

עו"ד ספיר זילבר



**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:  
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

על פגיעתן של תכניות שטחי ציבור בציבור

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ישראל אלטר

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- מנהל התכנון - תדריך תמהיל יחידות דיור.
- נתניה - הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת מס' 408-0340562 - אזור נופש הבננה.
- רמת גן - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 506-0663609 - אבא הלל.
- רחובות - הודעה בדבר אישור תכנית מועדפת לדיור מס' 2033 - שעריים.
- יהוד מונסון - הודעה בדבר אישור תכנית מועדפת לדיור מס' 2016 - מתחם ביאקובסקי.
- לוד - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 406-0738135 - כיכר התחנה.
- דימונה - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 607-0748699 - שכונת אריאל שרון.

## עדכוני פסיקה

### • רמ"י

ע"א 213/20 רשות מקרקעי ישראל נ' מעונות ילדים בישראל קרית הילד ירושלים  
יצא שכרו בהפסדו.

### • חוזים

ת"א 10011-03-19 חיה מושקא שיינר ואח' נ' ירון קראוס ואח'  
חובת הגילוי בהסכם מכר.

### • תביעת 197

עמ"נ 9328-12-21 המטה לביצוע הסדר הקיבוצים בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמלה ואח'  
זכותם של הבנקים במקרקעין מכח הסדר הקיבוצים היא לא זכות בת פיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

### • הפקעות

ערר 1093/20 מאמון אל אסדי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בקעת בית הכרם  
איחוד וחלוקה בטבלאות ההקצאה והאיזון "מעל לקו".

### • היטל השבחה

ערר 8092/21 קו אופ אגודה צרכנית שיתופית ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים  
ניתן לקזז עלויות מטלות ציבורית מההשבחה, גם כאשר היזם חתם על כתב ויתור.

## מאמר

### על פגיעתן של תכניות שטחי ציבור בציבור

#### מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ישראל אלתר

במאמרנו זה נעמוד בתמצית על נושא "תכניות שטחי ציבור", והקושי והפגיעה הגלומה לעיתים באותן תכניות כלפי הציבור, שפעמים רבות נחשף ומגלה את קיומן ו/או את משמעותן על קניינו ואיכות חייו לאחר חלוף המועד להשפיע ולשנות את אותן תכניות, או אפשרות משפטית להתמודד עם ההשלכות שיש לאותן תכניות על איכות חייו וקניינו, וכן את התייחסות החוק וגישת בתי המשפט לנושא זה.

בשנים האחרונות פועלות רשויות מקומיות רבות בהכנת וקידום תכניות מתאר המסדירות את הוראות הבינוי וזכויות הבניה בשטחים בייעוד ציבורי (שטחים חומים), בכל מרחב התכנון של העיר.

דוגמא לתכנית כזו היא **תכנית צ'**, החלה על כל שטחי הציבור בתל אביב, ומסדירה את היקפי הבינוי וזכויות הבניה בהם - כשנציין כי תכנית זו הגדילה את זכויות הבניה בשטחי הציבור בעיר תל אביב בהיקף של כ-3,000,000 מ"ר (!), כשבדומה לתכנית זו אושרה לאחרונה (3.22), תכנית רג/340/ג/52/א, אשר אף היא קובעת הוראות בינוי וזכויות הבניה במגרשים הציבוריים בעיר רמת גן, כשגם תכנית זו, כוללת תוספת זכויות בניה משמעותית בכל שטחי הציבור של העיר.

בדומה לתכניות אלו, ישנן רשויות מקומיות נוספות אשר פעלו ופועלות לאשר תכניות החלות על כל שטחי הציבור בתחומן, כשהמשמעות העיקרית של תכניות אלו הינה כאמור תוספת זכויות בניה בהיקפים נרחבים בכל השטחים בייעוד ציבורי, בעיר.

תכניות אלו החלות ומשתרעות על שטחה של כל העיר, קובעות ומגדילות את היקף זכויות הבניה בכל שטחי הציבור, מעוררות קשיים רבים, אשר נובעים בראש ובראשונה מחוסר הקונקרטיזציה והמסוימות של תכניות אלו שאינן מפרטות את תחולתן על מקרקעין מסוימים שניתן לזהות על פי מספר גוש וחלקה כתכנית סטנדרטית, אלא תחולתן היא על כל השטחים בייעוד ציבורי בעיר, שבבעלות עירונית, דבר אשר גורם לחיסרון מובנה בהליך החשוב של שיתוף, יידוע, ומעורבות הציבור בהליכי התכנון, בהגשת התנגדויות ועמדות הציבור, שכן לציבור כלל אין כלל מושג על תחולתן והשפעתן עליו.

יתרה וחמור מכך, המטרה העיקרית של אותן תכניות הינה על פי רוב תוספת זכויות בניה רחבת היקף בשטחי הציבור, דבר מבורך לרוב, אולם לעיתים יש בתוספת הבינוי פגיעה באיכות חייהם של התושבים הגרים בסמוך, וכן להורדת ערך המקרקעין, וכך פעמים רבות התושבים המתגוררים בסמוך לשטחי הציבור ונהנים מהם, כלל אינם מודעים לקיומה של תכנית תקפה אשר מאפשרת תוספת בינוי שיתכן ותשפיע על איכות חייהם וקניינם, זאת פועל יוצא של היעדר הפירוט והקונקרטיזציה של התכנית אשר חלה על כל העיר ללא פירוט נדרש.

כך, פעמים רבות התושבים נחשפים ו/או מבינים את משמעותה של התכנית שהוסיפה זכויות בניה במקרקעין הסמוכים אליהם, שנים ארוכות לאחר תום הליכי התכנון, ורק בשלב הרישוי בו מתבקש ניצול זכויות הבניה בבינוי בפועל, ולעיתים אך לאחר שחלף המועד להגשת תביעת פיצויים בגין ירידת הערך שהסבה התכנית.

חובת פרסום על הפקדת תכנית, קבועה בסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, לפיה בתום 15 יום מקבלת החלטה על הפקדת תכנית, נדרש לפרסם הפקדתה של תכנית ברשומות ובעיתון, וכן במשרדי הרשויות המקומיות הכלולות בתכנית, וכן בלוחות המודעות בשכונות הנוגעות בדבר.

