

עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג



עו"ד על נדל"ן
שוב ושות'
משרד עורכי דין

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**
- שוב ושות' משרד עורכי דין -

גרסת הדפסה 

התמשכות הליכים והתנהלות שאינה מטיבה לא די בה כדי לבסס עילת רשלנות של רשות התכנון

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ליאור קיל

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- הודעה בדבר אישור תוכניות מתאר ארציות.
- תל אביב-יפו - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 507-0595439 – תא/מק/3962 רחוב ששת הימים (חוות יפת).
- רמת גן – הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 506-0460949 – התחדשות עירונית רש"י- אבא הלל מזרח.
- ראשון לציון - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 413-1026996 - נחלת עילית.
- פתח תקווה - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 410-0559195 – מתחם קרול.
- מודיעין- מכבים- רעות - הודעה בדבר אישור תכנית כוללנית מס' 420-0514364 – מד/2040.

- באר יעקב - הודעה בדבר אישור תכנית מועדפת לדיור תמל/3008 – מתחם 5.
- חדרה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 302-1126952 – מתחם מכבי.
- רמלה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 415-0921676 – שכונת רחבעם.
- ירושלים - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 101-0969162 – שכונת גבעת שקד.
- לוד - הודעה בדבר הכנת תוכנית – תמל/2053/ סעיף 77-78.

עדכוני פסיקה

• רמ"י

ע"א 4059/21 שני אולי גדליה ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'
הסכמה לקידום הליכי תכנון אינה מהווה הסכמה להענקת זכויות במישור הקנייני.

• היטל השבחה

ת"צ 27815-08-21 איריס ברשק נקאר נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ואח'
תנאים לקבלת תביעה ייצוגית ברשות מקומית.

• חוזים

ת"א 53537-10-18 יוסף קופטייל נ' גיא שורץ
כדי לבצע שימוש בסעיף 14(א) לחוק החוזים, יש להוכיח ידיעה פוזיטיבית אודות הכוונה לקדם תכנית.

• פירוק שיתוף

ת"א 40637-04-19 פ.ט.ל בלגיה ישראל נדל"ן והשקעות בע"מ ואח' נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ ואח'
פירוק שיתוף בזכויות תכנוניות.

• מיסוי מקרקעין

ר"ע 2535-04-22 סיון אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה
מיסוי זכויות בניה לא מאושרות.

מאמר

התמשכות הליכים והתנהלות שאינה מטיבה לא די בה כדי לבסס עילת רשלנות של רשות התכנון

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ליאור קיל

במאמר זה נסקור את פסק הדין של בית המשפט העליון מיום 21.9.2023 ע"א 4782/22 **מלון מרינה תל אביב בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**. בפסק הדין דחה הרכב כב' השופטים פוגלמן, עמית וכשר ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בת"א 47510-07-10 [פורסם בנבו] מיום 10.5.2022 שניתן על ידי כב' השופט ארז יקואל.

במוקד פסקי הדין ניצבה השאלה האם התנהלות שאינה מטיבה מהווה כשלעצמה עוולה? והאם העובדה שמספר ערכאות שיפוטיות קבעו שהחלטות הרשות אינן מוצדקות וביטלו אותן מהווה בהכרח הוכחה לכך שהרשות התרשלה במילוי תפקידה?

הן פסק הדין במחוזי והן פסק הדין של בית המשפט העליון השיבו לכאורה בשלילה לשאלות הנ"ל. בית המשפט העליון בהסתמך על הלכת בורנשטיין קבע כי: "לא די בהתמשכות הליכי התכנון ואי מתן היתר בניה, אף לא בחלוף הזמן, ארוך ככל שיהא, כדי לבסס עילת רשלנות, אלא נדרשת הוכחה לקיומו של מעשה או מחדל רשלני מצד רשויות התכנון" (ע"א 3757/13 **בורנשטיין נ' עיריית חיפה** [פורסם בנבו] (21.7.2016)).

במקרה הנדון המערערות הגישו לוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו בקשה להיתר בנייה שעיקרה הסבת בית קולנוע "שחף" בכיכר אתרים לאולם כינוסים/אירועים, תוך החלפת שטחים, כך שמעבר ציבורי ליד בית הקולנוע, ייסגר וייהפך למסחרי, ובתמורה, חנויות מסחריות בבעלות המערערות תבוטלנה ותהפוכנה למעבר ציבורי חלופי.

היתר הבנייה ניתן בחלוף כ-12 שנים מהגשת הבקשה. לטענת המערערות, הטיפול בבקשה היה רשלני וגרם לעיכוב בלתי מוצדק בהוצאת היתר הבנייה. לביסוס טענתם טענו המערערות שהן נאלצו במהלך השנים להגיש שבעה עררים על החלטות הוועדה המקומית ועיריית תל אביב. כל העררים התקבלו, לעיתים תוך מתיחת ביקורת על התנהלות הוועדה המקומית, ויש בכך כדי להצביע על ההתנהלות הרשלנית. לעומתן טענו הוועדה המקומית והעירייה כי פעלו כדין בגדר הסמכויות המסורות לשיקול דעתן, והיו אלה דווקא המערערות שלא מילאו אחר התנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר הבנייה.

בית המשפט המחוזי, כאמור, דחה תביעתם של המערערות. בפסק דינו עמד בית המשפט המחוזי על כך שמדובר בהיתר בנייה מורכב, וגם אם התנהלות הוועדה המקומית והעירייה לאורך השנים ולאורך המסלול לא הייתה תמיד מיטבית, הרי שיש לזקוף לחובת המערערות את העיכוב בקבלת ההיתר "לנוכח גרירת הרגליים שאפיינה את התובעות במשך תקופה ארוכה".

בית המשפט העליון אימץ קביעה זו של בית המשפט המחוזי וקבע כי אף שניתן להצביע על עיכובים לא מוצדקים כאלה ואחרים בגין דרישות לא מוצדקות או דרישות שבוטלו, בחישוב כולל תקופת העיכוב המצטברת לאורך השנים אינה ארוכה והיא "נבלעת" בשנים הארוכות שבמהלכן פעלו המערערות באיטיות. כפי שנקבע בפסק הדין, המערערות נקטו בדרך פעולה של פתרון בעיה ולאחר מכן פתרון בעיה נוספת לאורך המסלול (עבודה "בטור"), במקום לפעול במקביל בתחנות השונות, כפי שנדרש מהן על ידי מהנדס העיר.

כפי שציינו לעיל, פסקי הדין של המחוזי והעליון מבקשים לכאורה להכריע בשאלה העקרונית האם התנהלות שאינה מטיבה מהווה עוולה כשלעצמה המקימה זכות לתבוע בניזקין.

יחד עם זאת, לטעמנו קריאה מדוקדקת של פסק הדין מגלה שהתביעה כמו גם הערעור נדחו למעשה בשל כך שהעובדות הצביעו דווקא על מחדלן של המערערות לאורך השנים אשר פעלו באיטיות במילוי אחר התנאים אשר הציבה הרשות למתן היתר הבניה ואילו התנהלות הועדה המקומית והעירייה הגם שלא היתה בהכרח תקינה לאורך הדרך "נבלעת" במחדלן של המערערות.

