

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 

הריסה ובניה מחדש של מבני מגורים שנפגעו במלחמה –
שלוש קונסטרוקציות קיימות בדין להקמת הבניין מחדש וההתאמות הנדרשות להן נוכח נזקי המלחמה.
מאת עו"ד איילת צור

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- צו לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה) (הכרזה על מתחם מועדף לדיור - לוד צפון), התשפ"ד-2023.
- טיוטת תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי) (תוכנה וצורתה של עסקה), תשפ"ג-2023.
- טיוטת תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון והיתרים) (תיקון), התשפ"ד-2023.
- תל אביב יפו - הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת מס' 507-0621870 – תא/ מק/3967 מרחב בית אמות.
- רמת גן - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 506-1085653 – תכנית העוגנים.
- ירושלים - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1015262 – סנהדריה המורחבת.

- רמלה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 415-1022987 – תכנית להתחדשות בניינית לכלל העיר.
- רמלה - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 415-0400945 – הקריה הרפואית רמלה.

עדכוני פסיקה

• פירוק שיתוף

רע"א 4635/23 עיריית תל אביב נ' מלון מרינה תל אביב בע"מ
מועד הגשת בקשה שעניינה פסיקת הוצאות בהליך של פירוק שיתוף.

• תכנון ובניה

עת"מ 8405-04-23 מאוריצינו לוי ואח' נ' ד"ר עינת קליש רותם ואח'
הימשכות הליכי התכנון - רעה חולה שצריכה לחלוף מהעולם.

ערר 12024-08-22 אגודה שיתופית להשקאת פרדסי פרדס חנה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פרדס חנה כרכור ואח'

מה דין תקיפת היתר שניתן בניגוד לחוק אך ברקע טענת שיהוי והסתמכות?

• תביעת 197

עמ"נ 35828-02-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין נ' זוהרית בן דוד ואח'

מי מבין שתי ועדות המקומיות היא הכתובת הנכונה להגשת תביעה מכוח הוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה? האם הוועדה המקומית ברשותה היו המקרקעין במועד תחילת התכנית, או שמא הוועדה המקומית בתחומה מצויים המקרקעין במועד הגשת התביעה?

• היטל השבחה

עמ"נ 27308-04-22 ועדה מקומית לתכנון תמר, רמת הנגב נ' רותם אמפרט נגב בע"מ

לצורך חיוב בהיטל השבחה יש לבחון מהותית אם בפנינו בעלות או חוכר לדורות.

מאמר

הריסה ובניה מחדש של מבני מגורים שנפגעו במלחמה –

שלוש קונסטרוקציות קיימות בדין להקמת הבניין מחדש וההתאמות הנדרשות להן נוכח נזקי המלחמה

מאת עו"ד איילת צור

במלחמת חרבות ברזל נורו על ישראל מעל ל-7,500 רקטות*. מרבית הרקטות יורטו על ידי כיפת ברזל אולם חלקן פגעו בבנייני מגורים, וכן נפגעו בניינים בשל יירוט טילים (להלן יקראו נזקים הנגרמים מפגיעת טיל או יירוט: "נזק מלחמה"), הגדרה הלקוחה מחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א – 1961). מדובר בנזק המשמעותי ביותר למבנים, אשר ידעה המדינה מאז הקמתה ושיקומם של מבנים אלו מצריך הערכות כוללת. במאמר זה נתמקד בקונסטרוקציות הקיימות כיום בדין להריסתם ובנייתם מחדש של בנייני מגורים ובשינויים הנדרשים בהן לצורך התאמתן להריסה הנגרמת בשל נזק מלחמה ומשמעויות בנייתו מחדש של בניין מגורים.

* נכון ליום 29.10.23, על פי אתר המכון למחקרי ביטחון לאומי, <https://www.inss.org.il/he/publication/war-data>, מרכז המידע למודיעי ולטרור על שם אלוף מאיר עמית, <https://www.terrorism-info.org.il/he>.

באשר לבנייני מגורים, גם פגיעה בדירה אחת בבניין כתוצאה מהמלחמה, עלולה לגרום להריסת הבניין כולו, בשל פגיעה קונסטרוקטיבית בשלד הבניין, המחייבת הריסתו. בעלי הדירות בבניין שמחוייב בהריסה עומדים בפני מציאות חדשה אשר נכפתה עליהם. פיצויים מכוח חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א – 1961, אמנם אמורים להחזיר את מצבם של הנפגעים לקדמותו, אולם במציאות זו, נשאלת השאלה – מהן זכויות הבניה אשר יוקנו למבנה כתוצאה מהריסתו בשל נזק המלחמה ואילו תיקונים נדרשים בדין הקיים על מנת לעשות צדק עם הנפגעים.

לשאלת היקף הזכויות המוקנה למבנה שנהרס במלחמה נפקות בשני מישורים: המישור האחד הוא המישור התכנוני/רישוי. היה ויבקשו בעלי הדירות להקים בניין מגורים חדש, תחת הבניין ההרוס מפגיעת הטיל, כיצד יוכלו למקסם את זכויותיהם, ובאופן המהיר ביותר ומהו הליך התכנון/רישוי בו עליהם לנקוט לשם כך. המישור השני הוא המישור השמאי, בשלב שומת הנזק. מהו שוויה של דירה בבניין ההרוס, האם במסגרת עריכת השומה יש להתחשב בזכויות תוספתיות ומהו היקף זכויות אלו. הסדרה של הקונסטרוקציה המשפטית הראויה בדין תשפוך אור ותאפשר וודאות לנפגעים.