בנוסף, נקבע בסעיף 89א' לחוק כי הודעה על הפקדת תכנית מתאר מקומית או מפורטת תפורסם גם על גבי שלט במקום בולט בתחום התכנית למשך התקופה שנקבעה להגשת התנגדויות (60 יום). כשבנוסף נקבע בחוק גם חובת פרסום ויידוע אישית לבעלים סמוכים במקרה בו התכנית חלה על שטח קטן מ-3,000 מ"ר, וכן הוראות לגבי פרסום בשפה הערבית ככלל ונדרש.

כידוע, במרבית המקרים הפרסום הפורמלי אינו משיג את מטרתו - יידוע הציבור, שכן מרבית האנשים שאינם עוסקים בתחום, מדלגים על הפרסומים הצפופים המופיעים בעמודים הנידחים בעיתון, ואינם חשופים כלל לפרסום ברשומות, או לפרסומי הרשות המקומית.

כך גם באשר לפרסום על גבי שלטים, אשר אינו נגיש ואינו ידידותי לציבור, כשנציין בהקשר זה כי לא מכבר, פורסמה **טיטות תקנות התכנון ובנייה (פרסום הודעה על הפקדת תכנית על גבי שלט לפי סעיף 89א לחוק) (תיקון), התשפ"ב-2022**, שמטרתה פישוט הנגישות לציבור בפרסום וצירוף מפת התמצאות צבעונית של הסביבה הקרובה תוך ציון שמות רחובות ודרכים, וכן אפשרות לצרף הדמיה צבעונית של התכנון, כל זאת מתוך מטרה ולהנגיש את הפרסום והידיעה לציבור כדי שיוכל לכלכל את דרכיו ולהגיש התנגדות ועמדתו לתכנית.

נציין, כי תכניות הכוללות את כל שטחי הציבור בתחום הרשות, מקבלות פטור מחובת פרסום באמצעות שלט במקרקעין, זאת בהתאם להוראות סעיף 89ג' לחוק, וכך דווקא תכנית אלו שהשפעתן על הציבור עצומה, בפועל הציבור אינו יודע עליהן כלל עד גילוי כשכבר מאוחר מידי, זאת לעומת חובת שילוט אשר חזקה היא כי מגיעה לידיעת הציבור הגר בסמוך למקרקעין, כשגם ידיעה זו כאמור הינה מינימלית ואין בה די, אולם תכניות לשטחי ציבור נעדרות קונקרטיזציה לזיהוי המקרקעין עליהן הם חלות, וכך הציבור נעדר כל ידיעה אודות תחולתן והשפעתן עליו.

יאמר, כי אמנם ישנן רשויות מקומיות שעורכות הליכי שיתוף ציבור קודם הפקדת התכנית, אולם הליך זה ככל ומתקיים, הינו הליך וולונטרי שאינו מוסדר בחקיקה, כשהחוק התקף מחייב פרסום להתנגדויות לאחר קבלת אישור על הפקדה, וכך יוצא שמטרת הפרסום מוחמצת דווקא בתכניות רחבות היקף החסרות מסוימות לתחולתן על מקרקעין שניתן לזהות, והציבור נפגע באופן חמור בהעדר ידיעה על אותן תכניות והשפעתן עליו ועל קניינו.

בהקשר זה נפנה לפסק דין שניתן לאחרונה בבית המשפט המחוזי בתל אביב (עת"מ 21-06-27564 **חיים ארז**), אשר דן בעתירה אותה הגישו תושבים כנגד עיריית תל אביב, אשר חפצה מכוחה של תכנית צ' להקים מבנה ציבורי רב ממדים, במקום מבנה חד קומתי צנוע וגינה ציבורית ששירתה את תושבי השכונה, כשהתושבים הגרים בסמוך טענו בין היתר כי היה על העיריה להיוועץ עמם ולערך שימוע, קודם אישור תכנית עיצוב ומתן היתר בניה.

בית המשפט דחה את עתירת התושבים, בקבעו שלא קיימת להם זכות שימוע כלל, וכי תכנית צ' שהגדילה את היקף זכויות הבניה בשטח הציבורי אושרה כדין, כשבנוסף עמד בית המשפט על כך שאמנם עיריית תל אביב נוהגת לקיים "נוהל שיתוף ציבור" לתכניות שונות אותן היא מקדמת, אולם ההליך אינו מחויב על פי דין, ויש שיקול דעת נרחב לעירייה אם כלל לבצעו ובאיזה אופן, כשבכל מקרה הליך זה רלוונטי רק קודם הפקדת תכנית, ולא לאחר אישורה, ועל כן דחה את העתירה והתיר את הבינוי המבוקש.

למסקנה דומה הגיעה גם ועדת ערר תל אביב (ערר 20-12-1181 **יעקב אופיר**) אשר דחתה ערר שהגישו תושבים שגרים בסמיכות לבית ספר, כנגד הקמת קריה לימודית ותוספת מבנים, כשנטען כי היקף הבינוי המבוקש הינו בעל השפעות סביבתיות חמורות, ואף פוגע בערך המקרקעין, ועדת הערר אף היא דחתה את הטענות וקבעה כי בקשת ההיתר תואמת להוראות תכנית צ' אשר ניתן להוציא מכוחה היתרים.

כך עולה, כי בית המשפט וכן ועדות ערר, קבעו כי בקשות להיתר בניה הכוללות היקף בניה משמעותי בשטחי ציבור, המבוקשות מכח תכנית החלה על כל שטחי הציבור בעיר (כדוגמת תכנית צ' בתל אביב), אינן נדרשות להליך תכנוני נוסף, ובמרבית המקרים אף לא ניתן להתנגד להן ו/או לשנותן.

לעמדתנו, החשיבות והמהות של אותן תכניות, אשר יש בהן כדי לשנות באופן דרמטי את המציאות התכנונית בעיר, מחייבות חשיבה מעמיקה להסדרה בחקיקה של מנגנון אשר יבטיח את מעורבות הציבור בהליך התכנוני, ולהטיל חובת פרסום מוגברת על מוסד התכנון והעיריה בכדי ששיתוף הציבור יתבצע באופן הראוי ביותר, ויאפשר לציבור לכלכל את צעדיו, כשבהתאם אף נדרש להאריך ולהרחיב לתכניות מסוג זה את המועדים להגשת התנגדויות בכדי להבטיח לציבור את מתן יומו.

