

עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג



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

עלונים ON LINE
מאמרים ON LINE

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

גרסת הדפסה 

איחורים במסירת דירות קבלן בצל מלחמת "חרבות ברזל"

מאת עו"ד ליאת חכם

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- **תקנות התכנון והבנייה (תכנית לרישוי מהיר), התשפ"ד - 2023.**
- **תזכיר חוק התכנון והבניה, והוראת שעה, התשפ"ד - 2023.**
- **טיוטת תקנות התכנון והבנייה (דרכי עריכת הגרלה ופיקוח), התשפ"ד - 2023.**
- **סל הקלות ליזמים וללקוחות רמ"י.**
- **גבעת שמואל – אישור תכנית מפורטת מס' 427-0462259 – התחדשות עירונית ברחוב בן גוריון.**

עדכוני פסיקה

• היטל השבחה

עמ"נ 57165-09-22 אינג' בר יהודה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה יישובי הברון

סמכות תיקון שומת היטל השבחה מוגבלת לרשימה הקבועה בחוק ולא נועדה להקנות סמכות לכל תיקון או שינוי אלא זה הנובע מאותה טעות מוגדרת.

עמ"נ 36245-02-23 בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה

זכות בלתי מותנית לקבל הסכם חכירה לדורות, מקנה לבעל הזכות מעמד של "חייב" בהיטל השבחה.

• מיסוי מקרקעין

ו"ע 21336-03-22 יבגניה סימנוביץ' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב

מיסוי דירה יחידה כאשר בין בני הזוג נחתם הסכם ממון.

• תכנון ובניה

ערר 1015-05-23 פוליטי ישראל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גני תקווה ואח'

השפעת ייעוד הקרקע על טבלאות האיזון וההקצאה.

ערר 1122-09-21 בוגרשוב 57 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה – תל אביב יפו

השתתפות יזם התכנית בתשלום תקן החניה - צודק או לא צודק?

מאמר

איחורים במסירת דירות קבלן בצל מלחמת "חרבות ברזל"

מאת עו"ד ליאת חכם

מלחמת "חרבות ברזל" שהחלה ביום 7.10.2023 ונכון להיום נראה כי אין צפי קרוב לסיומה, משפיעה באופן משמעותי על היקף פעילות המשק על מגוון היבטיו, לרבות היקף פעילות העבודה באתרי הבנייה. במקומות רחבים ברחבי הארץ המלחמה גוררת מגבלות משמעותיות, במסגרתן העבודות בפרויקטים שונים לא יכולות להתקיים כסדרן ועל כן אין אפשרות לקדם את הפרויקט על פי המצופה.

בנסיבות אלו, המלחמה מביאה עמה שאלות רבות הנוגעות לפיצויים בגין איחורים במסירת דירות קבלן ובדומה לקורונה וכן למלחמות עבר שפקדו את מדינתנו, נראה כי אין כיום הלכה גורפת וחד משמעית בנושא.

במאמר זה, נסקור בתמצית את החקיקה הרלוונטית והעדכנית הנוגעת לסוגיית איחורים במסירת דירות קבלן **בכלל** ונבחן את הסבירות לכך שמוכרי דירות יחויבו ליתן פיצוי בגין איחורים במסירת הדירות בעקבות המלחמה **בפרט**.

תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 – איחורים במסירת דירות קבלן

עד ליום 7.7.2022, חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר**") קבע כי מוכר דירה אשר לא העמיד את הדירה לחזקת הרוכש לאחר שחלפו **60 ימים** מתום מועד המסירה החוזי, יידרש ליתן פיצוי בגין איחור במסירה.

משמעות הדבר, היא כי על כל החוזים שנחתמו **עד ליום 7.7.2022** חלה ההוראה לפיה למוכר דירה קיימת תקופת "גרייס", המאפשרת לו לדחות את מועד המסירה ב-60 ימים ללא מתן פיצוי לרוכש, כאשר לאחר מועד זה יינתן פיצוי בהתאם למדרגות הקבועות בחוק (ראו סעיף 5 לחוק המכר).

ביום 7.7.2022, נכנס לתוקפו תיקון 9 לחוק המכר, אשר חל על כל החוזים לרכישת דירה שנחתמו **החל** מתאריך זה. נעמוד להלן על עיקרי התיקון הרלוונטיים לעניין איחור במסירת דירות קבלן:

(1) צמצום תקופת ה"גרייס"

התיקון לחוק המכר, צמצם את תקופת ה"גרייס" שיש למוכרי הדירות והפחית אותה ל-**30 ימים**. משמעות הדבר, היא כי החוק מאפשר לקבלן/או ליזם לדחות את מועד המסירה החוזי ב-30 ימים בלבד, כאשר בסיומן הקונה יהיה זכאי לפיצויים ללא הוכחת נזק.

(2) עדכון מודל חישוב הפיצויים

התיקון לחוק המכר, אף שינה את חישוב הפיצויים להם יהיו זכאים הקונים בגין איחור במסירה. בהתאם לתיקון, ככל ומוכר דירה יאחר במסירת החזקה **מעל לחודש ימים**, הקונה יהיה זכאי לפיצוי, ללא הוכחת נזק, עד למועד מסירת הדירה לרשות הקונה וזאת בהתאם לסכום הפיצוי המוסכם בהסכם המכר או בהתאם לסכומים שיפורטו להלן (לפי הגבוה):

- א. החל מחודש לאחר מועד המסירה ועד ארבעה חודשים – פיצוי בגובה דמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה;
- ב. החל מחמישה חודשים ועד עשרה חודשים מהמועד החוזי – פיצוי בגובה של 125% מדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה;
- ג. החל מעשרה חודשיים ואילך – פיצוי בגובה של 150% מדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה.

3) צמצום סעיפים השוללים או מפחיתים את הפיצוי בגין איחור במסירה

טרם תיקון 9 לחוק המכר, החוק עיגן את האפשרות להוסיף להסכמי המכר סעיפים מוסכמים לפיהם – איחור במסירה כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן לא מוטל על המוכר, לא יזכו את הרוכשים בקבלת פיצוי. סעיפים אלו, הפחיתו או שללו את סכום הפיצוי לרוכשים בגין איחור במסירה, אשר נבע מנסיבות שלא היו בשליטתו של המוכר כאמור.

תיקון 9 לחוק המכר, שינה את נוסח הסעיף וקבע כי מוכרי דירות (כהגדרתם בחוק המכר) יהיו פטורים מתשלום פיצוי לרוכש דירה בשל מעשה או מחדל של הרוכש או במקרה בו האיחור נובע מ"סיכול חוזה", כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות), זאת כפי שנקבע בזו הלשון בתיקון לחוק המכר:

"(ג) הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

(1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד;

(2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970,

ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף."

