

# מדינת ישראל

## משרד האוצר

י"ד סיון תש"ע  
27 מאי 2010  
תק. 2010-21566

### כללים לקביעת פיצויים בשל התלית בניה

#### 1. הגדרות

"בעל היתר" – אחד מהמפורטים להלן, שלא התקיים בו האמור בסעיף 2(ג) לצו:  
א. מי שניתן לו היתר עד למועד הקובע וההיתר עמד בתוקפו במועד האמור;  
ב. מי שמוסד תכנון החליט לתת לו היתר מהמועד הקובע עד תום תקופת ההתליה, ובלבד שהקרקע לגביה ניתן ההיתר נרכשה על ידו קודם למועד הקובע;

"גוף מממן" – תאגיד בנקאי או מי שקיבל רישיון מבטח ישראלי על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981.

"דירה" – חדר או מערכת חדרים שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת, המיועדים למגורים;

"הוועדה" – וועדת התובענות אשר מונתה לפי סעיף 5 לצו;

"היתר", "מוסד תכנון" – כהגדרתם בצו;

"המועד הקובע" – 26 בנובמבר 2009;

"הצו" – צו בדבר התליית הליכי בנייה (הוראת שעה) (יהודה והשומרון) (מס' 1653), התש"ע-2009;

"מדד" – מדד תשומות הבנייה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"מבקש פיצוי" – מי שהוא רוכש דירה, עוסק או קבלן;

"עוסק" – כל אחד מאלה:

א. בעל היתר אשר אינו קבלן, הבונה עסק אשר הקמתו אושרה בהיתר האמור, בבנייה עצמית;

ב. מי שהתקשר בחוזה, לפני המועד הקובע, לרכישת עסק מבעל היתר, אשר הקמתו אושרה בהיתר האמור;

"עסק" – מבנה אשר נועד לשמש לתעשייה, מסחר, חקלאות או למתן שירותים;

"קבלן" – מי שהוא קבלן ראשי או קבלן משנה;

"קבלן משנה" – מי שבעל היתר התקשר עמו לביצוע עבודה או למתן שירות לצורך בניית דירה או עסק אשר הקמתם אושרה בהיתר האמור, ובלבד שההתקשרות נעשתה עד למועד הקובע;

"קבלן ראשי" – בעל היתר אשר עיסוקו בשיווק דירות או עסקים ומשווק דירה, עסק או מספר דירות או עסקים אשר הקמתם אושרה בהיתר האמור;

"רוכש דירה" – כל אחד מאלה:

א. בעל היתר אשר אינו קבלן, הבונה דירה בבנייה עצמית, אשר הקמתה אושרה בהיתר האמור;

ב. מי שהתקשר בחוזה, לפני המועד הקובע, לרכישת דירה מבעל היתר, אשר הקמתה אושרה בהיתר האמור;

"תאגיד בנקאי" – תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981 הפועל בישראל כדין.

"תקופת ההתליה" – התקופה שתחילתה במועד הקובע וסיומה ביום 26 בספטמבר 2010.

"תקופת הפיצוי" – תקופת ההתליה; ואולם לעניין מבקש פיצוי אשר מוסד תכנון החליט ליתן לו היתר במהלך תקופת ההתליה – התקופה שממועד ההחלטה האמורה עד תום תקופת ההתליה.

## 2. התנאים לקבלת פיצוי

א. מבקש פיצוי יהא זכאי לקבלת פיצוי לפי כללים אלה, בהתקיים כל אלה:

1. מבקש הפיצוי הגיש תובענה לוועדה בטופס שקבעה, לא יאוחר מ-12 חודשים מתום תקופת ההתליה.

2. לעניין קבלת משנה – בלבד שקבלן המשנה צירף את הקבלן הראשי איתו התקשר או את רוכש הדירה שהתקיים בו האמור בפסקה (א) להגדרה "רוכש דירה" איתו התקשר, לפי העניין, כצד לתובענה. לעניין פסקה זו – "צירף" – העביר לקבלן הראשי או לרוכש הדירה, לפי העניין, העתק של תובענתו וכל מסמך אחר שהוגש איתה או לגביה, והודיע לו כי זכותו להגיש לוועדה את תגובתו לתובענה בתוך 30 יום מיום המצאת התובענה, או כל מסמך אחר שהוגש לגביה, לפי העניין.