יוצא אפוא, שהקביעה העקרונית של בית המשפט כי אין די בהוכחת התנהלות שאינה מטיבה כדי לחייב בניזקין, לא יושמה בפועל בפסק הדין, שכן נמצא שהמערערות במחדלן אשמות בעיכוב בהוצאת היתר הבניה והקביעה העקרונית נותרה בחלל כאוביטר בלבד.

נראה כי, נכון היה לדחות את התביעה לניזקין לא בשל כך שלא הוכחה הפרה של הזכות, אלא בשל כך שלא נמצא קשר סיבתי בין העוולה לבין התמשכות ההליכים להוצאת היתר הבניה.

כידוע עוולת הרשלנות עומדת על 3 אדנים: קיומה של חובת זהירות, הפרה של אותה חובה וקיומו של קשר סיבתי בין ההפרה לבין הנזק שנגרם.

במקרה דנן, בית המשפט מדגיש כי ודאי שקיימת חובה של הרשות למנוע התמשכות הליכים. אך, במענה לכאורה לטענות המערערות, בית המשפט קובע שהתמשכות ההליכים כשלעצמה אין בכך כדי לבסס הפרה של אותה חובה.

יוצא אפוא כי כישלון המערערות לבסס עילת הרשלנות, אינו בשל כך שלא הוכיחו קיומה של הפרת הזכות, אלא בכך שלא הצליחו להוכיח קשר סיבתי בין ההפרה לבין הנזק שנגרם. שכן מהעובדות עולה תמונה שהמערערות במחדלן הן שעיכבו הוצאת ההיתר, כך שגם אם התנהלות הרשות לא היתה תקינה לא זו הסיבה לעיכוב בהוצאת ההיתר ולכן לא התקיימו כל יסודות עוולת הרשלנות.

נציין בהקשר לאמור, כי בית המשפט העליון בתיקים אחרים כמו למשל תיק ע"א 166/09 שיינברגר, כבר עמד על האחריות המוטלת על גורמי התכנון והרשות המוניציפאלית כלפי בעלי נכסים בתחומן במקרה של רשלנות וכי ההלכה הנוהגת מורה, כי לא די בהתמשכות הליכי התכנון ואי מתן היתרי בניה, אף לא בחלוף הזמן, אורך ככל שיהא, כדי לבסס עילת רשלנות – אלא שנדרשת הוכחה לקיומו של מעשה או מחדל רשלני מצד מי מגורמים אלה.

ועולה התהייה מהי אותה הוכחה של קיומו של מעשה או מחדל מצד הרשות שיזכה את בעל הקרקע הניזוק מהתמשכות הליכי תכנון? נראה כי מדובר בכך נרחב ומוטב כי יקבעו מבחנים/קריטריונים שבהתקיימם, תחוב הרשות בניזקין, וזאת על מנת שלא יצאו מקרים בהם על אף רשלנות רבתי מצד הרשות, היא תצא נשכרת.

בעניינינו, נראה כי הנסיבות שהביאו להתמשכות ההליכים מוכיחות שהתקיימה עוולה שכן המערערות נאלצו במשך השנים לנהל הליכים משפטיים מרובים כנגד רשויות התכנון בכולן היא זכתה בדין.

לבסוף, התוצאה אליה הגיע בית המשפט הינה מתוך ההנחה כהגדרתו שאכן המערערות במחדלן הן האשמות בהתמשכות ההליכים בכך ניתקו את הקשר בין העוולה לבין הנזק שנגרם. אך נראה כי טוב היה עושה בית המשפט אם היה "מנצל" פסק הדין לפחות באוביטר להדגיש כי להתנהלות הרשות יש מחיר בניזקין.

כמו כן, ומבלי להביע עמדה בהליך הספציפי זה, נראה כי על מנת למגר תופעת זאת של התמשכות הליכי תכנון ועל מנת לגרום לרשויות שלא להתמהמה יתר על המידה שלא לצורך, נראה כי טוב יעשה המחוקק אם יקבע סנקציות למקרה בו יימצא כי רשות אינה פועלת בפרק זמן סביר וימצא עוד פתרונות שיסלקו את הרעה החולה של בירוקרטיה שמביאה רק רע ותסייע לשחרור קרקעות לציבור.

לא יכלנו שלא לחתום את מאמרנו באמירתו של כב' הש' א. רובינשטיין בעמ"מ 8445/06 זלצמן נ' ועדת הערר לתו"ב מחוז ת"א :

"מסכים אני לחוות דעתה של חברתי השופטת נאור...כי "יטיבו רשויות התכנון לעשות אם יפעלו בזריזות לסיים את ההליך התכנוני...." היא אמנם מבחינה משפטית בשולי הדברים, כמות שכתבה, אך מבחינה מהותית הוא עיקר העיקרים. הלב נחמץ לראות כיצד נושא זה נמשך ונמשך על פני שנים והליכים על הליכים על הליכים, וכמובן הוצאות ועוגמת נפש, ואינו בא בכלל סיום".

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

הודעה בדבר אישור תוכניות מתאר ארציות

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 53 לחוק התכנון והבנייה, אישרה הממשלה תוכניות מתאר ארציות אלה :

1. תוכנית מתאר ארציות חלקית לנמלי חיפה – תמ"א 13/ ב/ 1.
2. תוכנית מתאר ארצית - תמ"א 8/1 – שינוי לפרק המים.
3. תוכנית מתאר ארצית למתקני מחקר ופיתוח אגרו וולטאים – תמ"א 10/ד/15.

תל אביב-יפו - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 507-0595439 – תא/מק/3962

רחוב ששת הימים (חוות יפת)

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה בגין נכס ברחוב שדרות ששת הימים (חוות יפת) בתל אביב תכנית מפורטת מספר 507-0595439 בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה.

מטרת התכנית הינה, התחדשות והסדרת מרחב התכנון באמצעות פינוי הבנייה הבלתי מוסדרת, תוספות שטחי בניה למגורים והוספת שימושי מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי.

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות בעניין איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, קביעת ייעודי קרקע חדשים למגורים, מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרך, דרך משולבת, קביעת 581 יחידות הדיור, בניית בנייני מגורים עד 24 קומות, יעד מגורים ד' עד 10 קומות, עיצוב אדריכלי, איכות סביבה, תנאים להגשת היתר בניה, זיקות הנאה למעבר ציבור ועוד.

רמת גן – הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 506-0460949 –

התחדשות עירונית רש"י- אבא הלל מזרח

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר מקומית מספר 506-0460949 ברחוב רש"י פינת אבא הלל ברמת גן. תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

מטרת התכנית הינה, קביעת מתחם להתחדשות עירונית על ידי הריסת מבנים וקביעת הוראות להקמת שני מבנים בני 10 קומות ו-35 קומות ברוטו ומבנה ציבור.

התכנית קובעת, בין היתר, איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים, שינוי ייעוד קרקע למגורים ד', מבנים, מוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח, קביעת זכויות והוראות בנייה עבור שני מבנים המגורים, קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וקביעת הנחיות לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי.