נסקור להלן שלוש קונסטרוקציות אפשרויות קיימות כיום לצורך טיפול במקרה של הריסת בניין והקמתו מחדש, לרבות תוספת זכויות לבניין החדש שיוקם, ואת ההתאמות הנדרשות לצורך החלתם של קונסטרוקציות אלו על בניין מגורים שניזוק במלחמה:

הליך פינוי בינוי

ההליך הראשון הינו מסוג פינוי בינוי. הליך זה מתייחס למתחם פינוי בינוי באחד משני מסלולים: מסלול רשויות או מסלול מיסוי. במסלול רשויות היוזמה להכרזה על מתחם פינוי בינוי הינה אמנם מצד המדינה, והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית אחראית על קידומה אך לצורך קידום עסקה ובניה במתחם תדרש התקשרות הדיירים עם יזם. במסלול מיסוי, התוכנית תקודם על ידי בעלי הדירות במתחם באמצעות יזם, ועליו לכלול לפחות 24 דירות קיימות. ההכרזה מקנה הטבות במיסוי והיזם נושא בעלות הכנת התכנית ואחראי לקדם אישורה. תכניות פינוי בינוי כוללות תוספת זכויות משמעותית, אך רלוונטיות למתחם ולא מבנה אחד, לפיכך תידרשנה התאמות בדין הקיים להחלתו על בניין מגורים שניזוק במלחמה. קידום תכנית פינוי בינוי יערך זמן רב ורק לאחר אישורו, ניתן יהיה לקדם הליך רישוי

מכוח התכנית, אשר בסופו ניתן יהיה להתחיל בבנייתו של המבנה המשוקם. בין יתר ההתאמות שתדרשנה יש לפעול לייעול ההליכים וקיצורם.

מאידך, בצד החסרונות קיימים יתרונות למסלול זה: מעבר לתוספת הזכויות בתכנית, במסלול פינוי-בינוי, קיימות הטבות מיסוי, תשלום דמי שכירות לבעלי הזכויות ממועד הפינוי ועד מסירת הדירה החדשה, הטבות בדמי ניהול בדירות החדשות, הטבות לקשישים וכו'.

בנוסף, לצורך החלת הליך פינוי בינוי על בניין מגורים שנפגע מהמלחמה, יש צורך להוסיף מטרה זו למטרותיו של חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. כמו כן, יש ליתן סמכות לרשות להתחדשות עירונית להפנות תקציבים לפרויקט שיקום בניין מגורים שניזוק במלחמה, לרבות תמריצים באזורים שבהם אין כדאיות כלכלית לכך, באמצעות תיקון החוק הקיים.

ראוי בעניינינו אף לקצר הליכים, באמצעות קביעה טנטטיבית כי כל בניין אשר מיועד להריסה בשל נזק מלחמה גם אם לא עומד במלוא התנאים להריסה לפי החוק הנוכחי, יוכרז כמתחם לפינוי בינוי ובכך יחסך הצורך בהליך ההכרזה וניתן יהיה מיד לקדם תכנית להקמת הבניין מחדש. בצד זאת, יש לוודא כי התוכניות יהיו כלכליות ואטרקטיביות ליוזמים על מנת לוודא כי אכן ימומשו בפועל.

במסגרת תיקוני החקיקה המתבקשים, יהיה צורך אף בהתאמת חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) תשס"ו-2006, הכולל הנחיות לביצוע עסקת הפינוי בינוי, וכן לעניין הליכים הנוגעים לדייר סרבן, שכן במקרה של הריסת הבניין בשל נזק מלחמה, הרי שבנייתו של הבניין מחדש – במהירות האפשרית – הינה מחוייבת המציאות ואינה בגדר "Nice to have".

הליך מכוח תיקון 139 לחוק התכנון והבניה

דרך נוספת לפעולה, ולו בשל הדחיפות הנובעת מהצורך בהקמת הבניין בהקדם, הינה מכוח הרחבתו של תיקון מס' 139 לחוק התכנון והבניה, מיום 10.7.2022, כך שיחול אף על מבנים שנהרסו כתוצאה מנזק מלחמה. הרחבתו של סעיף 70 לחוק התכנון והבניה, שעניינו תכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש, תאפשר מחד להנות מההטבות אותן המסלול מאפשר, קרי – קידום תכנית בסמכות ועדה מקומית, תוך הגדלת אחוזי הבניה במגרש עד ל-400% של המבנה שנהרס (או יותר, בתנאים מסוימים), הוספת שטחי שירות, סטיה מהוראות החניה החלות על המגרש ובצד זה, ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר התואם את התכנית לאחר החלטת הועדה המקומית בדבר הפקדת התכנית ובכך, בנוסף, יקוצר לוח הזמנים להקמת הבניין מחדש. יתרון נוסף בהליך זה כי הינו ניתן לקדם באמצעותו פתרון תכנוני מהיר לבניין בודד ולא נדרש מתחם.

נציין כי ביום 3.1.23 המליצה המועצה הארצית לתכנון ולבניה על נוסח התקנות אשר ילוו הליכים אלו והן ממתנינות לחתימת השר.

הליך מכוח בינוי פינוי אזורי שיקום

הקונסטרוקציה השלישית הרלוונטית לעניינינו הינה מכוח חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, תשכ"ה – 1965. תפקיד הרשות שהוקמה מכוח החוק הינו ליזום פינוי בינוי לשם שיקום משכנות עוני ושכונות נחשלות ושל מבנים המסכנים יושביהם. למעשה, כבר כיום ניתן לפעול מכוח החוק, לצורך שיקומם של בנייני המגורים שנפגעו במלחמה, אך עדיין ידרשו לדעתנו תיקונים לקיצור ההליכים הקבועים בחוק.

הרשות רשאית להכריז על אזור שיקום או מבני שיקום, באישור הממשלה ולאחר התייעצות עם הרשות המקומית שבתחומה מבנה השיקום ולאחר שמיעת התנגדויות להכרזה.

היזומה לתכנית למבנה השיקום הינה של הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום והועדה המחוזית היא הסמכות לאישור התכנית. נציין כי ניתן פטור מתשלום היטל השבחה ליחידות הדיור הנכללות במבנה שיקום.