באשר למונח "סיכול חוזה" – בהתאם לחוק החוזים, הכוונה היא למצבים בהם האיחור במסירה נבע מנסיבות שבעת כריתת החוזה, המוכר לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהן ולא היה עליו לראותן מראש, ועל כן לא יכול היה המוכר למנוע אותן. זאת, תוך שקיום החוזה בנסיבות החדשות, הוא הוא בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו בין הצדדים.

גישת בתי המשפט בנוגע לעיכובים במסירה בעקבות מלחמות

המלחמה השפיעה על קצב העבודה באתרי בנייה רבים ברחבי הארץ, אשר תלויים בהעסקתם של עובדים מאזור יהודה ושומרון או עובדים מעזה. כך, קבלנים רבים מצאו את עצמם עם מחסור רב בכוח אדם, דבר אשר עשוי להוביל לאיחור בהשלמת פרויקטים וכפועל יוצא מכך עיכוב במסירת דירות לרוכשים.

טענות של רוכשי דירות בנוגע לעיכובים במסירה בעקבות מלחמות, מבצעים או מגפות נדונו לא אחת בבתי המשפט בישראל.

מחד גיסא, פסיקות שונות של בתי המשפט, מלמדות כי הגישה הרווחת בבתי המשפט, היא פרשנות מצומצמת של סעיף "הסיכול", בטענה לפיה ניתן לעניין זה, נציין את פסק הדין של בית המשפט העליון שניתן בשנת 1979 ומצוטט גם כיום, במסגרתו פסק כבוד מ"מ הנשיא דאז, משה לנדוי כי לא ניתן לראות במלחמת יום הכיפורים אירוע מסכל. כך, במסגרת הערה שהשאיר כבוד השופט לנדוי בצריך עיון (שנראה כי מדובר בשאלה רטורית שאינה מצריכה מענה), נאמר: **"אבל השאלה היא לדעתי אם, כל עוד השלום אינו שרוי בין ישראל ובין כל שכנותיה, סכנה של פרוץ מלחמה במועד כלשהו, קרוב או רחוק, אינה קיימת תמיד, כך שבעניני מלחמה ושלוה הבלתי צפוי הוא לעולם בגדר הצפוי עבור אדם מישראל; והאם אין די בסכנה צפויה כזאת כדי שתישלל טענת הסיכול עקב פרוץ מלחמה?"** (ע"א 715/78 אריה כץ נ' נצחוני מזרחי בע"מ, לג (3) 639 (1979) להלן: **"פרשת כץ"**).

מאידך גיסא, בפסיקה מאוחרת יותר ניכרת מגמה המבקשת להרחיב במידת מה את הצמצום של סעיף "הסיכול". זאת, ניתן ללמוד מדבריו של כבוד השופט י' אנגלרד **בפרשת רגב**, אשר מצוטטת לא מעט בפסיקות בתי המשפט כיום (ע"א 6328/97 רגב נ' משרד הביטחון, פ"ד נד 2000). **בפרשת רגב** נפסק כי יש להחיל את מבחן הצפיות (שהוא חלק משאלת הסיכול החוזי), על ההשלכות בפועל של האירוע על מהות היחסים החוזיים ולא על עצם פרוץ האירוע. זאת כפי שנאמר בזו הלשון:

"לגופו של עניין, גישתו הכללית של בית-משפט זה – כפי שבאה לידי ביטוי בפרשת כץ, על נסיבותיה המיוחדות – נראית בעיניי נוקשה מדי. מבחינה עקרונית, יש, לטעמי, לבחון בכל מקרה ומקרה את השפעתו של אירוע חריג, כגון פרוץ מלחמה, על מהותם של היחסים החוזיים. כלומר, את מבחן הצפיות יש להחיל לא על עצם פרוץ המלחמה, אלא על ההשלכות המעשיות של האירוע על מהות היחסים החוזיים".

נראה כי נכון להיום אין הלכה גורפת לעניין פיצויים עבור איחור במסירה נוכח אירועים מסכלים כגון מלחמה, אולם ניתן לשער כי בעקבות המלחמה הנוכחית יוגשו תביעות בנושא אשר יכולות לשנות את המצב המשפטי הקיים. יובהר, בתי המשפט קבעו לא אחת כי אף במקרים בהם נטען לאיחור בשל מלחמה, יש להוכיח ולהצביע עובדתית על קשר ישיר בין האיחור במסירה לבין המלחמה בצירוף אסמכתאות המעידות על כך.

בעניין זה, בית המשפט המחוזי הבהיר בפרשת נגר כדורי כי: **"היה מקום להוכיח את מידת השפעתו של המבצע הצבאי על האיחור במסירת הדירה ולהוכיח בראיות של ממש כי המבצע הצבאי הוא שגרם לעיכוב במסירת הדירה"** [ע"א (מחוזי חי') 39097-01-21 נגר כדורי נ' יוסף רייטבורט (נבו) 12.08.2021]. כך גם, בפסק דין משנת 2019, בו נטען כי עיכוב במסירת הדירות נבע בשל מבצע צוק איתן, פסק כב' השופט עדי הדר, כי: **"יש להידרש ולבדוק הקשר בין מלחמה, או מבצע צבאי, לבין האיחור הנטען, גם אם אין מחלוקת כי יש חפיפה בלוח הזמנים, בין הבנייה לבין המבצע הצבאי"** [ת"א (שלום ת"א) 53377-05-16 דניאל צביבך נ' בולווארד נדל"ן (נבו) 03.03.2019].

מהתנהלות בתי המשפט ובהתאם לפסיקה, ניתן להסיק כי בתי המשפט ידרשו ממוכרי דירות ראיות חד משמעיות המוכיחות כי המלחמה השפיעה באופן ישיר על אתרי הבנייה. אי לכך, אנו ממליצים למוכרי דירות, אשר המלחמה השפיעה על קצב התקדמות הפרויקטים שלהם, לשמור את כל האסמכתאות המוכיחות זאת. כך למשל, מומלץ לשמור אסמכתאות על שינויים בלוחות הזמנים וביומני העבודה; החלטות של עיריות להפסקת עבודות באתרי הבנייה; תיעודיים על עיכובים מהשטח; הזמנות של חומרי בנייה שהתעכבו; סגרים על מקומות שבהם מגיעים פועלים לאתרי הבנייה (כדוגמת פועלים המגיעים מעזה או מאזור יהודה ושומרון); קושי בגיוס עובדים ממקומות אחרים ועוד.

