

עו"ד ספיר זילבר



The banner features a background of modern skyscrapers. In the center, there is a dark blue box with the text "עו"ד על נדל"ן" and a logo. To the left, there is a circular logo with a gavel and the text "עלונים ON LINE מאמרים ON LINE". Below the banner, there is a dark blue section with white text.

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:  
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**  
- צבי שוב משרד עורכי דין, רונית אלפר משרד עורכי דין -

גרסת הדפסה 

הכללה בתכנית איחוד וחלוקה - רק לפי שיקול תכנוני?

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- הכרזת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית על מתחמים לפינוי לשם בינוי (מס' 9), התשפ"ד-2024.
- תל אביב – הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 507-0915108 – שדה דב.
- תל אביב – הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 507-0590687 – נווה עופר מתחם דש"א.
- רמת השרון – הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 553-0849612 – מתחם "לב העיר" סוקולוב.

עדכוני פסיקה

- מקרקעין

דנ"א 8908/23 הרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין נ' דוד קונפינו ואח'

**"תקלה מעורבת" לא חלה על תקנת השוק במקרקעין.**

• **הפקעות**

עת"מ 18377-10-23 ינאי גידרון נ' מועצה מקומית פרדס חנה כרכור ואח'

**40 שנה בשיהוי ההפקעה – לא יבטלו אותה.**

• **היטל השבחה**

עת"מ 40802-05-23 הלינה חנה גוהר נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב –

**עתירה חוזרת – לא עוזרת.**

ערר 84011-07-22 הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן נ' האביב בפודים 30 בע"מ

**היעדר פגם מהותי.**

## מאמר

### הכללה בתכנית איחוד וחלוקה - רק לפי שיקול תכנוני?

#### מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

כבר שנים רבות שהעוסקים בתחום התכנון והבניה יודעים לשנן כי אין לאדם זכות קנויה להיכלל בתכנית משביחה, כי תכנית אינה מכשיר לפיצוי, וכי הכללתן או אי הכללתן של חלקות קרקע בתכנית איחוד וחלוקה צריכה להיות מעוגנת בצרכי התכנון של חטיבת הקרקע הכלולה בתכנית ולא בשיקולים חיצוניים.

אמירות אלו, שנשמעו על ידי בית המשפט העליון עוד בשנת 2007 (בג"צ 9402 **בוכניק**) חוזרות ונשנות על ידי ערכאות השיפוט השונות כמעט בכל עתירה וערעור המופנים כנגד החלטה של מוסד תכנון שלא לכלול מקרקעין מסוימים בתכנית שינוי ייעוד הכוללת הוראות איחוד וחלוקה.

הטעמים לכך נעוצים, על פי רוב, בעמדה המשפטית הגורסת שאין להטיל על בעלים, שקרקעותיהם נמצאו מבחינה תכנונית ראויים להיכלל במתחם לפיתוח, לחלוק את ההשבחה שתיווצר להם עם אישורה של התכנית, עם בעלי קרקעות שמבחינה תכנונית נכללו במתחם המיועד לצרכי ציבור, אלא במקרים בהם מתקיימת זיקה תכנונית מובהקת בין המתחמים.

כלומר, לפי עמדה זו, רק כאשר צרכי הפיתוח של התכנית מחייבים להישען על שטחי ציבור, כדוגמת כביש שכונתי, שצ"פ או מוסדות ציבור רלוונטיים, יהיה מוצדק לכלול את אותם הבעלים במסגרת האיחוד והחלוקה ולהקצות להם זכויות.

בכל מצב אחר, לעומת זאת, בו מדובר בקרקעות שמיועדות לשרת צרכים לאומיים ואפילו כלל עירוניים, הצדקה זו אינה מתקיימת עוד. וגם אם קרקעות אלו יכללו בתכנית אחת יחד עם קרקעות המיועדות לפיתוח, אין לכלול אותם במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון.

על אף שעמדה זו קנתה כאמור שביתה במוסדות התכנון והערכאות המשפטיות, נתגלעו בה, מעת לעת, בקיעים שביקשו לאתגר את דפוס החשיבה הצר של תפיסה זו, בעיקר נוכח ההבנה כי התמשכותם של הליכי התכנון עשויה לגרום להסתמכות הראויה להגנה, ובפרט במקרים בהם תכנית מפקיעה כללה בתוכה הוראה מפורשת בעניין שימור הזכויות לעתיד לבוא (הכוונה להוראה בתכנית הקובעת, כי לעת הכללתם של מקרקעין בתכנית עתידית לאיחוד וחלוקה, יובא בחשבון ייעודם הקודם טרם סומנו לצרכי ציבור).