היתרון בהליך זה הינו שהיזומה לתכנית היא של הרשות, דבר המאפשר ראייה "מערכתית" כוללת במישור הארצי, של הצרכים והדרישות לשיקום מבנים אשר נפגעו במלחמה. נציע כי גם בקונסטרוקציה הזו יקוצרו הליכים, באמצעות קביעה טנטטיבית כי כל בניין אשר מיועד להריסה בשל נזק מלחמה יוכרז כמבנה שיקום ובכך יחסך הצורך בהליך ההכרזה. כך ניתן יהיה מיד לקדם במהירות תכנית להקמת הבניין מחדש.

החוק מאפשר לרשות כלים מהירים להתארגנות נוכח המצב, לבינוי אזור שיקום, באמצעות התקנת כללים שעל פיהם יוכנו תכניות בניין עיר למבנים. הסמכה זו מאפשרת התארגנות מהירה לשיקום המבנים, מאחר ונחסך הצורך בהליכי חקיקה או התקנת תקנות שהינם ארוכים ומסורבלים ובכך ניתן יהיה לפעול לשיקום מבני המגורים במהירות.

לסיכום:

סקרנו שלוש קונסטרוקציות חוקיות מכוחם ניתן לשקם את מבני המגורים שנפגעו במלחמה, כאשר לכל אחת מהקונסטרוקציות יתרונות וחסרונות. יתכן והפתרון הראוי הינו שילוב קונסטרוקציות אלו, לצורך השבת מצבם של בנייני המגורים שנפגעו במלחמה לקדמותם במהירות המירבית ותוך מקסום זכויות בעלי הדירות שנדרש שיקומן.

במסגרת פתרון כולל למבנים שניזוקו במלחמה, ראוי לקדם אף את נושא הוספת הממ"דים לבנייני מגורים (מבני מגורים שאינם כלולים בהסדרים שאושרו לאחרונה ועליהם אנו מברכים). גם בהקשר זה ראוי כי יקודם הליך תכנוני ורישוי מהיר, במטרה לזרז ולקצר הליכים, תוך איזון בין דרישות הרשות המקומית, הרווח ליזם ואינטרס הבעלים, המבקשים להתגונן מפני המלחמה.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

צו לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה) (הכרזה על מתחם מועדף לדיור - לוד צפון), התשפ"ד-2023

הרינו לעדכן כי בתוקף סמכותה לפי סעיפים 3(א)(1), ו-8(ב)(2) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד-2014, הכריזה ועדת השרים כי המתחם לוד צפון הוא מתחם מועדף לדיור. גודלו של המתחם הוא כ-4,460 דונם ומיקומו בתחום מחוז המרכז. המתחם מצוי בתחום השיפוט של הרשויות המקומיות לוד, מועצה אזורית שדות דן ומועצה אזורית גזר. בשטח השיפוט של המועצה האזורית גזר המתחם כולל את שטחי מתקני טיהור שפכים איילון. לגבי המתחם יהיו נתונות לוועדה למתחמים מועדפים סמכויות המועצה הארצית לתכנון ולבנייה לפי תמ"א 35.

טיוטת תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי) (תוכנה וצורתה של עסקה), תשפ"ג-2023

מטרת הטיוטה המוצעת היא לתת מענה לתופעות חוזרות ונשנות, במסגרתן גורמים שונים מחתימים בעלי דירות על עסקת התחדשות עירונית שאינה כוללת פרטים מהותיים לעניין מאפייני העסקה והתחייבויות היזם.

כך למשל לגבי **צורתה של עסקה**: מוצע כי עסקה תיערך בכתב ותכלול אישור חתימתו של בעל הדירה על ידי עורך דין, בדרך שבה מאשרים חתימת שטר עסקה לפי תקנות המקרקעין (ניהול ורישום). יצוין, כי אין חובה כי עורך הדין המאמת חתימת בעל דירה לפי תקנה זו יהיה המייצג בעסקה.

בנוסף בכל הנוגע **לתוכנה של עסקה**: מוצע לקבוע אילו פרטים חייבים להיכלל בעסקת התחדשות עירונית. נדרש כי היזם יבהיר לבעל הדירה את חבות המס הקבועה בדין בהתייחס לעסקה, לרבות דחיית מועד חבות המס על שירותי בנייה לעת מכירת דירת התמורה והבהרה לעניין החבות במקרה של קבלת תמורה כספית בנוסף לדירת תמורה, וזאת באופן כללי ובלא התייחסות לנסיבותיו הייחודיות של כל בעל דירה.

כמו כן, נתנה התייחסות למצב בו ישנה **בטלות עסקה בהיעדר השלמת פרטים**: התקנות המוצעות מבחינות בין פרטים חסרים בעסקה, לעניין יכולת ההשלמה שלהם, וזאת בהתאם למידת הפגיעה בזכויות ובאינטרסים של בעלי הדירות. יודגש, כי אין באמור כדי לפגוע בזכותם של הצדדים לתקן או לעדכן בהסכמה כל פרט מהפרטים כקבוע בתקנות.

טיוטת תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) (תיקון), התשפ"ד-2023

מוצע לתקן את התקנות, כך שמוסד התכנון הדין בתכנית, יהיה רשאי לקבוע חלוקה של שטחי הבנייה לשטחים למטרות עיקריות ולשטחי שירות, אך לא יהיה חייב לעשות כך, ובדרך זו יתאפשר קידומן של תכניות ששטחי הבנייה המוצעים בהם הם שטחי בנייה כוללים.

בעניין זה, מוצע להחיל את התקנות על תכניות שהוחלט לאשרן החל מיום פרסום התקנות, כך שגם לגבי תכניות המצויות כיום בעיצומו של ההליך התכנוני אך טרם הוחלט לאשרן, תהיה נתונה בידי מוסד התכנון הסמכות לקבוע בתכנית הוראות בהתאם לתקנות.