ראשון לציון - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 413-1026996 - נחלת עילית

הרינו לעדכן כי בהתאם סעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית מתאר מקומית מספר 413-1026996 באזור נחלת יהודה הצפון מערבי, הגובלת ממערב בדרך כביש מספר 4 ובצפון במחלף הסיירים.

מטרת התכנית הינה, הקמת שכונת מגורים הכוללת כ-4,000 יחידות דיור למגורים, שטחי ציבור, מבנים, מוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה.

התוכנית קובעת, בין היתר, שינוי ייעוד קרקע חקלאית למגורים, דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שבילים ודרכים, קביעת גובה מבנים ומספר קומות כולל מגדלים של עד 23 קומות, התוויית דרכים, ביטול תחנת שאיבה קיימת והוראות להקמת חדשה, תנאים למתן היתרי בניה, ואיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

פתח תקווה - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 410-0559195 – מתחם קרול

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית מתאר מקומית מספר 410-0559195 ברחוב אורלוב, רופין, ז'בוטינסקי וקרול יעקב.

מטרת התכנית הינה, התחדשות עירונית במתחם שבין הרחובות יעקב קרול, ז'בוטינסקי וזאב אורלוב.

התכנית קובעת, בין היתר, איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, שינוי ייעוד ממגורים ב' למגורים, מסחר ותעסוקה, דרך מוצעת, הוראות בינוי ופיתוח, קביעת שטחים למבני ציבור, קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בשטח המיועד למבני ציבור, הוראות תנועה וחניה, קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר לרכב וקביעת קווי בניין.

מודיעין- מכבים- רעות - הודעה בדבר אישור תכנית כוללנית מס' 420-0514364 – מד/2040

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית כוללנית מספר 420-0514364. התכנית מתייחסת לכל תחום הרשות במודיעין-מכבים-רעות.

מטרת התכנית הינה, מתן מענה תכנוני כולל להמשך פיתוחה של העיר, חיזוק העירוניות ויצירת שלד עירוני ברור המחבר את כל חלקי היישוב.

התכנית קובעת, בין היתר, הגדרת מעטפת העיר כרצף שטחים פתוחים, איגום משאבים, שיפור איכות המרחב הציבורי, טיילת נופית היקפית, קביעת הוראות להקמת מוסדות- עוגן מטרופוליטניים, מרכז רפואי אזורי, מרכז להשכלה גבוהה, פיתוח מסחר ותעסוקה, תמיכה כלכלית בעיר ועוד.

באר יעקב - הודעה בדבר אישור תכנית מועדפת לדיור תמל/3008 – מתחם 5.

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 21 לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), אושרה תכנית מועדפת לדיור תמל/3008, במערב באר יעקב, מדרום וממזרח לדרך 4313, ממערב לכפר הנוער יוענה ז'בוטינסקי.

מטרת התכנית הינה, תכנון שכונת מגורים בהיקף של 1,971 יחידות דיור ו-300 יחידות דיור מיוחד.

התכנית קובעת, שינוי יעוד משטח ביעוד חקלאי ליעוד מגורים, מגורים ותעסוקה, דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ופארק עירוני, קביעת הוראות בניה, קביעת שימושים מותרים בכל ייעוד קרקע, קביעת מספר קומות או גובה המבנים, קביעת שטחי בניה מותרים, קביעת תנאים להכנת תכנית בינוי ופיתוח ומתן היתר בניה.

חדרה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 1126952-302 – מתחם מכבי

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר מקומית מספר 1126952-302. התכנית מתייחסת למתחם בין ארבעת הרחובות: הרברט סמואל, רמב"ם, מלחמת ששת הימים ואחד העם.

מטרת התכנית הינה, שינוי זכויות והוראות בניה למתחמים 4,6 בתכנית מאושרת חד/1212.

התכנית קובעת, בין היתר, שינוי יעוד הקרקע מיעוד מע"ר מגורים ומסחר ליעוד מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, תוספת זכויות בנייה לשטח עיקרי ושטח שירות, תוספת 96 יחידות דיור, הוספת שימוש של מבני ציבור עבור גני ילדים/מעונות יום, תוספת שימושים במגורים ותוספת קומות בכל בניין.

רמלה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 0921676-415 – שכונת רחבעם

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר מקומית מספר 0921676-415. התכנית גובלת מצפון עם כביש 40, מדרום עם כביש 413, ממזרח המחנה הצבאי וממערב שכונת קריית האומנים.

מטרת התכנית הינה, הקמת שכונה חדשה הכוללת 2,550 יחידות דיור, מתוכן 300 יחידות דיור לדיור מיוחד, וכ-90,000 מ"ר של תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ומתחם לשימור הכולל שילוב שימושים של מסחר, תעסוקה, מלונאות ודיור מיוחד.

התכנית קובעת, בין היתר, שינוי ייעוד למגורים ג', מגורים ד', מגורים מיוחד, מגורים ומסחר, מגורים ותיירות, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, מתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח, מחנה צבאי ודרך, קביעת שימושים ותכליות המותרות בכל ייעוד קרקע, קביעת הוראות בניה להקמת שכונת המגורים, מבנים ומוסדות ציבור, קביעת הנחיות לשימור, קביעת הוראות לשמירה ולטיפוח עצים וערכי טבע ועוד.

ירושלים - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 0969162-101 – שכונת גבעת שקד

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מספר 101-0969162. תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

מטרת התכנית הינה, יצירת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים חדשה בדרום מערב ירושלים, קביעת הוראות לתהליך איחוד וחלוקה, קביעת יעודי קרקע, ותוספת זכויות בנייה למגורים, מסחר ולמבני ציבור.

התכנית קובעת, בין היתר, שינוי יעוד קרקע ממגורים 5 למגורים ד', שטח לבנה ציבור, דרכים, שטח ציבורי פתוח, מתקן הנדסי, קביעת הוראות בניה, קווי בניין, עקרונות בינוי ותנאים להיתר בניה, קביעת עקרונות לתשתיות בנושא חשמל, תקשורת, תאורה, מים, ביוב וטעינת רכב חשמלי, קביעת קומות לבנייה, קביעת מספר יחידות דיור ל-120 בשימוש דיור להשכרה ועוד.

לוד - הודעה בדבר הכנת תוכנית – תמל/2053/ סעיף 77-78

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 77 לחוק התכנון והבניה, הוכנה תוכנית מס' תמל/2053/ סעיף 77-78, בדרום העיר לוד, כולל אזורים ברחוב יוספטל, שכונת וורדה ומפעל דלקול.

מטרת התכנית הינה, הכנת תוכנית מפורטת לפינוי בינוי במתחם לוד דרום ב' וקביעת תנאים לפיהם יינתנו היתרי בנייה בשטחים הכלולים בתוכנית.

התכנית קובעת, בין היתר, הוצאת היתרי בנייה בתחום התוכנית, לא יינתנו היתרי בנייה בכוח התוכניות מאושרות בתחום המקרקעין הכלולים בתוכנית- לרבות מכח תמ"א 38, לא יותרו הקלות בתחום התוכנית, ניתן לתת היתר לשימור שיפוץ תחזוקה וחיזוק של מבנים קיימים לצרכי בטיחות או הנגשה או תשתיות עירוניות וארציות ועוד.