בנוסף, ועקב הפגיעה הרבה הטמונה בתכניות לשטחי ציבור החלות על כל העיר, ונוכח חוסר הידיעה של הציבור אשר אינו חשוף לתכנית כראוי, מתבקש אף כי המועד להגשת תביעת פיצויים מכוחן של אותן תכניות, יחל להימנות החל ממועד הגשת הבקשה להיתר אשר הופכת את הפגיעה לקונקרטית ומסוימת, זאת בדומה לפגיעה הנגרמת מאישור בקשת היתר לפי תמ"א 38, או הקמת אנטנה סלולרית לפי תמ"א 36, כשבמקרים אלו נפסק כי מועד הפגיעה חל ממועד אישור הבקשה להיתר (ראה בבר"מ 13-1560 עניין **מגן אינטרנשיונל**), ולא ממועד אישור התכנית. כשלחילופין להאריך את המועד הקבוע בסעיף 197 לחוק, העומד על 3 שנים בלבד, מועד קצר ביותר שאין בו די, זאת בעוד הפגיעה הכלכלית פעמים רבות נודעת, שנים רבות לאחר חלוף המועד הקבוע בדין.

יובהר, כי אין הכוונה להתנגד באופן גורף ל"תכניות שטחי ציבור" רחבות החלות על כל מרחב העיר אשר יש בהן תועלת ציבורית, אולם לעמדתנו נדרש מהמחוקק ומגופי התכנון לערוך חשיבה מעמיקה בדבר הכלים והמנגנונים שיש לקבוע בחוק ביחס לאותן תכניות, וזאת כדי למנוע פגיעה בציבור, דבר אשר עומד סתירה למטרה הגלומה באותן תכניות.

## **עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים**

### **מנהל התכנון - תדריך תמהיל יחידות דיור**

ביום 8.11.2022, מנהל התכנון פרסם תדריך תמהיל יחידות דיור בעקבות מחקר "תמהיל דיור" שנערך במסגרת סטודיו Iplan.

התדריך קובע, כי תכניות מפורטות המציעות תוספת יחידות דיור בהיקף של 100 יחידות דיור ומעלה יבחנו על ידי לשכות התכנון המחוזיות, בהקשרן המקומי, בהתאם וביחס למאפייני הישוב והקהילה אל מול מדיניות הועדה המקומית בנושא תמהיל דירות ככל שזו יקבע על ידה, וככל שלא נקבע כזה, התוכנית תבחן אל מול "התדריך הארצי לתמהיל יחידות הדיור" המפורט בתדריך, אשר ישמש ככלי עזר לבחינת תמהיל דירות בתכנית מוצעת.

#### **המלצות קביעת המדיניות בעניין תמהיל דיור:**

1. מומלץ כי הרשות המקומית תפעל לעריכת בחינה והמלצה לתמהיל גדלי יחידות הדיור הרצוי בתחומה.
2. מומלץ כי המדיניות תתייחס לשיעור יחידות הדיור בכל קבוצת גודל דירה ותשמש את הועדה המקומית כמדיניות לצורך בחינה, הערכה וקידום של יוזמות תכנון ותכניות המובאות לאישורה או להמלצתה.
3. מומלץ כי הרשות המקומית תפעל לגיבוש מדיניות דיור מקומית רחבה, הכוללת התייחסות לטיפוסי מגורים, יחידות דיור מיוחדות על סוגיהן השונים, וכן התפלגות מרחבית ביישוב.

מומלץ, כי הועדה המקומית תפעל להכנת מדיניות כאמור, ככל והרשות המקומית אינה פועלת לעריכת מדיניות זו.

תדריך זה יכנס לתוקף החל מיום 1.1.23.

### נתניה - הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת מס' 408-0340562 - אזור נופש הבננה

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית מפורטת מספר 408-0340562 באזור כביש 57 בצפון, שכנות נאות גנים ועמליה ממערב, בית העלמין של נתניה ולב השרון מדרום ומועצה אזורית לב השרון ממזרח.

מטרת התכנית הינה, שינוי ייעוד קרקע משטח חקלאי והקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת כ-3,097 יחידות דיור בבניה רוויה ומבנים רבי קומות, ובנוסף כ-400 יחידות דיור מיוחד.

התכנית קובעת, בין היתר, ייעודי קרקע למגורים, בנייני ציבור, מסחר, משרדים, שצ"פים ועוד.

כמו כן, התכנית קובעת זכויות והגבלות בנייה, קווי בנייה, מספר קומות, מספר יחידות דיור מרביים לכל מגרש, עקרונות בנייה בעיצוב הנוף, קביעת הנחיות להתווית קווי תחבורה ציבורית, שבילי אופניים ושבילי הולכי רגל לשירות השכונה וחיבורה למערכת הדרכים העירונית.

### רמת גן - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 506-0663609 -

#### אבא הלל

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר מקומית מספר 506-0663609 באזור רמת גן ברחוב דרך אבא הלל ורחוב חרות.

מטרת התכנית הינה, התחדשות עירונית באמצעות הריסת 6 מבנים ישנים והקמת 2 מגדלי מגורים עד 25 קומות הכוללים 190 יחידות דיור, חזית מסחרית ועוד.

התכנית קובעת, בין היתר, שינויי ייעוד למגורים, קביעת תמהיל דירות הכולל 20% יחידות דיור קטנות, הרחבת רחוב חרות ב-3 מטר בייעוד דרך, קביעת זכויות והוראות בנייה להקמת מגדלי המגורים, קביעת זכויות בנייה עבור שטחים מבונים למבני ציבור בשטח של 260 מ"ר עיקרי לשימושים של חינוך, רווחה, תרבות וקהילה.

### רחובות - הודעה בדבר אישור תכנית מועדפת לדיור מס' 2033 - שעריים

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 21 לחוק קידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) התשע"ד-2014, אושרה תכנית מועדפת לדיור מספר 2033 בשכונת שעריים ברחובות, בין הרחובות הרצל ממזרח ורחוב יצחק מוגזח ממערב ובין הרחובות סעדיה גאון מצפון ואפריים זקס מדרום.

מטרת התכנית הינה, התחדשות עירונית הכוללת פינוי והריסה של 58 יחידות דיור והקמתן של 538 יחידות דיור חדשות תוך שדרוג המרחב הציבורי, תוספת שימושים ציבוריים, שטחים פתוחים ושטחי מסחר ותעסוקה.