תל אביב יפו - הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת מס' 507-0621870 – תא/מק/3967 מרחב בית אמות

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית מספר 507-0621870, תא/מק/3967, במרחב בית אמות, בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה. התכנית חלה ברחובות שאול המלך 8, דה וינצי 19, ורחוב דובנוב 10 בתל אביב. מטרת התכנית הינה, יצירת מרחב מעורב שימושים הכולל בניין חדש בגובה של עד 45 קומות ושימור הבניין הקיים בן 17 קומות, הכל בהתאם לתכנית תא/5000, וכן קביעת שטחים ציבוריים בנויים ומערכת של זיקות הנאה לטובת הציבור.

התכנית קובעת, בין היתר, שינוי ייעוד הקרקע מייעוד "אזור משרדים" לייעוד "עירוני מעורב", עבור שימושי תעסוקה ומלונאות, משרדים, מסחר, מגורים ומבני ציבור, קביעת זכויות והוראות בנייה בהיקף של כ- 65,000 מ"ר, קביעת מספר יחידות דיור מירבי של 160 יחידות, קביעת שטחים ציבוריים בנויים לשימושים ציבוריים, הוראות איחוד וחלוקה, קביעת הוראות והנחיות למרתפים ועוד.

רמת גן – הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 506-1085653 – תכנית העוגנים

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מפורטת מספר 506-1085653, ברמת גן. תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

מטרת התכנית הינה, לאפשר התקנת עוגנים זמניים במקרקעין גובלים במהלך עבודות דיפון.

התכנית קובעת, בין היתר, התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע חפירות ודיפון אל מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש הנבנה, הנחיות לאופן הגשת הבקשה להקמת עוגנים, לתיאומים הנדרשים מול מחלקות העירייה וגורמים חיצוניים והאישורים הנדרשים כתנאי לקבלת היתר בנייה לשימוש בעוגנים.

ירושלים - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1015262 – סנהדריה המורחבת

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה, הופקדה תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מספר 101-1015262, במשרדי הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז ירושלים ובמשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, בשטח בשוליה הצפון-מערביים של שכונת סנהדריה המורחבת בירושלים. תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

מטרת התכנית הינה, הקמת מתחם מגורים בשכונת סנהדריה, הכולל 10 בנייני מגורים ובהם כ-372 יחידות דיור וכן מסחר וגני ילדים, ולצידם מבנים נוספים לצרכי ציבור ולמסחר ותעסוקה לשירות תושבי המתחם.

רמלה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 415-1022987 – תכנית להתחדשות בניינית לכלל העיר

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה, הופקדה תכנית מתאר מקומית מספר 415-1022987. התכנית חלה על כל שטח השיפוט של העיר רמלה, וכמסומן בתשריט.

מטרת התכנית הינה, תכנית להתחדשות בניינית ועמידות מבנים בפני רעידות אדמה לכלל העיר רמלה. התכנית מציעה פתרונות למבנים טעוני חיזוק באחד מהמסלולים הבאים: הריסה ובנייה מחדש ו/או חיזוק ותוספת קומות ו/או חיזוק ומיגון, וכמו כן, מוסיפה זכויות לשימושים סחירים וציבוריים במבנים אלו.

התכנית קובעת, בין היתר, הגדרה וסימון אזורים בעיר בעלי פוטנציאל התחדשות בניינית: מוקד מיוחד, רחוב ראשי עירוני, רחוב ראשי ועוד, קביעת התנאים להתחדשות בניינית, מתן זכויות בנייה למגורים במסלולים השונים בהתאם לאזור, לשימושים סחירים ולשימושים ציבוריים, מתן הוראות מפורטות בדבר בנייה, גובה, מספר קומות, קווי בניין, תכנית, שימושים נוספים מותרים, חזית לרחוב, שבילים, זיקות הנאה ותנאים למתן ההיתר, קביעת מתחמים שבהם העדפה להתחדשות באמצעות קידום תכניות מתחמיות ועוד.

רמלה - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 415-0400945 – הקריה הרפואית רמלה

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבנייה, אושרה תכנית מתאר מקומית מספר 415-0400945, בשכונת השופטים דרום ברמלה.

מטרת התכנית הינה, הקמת קריה רפואית טכנולוגית ואזור תעסוקה ומסחר. התכנית קובעת, בין היתר, שינוי במערך ייעודי הקרקע לייעוד דרך מוצעת, כיכר עירונית, תעסוקה, שטח לתכנון בעתיד ומפגש דרך – מסילה, שינוי קווי בניין מאושר, קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה, תנאים למתן היתר בנייה, קביעת מבנה לשימור והוראות לשימור והוראות בעניין איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

עדכוני פסיקה

מועד הגשת בקשה שעניינה פסיקת הוצאות בהליך של פירוק שיתוף

מספר הליך: רע"א 4635/23 **עיריית תל אביב נ' מלון מרינה תל אביב בע"מ ערכאה:** בית המשפט העליון, בפני כב' השופטת, דפנה ברק ארז. **פרטי המקרקעין:** חניון כיכר אתרים תל אביב. **תאריך מתן פסק הדין:** 14.09.2023. **ב"ב המשילה:** עוה"ד דוד זילר ולב זיגמן.

בענייננו, השאלה העקרונית שנשאלה היא בעניין מועד הגשת בקשה שעניינה פסיקת הוצאות בהליך של פירוק שיתוף שנגזר בין היתר מהשאלה, כיצד מסווג פסק דין המורה על מכירת נכס במסגרת הליך של פירוק שיתוף, האם כ"פסק דין" שאז בית משפט "קם מכיסאו" או שמא כ"החלטה אחרת" שלאחריה ניתן עוד לדון והתיק טרם הסתיים? עסקינן בהליכים שונים וביניהם הליך פירוק שיתוף שהתנהלו בין מלון מרינה תל אביב בע"מ לבין עיריית תל אביב לגבי נכס בו היו שותפות בחניון כיכר אתרים בתל אביב.