כדוגמא לכך, ניתן להביא את עמדת היועמ"ש לשעבר, עו"ד ארז קמיניץ, שניתנה ביחס לשאלה אלו קרקעות ראויות להיכלל במתחם תכנית איחוד וחלוקה רחב הכולל 7,000 יח"ד בהוד השרון, אשר קודם מכוח ובהמשך ישיר לאישורן של תכניות תמ"מ/21/3 ו-תמ"מ/10/3. לאחר הצגת הדין הכללי הנוהג בעניין הכללת קרקעות בתכניות משביחות, ועמדות הצדדים בעניין שבא בפניו, ביחס להכללת שטחי הפארק העירוני והגן הלאומי בתכנית איחוד וחלוקה עתידית, הגיע עו"ד קמיניץ למסקנה כי בנסיבות המיוחדות של התכנית, ונוכח גודלה והשפעה על העיר, נוצרה לאורך השנים הסתמכות ברת הגנה המצדיקה לכלול במתחם האיחוד והחלוקה את השטחים המשמשים לפארק לאומי, אך לא את הקרקעות המיועדות לגן לאומי.

בהתבסס על חוות דעת זו, פתח תקוה, אשר התנהלה לאורך השנים באופן דומה לשכנתה הוד השרון, מקדמת בשנים האחרונות תכנית איחוד וחלוקה מכח תמ"מ/10/3 והמסמך התכנוני, הכוללת אף היא את שטחי הפארק העירוני

בתחום האיחוד והחלוקה (בהערה נציין כי בימים אלו הנושא מצוי בבדיקה נוספת עקב עמדה אחרת שהוגשה על ידי רמ"י למשנה ליוע"מ הנוכחית, עו"ד כרמית יוליס).

פרשנות מרחיבה נוספת לאותה זיקה תכנונית נדרשת ניתנה לפני מספר שנים על ידי מחלקת ייעוץ וחקיקה והמשנה ליועמ"ש גם ביחס לקרקעות שנדרשו לטובת הפקעה לרכבת הקלה, מתוך הבנה כי היות ותואי הרכבת כולל גם תחנות מקומיות ניתן לשקול להביא בחשבון את מקטעי הדרך שבין התחנות, העוברת בתחומי האזורים הבנויים של העיר, במתחם איחוד וחלוקה עתידי. הצידוק לכך הוסבר באינטרס הציבורי החשוב בקידום התחבורה הציבורית, המטיל אחריות חברתית מוגברת על בעלי הקרקע עקב כך, ובעובדה שתשתית הרכבת הקלה עשוי לשנות את אופי השכונה בה היא עוברת, באופן משמעותי יותר מדרך אזורית ואף להביא לעליית שווי הנכסים בה וזאת על אף שתכנון הרכבת הקלה עצמן אושרו כתכנון תשתית לאומית בות"ל, כך שהפן הציבורי בהן הינו ברור וקצת קשה להגדירן כפנימיות לתכנון שאושרו במקטעים שונים (כך לדוגמא נכללו הוראות מתאימות בתכנון בניין העיר שאושרו במתחמי חוף התכלת בהרצליה ובמתחם "השומרון" בתחנה המרכזית הישנה בתל-אביב).

עמדה דומה נשמעה גם ביחס לתכנון המטרו ולרכיבים שניתן ליחס להם אופי מקומי (תחנות, תואי המסילה והדיוור המסילתי) המצדיק לכאורה להכלילם בתכנון איחוד וחלוקה עתידית בהתאם לייעודם ערב אישורה של התכנית המפקיעה.

נציין כי המדינה עצמה מערבת פיצוי או שיקולים אחרים מלבד תכנון בעת שהינה מאשרת כיום את תמ"א 70 ו-70א' בהתייחס לסביבת תחנות המטרו והבנייה מעל הדיפו. הגדלת זכויות על מנת לעשות שימוש בקרקע ובהשבתה לצרכי מימון פרויקט המטרו אינה מהווה שיקול תכנוני טהור אלא ניצול הקרקע למטרה לבר תכנונית, שכן יאושרו זכויות מוגדלות מעבר לצפוי במקרה רגיל.

נראה לנו אפוא, כי במציאות התכנונית בישראל, לא יהיה נכון לקבוע כלל אצבע שלפיו יקבע אפריורית כי קרקע המיועדת לצרכי ציבור כלל עירוניים ואפילו ארציים, לא תיכלל במתחמי איחוד וחלוקה יחד עם קרקעות המיועדות לפיתוח, וכי יש לבחון כל מקרה וכל תכנית לגופה על מנת לקבוע אם מתקיימת אותה זיקה תכנונית ישירה נדרשת.