התכנית קובעת, בין היתר, קביעת הוראות להכנת תוכנית לאיחוד וחלוקה, שינוי ייעוד קרקע ממגורים מיוחד לעירוני מעורב, שינוי ייעוד לשטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, קביעת זכויות בנייה לכל אחד ממתחמי הבניה ויעודי הקרקע ועוד.

## יהוד מונסון - הודעה בדבר אישור תכנית מועדפת לדיור מס' 2016 -

### מתחם ביאקובסקי

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 21 לחוק קידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) התשע"ד -2014, אושרה תכנית מועדפת לדיור מס' 2016 במרכז העיר יהוד - מונסון.

מטרת התכנית הינה, התוויית מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית באמצעות פינוי של 332 יחידות דיור קיימות ב-3 מתחמים (מתחם קדושי מצרים, מתחם ביאקובסקי, ומתחם הרצל) לטובת הקמת כ-1,150 יחידות דיור חדשות משולבות עם מסחר מלווה רחוב ושטחים פתוחים ובנויים לצרכי ציבור.

התכנית קובעת, בין היתר, קביעת הנחיות לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי עתידית כתנאי להיתר בניה, קביעת הוראות להריסת מבנים, הוראות לתשתיות, שינויי ייעוד לייעוד מגורים, שטחי ציבור, מבנים ומוסדות ציבור.

### לוד - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 406-0768135 - כיכר התחנה

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מפורטת מספר 406-0768135 באזור שדרות דוד המלך, מצפון לרחוב רבי טרפון, ממזרח לרחוב הנשיא וממערב לרחוב אלי כהן – לוד.

מטרת התכנית הינה, התחדשות עירונית בתחום כיכר קומנדו לוד, באמצעות פינוי 251 יחידות דיור ומסחר קמעונאי לטובת הקמת 1,724 יחידות דיור משולבים עם מסחר, תעסוקה ושטחים לצרכי ציבור.

התכנית קובעת, בין היתר, שינויי ייעוד לייעוד מגורים, קביעת זכויות והוראות בנייה בהתאם לייעודי הקרקע, קביעת הוראות להריסת מבנים ושימור מבנים, קביעת תנאים למתן היתרי בנייה, איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית הכולל טבלאות איזון והקצאה.

### דימונה - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 607-0748699 - שכונת אריאל שרון

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית מתאר מקומית מספר 607-0748699 באזור שכונת אריאל שרון, בצפון מערב העיר דימונה.

מטרת התכנית הינה, הקמת שכונה חדשה הכוללת אזורי מגורים א' ו-ב', מגרשים למבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, דרכים, שצ"פ ושטחים פתוחים.

התכנית קובעת, בין היתר, הנחיות לבניית שכונת מגורים הכוללת 406 יחידות דיור, מתוכם 66 יחידות קטנות בשטח עד 80 מ"ר, קביעת הוראות בינוי ושימושים מותרים, קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה והתוויית דרכים חדשות.

## עדכוני פסיקה

### יצא שכרו בהפסדו

**מספר ההליך:** ע"א 213/20 **רשות מקרקעי ישראל נ' מעונות ילדים בישראל קרית הילד ירושלים ערכאה:** בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, בפני כב' הרכב השופטים, ד' ברק-ארז, א' שטיין וג' כנפי-שטייניץ. **פרטי המקרקעין:** חלק מחלקה 3 בגוש 30273, רחוב סורוצקין בירושלים וכן חלק מחלקה 2 בגוש 30298. **תאריך מתן פסק הדין:** 23.10.2022 **ב"כ המערער:** עו"ד יעל מימון.

עניינו של פסק דין זה ביחס שבין דיני עשיית עושר ולא במשפט ובין דיני החוזים.

המשיבה שהינה בעלת זכויות חכירה בשטח החכירה, התקשרה בהסכם הרשאה לתכנון בשטח ההרשאה, הנמצא בסמוך לשטח החכירה, לשינוי ייעודם לבניה למגורים. המשיבה פעלה לקידום התכנון במקרקעין, בהתאם להתחייבויותיה על פי הסכם ההרשאה, שבסופם עתידה הייתה להתקשר עם המערער בהסכם פיתוח בשטח ההרשאה. עיריית ירושלים התנתה את קידום התכנון בשטח ההרשאה, בביצוע מטלות ציבוריות ובהפרשת שטחים לצרכי ציבור.

המשיבה הסכימה כי יופרשו שטחים לצרכי ציבור משטח החכירה, על מנת לקדם את התכנון בשטח ההרשאה ופנתה לרמ"י בבקשה כי בחוזה הפיתוח, תפחית רמ"י את שווי שטחים אלו משווי המקרקעין בשטח ההרשאה, שכן הם ניתנו על חשבון המשיבה בשטח החכירה.

רמ"י הבהירה כי טרם גיבשה עמדתה לגבי הפחתת שווי של ההפרשות לצרכי ציבור משטח החכירה, וכי העניין יבורר בשלב מאוחר יותר. בין לבין הוארך הסכם ההרשאה והוסף לו סעיף כי רמ"י תכיר רק בהוצאות פיתוח שעניינן אגרות והיטלים. בסופו של יום, אישרה רמ"י את החכרת שטח ההרשאה למשיבה תמורת תשלום דמי חכירה וקבעה כי המשיבה לא תקבל פיצוי בגין הפרשת שטחים לצרכי ציבור משטח החכירה. המשיבה שילמה - תחת מחאה - דמי חכירה מהוונים בעבור שטח ההרשאה, מבלי שהופחת מהם שווי ההפרשות לצרכי ציבור שבוצעו בשטח החכירה ולאחר השגה הסכימה רמ"י להכיר בהוצאות פיתוח בסכום של 5 מיליון ש"ח, אך לא להכיר בהפרשות לצרכי ציבור.

המשיבה הגישה תביעה ובה טענה כי המערער התעשרה שלא כדין בגין הפרשת שטחי הציבור לפיתוח שטח ההרשאה משטח החכירה וכי המערער הציגה מצגי שווא, שבכוונתה לשקול בחיוב את הפחתת שווי ההפרשות לצרכי ציבור מהסכום בו תחויב בגין הזכויות בשטח ההרשאה.