בית המשפט השלום במסגרת הליך פירוק השיתוף נתן פסק דין שאישר את מכירת הנכס באמצעות כונס נכסים והורה על סגירת התיק, תוך שקבע כי ניתן להגיש פסיקתא מתאימה לחתימה. יצוין כי לאחר המכירה הוגשו לבית המשפט השלום בקשות נוספות הנלוות למכר, כגון בקשה למתן הוראות בעניין יישום הסכם המכר וכיוצ"ב. כמו כן, כחצי שנה לאחר מתן פסק הדין הוגשה בקשה לפסיקת שכר טרחה והוצאות בגובה של 4,000,000 ₪, אשר נדחתה על ידי בית המשפט השלום בטענה כי החלטתו הינה פסק דין המסיימת את ההליך וכי הוא "קם מכיסאו" ועל כן אין, הוא מוסמך עוד להכריע בשאלת ההוצאות.

על כן, הוגשה בקשת רשות לערור לבית המשפט המחוזי, שקיבל את הבקשה ובהמשך את הערעור וקבע כי יש לסווג את פסק הדין שנתן בית המשפט השלום כ"החלטה אחרת", שכן, הוא ניתן בטרם הסתיימו כל פעולות העזר הכרוכות בביצוע פירוק השיתוף ולפיכך קבע, כי ככלל לבית המשפט הסמכות לדון בבקשה לפסיקת שכ"ט והוצאות והותיר זאת לשיקול דעת בית משפט קמא באם לקבל את הבקשה אם לאו.

לאור האמור הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון בו התבקש בית משפט ליתן דעתו לשאלה העקרונית באשר למועד הגשת בקשה שעניינה פסיקת הוצאות בהליך של פירוק שיתוף.

בית המשפט העליון קבע, כי יש לדחות את בקשת רשות הערעור שהוגשה לפניו.

נקבע כי עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת למעשה ליישום הדין הקיים בדבר סיווגה של ההחלטה על מכירת נכס במסגרת הליכי פירוק שיתוף במקרקעין כ"החלטה" או כ"פסק דין". לצד האמור, ומבלי לנקוט עמדה לגופו של הסכסוך דנו, מצא בית המשפט העליון להדגיש כי בניגוד לעמדה שיכולה להשתמע מפסק דינו של המחוזי, אין לקבוע באופן מוחלט שהחלטה על מכירת נכס במסגרת פירוק שיתוף היא לעולם תהיה החלטת ביניים. לאמיתו של דבר, יש לבחון את ההחלטה לגופה, ולבחון אם במובן המהותי היא סיימה את בירור המחלוקת בין הצדדים.

לבסוף, וזהו טעם נוסף לדחיית הבקשה, לא נמצא כי היא מעוררת חשש לעיוות דין. זאת, בפרט על רקע קביעותיהן של הערכאות הקודמות בשרשרת ההתדיינויות ובהתחשב בכך שהמבקשת תוכל להעלות טענותיה ביחס לגובה ההוצאות ושכר הטרחה בפני בית משפט השלום.

הערת מערכת:

מפסק דינו של בית המשפט העליון עולה כי בפועל במקרים שאינם "שחור לבן" אין להיצמד ללשון הדווקנית של כותרת החלטה אלא לבחון את הדברים מהותית ובנסיבות אותו עניין כך שבהחלט יכול להיות מצב שבמקרה אחד החלטה על מכירת נכס במסגרת פירוק שיתוף תהא החלטת בניינים ובמקרה אחר תחשב פסק דין. לאמור משמעויות רבות, כמו במקרה דנא בו אחד הצדדים עתר לפסיקת הוצאות בגובה של 4 מל"ש ברי כי סיווג החלטה במקרה דנא ובעוד מקרים אחרים הוא קרדינלי וקביעת בית המשפט מלמדת אותנו כי אין להיצמד לכותרות, אלא שכל מקרה ייבחן לגופו לפי המהות.

הימשכות הליכי התכנון – רעה חולה שצריכה לחלוף מהעולם

מספר ההליך: עת"מ 8405-04-23 **לוי ואח' נ' קליש רותם ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' הנשיא, רון שפירא. **פרטי המקרקעין:** גושים 10777 ו-10789 מורדות כרמל מערביים בחיפה. **תאריך מתן פסק הדין:** 10.09.2023. **ב"כ המשיבים:** לא צוין.

השאלה אשר עמדה להכרעה במסגרת העתירה הינה, האם להורות למשיבות לפעול בלוחות זמנים מהירים ומחייבים לסיום הכנת מסמכי התכנית וזאת בהתאם לרעיון התכנוני אשר אושר בעבר על ידי הוועדה?

העותרים הינם חלק מבעלי הזכויות של "מורדות לינקולן ותל – אהרון". המשיבות הינן הגורמים הרלוונטיים בעיריית חיפה לקידום תכנית פיתוח של הקרקע, וביניהם ראש העיר, העירייה והוועדה המקומית לתכנון ובניה.

מדובר בחטיבת קרקע המשתרעת על שטח של 350 דונם בתחום הגושים הרשומים 10777 ו-10789 (להלן: "הקרקע", "השטח"), שהחל מהתקופה המנדטורית שיועדה בחלקה במספר תכניות למגורים ולפיתוח עירוני, לרבות בתכנית המתאר הכוללת לחיפה - חפ/ 2000. במשך תקופה של למעלה מ-20 שנה, גורמים שונים, לרבות חלק מהעותרים לפני, פעלו בתיאום עם המשיבות לקדם תכנון מפורט לקרקע. בשנות ה-90 קודמה יוזמה חדשה לתכנון השטח, ובשנת 2001 הוגשה לוועדה תכנית חפ/2185 וחפ/2186.

בשנת 2002 הוועדה החליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על תכנית חפ/2185, ובשנת 2005 לאחר חשיבה נוספת והגשת התנגדויות, התוכניות אוחדו יחד לתכנית חפ/2185א, שטמנה בחובה את הפיתוח של מורדות לינקולן ותל-אהרון. בשנת 2012 הוועדה המחוזית החליטה על הפקדת התכנית, והיא פורסמה להפקדה בסוף שנת 2012, אך לאחר שנתיים של הליכי התנגדויות, הוחלט בוועדה ביום 7.7.2014 על גריעת חטיבת הקרקע של מורדות לינקולן ותל אהרון מהתכנית, ועל אישור החלק השלישי של התכנית בנוגע לשטחים אחרים.