עדכוני פסיקה

הסכמה לקידום הליכי תכנון אינה מהווה הסכמה להענקת זכויות במישור הקנייני

מספר הליך: ע"א 4059/21 שני אולי גדליה ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל ואח' ערכאה: בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, בפני כב' הרכב השופטים, ע' ברון, ג' כנפי-שטייניץ ור' רונן. **פרטי המקרקעין:** גוש 29783 חלקה 2, מושב נס הרים בירושלים. **תאריך מתן פסק הדין:** 29.08.2023. **ב"כ המשיבים:** עוה"ד קרן וול, שלמה תוסייה-כהן, איתן להמן.

זום התקשר בהסכם פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל שלפיו הוקצו לו זכויות פיתוח במגרש מקרקעין מסוים המיועד לבנייה למגורים. לאחר ההתקשרות התגלו במגרש עתיקות שאינן מאפשרות לבנות על גביו. **האם בנסיבות אלה קיימת אפשרות "להעתיק" את מיקומו של המגרש?**

בשנת 2005 העבירה האגודה השיתופית של מושב נס הרים המלצה למשיב 1 – רמ"י, שלפיה יוקצה מגרש בהרחבת המושב לכל אחת מהמערעות (המגרשים המקוריים). המערעות התקשרו עם האגודה בהסכם הקצאה, ולאחר שהמלצת האגודה התקבלה על ידי רמ"י, התקשרו המערעות ורמ"י בהסכם פיתוח.

בשנת 2008 התגלו עתיקות בשטחי המגרשים אשר לא מאפשרות ניצול זכויות בקרקע, ולכן הוחלט לקדם תוכנית שתאפשר את "הענקת" המגרשים שהוקצו למערעות למיקום אחר במושב (המגרשים החלופיים).

כאן ראוי לציין כי המערעות בעלות קשר משפחתי ליושב ראש האגודה השיתופית אשר פעל נמרצות לקידום ההענקת. אלא שבהמשך, לאחר החלפת יושב ראש האגודה, חזרה בה האגודה מהמלצתה להקצות את המגרשים החלופיים למערעות, ולכן רמ"י הודיעה למערעות על כוונתה לבטל את הסכם הפיתוח.

בית המשפט המחוזי דחה את תביעת המערעות להכיר בזכויותיהן במגרשים שאליהם, כטענתן, "הועתקו" זכויותיהן. בהליך דגן השאלה ממוקדת והיא - **האם ניתן לראות במגרשים החלופיים ככאלה שהוקצו למערעות לפי הסכם הפיתוח?**

בפסק הדין הובהר כי במישור התכנוני כלל אין מדובר ב"הענקת" של מגרשים. התפקיד המוטל על מוסדות התכנון הוא תכנוני בלבד, ולא עומדת להם סמכות להכריע בשאלות הנוגעות לזכויות המהותיות במקרקעין. מכאן, שהזכויות במקרקעין הנכללות בתוכנית נותרות בידי מי שהן היו בידיו גם לפני שהתוכנית אושרה ונכנסה לתוקף, וכך גם מגרשים חדשים שתוכנית מורה על יצירתם, נותרים בידי מי שהיה בעל הקרקע טרם חלוקתה למגרשים.

חריג לעניין זה מצוי בתוכניות איחוד וחלוקה, שבהן יכולות להיכלל הוראות המשנות את אופן הקצאת הזכויות במגרשים שהתוכנית מורה על יצירתם. בענייננו, במסמכי התוכנית להענקת המגרשים צוין, כי התוכנית אינה כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה. לכן לא מדובר בתוכנית שיכולה "להחליף" או "לעקוף" את אופן הקניית הזכויות בקרקע ולהורות בעצמה על הקצאת מגרשים שלא הוקצו למערעות לכתחילה. אם כן, לא היה בכוחה של התוכנית להענקת המגרשים כדי להוביל לשינוי במערך הזכויות במקרקעין. תוכנית זו מהווה מאורע חיצוני, שאין בו כשלעצמו כדי להשפיע על המערך החוזי והקנייני הנוגע לזכויות בקרקע.

הזכויות הוענקו למערעות מכוח המערכת ההסכמית שביניהן ובין רמ"י. הקצאת המגרשים המקוריים למערעות התבצעה על פי הסכם הפיתוח, ומשכך יש לבחון אם הוראות ההסכם קבעו כי יכול שיחול גם על מגרשים שונים מאלה שלגביהם בוצעה ההתקשרות בו במקור, כפי שהמערעות טוענות. ככל שהוראות ההסכם אינן מאפשרות זאת, ועל רקע טענותיהן של המערעות ביחס להתנהלות של רמ"י, יש לבחון אם הובטח להן שהמגרשים החלופיים יוקצו להן או שהוסכם על כך בדרך אחרת.

בחינה זו מעלה כי בהגדרת המגרש בהסכם הפיתוח מופיעים פרטי המגרש המקורי שהוקצה למערערות ולא של כל מגרש אחר. בנוסף, אמנם התנהלותה של רמ"י מעוררת קשיים, אך אין בה כדי ללמד על כך שרמ"י הקצתה או התחייבה להקצות למערערות את המגרשים החלופיים. רמ"י הסכימה אך להארכת תקופת הפיתוח של המגרשים המקוריים שנקבעה בהסכם הפיתוח. אך לא התחייבה בפני המערערות כי המגרשים החלופיים יוקצו להן, ודאי לא באופן שעולה כדי הבטחה מנהלית מחייבת.

אין חולק שהמערערות ורמ"י לא התקשרו בהסכם פיתוח חדש ביחס למגרשים החלופיים.

אשר לאפשרות של שינוי הסכם הפיתוח המקורי, על דרך של שינוי הגדרת המגרש בהסכם כך שזו תתייחס למגרשים החלופיים, אמנם, ככלל ניתן להכיר בשינוי של הסכם גם בהתנהגות הצדדים המאוחרת לכריתתו, אך הטענה לשינוי כאמור, צריכה להיתמך בראיות שבכוחן להוכיח כי הצדדים אכן קיבלו על עצמם את השינויים. ראיות כאלה אינן בנמצא בענייננו, וספק רב אם זהות המגרשים שניצבת ביסוד ההסכם כולו בכלל ניתנת לשינוי, בשונה מהתקשרות בהסכם חדש שבמסגרתו יוקצו למערערות מגרשים אחרים.

הטענה ביחס לאפשרות שהמערערות יכולות לעקוב אחר זכויותיהן למגרשים החלופיים נדחתה, אף בלא צורך להכריע בשאלה אם הזכויות שהוקנו למערערות במגרשים המקוריים הן קנייניות אם לאו. למעלה מן הצורך, הטענה לזכויות קנייניות במגרשים המקוריים נדחתה.

בסופו של יום בית המשפט דחה את התביעה, ופסק כי די בקביעות לפיהן המגרשים המקוריים לא "הועתקו" ושרמ"י לא הקצתה את המגרשים החלופיים למערערות, כדי לקבוע שלמערערות אין זכויות במגרשים החלופיים. המסקנה הנוגעת לפקיעתם או ביטולם של הסכמי הפיתוח לאחר גילוי העתיקות אינה מובנת מאליה, ויש לאפשר למערערות לשמור על טענותיהן ביחס לשאלת פקיעתו או ביטולו של הסכם הפיתוח. לפיכך, הערעור נדחה, למעט לעניין קביעת בית משפט קמא, כי הסכם הפיתוח בוטל או פקע עם גילוי העתיקות גם ביחס למגרשים המקוריים.