בית המשפט העליון קבע, כי כאשר קיים חוזה בין הצדדים, אין מקום לתביעה בעילה של עשיית עושר, לגבי מה שנכלל בחוזה. העומד בבסיס הכלל הינו עיקרון חופש החוזים והוא אינו נדחה שעה שאחד הצדדים לחוזה הינה רשות ציבורית.

עוד קבע בית המשפט, כי היה ידוע למשיבה דבר חוסר הסכמתה של רמ"י להפחתה וכי טענות המשיבה, לפיהן היא זכאית לשיפוי בגין הוצאותיה בהפרשת השטחים בשטח החכירה, עומדות, בניגוד להסכמים, להתחייבויות, לאישורים ולהבהרות של רמ"י. ההתקשרות החוזית הגדירה באופן ברור ומפורש, את זכויות וחובות הצדדים. תנאי ההתקשרות קבעו באופן שאין בהיר הימנו שהמשיבה לא תהיה זכאית לדרוש תשלומים נוספים בגין הוצאות החורגות מאלה שצוינו בחוזה עצמו ומדובר בסיכון עסקי מודע שנטלה על עצמה העמותה.



לפיכך, מתן סעד של השבה לעמותה מכוח דיני עשיית עושר, חותר תחת המשטר החוזי שקבעו הצדדים, ומעמיד את המשיבה במצב טוב יותר מן המצב בו הייתה נתונה לו קיום ההסכם כהלכתו. זאת ועוד, המשיבה קידמה את האינטרסים שלה מתוך שיקולים כלכליים מובהקים, ובחירתה הייתה בחירה מושכלת לשם הגדלת רווחיה מן הפרויקט, ואין היא זכאית לכפות אותן על המערערת, תוך עקיפת ההסדרים החוזיים המוסכמים ולכן התעשרות המערערת הינה מכוח זכות שבדין.

### **הערת מערכת:**

פסק הדין מעמיד בשאלה את מניעיו של יזם למציאת פתרונות יצירתיים לקידום הליכי תכנון במקרקעין, בהתחשב בכך שהרווחים שינבעו מהפעילות היזמית לקידום הפרויקט ייטיבו בסופו של יום עם רשות מקרקעי ישראל, על חשבון היזם. תוצאותיו של פסק הדין משמען כי יזם לא יחתור למיקסום הפוטנציאל במקרקעין במובן הרחב, אלא יעדיף קידום של האינטרסים האישיים שלו בלבד ובכך יהא זה הפסדו של הציבור כולו. ועל זה נאמר - "יצא שכרו בהפסדו".

### **חובת הגילוי בהסכם מכר**

**מספר הליך:** ת"א 10011-03-19 **חיים מושקא שיינר ואח' נ' ירון קראוס ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי בחיפה, בפני כב' השופטת, תמר שרון נתנאל. **פרטי המקרקעין:** חלקה 205/3 בגוש 10861, רחוב פבזנר 42 חיפה. **תאריך מתן פסק הדין:** 10.8.2022 **ב"כ התובעים:** עו"ד דוד גנסקי.

עסקינן בתביעה שהגישו התובעים לביטול הסכם מכר במסגרתו רכשו מנתבעים 1 ו-2 שתי קומות (קומות ראשונה ושלישית) בבית משותף. כמו כן, התובעים תבעו גם את עורך הדין שייצג אותם בעסקה וזאת בגין טענת רשלנות.

לטענת התובעים, כל הנתבעים הציגו בפניהם מצג לפיו הממכר כולל 4 דירות; 2 בקומה הראשונה ו-2 בקומה השלישית, אך התברר שהקומה השלישית חורגת מהיתר הבנייה וכי כלל לא ניתן לפצלה לשתי דירות. לטענתם, גם את הדירה שבקומה הראשונה לא ניתן לפצל. כמו כן, במסגרת תביעתם הם תבעו הן מהמוכרים והן מעורך הדין את השבת התמורה ששילמו בגין רכישת הזכויות וכן החזר שכר הטרחה ששילמו. לטענתם, יש לחייב את עורך הדין בסעד זה, מאחר שמעשיו ומחדליו הם שגרמו להם להתקשר בהסכם המכר.

בית המשפט קבע, כי הנתבעים הציגו את הממכר בפני התובעים, ככולל ארבע דירות (שתיים בכל קומה) אשר בנויות בהיתר וכי פיצול הדירות ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, כארבע יחידות דיור נפרדות, הוא עניין טכני בלבד (ואף התקבלה הסכמת כל בעלי הדירות לכך). בית המשפט השתכנע כי התובעים אכן רכשו את הממכר נוכח מצגים אלה, שהוצגו בפניהם על ידי כל הנתבעים.

בית המשפט לא השתכנע שאילו התובעים היו יודעים כי רק בקומה השלישית קיימות חריגות בנייה וכי לא ניתן לרשום קומה זו כשתי דירות נפרדות, הם לא היו רוכשים גם את הקומה הראשונה. בית המשפט קבע כי כאשר עילת ביטולו של חוזה נוגעת רק לחלק ממנו, אשר ניתן להפרדה משאר החוזה, מאפשרים סעיפים 19 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"א-1972 ו-7(ג) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970, לבטל רק את החלק שההפרה נוגעת אליו ולפיכך פסק בית המשפט קבע כי **הסכם המכר יבוטל רק ביחס לקומה השלישית** והנתבעים ישיבו לתובעים את החלק היחסי של התמורה המתייחסת לקומה השלישית וכן ישלמו להם חלק יחסי מהפיצוי המוסכם.

בית המשפט דחה את טענתו של עורך הדין לפיו התובעים אישרו במסגרת הסכם המכר כי ידוע להם שאין זו מומחיותו של עורך הדין לבחון את המצב התכנוני. בית המשפט קבע כי אם אכן סבר עורך הדין שעל התובעים לבצע בדיקות מעמיקות באמצעות אנשי מקצוע אחרים (ולא רק חפץ להסיר מעליו אחריות) היה עליו לסרב לערוך את הסכם המכר במועד בו הוא נערך, על מנת שיהיה בידי התובעים די זמן על מנת לבצע בדיקות כאלה.

בית המשפט פסק כי עורך דין אינו יכול לשחרר עצמו מחובותיו המקצועיות כלפי לקוחותיו ומטיפול בעניינם כפי שעורך דין חייב לטפל בענייניהם של לקוחותיו, באמצעות סעיף חד צדדי, אשר נכתב בהסכם, שהוא עצמו מנסח.