- אין באמור כדי להוות ייעוץ משפטי.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

תקנות התכנון והבנייה (תכנית לרישוי מהיר), התשפ"ד-2023

הרינו לעדכן כי שר הפנים חתם לאחרונה על תקנות התכנון והבנייה לרישוי מהיר לתכניות להתחדשות עירונית. התקנות מממשות את תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה שעוסק בעיקרו בחלופה לתמ"א 38, במסגרתו נקבע מסלול חדש, בו במקביל להליך אישורה של תכנית להתחדשות עירונית מתבצע הליך הוצאת היתר מכוחה – "תכנית לרישוי מהיר".

התקנות כוללות 2 מסלולים לרישוי מהיר, ב-2 המסלולים שלב המידע להיתר, שלב הגשת התכנית לרישוי מהיר, שלב החלטה להפקיד את התכנית לרישוי מהיר ושלב הגשת הבקשה להיתר זהים, עם זאת שונים בהתפצלותן לאחר הגשת הבקשה להיתר כאשר ישנו מסלול עיקרי לרישוי מהיר, ומסלול הוראת שעה לארבע שנים והכל כמפורט בתקנות אלה.

תזכיר חוק התכנון והבנייה, והוראת שעה, התשפ"ד-2023

מטרת התזכיר הוא לתת מענה מהיר ויעיל, למפונים שפנו מבתיהם נוכח האירועים במלחמת "חרבות ברזל", כך שיהיה ניתן להקים עבורם יחידות דיור ומבני ציבור, בפטור מתכנית ומהיתר. אי לכך במסגרת התזכיר מוצע, כהוראת שעה למשך שנה, לתקן את החוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") ולהוסיף בו את סעיף 1ה266, שיסמך את שר הפנים ליתן צו עבור הקמת מבנים כאמור בפטור מתכנית ומהיתר, תוך קביעת כללים ותנאים להפעלת סמכות זו.

עיקרי החוק המוצע:

1. חוק התכנון והבנייה יתוקן כך שיקלו ויקצרו, ככל הניתן, את ההליכים ואת לוחות הזמנים, בכל הנוגע לבניית מרחבים מוגנים, ולהסיר ככל האפשר חסמים הקשורים בכך.

2. ביצוע שני תיקונים בחוק, כהוראות קבועות:

א. לא תקום עילת תביעה לפי סעיף 197 עקב אישור תכנית, אשר מטרתה היחידה היא קביעת הודעות לבניית מרחבים מוגנים.

ב. לא תקום חבות בהיטל השבחה עקב אישורה של תכנית כאמור.

תיקון נוסף שהוצע לעניין חובת פרסום הודעה על דבר הפקדת תכנית ופרסום על גבי שלט לפי סעיף 89א' לחוק. לאור מצב הלחימה קיימים מצבים בהם הפרסום על גבי שלט איננו אפקטיבי לאור מיעוט התושבים המצויים בשטח התכנית. לפיכך, מוצע לתת סמכות נוספת ליושב ראש מוסד התכנון המוסמך להפקיד תכנית, לקבוע דרכי פרסום נוספות על הקבוע בסעיף 89א' לחוק, אם מצא שהדבר נדרש בשל כך שהפרסום על גבי שלט איננו מספיק בשל נוכחות דלילה של תושבים בשטח התכנית.

טיוטת תקנות התכנון והבנייה (דרכי עריכת הגרלה ופיקוח), התשפ"ד-2023

בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") עוגן הסדר לעניין דיור בהישג יד שעיקרו הסמכת חלק ממוסדות התכנון לקבוע בתכנית, בתנאים מסוימים, הוראות המחייבות בניית יחידות דיור שישמשו לדיור בהישג יד. ההסדר שיחול על יחידות דיור אלו מפורט בתוספת השישית לחוק.

סעיף 2(ג)1 לתוספת השישית לחוק, קובע כי יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת שאושרו בתחום תכנית יושכרו רק לזכאים שעלו בגורל בהגרלה שתערוך הרשות המקומית ששטח התכנית נכלל בתחומה, וזאת לפי תקנות שיקבע שר הבינוי והשיכון בהסכמת שר הפנים.

בהתאם לכך, מוצע להתקין תקנות אלו המעגנות הוראות לעניין מועד עריכתה של ההגרלה, אופן השתתפותם של זכאים בהגרלה, דרכי פרסום לזכאים בדבר עריכת ההגרלה, תקופת תוקפן של תוצאות ההגרלה, דרכי עריכת ההגרלה והפיקוח עליה והוראות בדבר מניעת ניגוד עניינים של עורך ההגרלה, וזאת בהתאם לאמור בסעיפים 2(ג)2 עד 2(ג)7 לתוספת השישית לחוק.

בין היתר, מוצע כי הודעה בדבר עריכת הגרלה תפורסם 90 יום לפחות בטרם פתיחת מועד ההרשמה. החל ממועד פרסום זה, תהא אפשרות להגיש בקשה לקבלת אישור זכאות במשך שלושים ימים לפחות; ועל הרשות המקומית יהיה לאשר או לדחות בקשה לקבלת אישור זכאות בתוך 60 ימים מיום הגשתה. לאחר מועד פתיחת ההרשמה, תתקיים ההרשמה להגרלה אשר תימשך 30 ימים לפחות. רק זכאים אשר קיבלו אישור זכאות שהנפיקה הרשות המקומית יוכלו להשתתף בהגרלה. תוקפו של אישור הזכאות יהיה ל-6 חודשים או עד למועד אחר שתיקבע הרשות המקומית, לפי המאוחר מביניהם.

עוד מוצע כי ההגרלה תיערך בתוך 30 ימים, ממועד סיום ההרשמה להגרלה, וכן שתינתן עדיפות לבני מקום בהגרלה ככל שהחליטה על כך מועצת הרשות המקומית. עוד מוצע שתמונה ועדת הגרלה שתנהל את ביצוע ההגרלה ואת רשימת הזוכים ומקום זכייתכם בהגרלה. הוועדה תהיה רשאית להחליט על הסרים משלימים לעריכת ההגרלה.

סל הקלות ליזמים וללקוחות רמ"י

לנוכח מבצע חרבות ברזל, ובמטרה להקל על המשק בימים אלה, קיבלה הנהלת רשות מקרקעי ישראל סדרת החלטות שתכליתה להקל על הלקוחות והיזמים של רשות מקרקעי ישראל.

להלן תוצגנה עיקרי ההחלטות התקפות למועד זה.