בהמשך לכך, הוחלט לקדם תכנית בשם חפ/2185ב שיועדה לקדם את הפיתוח של השטח שלא אושר במסגרת חפ/2185א.

כמו כן, בשנת 2015 נחתם הסכם בעניין פיתוח הקרקע בין העותר 1 וחברת שיכון ובינוי לבין העירייה, שבו נקבע בסעיף 1 כדלקמן: "תקודם, במהירות וביעילות, תוכנית חדשה במקרקעין בשיתוף פעולה בין החברות לעירייה בהתאם להנחיות התכנוניות של העירייה באמצעות מהנדס העיר או מי מטעמו".

בעקבות ההשתלשלות המתוארת לעיל, הוגשה העתירה הראשונה עוד בשנת 2019 ובה התבקש מבית המשפט להורות למשיבות לקדם את הליכי התכנון תוך פרק זמן סביר. הצדדים הגיעו להסכמות בהן נקבע לוח זמנים להכנת רעיון תכנוני מעודכן ומשופר מבחינת כלכלית ונקבע פרק זמן של 6 חודשים להבאתו בפני הוועדה בשנית.

על אף ההחלטות שהתקבלו בסמכות, בית המשפט קבע כי יש לבחון את הימשכות ההליכים והתנהלות המשיבות ביחס לקרקע במהלך העשורים האחרונים. לאחר בחינה זו, מצא בית המשפט שבנסיבות העניין התנהלות המשיבות והימשכות ההליכים הבלתי נגמרת אינה סבירה וכלל, ויתכן כי הימשכות זו פגעה בזכויותיהם של העותרים ושל שאר בעלי הקרקע ואף באינטרס של הציבור הכללי.

במישור זה הבהיר בית המשפט כי אין בסמכויות התכנוניות של המשיבות או בחשיבות עקרון עצמאות שיקול הדעת המנהלי, כדי להצדיק הימשכות וסיבוך הליכי תכנון מעבר לכל פרק זמן סביר. החובה הכללית של רשות לפעול במהירות הראויה מופיעה בסעיף 11 לחוק הפרשנות, התשמ"א – 1981, לפיו: **"הסכמה או חיוב לעשות דבר, בלי קביעת זמן לעשייתו – משמעם שיש סמכות או חובה לעשותו במהירות הראויה ולחזור ולעשותו מזמן לזמן ככל הנדרש לפי הנסיבות"**.

בית המשפט קבע, כי התנהלות המשיבות בפרשה זו הייתה חמורה ובלתי סבירה. במשך עשרות שנים פעלו חלק מהעותרים בשיתוף פעולה עם המשיבות כדי לקדם תכניות לפיתוח הקרקע וחרף העובדה שתכניות הללו שוננו, נידונו, נדחו, אוחדו, הוגשו לוועדה המחוזית, הוחזרו, הושעו, דוחו, נפסלו, והתנגדויות נידונו, ההליך כעת חזר שוב לשלב ראשוני, בתחילת קידומה של תכנית חדשה תחת ניהולה של חברה ואדריכל חדשים. מציאות כזו אינה מתקבלת על דעת.

אלא שחרף כל שנות העבודה, המאמצים והכספים שהושקעו בקידום התכנית הקודמת, בשנת 2022 המשיבות החליטו כי נדרש לקדם רעיון תכנוני חדש. בנסיבות העניין ולאור הפעילות המחודשת שלהן, קבע בית המשפט כי קשה להתנער מהתחושה שפעילות מחודשת זו הינה, לפחות בחלקה, קשורה להגשת עתירה זו. אולם באותה נשימה קבע כי אינו מוצא מקום להתערב בהחלטותיה של המשיבות בנוגע לתכנית הקודמת ולפיכך הורה על דחיית העתירה **בכפוף לכך שהמשיבות יגישו לבית המשפט ולבא כח העותרים תכנית עבודה קונקרטית ומפורטת להכנת התכנית החדשה להגשה לוועדה המחוזית, וכן לוחות זמנים מחייבים לביצועם של כל השלבים הנדרשים עבור הגשה זו. ההגשה לוועדה המחוזית לא תאוחר מיום 18.04.2024. בנוסף, המשיבות ישלמו לעותרים את ההוצאות ושכר טרחת עורך דין, ביחד ולחוד בסכום כולל של 60,000 ₪ באמצעות בא כח, לא יאוחר מיום 12.10.2023, שאם לא כן יישא סכום זה הפרשי הצמדה וריבית כחוק.**

הערת מערכת:

נראה כי האמירות בפסק הדין מהוות תמרור אזהרה לרשויות התכנון על מנת למגר תופעת זאת של התמשכות הליכי תכנון שצריכה לחלוף מן העולם. וטוב עשה בית משפט שקצב מועדים לפעולות התכנון, 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.

מה דין תקיפת היתר שניתן בניגוד לחוק אך ברקע טענת שיהוי והסתמכות?

מספר ההליך: ערר 12024-08-22 **אגודה שיתופית להשקאת פרדסי חנה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פרדס חנה כרכור ואח' ערכאה:** ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה- מחוז חיפה, בפני כב' היו"ר, עו"ד יקירה גבאי. **פרטי המקרקעין:** גוש 10097 חלקה 17, בפרדס חנה כרכור. **תאריך מתן החלטה:** 20.08.2023. **ב"כ העוררים:** לא צוין.

העוררת הגישה ערר על החלטת רשות הרישוי המקומית בפרדס חנה כרכור. לפי החלטת רשות הרישוי, אושרה בקשת המשיבה להיתר בניה ל"מסלול רכיבה לימודי, כולל עבודות פיתוח שטח ומצללה בשטח חקלאי".