### **הערת מערכת:**

מדובר בפסק דין חשוב אשר מדגיש כי חוק המכר ביטל את הכלל במשפט המקובל של "יזוהר הקונה" והטיל חובת גילוי נרחבת על המוכר זאת מאחר ולמוכר מידע נרחב יותר אודות הממכר מאשר לקונה.

כמו כן, פסק הדין מדגיש את חשיבות מקצוע עריכת הדין וחובותיו של עורך הדין כלפי לקוחותיו ומציין באופן מפורש שעורך הדין לא יכול להשתחרר מאחריות באמצעות סעיף פטור גורף שנוסח על ידו.

### **זכותם של הבנקים במקרקעין מכח הסדר הקיבוצים היא לא זכות בת פיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה**

**מספר ההליך:** עמ"נ 9328-12-21 **המטה לביצוע הסדר הקיבוצים בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמלה ואח' ערכאה:** בית משפט המחוזי בלוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופטת, זהבה בוסתן. **פרטי המקרקעין:** חלקות וחלקי חלקות בתחום גושים 4767 ו-4428, בשטח כולל של 1,039 דונם. **תאריך מתן פסק הדין:** 6.11.2022. **ב"כ המשיבים:** עוה"ד רותם ארביב קופלניקוב, אריאל שיין, עידו בלוד, טלי ענבר גולן וברק כהן.

**בית המשפט קבע כי זכותם של הבנקים לא נכנסת במושג "בעל זכות בהם" שנוקט סעיף 197, ועל כן - אין הבנקים זכאים לתבוע את ירידת ערכם של המקרקעין.**

בשנות ה-80 נקלעה התנועה הקיבוצית למשבר כלכלי. כדי למנוע את קריסתם הכלכלית של הקיבוצים נערך "הסדר הקיבוצים", שתכליתו הסדרת חובותיהם הכבדים של הקיבוצים לבנקים השונים. לפי רכיבי ההסדר הרלוונטיים לפסק הדין מושא העניין, הקיבוצים ישיבו חלק מהקרקעות (המשועבדות לבנקים) לרשות מקרקעי ישראל, כאשר כנגד השבה זו ימחקו הבנקים חלק מחובות הקיבוצים הרלוונטיים. במקביל, רשות מקרקעי ישראל התחייבה להשביח את המקרקעין שהושבו אליה על ידי שינוי ייעוד הקרקע, לשווק את הקרקע לכל המרבה במחיר, ולהעביר לבנקים חלק מהתמורות שיתקבלו משיווק הקרקע. בצורה כזו "הומר" השעבוד של הבנקים על הקרקע בזכות לקבל סכומי כסף מתוך השיווק העתידי. כמו כן נרשמה הערת אזהרה בדבר הימנעות מעשיית עסקה, לטובת הבנקים.

בהתאם לכך, קידמה ויזמה רשות מקרקעי ישראל את תכנית מח/90 א - "רג"מ 3000 - אזור תעסוקה מטרופוליני משני". אלא שבסמוך לאחר מכן החלו הליכי התכנון של תת"ל/45 א - "מתחמי תחזוקה ותפעול רכבת ישראל לוד ורג"מ". תת"ל/45 א חלה על שטח ניכר משטחיה של מח/90 א, והיא עלולה להקים פגיעה במובן סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה במקרקעין מושא הסדר הקיבוצים.

תת"ל/45 א פורסמה למתן תוקף בשנת 2018, ובחודש נובמבר 2019 הגישו הבנקים ל-3 הוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה (רמלה, גזר וחבל מודיעין) תביעות ירידת ערך לפי סעיף 197. במהלך הדיון התעוררו מספר מחלוקות, אולם בעיקרו של דבר הוועדות המקומיות דחו את התביעות מחמת כך, שהזכות של הבנקים אינה עולה כדי זכות במקרקעין, במובן סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. נקבע, שלכל היותר, הבנקים הם בעלי זכות לקבל תמורה כלשהי משיווק

המקרקעין בעתיד, וכי זכות כלכלית זו אינה בת פיצוי לפי סעיף 197 לחוק. הבנקים הגישו עררים לוועדת הערר המחוזית, והעררים נדחו.

בית המשפט המחוזי דן בערעור מנהלי שהגישו הבנקים ניתח את המערכת ההסכמית שבין הבנקים לבין המדינה, בגדרו של "הסדר הקיבוצים", וקבע שאין להתערב בהחלטת ועדת הערר.

נקבע, שהמונח "בעל זכות בהם" שבסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה אמנם הורחב בפסיקה, כך שהוא מכיל בתוכו גם זכות קניינית שאינה "טהורה", אלא זכות "מעין קניינית". ואולם, במקרה שכאן, זכויות הבנקים אינן זכויות קנייניות במקרקעין וגם אינן זכויות מעין קנייניות, ולבנקים יש רק אינטרס כלכלי גרידא בהשאת ערכם של המקרקעין. **בית המשפט הוסיף וקבע, כי במקרים שנדונו בפסיקה, זכות התביעה מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה הורחבה רק ביחס למי שהחזיק בפועל במקרקעין או מי שהייתה לו זכות קניינית במקרקעין. במקרה שכאן, הבנקים אינם מחזיקים בפועל, והם - כאמור - בעלי זכות כלכלית בלבד ללא זכות במקרקעין עצמם.**

ביחס להערת האזהרה ציין בית המשפט, כי מדובר ב"הערת אזהרה שלילית", וכי אין לראות בהערה זו כגורם היוצר זכות קניינית בנכס, אלא שלכל היותר היא מעניקה העדפה על פני נושים אחרים. על כן, נדחה כאמור הערעור.

### **הערת מערכת:**

בפסק הדין המכונן בעניין מנדלבאום (ע"א 511/88) משנת 1990, נקבע שדייר מוגן רשאי לתבוע פיצויי ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, על אף שזכות הדיירות המוגנת אינה זכות קניינית כמשמעותה בחוק המקרקעין. ברבות השנים, ותוך עיצוב קזואיסטי של גבולות המושג "בעל זכות בהם", נעשו מעת לעת ניסיונות מנוגדים הן להרחיב והן לצמצם את מעגל הזכאים לתבוע פיצויי ירידת ערך בגין תכנית פוגעת.