- **דחיית סגירת מכרזי קרקע** – אושרה דחיית מועדי סגירת כלל מכרזי הקרקע ל-15.11.2023 ואילך.
- **פריסת תשלומים במכרזים (הוראת שעה)** – תינתן הצעת פריסת תשלומים במכרזים בכל הארץ במסגרת הנהלת הרשות לאישורה של מועצת מקרקעי ישראל. במסגרת ההצעה תינתן אפשרות לפרוס את תשלום התמורה עבור הקרקע לשלושה תשלומים ללא ריבית והצמדה. כמו כן, הנהלת הרשות תעלה הצעה בפני הוועדה להרחיב פריסת התשלומים גם בגין הוצאות הפיתוח, בהתאמה.
- **אורכות להשלמת הסכמי בנייה** – בהסכמים שבהם המועד האחרון להשלמת הבנייה נקבע בין התאריכים 01.01.2023 ל-31.12.2023, תינתן ארכה להשלמת הבנייה עד ה-31.12.2023 ללא תשלום דמי ארכה עבור התקופה מ-01.10.2023 עד 31.12.2023.
- **הארכת תוקף השומות** – הוארכו בשישה חודשים.
- **השגה שעל שומות** – שומות ו/או החלטה בהשגה שהמועד להשיג עליהן חל מיום 06.10.2023 ועד ליום 31.12.2023, תוארך ב-90 ימים.

- **הסכמי הרשאה לתכנון** – אושרה דחיית מועדי הסכמי הרשאה עד ליום 31.12.2023, הוראה זו לא חלה על הסכמי הרשאה שתקופת ההרשאה פגה לפני יום 07.10.2023.
- **ממ"ד** – רשות מקרקעי ישראל מבקשת להדגיש כי לא יידרש אישור הרשות ותשלום דמי היתר בבניית ממ"ד עד לשטח 20 מ"ר בכל הארץ, ניתן לראות פירוט בסעיף 5.5.49(5) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

החלטות נוספות שהתקבלו:

- החלטת הנהלה 5508 – פריסת תשלומים במכרזים (הוראת שעה).
- החלטת הנהלה 5509 – דחיית מועד סגירת מכרזים בשל מצב מלחמה.
- החלטת הנהלה 5510 – דחיית מועדים בשל מצב מלחמה – עדכון מס' 1.

גבעת שמואל - הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת מס' 427-0462259 – התחדשות עירונית ברחוב בן גוריון

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית מפורטת מספר 427-0462259 ברחוב בן גוריון מס' 10,12,14,16 בגבעת שמואל.

מטרת התכנית הינה פינוי 64 יחידות דיור קיימות לטובת 200 יחידות דיור חדשות, בשלושה מבנים בני 14 קומות מגורים, מעל קומת כניסה ומעל 3 מרתפי חניה, תוספת שטח מסחרי בקומת כניסה כפולה, שיפור חזות העיר, קביעת הוראות איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.

עדכוני פסיקה

סמכות תיקון שומת היטל השבחה מוגבלת לרשימה הקבועה בחוק ולא נועדה להקנות סמכות לכל תיקון או שינוי אלא זה הנובע מאותה טעות מוגדרת

מספר הליך: עמ"נ 57165-09-22 **אינג' בר יהודה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה יישובי הברון ועמ"מ 66925-08-22 ועדה מקומית לתכנון ובניה יישובי הברון נ' אינג' בר יהודה בע"מ ערכאה:** בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט, אברהים בולוס. **פרטי המקרקעין:** גוש 10195 חלקה 73, מתחם "מול זכרון", בזיכרון יעקב. **תאריך מתן פסק הדין:** 23.10.2023. **ב"כ העוררים:** עוה"ד צבי שוב וגלעד שמעון **ב"כ המשיבה:** עו"ד שחר הררי.

מדובר בערעור חב' בר יהודה ומנגד ערעור הוועדה המקומית המופנות כנגד החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה בה נקבע שתכנית ש/1403 - השביחה את המקרקעין (2 מגרשים צפוני ודרומי) שבבעלות בר יהודה.

מגרש צפוני

עקב הליכים משפטיים שקדמו לעניין הנדון שעניינם מיהות החייב בהיטל השבחה ומשנקבע כי בר יהודה חייבת בהיטל השבחה, החליטה הוועדה המקומית להוציא שומה השבחה מתוקנת (בגין מגרש הצפוני) וטענה כי היא עומדת בתנאי סעיף 14(ו) לתוספת השלישית שעניינו תיקון שומה. על השומה המתוקנת הגישה בר יהודה ערר וטענה כי לא היה

מקום להוציא שומה מתוקנת וועדת הערר קבלה את הערר, נציין כי בשומה המתוקנת הועלה חיוב מקורי של מיליון ₪ לכדי 14 מיליון.

אי לכך הועדה המקומית הגישה ערעור בנקודה זאת ובית המשפט קבע כי הכרעת ועדת הערר מבוססת ולכן יש לדחות את השגות הוועדה המקומית בעניין זה.

בית המשפט ציין כי הגם שישנו עיקרון של תשלום מס אמת וחשיבותו בצידו, בכל הכבוד הוא לא מקנה לוועדה המקומית סמכות גורפת לתיקונה של שומה. במיוחד כאשר קיים הסדר ספציפי בחוק שמתווה את גבולות סמכותה של הרשות לתיקון החלטתה, כפי ענייננו.

אכן לוועדה המקומית נתונה הסמכות לתיקון השומה בעקבות טעות בסיווג זכויות בר יהודה במגרש, טעות בנתונים הפיזיים של המגרש או התכניות החלות, אלא שהדבר אפשרי בקיומה של טעות כזו, **וכל עוד התיקון הדרוש מיועד לתקן אותה טעות טכנית בלבד ויתכן גם השלכותיה המצומצמות**. כלומר, טעות כזו לא מקנה לוועדה המקומית הסמכות לעשות כל שינוי או תיקון, אלא, רק זה הנובע מאותה טעות מוגדרת כאשר התיקון או השינויים האפשריים הם טכניים בלבד, זאת בשונה מתיקון קביעותיו המקצועיות ומסקנותיו הסופיות של השמאי עורך השומה המקורית.

המגרש הדרומי

בר יהודה הגישה ערר גם על השומה שהוטלה על המגרש הדרומי. ועדת הערר הורתה על עריכת תיקונים בחוות דעת של השמאי המייעץ וביום 13.6.2018 ניתנה שומתו המתוקנת האחרונה של השמאי המייעץ וגם על שומה זו הוגשו השגות, אשר הוכרעו בהחלטת ועדת הערר מיום 13.6.22 - העומדת במוקד שני הערעורים.

