$13,650**

**ע"א 4217/04 – ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב י-ס.**

השלום והמחוזי אימצו את שיטת ה"מקפצה".  
בעליון פס"ד התהפך ואימץ את שיטת ה"מדרגה".

**מפי כבוד השופטת חיות :**

**" האינטרס הציבורי שביסוד ההיטל יוצא נשכר משום ששיטה זו מקיימת באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין הפעילות התכנונית ובין ההשבחה החייבת בהיטל".**

השופטים ג'ובראן וברק הצטרפו לפס"ד.

## מטרת ההיטל

13. סכומים שנגבו כהיטל מיועדים, אחרי ניכוי הוצאות הגביה לרבות הוצאות של ערעור לפי תוספת זו, לכיסוי ההוצאות של הועדה המקומית או של רשות מקומית אשר הועברו לה לפי סעיף 12 להכנת תכניות במרחב התכנון או בתחום הרשות המקומית, לפי הענין, ולביצוען, לרבות הוצאות פיתוח ורכישת מקרקעין לצרכי ציבור, כפי שהוגדרו בסעיף 188 לחוק זה, ולרבות הוצאות שימור אתר או הפקעתו לפי התוספת הרביעית.

מטרת ההיטל עפ"י פס"ד נווה בניה (ע"א 1321/02)

**"היטל ההשבחה מיועד להגשים רעיון של צדק חברתי שלפיו ראוי כי מי שהתעשר בשל פעילות נורמטיבית של רשויות התכנון ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון והמשמש אותה להכנת תוכניות וביצוען".**

**מה יחשב בגדר תוכנית שניתן לחייב בגינה בהיטל השבחה  
(קבלת היתר לפי תמ"א מפורטת)**

• סעיף 1 לתוספת השלישית : "תכנית" — תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת.

• סעיף 2(א) לתוספת הרביעית : דין תכנית לשימור אתרים, כדין תכנית מיתאר מקומית

• תוכנית בינוי, תוכנית עיצוב, תוכנית עיצוב ארכיטקטונית.  
תמ"א מפורטת (תמ"א 18 תיקון מס' 2, תמ"א 36)

• רע"א 384/99 מועש בע"מ נ' הודעה המקומית לתכנון ולבניה טבריה :  
(מתוך תמ"א 18 תיקון מס' 2) :

**"מקום שבתוכנית מקומית יועדו מקרקעין לתעשייה או לתעשייה/משרדים, או לתעשייה משרדים או מסחר, או למרכז תחבורה, יהיו גם תחנות דלק במשמע גם אם לא נאמר כך במפורש והיא כשאין בתוכנית המקורית כוונה אחרת משתמעת".**  
נפסק :

**"החבות בהיטל השבחה נוצרת כאשר חלה השבחה במקרקעין בין מחמת הרחבתן של זכויות והניצול בהן ובין בדרך אחרת".**

• ע"א (רמלה) 19/04 – חב' דרך ארץ ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב לודים.  
נפסק :

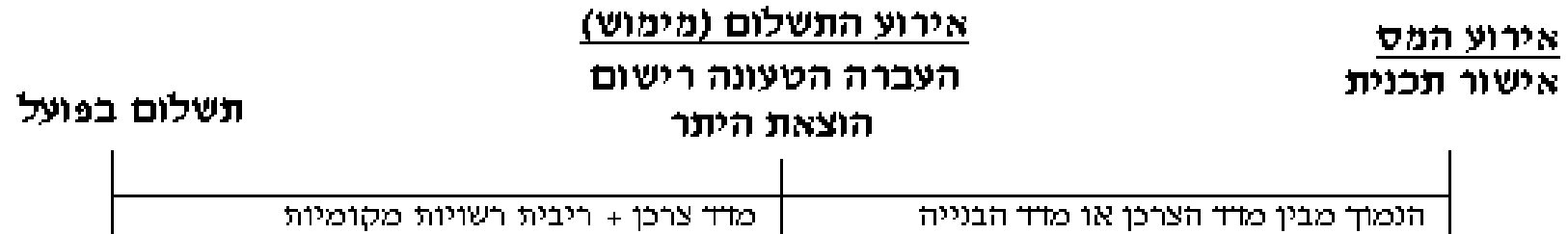
בדרך הטבע תוכנית מתאר ארצית קובעת מגמות ועקרונות שעל מנת לממשן יש צורך בתוכניות ברמה נמוכה יותר שיאפשרו קונקרטיזציה. יכולה תוכנית במדרג גבוה לכלול הוראות של תוכנית נמוכה יותר. לכן יש לראות בתמ"א 12/א/31 תוכנית מפורטת ובדין ניתן לגבות בגינה היטל השבחה.

## מיהו הנישום בהיטל השבחה

2(א). חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, **ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (להלן – היטל); היו המקרקעין מוחכרים לדורות, ישלם החוכר את ההיטל;** היטל בעקבות אישור תכנית יחול על מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או הגובלים עמו בלבד.