ביחס להחלטת בית המשפט מושא הסדר הקיבוצים, אשר הותירה על כנה את החלטת ועדת הערר, שבעצמה אישרה קודם לכן את החלטת הוועדה המקומית - אפשר היה לומר דברים הן לחיוב והן לשלילה, כתלות בנקודת המבט. אולם העובדה שמאז פסק דין מנדלבאום מתעוררת שאלת זכות התביעה לפי סעיף 197 - מייצרת אי-נחת ואי-ודאות באותם מקרים גבוליים, וכשלעצמה מעוררת קושי מתודולוגי, מן הנימוק הבא: בתי המשפט ומוסדות התכנון שבו והדגישו כי מוסדות התכנון לעולם לא יכריעו בסוגיית הזכות הקניינית, משום שהפונקציה שלהם היא תכנונית בלבד. והנה, במקרה שכאן (ובמקרים אחרים), הן הוועדה המקומית והן ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מייסדות החלטותיהן על הכרעה בדבר מהות הזכויות של הגורם המתדיין בפניהן.

אמנם, כשהוועדה המקומית חובשת את כובעה כגורם שמכריע בתביעה ירידת ערך שהוגשה לפניה היא אינה ממלאת פונקציה תכנונית "טהורה". ואמנם, קיימת הבחנה עקרונית בין ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה שמשמשת כטריבוטל מעין שיפוטי, לבין ועדת הערר רישוי ותכנון שמשמשת כמוסד תכנון לכל דבר ועניין אשר יכול לבוא בנעלי הוועדה המקומית. אולם דווקא ריבוי התפקידים הזה של הוועדה המקומית, כגורם שמכריע אם לשלם פיצוי ומה גובה הפיצוי שישולם, ודווקא העובדה שחלק הארי של תביעות ירידת הערך ממילא נדחות על ידי הוועדות המקומיות (שירה ברנד ורחל אלטרמן "הזכות שקמה על יוצרה: תביעות לפיצויים בגין נזקי תיכנון בישראל" (2010)) - עשויה להצדיק בחינה מחודשת ותיקוני חקיקה, של זכות התביעה לפי סעיף 197. ראשית, אין מקום שהוועדה המקומית כמוסד תכנון תכריע בשאלת קיומן של זכויות קנייניות (אף אם ההחלטה נתונה לערר בזכות), אלא שכל שהיא יכולה להכריע בו הוא, אולי, אם קיימים "תימוכין קנייניים" לתביעת ירידת הערך. ושנית, ממילא ספק אם יש תוחלת בכך שהוועדה המקומית מכריעה אם לשלם פיצוי ומה יהא גובה הפיצוי שישולם, כערכאה ראשונה, משום שהניסיון מלמד כאמור שמרבית התביעות נדחות, והליך מתן הפיצוי לנפגע מתארך ללא הצדקה.

## איחוד וחלוקה בטבלאות ההקצאה והאיזון "מעל לקו"

**מספר ההליך:** ערר 1093/20 **מאמון אל אסדי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בקעת בית הכרם ערכאה:** ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז צפון, בפני כב' היו"ר, עו"ד נילי בן משה ידגר. **פרטי המקרקעין:** מקרקעין הנמצאים בתחום היישוב דיר אל אסד. **תאריך מתן החלטה:** 22.9.2022. **ב"כ המשיבה:** לא צוין.

**השאלה אשר עמדה להכרעה במסגרת החלטה זו הינה - האם קיימת הצדקה לכלול את מקרקעי העוררים בתחום התכנית לאיחוד וחלוקה על פי ייעודם במצב המאושר הנוכחי, קרי לפי ייעוד "דרך", כאשר לא בוצעו הליכי הפקעה ואף לא החלו בהליכים מכוח הפקודה. ובמילים אחרות, האם יש להכליל "מעל הקו" בערכי דרך?**

העררים הוגשו על ידי בעלי זכויות בתחומה של תכנית בבכ/מק/7/14/16050 "תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה בתחום תכנית מאושרת ג/1650" (להלן: "התכנית"). תכנית זו שינתה את ייעוד המקרקעין מחקלאות למגורים. עקב שינוי הייעוד העוררים מבקשים להיכלל במסגרת תכנית איחוד וחלוקה בטבלאות ההקצאה והאיזון "מעל לקו", כך שיוקצו להם זכויות בתכנית "במצב היוצא" בהתאם לשווי היחסי של המקרקעין, בשווי של ייעוד לדרך.

ועדת הערר הזכירה את ההחלטה בעניין **מזאריב** (ערר 1157/19) המתייחסת למצב שונה מהמקרה דן אך ניתן ללמוד ולהסיק ממנה. וועדת הערר דנה במצב "ביניים" בו החל הליך ההפקעה ופורסמו הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה, אך נטען כי לא נתפסה החזקה במקרקעין. ניתנו הודעות על כוונה לתפוס את החזקה בקרקע, כך שהוצא לידיעת בעל הקרקע דבר כוונתה של הרשות המפקיעה לתפוס חזקה, ולאחר מכן בחלק מהחלקות לא נתפסה חזקה, ובחלקן כאקט משלים המגבש את הקניית החזקה, נתפסה החזקה בפועל, ובמצב כזה קבעה וועדת הערר כי הקרקע יצאה מנכסיו של הבעלים המקוריים ועל כן אינה זכאית להיכלל "מעל הקו" בתחשיבי ההקצאה והאיזון.

בענייננו, הוועדה המקומית בהשלמת טיעון מטעמה טענה, כי נתפסה החזקה בפועל על ידי סלילת הדרך בהסכמה, אך ללא שהחלו כל הליכי הפקעה. הוועדה המקומית נקטה רק באקט הנוסף והמשלים, שלאחריו אומנם מתגבשת הקניית החזקה, אולם בלא שנקטה בראשיתו של ההליך ובפרסום הודעות לפי הפקודה.

מכל האמור, גם מחוות הדעת עולה כי על מנת שתגבש הקניית הבעלות לרשות המפקיעה יש צורך לכל הפחות בפרסום הודעות לפי הפקודה ובנוסף תפיסת חזקה בפועל.