בית המשפט ציין כי היטל השבחה מוטל אך על עליית ערכם של מקרקעין עקב אישורה של תוכנית, אישור שימוש חורג או הקלה וכי ככלל אין להתחשב בבנייה שלא כדין בקביעת השווי של המצב הקודם גם אם הדבר השביח את המקרקעין. שקלול הבנייה הבלתי חוקית בהערכת השווי שקדם לתוכנית המשביחה יטיב עם מי שבנה באופן בלתי חוקי ובכך "חוטא יצא נשכר".

אם היה מדובר בבנייה בלתי חוקית ערב התוכנית המשביחה וגם אם הוכשרה בתוכנית, תרמה אף היא לעליית שווי של המקרקעין, כאשר עליה זו לא נובעת מהתוכנית המשביחה עצמה, עם זאת ובתור שכזה ככלל אין להתחשב בה גם לא במצב החדש.

עם זאת בית המשפט קבע, כי במקרה זה התוצאה אליה הגיעה ועדת הערר משראתה להתערב בשומתו של השמאי המייעץ ולהפחית את עלויות הבנייה שנעשתה במקרה זה לפני התוכנית המשביחה מהערכת השווי של המצב החדש, היא תוצאה נכונה וצודקת.

זאת ועוד, רוב ההשגות על החלטת ועדת הערר בזיקה למגרש הדרומי ממוקדות במישור המקצועי. מידת ההתערבות במסקנותיה המקצועיות של ועדת הערר הוא מצומצם ביותר, שכן, היא גוף מקצועי בעל ידע ומומחיות לעניין היטלי השבחה ובהיבט זה אף נהנית מיתרון על פני בית המשפט – **לא הייתה הצדקה להתערבות ועדת הערר**.

בית המשפט דחה את ערעור הצדדים למעט תיקון בשומת היטל השבחה.

הערת מערכת:

גילוי נאות הח"מ ייצג בערעור דנא.

עיון בהוראת סעיף 14(ו) לתוספת השלישית שעניינו תיקון שומה בצירוף הפסיקות שנתנו בעניין מלמדות, כי אין המטרה להקנות לועדה המקומית האפשרות לעשות "מקצה שיפורים" בשומה וכי התכלית הינה, אך תיקוני שומה טכניים, אחרת, יפגע הדבר בוודאות הנישומים ושומה על הועדה המקומית שתבדוק את השומות שיוצאות מידיה כדבעי.

עם זאת צריך לזכור כי המטרה היא הטלת היטל על התעשרות בלבד ואין להטיל היטל על השבחה תיאורטית שאינה קיימת.

זכות בלתי מותנית לקבל הסכם חכירה לדורות, מקנה לבעל הזכות מעמד של "חייב" בהיטל השבחה

מספר ההליך: עמ"נ 36245-02-23 **בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אור יהודה ערכאה:** בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב-יפו, בפני כב' השופט, גלעד הס. **פרטי המקרקעין:** לא צוין. **תאריך מתן פסק הדין:** 17.10.2023. **ב"כ המשיבה:** עו"ד שלי רוזטל.

ערעור זה התמקד בשאלה האם די בהסכם חכירה לדורות על מנת להטיל על בעל הזכות היטל השבחה בגין תוכניות משביחות?

הטענה היחידה כנגד עצם חיוב המערערת בהיטל השבחה הייתה, כי המערערת לא הייתה בעלת הזכויות במקרקעין במועד אישור התכניות המשביחות, ולכן היא אינה החייבת בהיטל השבחה. השאלה שבמחלוקת העומדת לפני בית המשפט הינה: האם במועד אישורן של שתי תכניות שבגינן הוצאה השומה היו למערערת זכויות במקרקעין ברמה המאפשרת לגבות ממנה את היטל השבחה הנובע מתכניות אלו.

לשון החוק קובעת כי החייב בהיטל השבחה יהיה בעל זכות חכירה לדורות, גם כאשר זו לא הושלמה ברישום, או הבעלים. לכאורה, לאור לשון החוק, ניתן היה לסבור כי מעגל החייבים בהיטל השבחה מצומצם לבעלי זכות מדרגה גבוהה של בעלות או חכירה לדורות בלבד. עם זאת, הפסיקה, בשורה של פסקי דין, נתנה **פרשנות מרחיבה** למונחים אלו ומכאן לזהות החייב בהיטל השבחה. ביסוד הפסיקות הללו עמדה התכלית של היטל השבחה, כך שהיטל השבחה ייגבה מזה שנהנה מההשבחה והתעשר ממנה.

על סמך תכלית זו קבע בית המשפט, כי אין זהות בין מובנם של המונחים "בעלים" ו-"חוכר לדורות" בתוספת השלישית למובנם של מונחים אלו בדיני הקניין הרגילים.

ההלכה בעניין מיהות החייב בהיטל השבחה קובעת כי המבחן למיהות החייב הוא לא מבחן פורמאלי הבוחן מי רשום כבעלים, או מי מחזיק חוזה חכירה לדורות, אלא **מבחן מהותי**. במסגרת המבחן המהותי בוחנים את טיב הזכויות של הנישום במקרקעין ומיהו זה אשר נהנה מההשבחה.

בית המשפט קבע כי החלטת ועדת הערר בנושא הינה נכונה, ראויה, מנומקת ומתבססת על התשתית העובדתית שהונחה לפניו. בנסיבות אלו, אין להתערב במסקנת ועדת הערר כי בשני המועדים הקובעים לשתי התכניות הייתה המערערת 'החייב' בהיטל השבחה.

בקרב המלומדים, וכן בפסיקת בתי המשפט, שורר קונצנזוס כי הבסיס הרעיוני לגביית היטל השבחה נעוץ בדיני עשיית עושר ולא במשפט, ובעיקרון הבסיסי על פיו בעל המקרקעין המתעשר כתוצאה מאקט תכנוני, עליו לחלוק התעשרות זו עם הקהילה.

בית המשפט קבע כי טענת המערערת כי לא היא הנהנית מהיטל השבחה יש לדחות. ראשית, טענה זו אינה מתיישבת עם עקרונות היטל השבחה במישור המשפטי. שנית, במישור הכלכלי, המערערת התעשרה גם התעשרה מהתכנון על המקרקעין.

זאת באשר, קביעת זיהוי המקרקעין בהסכם הפשרה על ידי רמ"י, וקביעת רמ"י אשר בוצעה באמצעות תשריט הרשאה לתכנון, הרי שלמעשה בכך התגבשה הזכות לקבלת זכות חכירה לדורות במקרקעין המסוימים, זכות ממנה עולה גם החבות לשלם היטל השבחה ככל שעלה ערך המקרקעין לאור אקט תכנוני.