הערת מערכת:

נראה כי פסק הדין תואם את רוח החוק והפסיקה השוררת בשנים האחרונות ונמצא כי עומד בהגדרת גבולות הגזרה של הגופים השונים. אין חולק על כך שמוסדות התכנון אינן אחראיות לחלוקת זכויות. אך בראייה רחבה טוב היה אם מוסדות התכנון ורמ"י היו עובדות בקורלציה על מנת להוות מודל לניהול המקרקעין באופן הוגן.

עוד אוסיף כי פסק הדין מעלה סוגיות אישיות על ידי ציון הקשר המשפחתי של המערערות עם יושב ראש הוועדה אשר פעל לקידומה. נראה כי בית המשפט רצה ליצור תיחום תפקידים וסמכויות ברורים כלפי כולי עלמא למען "יראו ויראו".

התחושה האופפת את פסק הדין הוא פער הכוחות בין המערערות למוסדות התכנונים, חוסר הבהירות יוצר מצג של סרבול ואי אמינות של שני הצדדים. נראה כי יש צורך בהסדרה ובהסכמות ברורות יותר של הצדדים הפועלים בתחום הפיתוח.

תנאים לקבלת תביעה ייצוגית ברשות מקומית

מספר ההליך: ת"צ 27815-08-21 **איריס ברשק נקאר נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופטת, מיכל נד"ב. **פרטי המקרקעין:** גוש 6372 חלקות 312. **תאריך מתן פסק הדין:** 15.08.2023. **ב"כ המשיבות:** עוה"ד אשר אילוביץ, אריאל ליבר ויעקב ברכה.

השאלה המשפטית העולה מפסק הדין בענייננו: **ממתי חייבת רשות מקומית בתשלום ריבית פיגורים בגין היטלי השבחה שנגבו ביתר?**

במקרה דנן עסקינן בבקשת אישור לתובענה ייצוגית, בה נטען כי העירייה והוועדה המקומית הפרו את הדין בכך שהן משיבות באופן חלקי בלבד את סכומי היטל השבחה שגבו ביתר. הדבר נטען מאחר שהן אינן מוסיפות על רכיבי הקרן המושבת את הריבית הנובעת מהגדרת "תשלומי פיגורים" כהגדרתם בחוק הרלוונטי, אלא רק את הפרשי ההצמדה למדד.

התנאים לאישור תובענה ייצוגית:

סעיף 8 לחוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006 קובע כי צריכים להתקיים מספר תנאים אשר בהתקיימם יאשר בית המשפט את בירורה של תובענה. בית המשפט בחן את הסעיף על מקרה דנן:

האם קמה לקבוצה עילת תביעה נוכח העובדה שתשלום היתר הושב בתוספת הצמדה בלבד, בעוד שהמשיבה מודה שיש להוסיף ריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה (להלן: "חוק ההצמדה") מיום התשלום, על החזר בגין תשלום ביתר של היטל השבחה?

על שאלה זאת השיב בית המשפט כי לכאורה, למבקשת עילה אישית ולא קבוצתית, ואולם זו לא עילת התובענה הייצוגית. על כן אין מקום לאשרה. כמו כן, אין כל ראיה לקיומה של קבוצה, נוכח טענות המשיבות שהן פועלות לפי הלכת אולפיינר, ומשכך לכאורה מדובר במקרה נקודתי.

מהו המועד שממנו יש להוסיף "תשלומי פיגורים" כהגדרתם בחוק ההצמדה, בגין החזר של היטל השבחה שנגבה ביתר?

על כך השיב בית המשפט כי סעיף 17 לחוק ההצמדה מורה על החזרת הסכומים "בתוספת תשלומי פיגורים כמשמעותם בחוק ההצמדה", ולא נכתב "ובהתאמה". לפיכך, אפשר לומר כי המילים שבהגדרת "תשלומי פיגורים" "ממועד החיוב בתשלום החובה" אינן רלבנטיות לנסיבות של החזר/השבה לנישום של תשלום ביתר, ועל כן לכאורה ההפניה להגדרה היא אך לשיעור הריבית ולא מעבר לכך.

לפי פירוש זה, מצוין בית המשפט כי אחת מהאפשרויות לפרשנות היא כי אין בשילוב של סעיף 17 לחוק ההצמדה עם ההגדרה של "תשלומי פיגורים" כדי ללמד על המועד שממנו יש לחייב בתשלום הפיגורים.

אפשרות אחרת היא, לפרש את ההפניה כאמירה שיש לקרוא את המילים "ממועד החיוב בתשלום החובה", ובהתאמה לסעיף 17 לחוק ההצמדה שעניינו החזר ולא חיוב, קרי – שהריבית שבתשלומי הפיגורים תחול ממועד ההחלטה נושא סעיף 17, שזהו מועד החיוב בהשבה.

בענייננו, הפתיח של סעיף 17 הקובע – "הוחלט בהליכים לפי תוספת זו" – יש בו להטות את הכף לפרשנות לפי האפשרות השנייה, קרי, באופן שהחלטה על ההפחתה או הביטול היא המקימה את הזכאות לתשלומי פיגורים.

זאת ועוד, עולה מדברי ההסבר לחוק ההצמדה, כי תכלית תשלומי הפיגורים הינה על מנת לתמרץ את הרשות לשלם או להשיב, לפי העניין, את הכספים המגיעים להשבה. על כן, בנסיבות ששולם היטל השבחה אך טרם נקבע בהליך, ככל שהוגש כזה, כי זה גבוה מהמגיע, אין רבותא בתימרוץ כאמור.

לא כל שכן נכונים הדברים בענייננו, עת תשלום היטל השבחה נעשה על פי פרשנות אפשרית לסעיף 19 בתוספת השלישית לחוק ההצמדה, והגבייה ביתר בעצם נקבעה לאחר שהתקבלה פרשנות אחרת.

לכן, קבע בית המשפט במקרה דנא שתכלית החקיקה היא לתמרץ את הרשות להשיב את גביית היתר, אך זאת מעת שיש החלטה חלוטה כי אכן מדובר בגבייה ביתר. כל עוד לא נקבע כך, אין ממילא סיבה שהמשיבות ישיבו גביה, שטרם נקבע שהיא ביתר.

אם כך, מסקנת בית המשפט היא שאין אפשרות סבירה כי השאלה - האם קמה לקבוצה עילה בגין אי השבת תשלומי פיגורים כהגדרתם בחוק ההצמדה, החל מיום תשלום ההיטל - תוכרע לטובת הקבוצה.

הערת מערכת:

בית המשפט פסק דבר מעניין- אילו העירייה הייתה מכחישה את חבותה להחזיר את ההחזר בצירוף ריבית היה צדק בטענת העותרים, אך העירייה פעלה לפי הלכת אולפין ואכן החזירה בצירוף ריבית. לא דין ריביות כדין תשלומי פיגורים כמשמעותם בחוק ההצמדה.