3. לעניין רוכש דירה כאמור בפסקה (ב) להגדרה "רוכש דירה" – בלבד שרוכש דירה כאמור צירף את הקבלן הראשי ממנו רכש את הדירה, כצד לתובענה. לעניין פסקה זו – "צירף" – העביר לקבלן הראשי העתק של תובענתו וכל מסמך אחר שהוגש איתה או לגביה, והודיע לו כי זכותו להגיש לוועדה את תגובתו לתובענה בתוך 30 יום מיום המצאת התובענה, או כל מסמך אחר שהוגש לגביה, לפי העניין.

4. הוועדה מצאה כי ההיתר שבשלו הוגשה התובענה הותלה בשל הצו ולא ניתן היה לבטל את התליית ההיתר בהתאם לאמור בצו.

5. אישור כי ההיתר ניתן כדין, או שהוחלט לתת היתר כדין, לפי העניין.

6. לתובענה צורפו כל המסמכים הנדרשים לצורך בירורה וביניהם המסמכים הנדרשים לפי האמור בסעיף 3 וכל מסמך אחר אשר נדרש לדעת הוועדה לשם בירור העניין, לפי שיקול דעתה.

ב. מבקש פיצוי אשר הפר את הוראות הצו, לא יהיה זכאי לפיצוי בשל התקופה שתחילתה במועד הקובע וסופה במועד בו הופסקה ההפרה. היו מספר הפרות – מועד הפסקת ההפרה האחרונה מביניהן.

## 3. שיטת פיצוי

### א. פיצוי לרוכש דירה

1. רוכש דירה יהיה זכאי לקבלת פיצוי בגובה שכר דירה מוערך מהוון למשך תקופת ההתליה. הסכום האמור יהוון בערך זמן השווה לתקופת ההתליה, לפי ריבית בנק ישראל

נכון לחודש מועד התשלום, וישולם תוך 30 ימים ממועד הגשת מלוא המסמכים התקינים הנדרשים לצורך בירור התביעה.

2. רוכש דירה שלא הגיש בקשה לפי פסקה (1), רשאי להגיש בקשה ומסמכים המעידים על מלוא הסכומים ששולמו על ידו בשל שכר דירה בה התגורר במועד הקובע, עבור שלושת החודשים שקדמו למועד הקובע; רוכש דירה כאמור אשר התגורר במועד הקובע בדירה המצויה בבעלותו, יגיש לוועדה מסמכים המעידים על כך וכן הערכה שמאית בדבר שכר הדירה שהיה משולם עבור הדירה בה התגורר, כפי שהיה נקבע בין משכיר מרצון לשוכר מרצון במועד הקובע, למשך תקופת ההתליה, ולעניין רוכש דירה אשר מוסד תכנון החליט ליתן לו היתר במהלך תקופת ההתליה – במועד ההחלטה האמורה, למשך התקופה שעד תום תקופת ההתליה; הוועדה לא תהיה מחויבת לקבל את ההערכה השמאית שהגיש רוכש דירה כאמור, והיא תהא רשאית לקבוע את הפיצוי המתאים לרוכש הדירה, לפי שיקול דעתה.

3. הוגשה בקשה לפי פסקה (2), תבחן הוועדה את המסמכים ותקבע את סכום הפיצוי לפי שכר הדירה שהתגורר בה רוכש הדירה במועד הקובע, כאמור בפסקה (2), כפי שתקבע הוועדה, ובלבד שסך הפיצוי לפי סעיף קטן זה לא יעלה על 175% ממלוא שכר דירה מוערך מהוון למשך תקופת הפיצוי. הסכום האמור יהוון בערך זמן השווה לתקופת הפיצוי, לפי ריבית בנק ישראל נכון לחודש מועד התשלום, וישולם תוך 90 ימים ממועד הגשת מלוא המסמכים התקינים הנדרשים לצורך בירור התביעה.

4. על אף האמור בפסקה (1), לגבי רוכש דירה שמוסד תכנון החליט לתת לו היתר לאחר המועד הקובע, יחולו הוראות פסקאות (2) ו-(3) בלבד.

5. לעניין סעיף קטן זה -

”שטח הדירה המאושר בהיתר הבניה” – שטח הדירה הכולל שהותר לבניה המחושב לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ”ב-1992, וכולל את השטח העיקרי הקבוע בהיתר הבניה בתוספת שטחי שירות, וללא שטחים בלתי מקורים, סככות קלות, גזוזטראות או מצללות וכיו”ב;

”שכר דירה מוערך” - גובה שכר דירה באזור החלוקה לגביו ניתן ההיתר על פי אזורי חלוקה שיקבע השמאי הממשלתי, לפי שטח הדירה המאושר בהיתר הבניה, כפי שהיה נקבע בין משכיר מרצון לשוכר מרצון במועד הקובע, למשך תקופת הפיצוי; השמאי הממשלתי יהיה רשאי לקבוע שווי נמוך יותר לשטחי מרתף או עליית גג וכן לקבוע שווי שונה לשטחים בבניה רוויה ולשטחים בבניה צמודת קרקע.