כאשר אנו בוחנים את "התעשרות" הנישום לצורך הכרעה האם להטיל עליו את היטל השבחה מכוח ההתעשרות שיצר התכנון, די בכך שקיימת התעשרות מושגית. כך, למשל, בעל המקרקעין שבחר למכור את המקרקעין שלו במחיר נמוך ממחיר השוק, משיקוליו שלו, על אף שההתעשרות היא באופן עקיף, יחויב בהיטל השבחה.

הערת מערכת:

סוגית מיהות החייב בהיטל השבחה נידונה חדשות לבקרים וכבר נקבע כי יש לילך למבחן המהותי האם הייתה התעשרות כתוצאה מהאקט המשביח. נראה כי במקרה זה בית המשפט המשיך באותו מתווה והגיע למסקנה כי מיהות החייב הוא לא מבחן פורמאלי הבוחן מי רשום כבעלים, או מי מחזיק חוזה חכירה לדורות, אלא מבחן מהותי במסגרתו יש לבחון בעיקר את טיב הזכויות של הנישום במקרקעין והאם הוא זה שנהנה מההשבחה והתעשר ממנה.

מיסוי דירה יחידה כאשר בין בני הזוג נחתם הסכם ממון

מספר ההליך: ו"ע 22-03-21336 **יבגניה סימנוביץ' נ' מנהל מיסוי מקרקעין תל אביב ערכאה:** ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, בפני כב' השופטת, יו"ר ירדנה סרוסי. **פרטי המקרקעין:** דירת מגורים בבת ים. **תאריך מתן פסק הדין:** 30.10.2023. **ב"כ המשיב:** עו"ד ניר וילנר.

העוררת ובן זוגה נישאו בשנת 2016, בין בני הזוג קיים הסכם ממון.

העוררת רכשה דירת מגורים בבת ים בעלות 1.2 מיליון באמצעות הלוואה בסך 800 אלף ש"ח מבעלה וכן משכנתא בסך 400 אלף ש"ח. לאחר מכירת הדירה החזירה את הלוואה לבעלה וביקשה לקבל פטור מס שבח בגין דירה יחידה.

בפסיקה נקבע זה מכבר, כי בני זוג להם הסכם ממון, הקיימת הפרדה רכושית ביניהם וכאשר לכל אחד מבני הזוג דירה, היחס המיסוי כלפי הדירות הוא של דירה יחידה עבור כל אחד.

העוררת טענה לפיכך, כי יש לראותה כמי שמכרה דירה יחידה בבת ים הזכאית לפטור ממס שבח, מבלי לייחס לה זכויות בדירת בן זוגה בפתח תקווה, שכן עלה בידה להוכיח קיומו של הסכם ממון והפרדה רכושית בין נכסיה ובין נכסי בן זוגה.

עוד טענה העוררת, כי הסתמכה על שומות המשיב בעסקאות קודמות, ושינתה את מצבה לרעה כתוצאה מכך, באופן המצמיח לה אינטרס הסתמכות בר הגנה המביא לביטול חיובה במס שבח במכירת דירתה בבת ים.

המשיב טען כי העוררת אינה זכאית לפטור ממס שבח הניתן לדירה יחידה במכירת דירתה בבת ים, מכל אחד מהטעמים הבאים (טעמים חלופיים):

העוררת לא הצליחה לעמוד ברף הראייתי הגבוה על מנת להוכיח, כי יש להחריג את דירת בן זוגה בפתח תקווה, שנרכשה לאחר הנישואין, מנכסי התא המשפחתי ולא עלה בידה להוכיח קיומה של הפרדה רכושית ביחס לדירה זו.

התא המשפחתי מכר דירה נוספת (דירת בן הזוג בבת ים שנמכרה בתאריך 15.9.2019) בתוך 18 החודשים שקדמו למכירת דירת העוררת בבת ים.

דירת העוררת בבת ים נמכרה בטרם חלפה תקופת הצינון הקבועה בסעיף 49(ו) לחוק מיסוי מקרקעין; לכן, יש לדחות את טענת ההסתמכות של העוררת ואת טענתה כי נפל פגם בהליך המנהלי המצדיק את קבלת הערר.

בית המשפט קבע כי לא יכולה להיות מחלוקת כי דירה שנרכשה לאחר הנישואין ראויה להתייחסות שונה מזו של דירה שנרכשה לפני הנישואין. ניתן לומר, כי כאשר מקורות המימון, ששימשו לרכישת דירת המגורים לאחר הנישואין, היו מנכסי התא המשפחתי או שכן הזוג שהדירה אינה רשומה על שמו השתתף במימון רכישת הדירה או השקיע בה השקעה הוגנת משמעותית, יש לייחס זכויות פיסקאליות פוזיטיביות לבן הזוג שהדירה אינה רשומה על שמו, אף מבלי להידרש לייחוס הפאסיבי הנובע מהחלת חזקת כלל התא המשפחתי.

משכך הערר נדחה.

הערת מערכת:

בית המשפט נדרש לשאלה, האם העוררת זכאית לפטור ממס שבח, (הניתן למוכר שבבעלותו דירה יחידה), בגין מכירת דירת מגוריה, שנרכשה על ידה לאחר הנישואין והמופרדת רכושית על פי הסכם יחסי ממון, כאשר בן זוגה מחזיק אף הוא בדירה משלו, שנרכשה על ידו לאחר הנישואין. נראה כי מהעובדות שהוצגו בפני בית המשפט, הנ"ל התרשם כי יש כאן סוג של שיתוף זאת נוכח העובדה שמימון הדירה לא נעשה אך ורק על ידי הנישומה, אלא, גם מנכסיהם המשותפים וחלק שמימון בן הזוג בעצמו הגם שהדירה לא נרשמה על שמו. נראה כי בית המשפט בחר לבחון את מיהות הדברים (כדי לבחון האם מדובר בדירה יחידה) ולא להסתפק רק בעובדה שטכנית הדירה נרשמה על שם הנישומה בלבד.

השפעת ייעוד הקרקע על טבלאות האיזון והקצאה

מספר ההליך: ערר 1015-05-23 **פוליטי ישראל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גני תקווה ואח' ערכאה:** ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה – מחוז מרכז, בפני כב' היו"ר, עו"ד מאיה אשכנזי. **פרטי המקרקעין:** גוש 6716 חלקות 81 ו-111. **תאריך מתן ההחלטה:** 12.11.2023 **ב"כ העוררים:** ציפורה בליצר. **ב"כ המשיבים:** עוה"ד רונית עובדיה, שמואל שוב נעמה שיף ואילת צור.