במקרה דנן, תוצאת פסק הדין אינה פשוטה, שכן, במידה ונתנה החלטה המורה לרשות להשיב היטל השבחה המשמעות היא שלאורך כל הזמן מאז שקבלה תשלום ההיטל, היא החזיקה סכומים שגבתה ביתר ושלא היו שייכים לה וישבו אצלה ולכן תוספת ריבית פיגורים רק ממועד ההחלטה החלוטה, יוביל לפגיעה בערכו של הכסף, לו היה מוחזק אצל הנישום. כלומר פער הזמנים מאת ששילם הנישום ביתר עד מועד מתן ההחלטה החלוטה לא מוצא ביטוי מבחינת ערכו הריאלי של הכסף.

כדי לבצע שימוש בסעיף 14(א) לחוק החוזים, יש להוכיח ידיעה פוזיטיבית אודות הכוונה לקדם תכנית

מספר ההליך: ת"א 53537-10-18 **יוסף קופטייל נ' גיא שורץ ערכאה:** בית המשפט המחוזי בנצרת, בפני כב' השופט, סגן הנשיאה, שאהר אטרש. **פרטי המקרקעין:** גוש 16675 חלקה 4, בעפולה. **תאריך מתן פסק הדין:** 15.08.2023. **ב"כ התובע:** עוה"ד גיל בכר ואח'.

במקרה בו יזם נדל"ן ממולח מבקש לרכוש מקרקעין מפלוני ולא מציג את הפוטנציאל הגבוה של המקרקעין והעובדה כי מתקיים הליך תכנוני לשינוי ייעודם מחקלאות למגורים - האם מדובר בטעות כאמור בסעיף 14(ב) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים"), המצדיקה את ביטול הסכם המכר על ידי המוכר ?

בית המשפט קבע, כי על התובע (המוכר) הנטל להוכיח כי הנתבע (היזם) היה מודע לקיומה של התכנית לשינוי יעוד המקרקעין מחקלאות למגורים בטרם החתימה על הסכם המכר, אולם נמנע מלגלות זאת. אלא, שבמקרה דנא אליבא בית משפט, מלבד טענות כלליות לפיהן הנתבע הינו "יזם ומשקיע ממולח במקרקעין", לא השכיל התובע להרים את הנטל ולהראות כי הנתבע היה מודע להליך התכנוני שנועד לשנות את ייעוד המקרקעין טרם נחתם הסכם המכר, כאשר כלל טענותיו בעניין זה נטענו בעלמא.

לאור האמור סבר בית המשפט כי התובע (המוכר) לא עומד בנטל להראות כי דבק רבב בהתנהלות הנתבע (הנתבע) – (היום) עובר לחתימת הצדדים על הסכם המכר, באופן בו האחרון ידע או היה עליו לדעת על קיומה של תכנית לשינוי ייעוד המקרקעין ועל כן, התובע לא היה רשאי להודיע על ביטול הסכם המכר מכוח סעיף 14(א) לחוק החוזים. אלא, שמנגד קבע בית המשפט כי מן הצדק להורות על ביטול הסכם המכר מכוח סעיף 14 (ב) לחוק החוזים.

עוד קבע בית המשפט, כי בנסיבות המקרה הנדון, אכיפת ההסכם תגרום לתובע עוול ונוזק גדולים יותר מאשר אלה שייגרמו לנתבע באם ההסכם יבוטל שכן מדובר במקרה בו תובע מכר מקרקעין בסכום זניח לעומת שוויון האמיתי תוצאה שתחושת הצדק מתקשה להכיל. אי לכך ובנסיבות אלה, הורה בית המשפט על קבלת התביעה ובהתאם על ביטול הסכם המכר.

עם זאת ועל אף שבית המשפט קיבל את התביעה, הואיל ובית המשפט גרס כי בהתנהלות התובע לאחר החתימה על הסכם המכר נפלו פגמים הן בהתנהלותו מול הנתבע והן בנוגע לפרק הזמן הרב שחלף בטרם הודיע "רשמית" על ביטול הסכם המכר, והן בקושי ועוגמת הנפש שנגרמת לנתבע כתוצאה מביטול ההסכם, קבע בית המשפט כי התובע ישלם לנתבע פיצוי בגובה של 140,000 ₪ בתוספת מע"מ.

הערת מערכת:

נראה כי תחושת הצדק היא שעמדה לנגד עיני בית המשפט במקרה דנא, שכן הסתבר כי המוכר קיבל תמורה המהווה "שבריר" משווים האמיתי. עם זאת, בלא מעט מקרים נמצא מצב בו אחר שההסכם נחתם, עלולים לטעון כי מדובר ב"טעות בכדאיות העסקה", היד לא תהא קלה על ההדק לבטל. נמצאנו למדים במקרה זה, כי על כל צד לעסקה לדעת מה הסחורה הניצבת בפניו והאם התמורה המוצעת מצדיקה זאת ולעשות "שיעורי בית" בטרם הצדדים חותמים על הסכם מחייב, ממנו יהא קשה בסופו של יום להשתחרר. מה גם שבלי קשר לתוצאה המשפטית נראה כי חובת תום לב חלה על שני הצדדים לעסקה וכי פעולה בחוסר שכזה כפי שכנראה פעל היום במקרה דנא (מבלי להוריד מאחריות המוכר) עלולה להוביל לביטול.

פירוק שיתוף בזכויות תכנוניות

מספר הליך: ת"א 40637-04-19 פ.ט.ל בלגיה ישראל נדל"ן והשקעות בע"מ ואח' נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ
ואח' ערכאה: בית משפט השלום בהרצליה, בפני כב' השופט, דוד יצחק. **פרטי המקרקעין:** גוש 7016 חלקות 87, 89, 135 ו-155. **תאריך מתן החלטה:** 08.08.2023 **ב"כ התובעים:** עוה"ד עזרא קוקיא, יהושוע יצחקי, גל כהן ואלון יואלי.

במקרה דנן עסקינן בפירוק שיתוף של זכויות במגרש תכנוני בטרם הושלם הליך הרישום של הזכויות.

במקרה בו מקור הזכויות נשוא החלוקה אינו חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") (אלא בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 [להלן: "חוק התכנון והבניה"]), ניתן לראות גם ב"מגרש תכנוני" בגדר יחידת מקרקעין, שהינה מושא לפירוק שיתוף, בהתאם לחוק המקרקעין.

התובעים הגישו כנגד הנתבעים תביעה לפירוק שיתוף של המקרקעין על דרך מכירה, בהתאם להוראות סעיף 40 לחוק המקרקעין. התובעים הינם בעלים בשלמות של חלקות 89 ו-87 וכן חלק מחלקות 135 ו-155, והנתבעים הינם חלק מבעלי החלקות 135-155.

על פי פרסום התב"ע החדשה ניתנו הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפיהן, ארבעת החלקות יאוחדו למגרש אחד – מגרש 601, כך שהתובעים והנתבעים שותפים לאותו המגרש. כמו כן, בתקנון התב"ע נקבע כי "ההקצאה בוצעה עבור כל חלקה בשלמות כיחידה תכנונית אחת. אין בהקצאה לקבוע יחסיות פנימית בתוך החלקה, טבלת האיזון בחנה שווי יחסי בין החלקות בשלמות. חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בחלקות עליהן קיימים בניינים תעשה בין הבעלים לבין עצמם".