## ב. פיצוי לעוסק

1. עוסק יהיה זכאי לקבלת פיצוי שיחושב לפי הסכום שהוצא על ידו עד למועד הקובע לשם בניית או רכישת העסק נשוא ההיתר, לפי העניין, שמקורו בהלוואה שלקח העוסק מגוף מממן, כשהוא מוכפל בריבית המשולמת על ההלוואה האמורה בעד תקופת הפיצוי.

2. בנוסף לאמור בפסקה (1), יהיה עוסק זכאי לקבלת פיצוי שיחושב לפי הסכום שהוצא על ידו עד למועד הקובע לשם בניית או רכישת העסק נשוא ההיתר, לפי העניין, שאין מקורו בהלוואה שלקח העוסק מגוף מממן, כשהוא מוכפל בריבית החשב הכללי בעד תקופת הפיצוי.

3.

א. הוועדה תקבע את שיעור הפיצוי לפי סעיף קטן זה, בתוך 90 ימים מיום המצאת כל המסמכים הנדרשים לפי סעיף קטן זה. הוועדה תהיה רשאית להאריך את המועד האמור ב- 90 ימים נוספים, מטעמים מיוחדים.

- ב. הוועדה תהא רשאית לתת לעוסק מקדמה על חשבון הפיצוי בשיעור שאינו עולה על 10% מסכום התביעה, בהתקיים התנאים הבאים:
1. הוועדה מצאה להנחת דעתה כי קיימת סבירות גבוהה שהעוסק יהיה זכאי לפיצוי העולה לכדי 75% או יותר מסכום תביעתו;
  2. הוועדה מצאה להנחת דעתה כי קיים חשש ממשי שהעוסק יגיע לידי חדלות פירעון מיידית הנובעת מהוראות הצו, אם לא תינתן מקדמה כאמור.
- ג. החליטה הוועדה על תשלום מקדמה כאמור בפסקת משנה (ב), תקווז המקדמה מסכום הפיצוי שייקבע לעוסק על ידי הוועדה; קבעה הוועדה כי העוסק אינו זכאי לפיצוי או זכאי לפיצוי הנמוך מגובה המקדמה, ישיב העוסק את ההפרש בין סכום המקדמה לסכום הפיצוי שנקבע כאמור.
- ד. לא יקבל עוסק מקדמה כאמור בפסקה (ב), אלא אם חתם על מסמך המתיר למדינה לקזז כל סכום אשר עליו להשיב למדינה, כאמור בפסקה (ג), מכל סכום אחר שהמדינה חייבת לעוסק.
- ה.
- ולעניין פסקה (2), ולעניין עוסק כאמור בפסקה (א) להגדרה "עוסק", יוערך שווי הקרקע המשמשת לבניית העסק נשוא ההיתר, לפי המפורט להלן:
1. היה לעוסק הסכם ליווי - לפי הרשום בספרי הבנק המלווה את הפרויקט;
  2. לא היה לעוסק הסכם ליווי – נרכשה הקרקע על ידי העוסק במהלך 3 השנים שקדמו למועד הקובע תעריך הוועדה את שווייה של הקרקע לפי הדיווח של העוסק למנהל, בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין, בתוספת הפרשי הצמדה למדד מיום הדיווח האמור עד ליום הקובע; נרכשה הקרקע לפני 3 השנים שקדמו למועד הקובע תעריך הוועדה את שווייה של הקרקע באמצעות שמאי שתמנה, כפי שהיה נכון ליום הקובע.