העוררים הינם בעלי זכויות במקרקעין הנדון, אשר עררו כנגד החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גני תקווה (להלן: "הוועדה המקומית") לאשר תוכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, לפיתוח מתחם עירוני למגורים ותעסוקה בצפון גני תקווה. טענות העוררים בכל אחד מן העררים מופנות כנגד השווי שנקבע לחלקותיהם בטבלת הקצאה והאיזון של התוכנית, המבוסס על ייעודן החקלאי של החלקות מכוח תוכניות שפורסמו בעבר.

משפחת פוליטי (העוררת) טענה כנגד התוכנית - טענה ראשונה היא בשל הערכת שווי השמאית של בית מגורים אשר בחישובה נבנה ללא היתר בניה. על פי טבלאות ההקצאה והאיזון ניתן שווי הנמוך פי 5 מהערכה שווי הנכס. כן עלו טענות בהתייחס להפקעה – לגביהן נטען כי הלכות רבות עסקו בהגנה על זכות הקניין במקרה של הפקעה ואף הסיפא בסעיף 190(א)(3) לחוק, שלפיו מוסמכת הוועדה המקומית לשלם פיצויים בגין הפקעה לתובע שפעל בתום לב כשקיימות נסיבות מיוחדות הצדיקות זאת. לטענתם, יש לקבוע כי הזכויות הן של בתי מגורים בהתאם לבנוי ולא לפי קרקע חקלאית ריקה.

משפחת שניידובר העלתה טענה שניה בערר, שהינה בגין מבנה אשר הוועדה המקומית אישרה את הקמתו ואף אישרה תוספת בניה מאוחר לו. לאחר קבלת האישור שילמו העוררים היטל השבחה מלא כאילו הותר שימוש למגורים לצמיתות. התוכנית הגדירה כי על קרקע שהוגדרה כשטח חקלאי בו אושר שימוש חורג למגורים תותר תוספת בניה למגורים לבניין קיים כלומר עם היתר, בשטח שלא יעלה על המקסימום המותר בהוראות של החלקות שהוגדרו כשטח מגורים א'.

יחדיו טענו המשפחות כי, יתר המשיבים (משיב 2) לא צריכים להיות כלולים בתיק שכן נוצר מצב בו בעלי זכויות בקרקע משיבים על התנגדות של בעלי זכויות אחרים.

ועדת הערר קבעה כי המשיבים 2 לא הגישו בקשה מטעמם לצירופם כמשיבים לעררים, אולם אין בכך כדי לשלול את אפשרות צירופם כמשיבים ביוזמת ועדת הערר. במקרה זה קבעה ועדת הערר כי יש להורות על צירופם של המשיבים 2 כאשר השיקול העיקרי הינו מהות והיקף הטענות שהועלו על ידי העוררים – המתנייחות לתוכניות שאושרו לפני עשרות שנים, ואשר קבלתן עלולה לפגוע הן באיזון בין בעלי הזכויות במסגרת התוכנית והן בשוויון בין נישומים לעניין תשלומי היטל השבחה.

בתגובה לעררם של משפחת פוליטי ציינה ועדת הערר כי על פי התקן השמאי – נקבע כי שווי המקרקעין במסגרת טבלת איזון והקצאה יש להעריך לפי המחיר שקונה מרצון היה משלם תמורת המקרקעין, בהתחשב בזכויות הקיימות במקרקעין ועל פי עקרון השימוש הטוב והיעיל בהם. בנוסף, יש לנטרל שווי הנגזר מבנייה או שימוש שלא כדין במקרקעין. שווי זה לא יובא בחשבון בעת חישוב הזכויות לצורך טבלת איזון והקצאה, גם אם קונה מרצון היה מייחס להם שווי, שכן הכלל הוא שאין להתחשב בבנייה בלתי חוקית שבוצעה במקרקעין.

ברקע הדברים, בהקשר של פיצויי הפקעה – שבהם הוסדר הכלל בחוק – נקבע בחוק גם סייג אשר מקנה שיקול דעת לוועדה המקומית להתחשב בבנייה בלתי חוקית, ובלבד שזו נעשתה בתום לב והתקיימו נסיבות חריגות שמצדיקות התחשבות כאמור. עוד קבעה ועדת הערר כי יש להיזהר מפני החלה "עיוורת" של סייגים והגנות שנקבעו ביחס להפקעה מסורתית על מקרים של תוכניות איחוד וחלוקה, אשר צמחו בשדה משפטי שונה ומנגנוניהם שונים.

בעניינו נקבע כי לא הוכח, שהמבנה, שהוקם במועד לא ידוע, היה בית המגורים של האיכר, ולא מבנה חקלאי או מבנה אחר שהצריך אישור של הוועדה המחוזית. לעומת זאת, הוועדה המקומית הפנתה למסמכים מתוך תיק הבניין, המעידים כי הבקשה להיתר בנייה למבנה סורבה – יותר מפעם אחת - בנימוק של ייעוד חקלאי.

על כן קבעה ועדת הערר כי השאלה אם ניתן למבנה היתר בנייה כדין במועד כלשהו היא שאלה עובדתית – משפטית, ולא שאלה שמאית. ולכן, התרשמותם של שמאי הוועדה המקומית אינה יכולה לגבור על מסמכים חד משמעיים המוכיחים שהבקשה להיתר סורבה. על כן נקבע כי אין משמעות לעובדה ששמאי הוועדה המקומית סברו כי למבנה ניתן היתר כדין, וגם לא לעובדה שהנושא לא נבחן בשלב מוקדם של הליכי אישור התוכנית על ידי שמאי מטעם משפחת פוליטי.

אי לכך קבעה ועדת הערר כי לא נמצא כי יש בסיס תכנוני כלשהו להבחנה בין הזכויות בחלקת פוליטי לבין הזכויות במקרקעין אחרים בייעוד חקלאי בתחומי התוכנית.

בתגובה לעררם של משפחת שניידובר, קבעה ועדת הערר כי יש להבחין בין ייעוד המקרקעין והשימושים המותרים בהם במצב הנכנס לבין חוקיות הבנייה במקרקעין. ועדת הערר קבעה כי לא קיים עיגון לטענת משפחת שניידובר שלמבנה שנבנה בשנות ה-30 של המאה הקודמת ניתן אי פעם היתר בנייה כדין שכן היתר כאמור לא הוצג, וגם לא הוצגה ראייה אחרת כלשהי שעשויה לתמוך בעצם קיומו של היתר כאמור. טענת משפחת שניידובר, כי דווקא העדרו של היתר כאמור בתיק הבניין מחזק את המסקנה שהיתר בנייה כזה ניתן בעבר, אינה משכנעת בהעדר תימוכין נוספים כלשהם, כגון אובדן מסמכים אחרים מתיק הבניין או אובדן היתרים שניתנו במקרקעין אחרים באזור.