כאמור, בחינת השיתוף במקרקעין ו/או הבעלות המשותפת במקרקעין, תיעשה על יסוד הוראות רשם המקרקעין. רישום הזכויות בפנקס בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, לא נעשה על ידי הבעלים כיוון שקיימת מחלוקת בנוגע לחלוקת הזכויות שהוקצו לכל חלקה.

במרכז הדיון עומדות מספר שאלות מרכזיות:

הראשונה שבהן, היא האם לבית המשפט סמכות עניינית לדון בתביעה לפירוק השיתוף?

בבסיס שאלת הסמכות עומדת המחלוקת הדיונית בנוגע להגדרת המונח "מקרקעין משותפים" לצורך פירוק השיתוף. הנושא נדון מספר פעמים בבית המשפט העליון אך הדעות חלוקות.

נטען כי מי שעשה עסקה שלא הסתיימה ברישום, מחזיק למעשה בזכות אובליגטורית שאינה מזכה בדרישה לפירוק שיתוף, אך זו עומדת בניגוד למדיניות המשפטית המבקשת לעודד את פיתוח הקרקע. יש שטענו כי הזכות האובליגטורית ברת פירוק וזאת על פי שוויה. דעה נוספת היא, מכוח טבלאות ההקצאה המהוות חלק מתכנית איחוד וחלוקה, שטרם נרשמו בפנקס רישום המקרקעין הזכויות הקנייניות, ועל כן ברות פירוק שיתוף על פי חוק המקרקעין.

המגבלה הזמנית היחידה לכאורה להגשת תכנית לצרכי רישום, היא ההסכמה אליה נדרשים להגיע בעלי הזכויות בחלקות עליהן בניינים, בנוגע לחלוקת הזכויות שהוקצו לכל חלקה. הכוח בענייננו להשלמת הרישום נתון בידי בעלי הזכויות עצמם, ועל יסוד ההסכמות שיידרשו להגיע לצורך חלוקת הזכויות בינם לבין עצמם. ברי, כי בידי בעלי הזכויות ניתן כוח במובן זה, שברצונם יקדמו את הגשת התכנית לצרכי רישום, וברצונם יעכבו את השלמת הליכי הרישום על ידי הימנעות מגיבוש הסכמות על חלוקת הזכויות במגרש התמורה (על פי ההקצאה שניתנה לחלקת המקור).

נראה כי לא קיימת מגבלה חיצונית לרישום, ועל כן בנסיבות העניין, לאור הנטייה בפסיקה, לפיה זכויות תכנוניות המוקנות מכוח תוכנית איחוד וחלוקה, ניתן לפרק את השיתוף בבית משפט השלום כזכויות קנייניות.

משכך, במקרה דנן, יש להורות כי לבית המשפט סמכות עניינית לדון בתובענה.

שאלה נוספת שעלתה היא האם התובענה נעדרת עילה?

לטענת הנתבעים, על פי סעיף 122 לחוק התכנון והבניה לצורך אישור התב"ע כתוכנית איחוד וחלוקה בלא הסכמת הבעלים יש צורך שתוכנית תכלול הוראות להקניית מגרשים לבעלים ספציפיים בהוראות התוכנית ובתשריט.

בית המשפט קבע, יש לדחות את הטענה לפיה התובענה נעדרת עילה. אין בשינוי תקנון התב"ע לעניין חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בחלקות עליהן בניינים משותפים, כדי לשנות מהעובדה שמדובר בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. כמו כן, לא ברור מדוע התוכנית בענייננו שונה מתוכנית, שבה בהסכמת בעלי הזכויות טבלת ההקצאה מפרטת את זכויות בעלי הזכויות במגרש התמורה. לא ברור מדוע אין לראות בכל בעלי הזכויות כשותפים במושע בזכויות במגרש 601, כאשר ביחס לטבלת ההקצאה ולהסכמות הנדרשות בין בעלי הזכויות בחלקות 135 ו-155, הרי שעד שבעלי הזכויות יגיעו להסכמות, יש לראותם כבעלים משותפים של הזכויות המוקצות לחלקות האמורות.

עוד שאלה שעלתה בעניינינו היא האם העובדה כי על החלקות בניינים משותפים, מונעת את האפשרות להורות על פירוק השיתוף?

טבלת ההקצאה המתוקנת שפורסמה לצד התוכנית מהווה מעשה מעין קנייני, באופן שהיא מנתקת את הזיקה הקניינית בין חלקות המקור לבין בעליהם. העובדה כי בעלי הזכויות בחלקות 135 ו-155 עדיין רשומים כבעלי זכויות ביחידות המשותפות היא עניין זמני שנובע כתוצאה מכך שטרם הושלם הרישום של הזכויות לנוכח העדר האפשרות להגיש תכנית לצרכי רישום טרם הגיעו בעלי הזכויות להסכמה בדבר חלוקת הזכויות.

גם העובדה שהוועדה הותירה לצדדים את האפשרות להגיע להסכמות ביניהם ביחס לחלוקת הזכויות בחלקות, אין בה כדי לשנות ממהות התוכנית כ"תוכנית איחוד וחלוקה".

בית המשפט מציין כי זכויות המוקנות לבעלים מכוח טבלת הקצאות, שהיא חלק מתכנית איחוד וחלוקה, מייצרות שותפות בין בעלים במגרש, בהתאם לאותה תכנית חלוקה, אף שזכויותיהם אלו טרם נרשמו בפנקס רישום המקרקעין. כלומר, במקרה בו מקור הזכויות נשוא החלוקה אינו חוק המקרקעין (אלא בחוק התכנון והבנייה במקרה זה), ניתן לראות גם ב"מגרש תכנוני" בגדר יחידת מקרקעין, שהינה מושא לפירוק שיתוף, בהתאם לחוק המקרקעין. מכאן, שאין בטענה כי מדובר בזכויות תכנוניות כדי לשנות מהמסקנה האמורה. בנוסף, הבניינים מיועדים להריסה, כך שממילא עם יישום ההוראה בדבר הריסת המבנים, בין אם בסיום השנתיים שנקבעו מלכתחילה, ובין אם תינתן ארכה של שנתיים נוספות, הרי, שגם בענייננו עם הריסתם אין משמעות לפירוק "השטחים המשותפים".

עוד עלתה שאלה האם מתקיים חוסר תום לב ושימוש לרעה בהליכי משפט מצד התובעים?

בית משפט קבע כי הטענה לחוסר תום לב או לשימוש לרעה בהליכי משפט דינה להידחות. נקבע כי לא מתקיימים הטעמים בהקשר זה המצדיקים דחיית התביעה לפירוק שיתוף.

בנוסף עלתה שאלה, האם ניתן להורות על חלוקת המקרקעין בעין? ולעניין זה קבע בית המשפט, כי אין מקום לטענה כי ניתן לפרק את המקרקעין בדרך של חלוקה בעין. לא הונחה כל תשתית עובדתית או משפטית, לאפשרות לפיה ניתן להורות על חלוקת המקרקעין בעין. לא ניתן להציע על אופק תכנוני מספק לקבלת תשריט מאושר.