### ג. פיצוי לקבלן

1. קבלן ראשי יהיה זכאי לקבלת פיצוי שיחושב לפי הוצאות בניכוי הכנסות בשל פרויקט, כשהוא מוכפל בריבית בעד תקופת הפיצוי. קביעת הפיצוי כאמור תיקבע בצירוף של כל אלה, לפי העניין:
  - א. הוצאות בניכוי הכנסות X היחס שבין הלוואות לבין השקעה כוללת X ריבית המשולמת על ההלוואות בעד תקופת הפיצוי;
  - ב. הוצאות בניכוי הכנסות X היחס שבין השקעת בעלים לבין השקעה כוללת X ריבית החשב הכללית המשולמת בעד תקופת הפיצוי;
2. נוסף על הפיצוי האמור בפסקה (1) יהיה קבלן ראשי זכאי לקבלת פיצוי לפי המפורט להלן:
  - א. היה לפרויקט הסכם ליווי- פיצוי שיחושב לפי 13.5% מההשקעה הנדרשת בפרויקט בהתאם להסכם הליווי כשהיא מוכפלת בריבית חשב כללי בעד תקופת הפיצוי, או פיצוי על 13.5% מההון המרותק המחולק ב- 0.3 כשהוא מוכפל בריבית חשב כללי בעד תקופת הפיצוי, לפי הנמוך מביניהם.
  - ב. לא היה לפרויקט הסכם ליווי - פיצוי שיחושב לפי 13.5% מהשקעת הבעלים כשהוא מחולק ב- 0.3 וכשהוא מוכפל בריבית חשב כללי בעד תקופת הפיצוי.

.3

- ב. לצורך חישוב הפיצוי כאמור בפסקאות (1) ו-(2), יגיש הקבלן הראשי לוועדה בקשה בצירוף המסמכים התומכים בכל פיצוי אשר מבקש הקבלן הראשי לפי הפסקאות האמורות, כשהם מאומתים בהצהרת ההנהלה ובחתימת מורשי החתימה של הקבלן הראשי. המסמכים האמורים יוגשו כשהם מאושרים על ידי רואה חשבון לפי הנוסח המצורף לכללים אלה.
- ג. לעניין פסקאות (1) ו-(2), יוערך שווי הקרקע המשמשת לבניית הפרויקט, לפי המפורט להלן:
1. היה לקבלן הראשי הסכם ליווי - לפי הרשום בספרי הבנק המלווה את הפרויקט;
  2. לא היה לקבלן הראשי הסכם ליווי – נרכשה הקרקע על ידי הקבלן הראשי במהלך 3 השנים שקדמו למועד הקובע תעריך הוועדה את שווייה של הקרקע לפי הדיווח של הקבלן הראשי למנהל, בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין, בתוספת הפרשי הצמדה למדד מיום הדיווח האמור עד ליום הקובע; נרכשה הקרקע לפני 3 השנים שקדמו למועד הקובע תעריך הוועדה את שווייה של הקרקע באמצעות שמאי שתמנה, כפי שהיה נכון ליום הקובע.
4. מבלי לגרוע מהוראות פסקאות (1) – (3), יהיה קבלן זכאי לפיצוי לפי המפורט להלן:
- א. הוצאות הנהלה וכלליות של הקבלן, בניכוי שכר עבודה של מנהל העבודה, ככל שהוא נכלל בסעיף הוצאה זה, שנקבע ברוח הכספי של הקבלן לשנת 2008 אשר נחתם ואושר על ידי רואה חשבון, כשהן מוכפלות ביחס בין שטח הבניה נשוא ההיתר לבין שטח הבניה הכולל במועד הקובע.
  - ב. 50% משכר מנהל העבודה בפרויקט למשך תקופת ההתליה, לפי שכרו ביום הקובע או 10,000 ש"ח לחודש למשך תקופת ההתליה, לפי הנמוך מביניהם, ובלבד שהקבלן העסיק מנהל עבודה בפרויקט ביום הקובע.
  - ג. הוצאות בפועל שהקבלן לא יכול היה למונען במשך תקופת ההתליה אשר קשורות באופן ישיר לפרויקט והתווספו עקב הוראות הצו, והוועדה השתכנעה כי לא היה בידי הקבלן לנקוט בדרך אחרת לשם צמצום ההוצאות האמורות, ובלבד שלא ניתן פיצוי בגינן לפי כללים אלה וכן כי אין בכללים אלה כלל אשר מתייחס לפיצוי אשר נדרש על ידי הקבלן בהתאם לפסקת משנה זו.
5. לצורך חישוב הפיצוי כאמור בפסקה (4), יגיש הקבלן לוועדה בקשה לקבלת פיצוי כאמור בצירוף המסמכים התומכים בכל פיצוי אשר מבקש הקבלן לפי הפסקה האמורה, כשהם מאומתים בהצהרת ההנהלה ובחתימת מורשי החתימה של הקבלן. המסמכים האמורים יוגשו כשהם מאושרים על ידי רואה חשבון לפי הנוסח המצורף לכללים אלה.
6. לא יקבל קבלן פיצוי לפי כללים אלה בשל תשלום או פיצוי אשר עליו לשלם לרוכש דירה, עוסק או לקבלן אחר ולא יקבל מבקש פיצוי, פיצוי בשל עילה כלשהי לפי אחד מכללים אלה, אם קיבל פיצוי ממקור אחר בשל אותה עילה, ובכלל כך אם קיבל פיצוי לפי כלל אחר מכללים אלה.
- 7.
- א. הוועדה תקבע את שיעור הפיצוי לפי סעיף קטן זה, בתוך 90 ימים מיום המצאת כל המסמכים הנדרשים לפי סעיף קטן זה. הוועדה תהיה רשאית להאריך את המועד האמור ב- 90 ימים נוספים, מטעמים מיוחדים.
  - ב. הוועדה תהא רשאית לתת לקבלן מקדמה על חשבון הפיצוי בשיעור שאינו עולה על 10% מסכום התביעה, בהתקיים התנאים הבאים:
    1. הוועדה מצאה להנחת דעתה כי קיימת סבירות גבוהה שהקבלן יהיה זכאי לפיצוי העולה לכדי 75% או יותר מסכום תביעתו.