העוררת מבקשת כי היתר הבניה יבוטל. לטענתה, מדובר בהיתר שיסודו בטעות והוא פסול, משום ששימוש זה למסלול רכיבה לאופנועים שאושר בהיתר איננו מתאים ליעוד החקלאי הקבוע בתכנית התקפה. אף הסתמכותה של המשיבה בהקשר הזה על תכנית מתאר כוללנית איננה מספקת לטענת העוררת, משום שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. לצורך כך, לפי הטענה, יש לקדם ולאשר תכנית מפורטת מתאימה.

ועדת ערר קבעה כי ההיתר בענייננו ניתן ללא שימוש מתאים בתכנית מפורטת, כך שמדובר בשימוש אסור. מדובר בפגם מהותי ומשמעותי, היורד לשורשו של ההליך התכנוני, שכן היתר הבניה ניתן למעשה ללא סמכות ונפל פגם בחוקיותו. אולם פגם לחוד וסעד לחוד, וכעת נפנה לדון באחרון.

ועדת הערר קבעה כי ביטול לאלתר של היתר הבניה מעלה קושי נוכח שיהוי והסתמכות ובכלל זה התחייבויות שונות שלקחה המשיבה 2 על עצמה כגון שיעורים שנקבעו במקום וכו', אשר אין בהם להביא לדחיית הערר אולם בוודאי יש להם השפעה על התוצאה האופרטיבית, ולכן וקבעה כי הפתרון המתאים הוא להפעיל את דוקטרינת הבטלות היחסית, לפיה ההיתר יבוטל בתום 6 חודשים ממועד מתן החלטה.

הערת מערכת:

כמובן שוועדת הערר אינה יכולה "להכשיר את השד" בכך שתכשיר את היתר הבניה על אף שניתן בניגוד לתב"ע. מנגד ועדת הערר הייתה ערה לטענת ההסתמכות של מקבל ההיתר והעניקה פתרון ראוי בנסיבות עניינו בו ההיתר שניתן עומד בניגוד לדין.

מי מבין שתי ועדות המקומיות היא הכתובת הנכונה להגשת תביעה מכוח הוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה?

האם הוועדה המקומית ברשותה היו המקרקעין במועד תחילת התכנית, או שמא הוועדה המקומית בתחומה

מצויים המקרקעין במועד הגשת התביעה?

מספר ההליך: עמ"נ 35828-02-23 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין נ' זוהרית בן דוד ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט, אבי גורמן. **פרטי המקרקעין:** גוש 4762 חלקות 54 ו-61. **תאריך מתן פסק הדין:** 10.09.2023. **ב"כ המערערות:** עוה"ד אריאל שיין ועידו בלוד.

במקרה דנן עסקינן היכן יש להגיש את תביעת הפיצויים לפי סעיף 197 האם הוועדה המקומית ברשותה היו המקרקעין במועד תחילת התכנית – היינו המערערות, או שמא הוועדה המקומית בתחומה מצויים המקרקעין במועד הגשת התביעה – היינו הוועדה המקומית לוד?

ביום 2.1.19 אושרה תכנית תמ"ל 1064 – "מתחמי בן שמן ובית הקשתות, לוד", אשר כוללת בעיקר שני מתחמים: בן שמן – במזרח לוד, ובית הקשתות – בעיר העתיקה של לוד. התוכנית אושרה על ידי הוועדה למתחמים מועדפים לדור.

חלק מהתוכנית התייחס לשטח של הועדה המקומית מודיעין וחלק לוועדה המקומית לוד. במסגרת התוכנית אושרה סלילת כביש אשר הביאה לפגיעה בערך הבתים הקרובים אליו.

אין מחלוקת בין הצדדים, שביום אישור התוכנית השטח היה שייך לעיריית מודיעין.

ביום 12.12.21 נחתם הסכם בין עיריית לוד, ובין מועצה אזורית חבל מודיעין, לפיו ההסכם התייחס להעברת השטחים שנקבעו בצו (אשר כפי שעולה מההסכם, גיבש תהליך שנבע מהחלטה שהתקבלה כבר בשנת 2018) ממודיעין ללוד.

בסעיף 8 להסכם נקבע כי מועצה אזורית חבל מודיעין תהא זכאית לקבל מאת עיריית לוד, תשלום בסך 2,500 ₪ לכל יחידת דיור שתיבנה בשטח שהועבר מהמערערות אל המשיבה 9, וזאת כפיצוי בגין העברת השטח.

בהסכם אין כל התייחסות מפורשת לתביעות מכוח סעיף 197 לחוק.

בית המשפט קיבל את הערעור של ו"מ לתו"ב מודיעין וקבע כי ברגע שהועברו המקרקעין ובאין הוראה אחרת בהסכם בין הרשויות, יש לראות בוועדה אשר המקרקעין כיום ברשותה ובמקרה זה לוד, ככתובת להגשת תביעות.

קביעה זו אליבא ד'בית המשפט, מתיישבת עם תמונת הראי של פיצויים לפי סעיף 197 – תשלומים שמקבלת הוועדה המקומית במסגרת היטלי השבחה. כפי שהבהירו היטב הצדדים, תשלומים אלה יגיעו אל הוועדה המקומית לוד ואליה בלבד, ולפיכך היא זו שצריכה לדון בצד השני של אותה מטבע – תביעות תשלומי פיצויים הנובעים מאותה תכנית המניבה לוועדה המקומית לוד ההכנסות שהיא צפויה לקבל.

הערת מערכת:

סיטואציה אליה נקלע בית המשפט אינה מקרה שקורה בשגרה, שבמועד אישור תכנית פוגעת ישנה רשות אחת אשר מעבירה חלק משטחיה לרשות אחרת ובהתאם עולה השאלה למי מוגשת תביעת פיצוי ירידת ערך. בית המשפט סקר לא מעט החלטות בפסק דינו עד שהגיע למסקנה האמורה ונימק את הכרעתו בין השאר תוך ראייה רחבה של מצב הדברים וביניהם מי אותה רשות שגם תהנה מתשלומי היטל השבחה שהוא הצד השני של המטבע לתביעת ירידת ערך ולכן קבע גם כי אותה רשות הנהנת מתשלומים היא הכתובת לתביעת תשלום פיצוי ירידת ערך.