- רע"א 85/88 **קנית ניהול והשקעות ומימון בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב רמת גן.**  
נפסק:  
1. בעת הטלת המס לא הייתה מבקשת חוכרת לדורות. על כן אין היא חייבת בתשלום מס השבחה.  
2. אפילו תהפוך המבקשת לחוכרת לדורות למפרע מיום כריתת החוזה, עם קיום כל תנאי הסכם הפיתוח ביחסים שבינה לבין המנהל אין בפעולה רטרואקטיבית זו כדי לחייבה בהיטל השבחה.
- בש"א 183543/03 **יוסי אברהמי – עבודות הנדסה אזרחית בע"מ נ' הודעה המקומית לתו"ב ת"א.**  
נפסק:  
ההלכה היא עפ"י קנית.
- ת.א 59554/00 **ד.ל. י'לב בניין' חברה לבנייה והשקעות בע"מ נ' עיריית רמת גן.**  
נפסק: למרות שהנישומה היתה במעמד של הסכם פיתוח תחול חבות בהיטל השבחה בשל העובדה שהיתה לפני כן במעמד של חוכרת לדורות.
- ע"ש 1101/06 **יובל הנדסה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב חיפה.**  
נפסק: בנסיבות המיוחדות למרות הסכם הפיתוח, יחול היטל השבחה.
- זכיון כחוכר  
ע"א (רמלה) 19/04 – חב' דרך ארץ ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב לודים.

## אירוע המס ואירוע התשלום (מועד המימוש)



### 15. הצמדה

על תשלום ההיטל יחול חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ס-1980 (להלן - חוק ההצמדה), ויראו לענין זה ועדה מקומית כאילו היתה רשות מקומית כמשמעותה בחוק ההצמדה ואת ההיטל כאילו היה כלול בתוספת לחוק האמור.

## חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה),

תש"ס-1980

"תשלומי פיגורים" – ריבית צמודה בשיעור של 0.75% לחודש, או בשיעור אחר כפי שקבעו שר הפנים ושר האוצר, ממועד החיוב בתשלום החובה עד יום שילומו, בהוספה או בהפחתה של הפרשי הצמדה.

א2. תשלום חובה שלא שולם תוך 30 ימים מהמועד שנקבע לשילומו, ישולם בתוספת תשלומי פיגורים.

ב2. נקבע בחיקוק שתשלום החובה ישולם בתוך תקופה קצובה והוא לא שולם תוך 30 ימים מהיום שבו נסתיימה אותה תקופה, ייחשב היום הראשון של התקופה כמועד החיוב בתשלום החובה האמור לצורך הוספת תשלומי פיגורים עליו.

6. **שילם אדם תשלום חובה שלא חב בו ביתר על הסכום שהוא חב בו (להלן – תשלום יתר) ולא הוחזר תשלום היתר תוך 30 ימים מיום שילומו, תחזירנו הרשות המקומית בתוספת הפרשים לפי שיעור העליה של המדד מן המדד שפורסם סמוך לפני יום שילומו של תשלום היתר עד המדד שפורסם סמוך לפני היום הקובע שלפני יום החזרתו; לא הוחזר תשלום היתר תוך 30 ימים מיום שהאדם ששילמו הודע בכתב לרשות המקומית שהתשלום שנגבה ממנו הינו תשלום יתר, תחזירנו הרשות המקומית בתוספת הפרשים לפי שיעור העליה של המדד כאמור ובתוספת ריבית צמודה בשיעור של 0.5% לחודש מיום שילומו של תשלום היתר עד יום החזרתו.**



## רישום משכנתא והסכם שיתוף כמימוש זכויות לצורך היטל השבחה

1. עפ"י סעיף 1 לתוספת השלישית :

"העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו, ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ"ט בסיון התשמ"א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים".

2. ע"א 1321/02 נוה בניין ופיתוח בע"מ ואחי נ' הועדה לבנייה למגורים ולתעשייה- מחוז המרכז, פ"ד נז(4)119.

נפסק :

" לא כל העברה של זכויות במקרקעין לאחר תיחשב כמימוש זכויות לצורך היטל השבחה, אלא רק העברת בעלות או העברת חכירה לדורות, הקרובה במהותה להעברת בעלות... העברת זכות אחרת תיחשב אף היא כמימוש זכויות במקרקעין, ובלבד שמדובר בהענקה הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין כגון : שכירות לתקופה העולה על 10 שנים ואיננה חכירה לדורות, זיקת הנאה, **משכנתא** וזכות קדימה "

3. ע"א 77/02 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה נ' מירלמן אירית ואריאל (טרם פורסם).

נפסק :

רישום משכנתא עפ"י הוראות החוק ועפ"י פס"ד נוה בניין אכן נחשב בגדר "מימוש זכויות" כהגדרתו בסעיף 1 לתוספת השלישית.