2. הוועדה מצאה להנחת דעתה כי קיים חשש ממשי שהקבלן יגיע לידי חדלות פירעון מיידית הנובעת מהוראות הצו, אם לא תינתן מקדמה כאמור.
- ג. החליטה הוועדה על תשלום מקדמה כאמור בפסקת משנה (ב), תקוזז המקדמה מסכום הפיצוי שייקבע לעוסק על ידי הוועדה; קבעה הוועדה כי הקבלן אינו זכאי לפיצוי או זכאי לפיצוי הנמוך מגובה המקדמה, ישיב הקבלן את ההפרש בין סכום המקדמה לסכום הפיצוי שנקבע כאמור.
- ד. לא יקבל קבלן מקדמה כאמור בפסקה (ב), אלא אם חתם על מסמך המתיר למדינה לקזז כל סכום אשר עליו להשיב למדינה, כאמור בפסקה (ג), מכל סכום אחר שהמדינה חייבת לקבלן.
8. לעניין סעיף קטן זה ולעניין סעיף קטן (ב),

"הון מרותק" – השקעת בעלים וכן פיקדונות המופקדים כבטוחה לפרויקט, והכל לפי הסכם הליווי;

"הוצאות בניכוי הכנסות" – ההפרש שבין סך ההוצאות שהוצאו בשל הפרויקט עד למועד הקובע, לבין סך ההכנסות שהתקבלו בשל הפרויקט האמור עד למועד הקובע. לעניין זה, יובאו בחשבון ההוצאות וההכנסות בתוספת הפרשי הצמדה למדד בין מדד החודש שבו הוצאה ההוצאה או התקבלה ההכנסה, לפי העניין, לבין מדד חודש נובמבר 2009;

"הלוואות" – הלוואות שלקח הקבלן מגוף מממן בשל הפרויקט עד למועד הקובע;

"המנהל" – כהגדרתו בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין;

"הסכם ליווי" – הסכם ליווי פיננסי שנחתם עם תאגיד בנקאי מלווה;

"השקעת בעלים" – סך הסכומים שהושקעו בפרויקט, על ידי הקבלן הראשי, עד למועד הקובע, שאינן הלוואות;

"השקעה כוללת" – סך ההלוואות בתוספת השקעת בעלים;

"חוק מיסוי מקרקעין" – חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963;

"ליווי פיננסי" – מימון לפרויקט בנייה על ידי תאגיד בנקאי במסגרת הסכם ליווי בין הקבלן לבין התאגיד הבנקאי;

"פרויקט" – פרויקט לבניית דירה או דירות אשר אושר לבנותן בהיתר אשר עמד בתוקפו במועד הקובע או שמוסד תכנון החליט לתת לו היתר מהמועד הקובע עד תום תקופת ההתליה, ושצו ההתליה חל לגביו;

"שטח הבניה הכולל" – השטח הכולל לבניה שקבלן רשאי לבנות בהתאם להיתרים תקפים בתחומי ישראל והאזור, וכן השטח הכולל לבניה הקבוע בהתקשרויות של קבלן עם אחרים לשם אספקת שירותי הקמת מבנים על ידי הקבלן;

"תאגיד בנקאי מלווה" – תאגיד בנקאי הנותן ליווי פיננסי.