לצורך חיוב בהיטל השבחה יש לבחון מהותית אם בפנינו בעלות או חוכר לדורות

מספר ההליך: עמ"נ 27308-04-22 **ועדה מקומית לתכנון תמר, רמת הנגב נ' רותם אמפרט נגב בע"מ ערכאה:** בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע, בפני כב' השופטת, גאולה לוי. **פרטי המקרקעין:** לא צוין. **תאריך מתן פסק דין:** 14.09.2023. **ב"כ המשיבה:** עוה"ד תומר גור ורוית ברעם.

המערערות הגישה עתירה מנהלית נגד החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה בה נקבע כי אין לראות במשיבה, חברת רותם אמפרט נגב בע"מ (להלן: "החברה"), כחייבת בהיטל השבחה בגין "מקרקעי אורון" בהם היא כורה פוספט.

אחד מהאתרים לכריית פוספט בהם משתמשת החברה הוא במקרקעין הידועים כ"מקרקעי אורון", וזאת על פי הסכם מיום 18.5.1995 בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), המפקח על המכרות בלשכת המסחר והתעשייה והחברה. תוקפו של ההסכם ל-10 שנים.

ביום 2.6.2002 ניתן לחברה זיכיון כרייה אשר הקנה לה זכות בלעדית לכרות ולהפיק פוספוריט טבעי בשטח המתואר בתוספת לזיכיון. זיכיון הכרייה ביטל את חוזה ההרשאה לכרייה משנת 1995. בד בבד נחתם בין רמ"י ובין החברה חוזה חדש של הרשאה לכרייה, שתוקפו מיום 1.1.2002 ועד 31.12.2021.

החברה יזמה וקידמה תכנית מס' 620-0176164 הנקראת "אזור כריית פוספטים אורון-צין" (להלן: "התכנית"). המערערת, שהינה הועדה המקומית, דרשה מהחברה תשלום היטל השבחה בגין ההשבחה שנוצרה עקב אישור התכנית. החברה הגישה ערר על דרישה זו, בטענה כי היא איננה בעלת זכות במקרקעין לצורך החיוב בהיטל השבחה כיוון שברשותה רק הרשאה לכריית פוספט.

ועדת הערר קבעה כי תנאי ראשון לחבות בהיטל השבחה הוא המעמד הקנייני, ורק בעלים או חוכר לדורות חייב בהיטל השבחה. הוועדה ציינה כי בנושא של מיסוי מחצבים, יש לנקוט משנה זהירות. מדובר בתחום כלכלי מורכב שמושפע ומשפיע על מגוון רחב של נושאים, ולא יהא זה נכון להטיל עליו היטל נוסף בדרך של פרשנות מרחיבה להוראות החוק. נפסק כי בחוזה מול החברה יש אינדיקציות מהן עולה, כי אין ולא הייתה כל כוונה ליתן לרוחם זכות חכירה במקרקעין. ועדת הערר גם עמדה על כך שחוק המקרקעין מבחין בין הזכות במקרקעין ובין הזכות במחצבים המצויים מתחת לקרקע. הזכויות שניתנו לחברה הן באותם מחצבים שהורגו מזכות הבעלות, ובהם בלבד.

הוועדה המקומית הגישה ערעור על החלטה זו ונקבע כי דין הערעור להידחות.

על פי הוראות החוק, החייב בהיטל השבחה הוא הבעלים, ובמקרקעין המוכרים לדורות החייב בתשלום ההיטל הוא החוכר. נפסק כי החברה איננה הבעלים של המקרקעין ואיננה חתומה עם רמ"י על הסכם חכירה לדורות. השאלה בה חלוקים הצדדים היא האם הזכויות של החברה במקרקעין נכנסים בגדר חכירה לדורות.

בהתאם להלכה הפסוקה, החיוב בהיטל השבחה מוטל גם על מי שמבחינה קניינית אינו חוכר לדורות או בעלים של המקרקעין. מעמדו נקבע לפי מהותו האמיתית של ההסדר המעגן את זכויותיו.

לא כל מי שמנקודת מבט כלכלית "התעשר" כביכול כתוצאה מתכנית יישא בהיטל השבחה. גם לא כל מי שיש לו זיקה מסוימת למקרקעין. הבחינה מתמקדת בתוכן המהותי של הזכויות. **ככל שהתוכן המהותי של הזכויות דומה לתוכן הזכויות של חוכר לדורות, מוטל על בעל הזכויות היטל השבחה.**

כבוד השופטת לוין קיבלה את ניתוח ועדת הערר אשר עמדה על מהות החוזה ומהות הזכויות של החברה. על פי בחינה מהותית של מערך הזכויות והחובות של החברה ביחס למקרקעין, עולה כי בפועל הוא אינו כדי מערך הזכויות והחובות של חוכר לדורות ולכן קבעה כי דין הערעור להידחות.

הערת מערכת:

על פי הוראות החוק, החייב בהיטל השבחה הוא הבעלים, ובמקרקעין המוכרים לדורות החייב בתשלום ההיטל הוא החוכר. אולם ישנם מקרים שונים כמו במקרה דנן, בהם לא ברור מהי הפרשנות הנכונה של חוכר לדורות לעניין היטל השבחה ובוחנים את נסיבות המקרה באופן מהותי כדי להבין האם קיימת כאן חבות אם לאו. בכל מקרה נראה כי ראוי שהמחוקק יקבע הוראות ברורות למנגנון המסדיר את קשת המקרים שנופלים בין לבין ואין לגביהם הגדרה מפורשת.

המערכת מברכת את קוראיה וכל בית ישראל בברכת בשורות טובות
ושנדע ימים שקטים יותר!

עם ישראל חי

ביחד ננצח