הערת מערכת:

ההכרה בפירוק שיתוף בתקופת הביניים עד לרישום החלוקה החדשה, מביאה להתאמה בין מערכת דיני התכנון והבניה לבין מערכת דיני המקרקעין. בפסיקה זו ניתן לראות, כי בית המשפט מעביר אחריות אל כתפי הבעלים בתכנית לצרכי רישום לאישור. בקביעה זו בית משפט "מעין" מאפשר לבעלים להכתיב את הקצב ולקבוע את החלוקה הפנימית בניהם. נראה כי תפיסה זו מעודדת את הנתבעים לפעול בנושא ואף מרתיעה כלפי כולי עלמא את החשיבות של תכנית לצרכי רישום לאישור.

מיסוי זכויות בניה לא מאושרות

מספר ההליך: ו"ע 2535-04-22 **סיון אברהם נ' מנהל מיסוי מקרקעין חיפה ערכאה:** ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית משפט המחוזי חיפה, בפני כב' השופטת, היו"ר, אורית וינשטיין. **פרטי המקרקעין:** גוש 10819 חלקה 36, ברחוב נחליאלי 12, חיפה. **תאריך מתן פסק דין:** 31.08.2023. **ב"כ המשיב:** עו"ד יוסף דאוד.

עסקינן בערר על שומת מס רכישה. המחלוקת בערר עניינה בשווי המכירה של נכס מקרקעין, בית מגורים אליו צמודה קרקע בשטח של 303 מ"ר.

העורר התקשר בהסכם מכר ביום 7.1.2021 ורכש 3/4 מהזכויות בנכס מאת המוכר. על פי הסכם המכר, המוכר הותיר בידיו 1/4 מהזכויות בנכס. עם זאת, **באותו מועד בו נחתם הסכם המכר**, נחתם בנוסף בין הצדדים הסכם אופציה בלעדי ובלתי חוזר תמורת מחיר מימוש בסך של 1,150,000 ₪. תוקף האופציה נקבע למימוש עד ליום 10.7.2022 וכן נקבע כי תמורת האופציה ישלם העורר למוכר סך של 5,000 ₪. לעורר ניתנה זכות לסחר את האופציה לצד ג'.

העסקה דווחה למיסוי כנכס המשמש לדירת מגורים ועל כן חישוב המס בוצע בשומתו העצמית בהתאם, כאשר הסכם האופציה דווח כחצי שנה לאחר דיווח המכר. המשיב קבע כי עקב זכויות בניה בממכר שווי הנכס הינו גבוה ביותר משדווח, היינו 3,000,000 ש"ח.

העורר הגיש השגה על השומה וטען כי יש לקבל את שווי המכירה המוצהר, שכן הממכר נמכר במחיר השוק ואף למעלה ממחיר השוק וכי מדובר במכירת דירת מגורים בלבד. באשר להסכם האופציה, טען העורר כי מדובר "בהסכם אופציה תיאורטי שלא ימומש וניתן לבטלו". נטען כי סכום המימוש בהסכם האופציה בגין 1/4 מהזכויות בנכס נקבע בסכום של 1,150,000 ₪ מאחר ואין בכוונתו האמיתית של המוכר למכור חלק זה של הנכס.

העורר החליט לא לממש את האופציה ולבטל את ההסכם "לאחר שהבין שהמחיר עבור הנכס הינו סכום מופרז הגבוה ממחיר השוק".

ביום 14.3.2022 נדחתה השגתו של העורר.

המשיב קבע כי כל העובדות מצביעות על כך שביום העסקה כוונת הצדדים היא לבנות בניין מגורים. המשיב הוסיף וציין כי אם בהמשך יתברר מצב הבקשה להיתר בניה – ניתן לפנות בבקשה לתיקון שומה והנושא ייבחן שוב.

ועדת הערר ציינה כי התכלית החקיקתית של הכלל הקבוע בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 בדבר קביעת שוויה של זכות במקרקעין בהתאם למבחן האובייקטיבי של שווי השוק, נועדה להביא למיסוי על הרווח האמיתי שנוצר בעסקה, מניעת התחמקות מתשלום מס, ושליטת או הפחתת התמריץ לרישום ודיווח כוזב של התמורה החוזית.

החריג לכלל של קביעת השווי לפי שווי השוק של הזכות במקרקעין – קרי, קביעת השווי לפי התמורה המוסכמת, יחול רק מקום בו שוכנע מנהל מיסוי מקרקעין כי התמורה המוסכמת נקבעה בתום לב ו"ללא יחסים מיוחדים".

בשל העובדה כי העורר מעלה חשדות רבים בעדותו, ועדת ערר לא מצאה לנכון להאמין לגרסתו שכן מה לו לאדם פרטי דוגמת העורר (יזם אשר לקח חלק בבקשות בניה בקרקע), שיהא נכון לחלוק בית מגורים עם אדם זר כביכול – המוכר? מדוע נעשה הסכם האופציה? ומדוע בוטל? כל עוד היה קיים הסכם האופציה – יכול היה העורר לטעון כי באמצעות האופציה יכול היה להביא למצב בו כל בית המגורים יהיה בבעלותו. אולם עם ביטולו, הרי שהתוצאה הנובעת מכך היא, כי העורר הסכים לבעלות משותפת בדירת מגורים עם אדם זר, המוכר, בלא שניתן כל הסבר, לא כל שכן כזה המניח את הדעת – מדוע הסכים לכך.

עסקת המכר עניינה מכירת קרקע שעליה בית מגורים ישן שנועד להריסה ולבניית בניין מגורים (בניה רוויה). על כן פסקה ועדת הערר כי אין מקום להתערבותה בשווי המכירה שנקבע על ידי המשיב בהחלטה בהשגה.

כמו כן, המשיב אף הבהיר בהחלטתו כי ככל שהעורר יוכיח כי בקשת ההיתר נדחתה – יוכל לפנות למשרדי המשיב בבקשה לתיקון שומה. על כן, קבעה ועדת הערר כי אינה סבורה כי בדחיית הערר יש משום פגיעה בזכויות העורר. אם ישתנה סטטוס בקשת ההיתר, הרי שפתוחה הדרך בפני העורר לפנות למשיב בבקשה לתיקון השומה בעניין קביעת שווי מכירה.

הערת מערכת:

אין אנו חולקים עם הקביעה כי העורר והמוכר שותפים לעסקת מכר בעייתית בשל סכום התמורה שנקבע. מאידך, עצם העובדה כי אין באמת היתר המאשר את זכויות הבניה הרוויה, גורמת למצב בו עלולים להיווצר פערים גדולים מבחינה מיסויית שכזכור דה פקטו אמורה לשקף רווח אמיתי שנוצר בעסקה. מקרה זה הינו דוגמא מובהקת לחשיבות שתהא קורלציה בין חוק התכנון והבניה לבין חוק מיסוי מקרקעין.

המערכת מברכת את נמעניה וכל בית ישראל בברכת חג סוכות שמח !