אשר על כן בענייננו, יש לראות מקרקעין אלו כזכאים להיכלל בתחשיבי ההקצאה והאיזון ביעוד המאושר ערב האיחוד וחלוקה, דהיינו ביעוד לדרך.

**וועדת הערר קיבלה את העררים משהגיעה למסקנה כי לא השתכללה ההפקעה ביחס לחלק מהחלקות ויש להכליל חלקים אלה "מעל הקו". וועדת הערר קבעה, כי על הוועדה המקומית לתקן את טבלת ההקצאה והאיזון בהתאם לעקרונות החלטה זו.**

## הערת מערכת:

לאחרונה, ניתנה חוות דעתה של המשנה ליועמ"ש, לפיה תפיסת החזקה בפועל או הודעה על הקניית הקרקע לפי סעיף 19 לפקודה, הן שמהוות את שכלול ההפקעה וניתוק בעל הקרקע המקורי מהזיקה הפיזית לקרקע ולזכויותיה. חיזוק לכך ניתן בהתאם לחוות הדעת בסעיף 14 לפקודה המתיר לרשות המפקיעה לחזור בה מרכישת המקרקעין וזאת כל עוד לא נתפסה הרשות את החזקה במקרקעין, ומכאן כי גם הפקודה רואה במועד תפיסת החזקה במקרקעין כשלב שבו ההפקעה הופכת מכוונה לכדי מעשה מוגמר.

## ניתן לקזז עלויות מטלות ציבורית מההשבחה, גם כאשר היזם חתם על כתב ויתור

**מספר ההליך:** ערר 8092/21 קו אופ אגודה צרכנית שיתופית ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים **ערכאה:** ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, בפני כב' היו"ר, עו"ד עמית אופק. **פרטי המקרקעין:** גוש 30398 חלקה 71, גוש 30341 חלקות 523, 524, וגוש 31239 חלקה ארעית 1, ירושלים. **תאריך מתן ההחלטה:** 23.10.2022. **ב"כ העוררים:** עוה"ד איתי הס, אייל קוצ'ינסקי, יניב גוב ארי.

**ערר זה התמקד ביחס בין חובת הקמת מטלה ציבורית לבין השבחת המקרקעין, כלומר האם עלות המטלות הציבוריות צריכה להיות מופחתת מההשבחה או לא? ובהמשך ישיר לכך, נדרשת בחינת היחס, אם קיים, בין הוראת הפקעה בתוכנית למטלה הציבורית לבין ההשבחה.**

ועדת הערר קבעה, כי קיום מטלה ציבורית על ידי היזם בתכנית תקווז מההשבחה, אלא אם קיימת בתכנית הוראת הפקעה, שאז היזם/בעלי הזכויות יפוצו בדרך חוקי הפקעה ולא יהיה צורך בקיזוז המטלה הציבורית מההשבחה, אלא שהועדה המקומית בירושלים דרשה כתנאי למתן היתר בנייה חתימה על כתב ויתור ששולל את זכויות היזם לפיצוי עבור המטלה הציבורית.

כתב ההתחייבות שהחתימה הועדה המקומית כולל את ביצוע המטלה הציבורית, המפרט הנדרש, התחייבות להעברת בעלות על שם העירייה, וכן התחייבות לויתור על טענות/ דרישות/ תביעות כספיות כלפי העירייה והועדה המקומית. משמעות הדברים בפועל, כי הועדה המקומית מחייבת את היזמים להקים את המטלה הציבורית עבורה, ומנגד, מחייבת אותם לוותר על הוראת הפקעה בתכנית, כלומר, לוותר על הפיצויים ועל הכספים שהשקיעו בבניית המבנה הציבורי. ולכן, ועדת הערר קבעה, כי נוכח התנהלות הועדה המקומית והעובדה כי היא לא מקיימת את הוראות התכנית ולא מפקיעה את השטח הציבורי ובמקביל מחתימה על כתב ויתור שנוגד את זכויות הקניין החוקתיות, יש להפחית את העלויות מההשבחה.

**ועדת הערר לא חסכה בביקורת בלשון המעטה:**

"יש לקוות כי הועדה מקומית תשקול היטב את צעדיה, ותבחן שוב האם יש מקום לדרוש כתב התחייבות שמבטל זכויות קניין חוקתיות של יזמים במטרה להימנע מהליך הפקעה ופיצוי על המחוברים. עד שלא תשנה הועדה המקומית את התנהלותה בהקשר זה ותבצע הפקעה על פי חוק לשטחים הציבוריים, ובכלל זאת תפצה את היזמים עבור המחוברים הרי שיש להפחית את עלות המטלות משווי המצב החדש."

לאור התנהלות זו, נפסקו לחובת הועדה המקומית 40,000 ₪ לשני עררים.

## הערת מערכת:

מצד אחד, ברור כי לאור האוכלוסייה הגודלת והקרקות הפנויות שמתמעטות, אין ברירה אלא להכניס את מבני הציבור פנימה לתוך המבנים, אלא שברור שיש חסרונות, כמו למשל העובדה כי אנשים לא ירצו להתגורר במבנה שיש בו גן ילדים העשוי להוות מטרד. ועוד לפני כן, מי מבטיח שהשימוש שהעירייה תעשה בקרקע יהיה מיטבי? העיריות ייטלו קרקעות כברירת מחדל, כי הדבר אפשרי וכלכלי, ורק לאחר מכן יחשבו מה לעשות בשטח. כפי שקורה בפרקטיקה, מקרים רבים מגיעים לבתי המשפט בטענה כי העיריות הפקיעו קרקע לפני שנים רבות, אך הקרקע עדיין עומדת בשימונה ללא מימוש מטרת הפקעה. במקום ניצול מיטבי של השטח אנו עלולים לראות משרדי רפאים ושטחים ריקים אשר מחכים ליום שבו הועדה תחשוב מה לעשות בהם. לכן, לפני שהרשות לוקחת את השטח עליה להוכיח שיש לה צורך ציבורי אמיתי ורק לאחר מכן לאפשר לה לקחת את השטח.

נראה שיש לעשות חישוב מסלול מחדש, הן בהיבט הכלכלי והן בהיבט התכנוני, ונותר לקוות שהחלטה זו של ועדת הערר תרתיע את הועדות המקומיות לעשות ככל העולה על רוחן תוך פגיעה קשה בזכויות הפרט, ודאגה לקופתן במעלה הראשונה.