בהקשר לאמור ציינה ועדת הערר כי מבחינה עיונית ניתן להשוות את מעמדו של היתר בנייה שניתן להקמת מבנה חדש לשימוש חורג, למעמדו של היתר בנייה שניתן בהליך של הקלה. המשמעות היא שהזכויות שהוענקו בסטייה מתוכנית הן זכויות צמודות היתר, העומדות בתוקפן רק כל עוד ההיתר תקף.

לבסוף קבעה ועדת הערר כי יש לראות את כל המבנה הקיים בחלקת שניידובר כמחובר שהוקם כדין. הנתונים הבאים תומכים במסקנה כי יש לראות גם את החלק הוותיק של המבנה הקיים במקרקעין כמחובר שהוקם כדין: לא הוצג כי ננקטו אי פעם הליכי אכיפה כנגד המבנה שהוקם בשנות ה-30 במקרקעין, בין לפני מתן ההיתר לתוספת בנייה, בין במסגרת היתר זה ובין לאחריו. התרת "תוספת לבניין קיים" במסגרת ההיתר לשימוש חורג עשויה להתפרש כהכשרה בדיעבד של המבנה שהוקם בשעתו שלא כדין.

אי לכך הגיעה ועדת הערר למסקנה כי יש לראות את כל המבנה הקיים בחלקת שניידובר כמחובר שהוקם כדין.

הערת מערכת:

גילוי נאות- הח"מ ייצגו את המשיבים 2 בעררים דנא.

ועדת הערר נדרשה לשאלות שלהן השפעה גם בעניין האיזון איזון בין בעלי הזכויות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה והן בשוויון בין נישומים לעניין תשלומי היטל השבחה ולכן אפשרה אף צירופם של בעלי זכויות שלא ערו מיוזמתם נוכח ההשלכה העשויות להיווצר מניהול עררים אלה. כמו כן ועדת הערר הגיעה למסקנה כי שאלה אם ניתן למבנה היתר בנייה כדין במועד כלשהו, לצורך קביעת שווי המקרקעין, היא שאלה עובדתית – משפטית, ולא עניין שמאי שצריכה להיבחן על פי העובדות שהוצגו וככל שלא קיימות אסמכתאות להתבסס על הפסיקות שנתנו.

השתתפות יזם התכנית בתשלום תקן החניה - צודק או לא צודק?

מספר ההליך: ערר 1122-09-21 **בוגרשוב 57 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה – תל אביב יפו ערכאה:** ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה – מחוז תל אביב, בפני כב' היו"ר, עו"ד אפרת דון-יחייא סטולמן. **פרטי המקרקעין:** גוש 7091 חלקה 106, מגרש ברחוב בוגרשוב 57, תל אביב-יפו. **תאריך מתן החלטה:** 08.10.2023. **ב"כ המשיבה:** לא צוין.

בענייננו, השאלה העקרונית שנשאלה בערר היא האם העוררת חייבת בהשתתפות בתשלום קרן החניה לפי הוראות תקנה 2א לתקנות החניה, או שמא אינה חייבת מכיוון שהמגרש מושא הבקשה להיתר אינו בעייתי ומספק פתרון חניה על פי תנאיו?

תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 (להלן: "תקנות החניה") קובעות בין היתר מהו תקן החניה, דהיינו, מהו מספר מקומות החניה הנדרש עבור השימושים השונים. התקנות קובעות כי תקן החניה יהיה כקבוע בתוספת לתקנות החניה או בהתאם לתוכנית בעניין, ככל שאושרה על המקרקעין.

בענייננו, ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב (להלן: "הוועדה המקומית"), החליטה לאשר בשנת 2019 בקשה להיתר הריסה ובניה מחדש במגרש ברחוב בוגרשוב 57, מכוח תכנית תא/3616א. משאושרה הבקשה הוחלט לשנות את ההחלטה המקורית של הוועדה המקומית במובן זה שנקבע שיבוטלו ארבע מקומות חניה שהוצעו במסגרת הבקשה להיתר שנדונה ואושרה בעבר. במקומן נקבע שמגישת בקשת התכנית (להלן: "העוררת") תשתתף בתשלום בניית חניון ציבורי מחוץ למגרש מושא הבקשה להיתר עבור 18.47 מקומות חניה.

העוררת הגישה ערר שעוסק בקביעה של תקן החניה, לטענתה השתתפות בקרן החניה נדרש רק מקום בו מבקשי ההיתר לא עמדו בחובה להתקין מקומות חניה במגרש. ההחלטה של הוועדה מבוססת על אילוצים תחבורתיים עירוניים ולא בבעיות תכנוניות. בנוסף טענה, ששעה שפתרון חניה במגרש הוא פתיר על פי תנאי המגרש אין היא צריכה להשתתף בקרן החניה במגרש אחר. מנגד, טענה הוועדה המקומית כי ההחלטה נובעת עקב העדר עמידה בדרישות מקצועיות בטיחותיות ולא בגלל אילוצים עירוניים בתחבורה.

ועדת ערר המחוזית קבעה כי אין לשנות את החלטת הוועדה המקומית בתל אביב ויש לחייב את העוררת בהשתתפות קרן החניה. זאת כי הימנעות מקומות חניה בתחום המגרש לא נבעה מאיסור על גישת רכבים אל המגרש בשל קיומו של נתיב תחבורה ציבורית, אלא בשל טעמים אחרים, שעניינם העדר עמידה בדרישות מקצועיות בטיחותיות.

הערת מערכת:

לפי תקנות החניה, תקן החניה צריך ככלל להימצא בתחום המגרש, מושא הבקשה להיתר. אך בנוסף, בסמכות הוועדה המקומית לאשר שתקן החניה יקבל מענה בתחום חניון ציבורי שמחוץ המקרקעין מושא הבקשה להיתר. וזאת בתשלום כופר חניה לתכנון מגרשי החניה כאמור בתקנה 2(ב) לתוספת לתקנות החניה. ברירת המחדל ודרך המלך היא קביעת מענה לתקן החניה בתחום המגרש, ורק במקרים מיוחדים יש לוועדה המקומית סמכות לפתרון בדרך של חניון ציבורי מחוץ לתחומי המגרש כפי שסברה ועדה מקומית במקרה זה ואושרה על ידי ועדת הערר.

המערכת מברכת את קוראיה וכל בית ישראל בברכת בשורות טובות

ושנדע ימים שקטים יותר!

עם ישראל חי

ביחד ננצח