**כעולה מהאמור, הרי שגם המדינה והרשויות עצמן סבורות כי אי הכללת קרקעות ציבוריות קטיגוריות במתחמי האיחוד והחלוקה למטרות נוספות מעבר לשיקול התכנוני אינה תמיד נכונה ויש ליצור חריגים לכלל. אנו סבורים כי במקרים מתאימים ניתן להקל על הקופה הציבורית ולהקנות פיצוי בזכויות חלף פיצויי הפקעה במטרה לייצר שוויון בין נישומים, גם אם במקרים אלו יהא צורך ליצור הגדלה תכנונית שתפצה.**

לו היו גופי התכנון נאלצים להפקיע את הזכויות לתואי הרכבת הקלה במתחם חוף התכלת והתחנה המרכזית, שהובאו כדוגמאות לעיל, היו הם נאלצים, לאור שווי הקרקע, להיפרד ממאות מיליוני שקלים שהיו ניטלים מהקופה הציבורית והעובדה היא שנמצאה הדרך לעקוף זאת. לא ייתכן שלא תהיה מדיניות אחידה וקבועה ביחס למקרים דומים.

ניתן היה לקבוע כללים ולעדכן את כללי האיחוד והחלוקה והתקנות על ידי הנחיות מתאימות ובדיקה, שכן נראה כי המצב הנוכחי אינו נותן תשובה והוא יבחן עוד רבות בעתיד.

עוד חשוב להדגיש, כי מגמת הציפוף שרק תלך ותגבר בשנים הקרובות, ובפרט במסגרת הליכי התחדשות עירונית, צפויה להביא למחסור בקרקע לצרכי ציבור, ולא כל שכן, במקורות למימון הפקעתה ופיתוחה. מצב זה מחייב לאמץ גישה מקלה, המביאה בחשבון גם את האחריות החברתית של בעלי הקרקע לקחת חלק במאמץ האמור, ששכרו בצידו. קרי – הכללתם במתחמי איחוד וחלוקה המיועדים לפיתוח.

## עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

### הכרזת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית על מתחמים לפינוי לשם בינוי (מס' 9), התשפ"ד-2024

מתוקף סמכותו של מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, מר אלעזר במברגר, ובהתאם לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית התשע"ו-2016, ובהסכמת הרשויות המקומיות הנוגעות בדבר, המתחמים המפורטים להלן הוכרזו כמתחמים לפינוי לשם בינוי:

- נס ציונה "יד אליעזר".
- ירושלים "שמעוני התקופה".
- חולון "ההסתדרות 143/145".
- ראשון לציון "האומנים".
- רמלה "ישראל פרנקל".
- תל אביב "ארבר".
- תל אביב "מעפילי אגוז 60-64".
- תל אביב "עמישב דרך השלום".
- נתניה "זלמן שניאור".
- נתניה "בן צבי".

מפת המתחמים, מופקדות לעיון הציבור במשרדי הרשויות המקומיות הנוגעות בדבר.

### תל אביב – הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 507-0915108 – שדה דב

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, מופקדת תכנית מס' 507-0915108 – מרכז רובע שדה דב בסמכות הוועדה המקומית. מטרת התכנית, הינה תכנון מפורט של שדה דב, בהתאם לתכנית המתאר תא/4444.

התכנית קובעת בין היתר, את מערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהתאם לקבוע בתכנית הראשית: דיור מיוחד, מגורים ומסחר, מגורים ותעסוקה, תעסוקה, מסחר, תעסוקה ותיירות, מלונאות ועוד. כמו כן, התכנית קובעת פירוט זכויות בנייה למגורים בהיקף של 7,128 יחידות דיור, מתוכן 5,845 יח"ד סחירות, ו-983 דב"י עירוני ו-300 דיור מיוחד עירוני; פירוט זכויות בנייה סחירות על קרקעיות בהיקף של 65,143 מ"ר למסחר, 147,555 מ"ר תעסוקה, 87,660 מ"ר למלונאות, 769,930 מ"ר מגורים.

### תל אביב – הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 507-0590687 – נווה עופר מתחם דש"א

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית מתאר מקומית מס' 507-0590687. מטרת התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים ועניינה בהתחדשות עירונית ברחובות תל גיבורים, האירוס והדקל בשכונת נווה עופר.

התכנית קובעת בין היתר, שינוי במערך ייעודי הקרקע; קביעת זכויות בנייה ושימושים בכל אחד מייעודי הקרקע, כולל הוראות בינוי; קביעת שימוש ציבורי לדיור מוגן; הגדלת מס' יחידות דיור מ-422 ל-1,401 יחידות, מתוכן 85 יחידות דב"י ועוד 100 יחידות לדיור מוגן. כמו כן, מתן פתרונות חניה, מיגון ונגישות לדיירים; קביעת מתחמי מימוש; קביעת קווי בניין ומס' קומות מירבי של 35 קומות ועוד.

### רמת השרון – הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 553-0849612 – מתחם "לב העיר" סוקולוב

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית מתאר מקומית מס' 553-0849612, שמטרתה העצמת זכויות בנייה והוספת שימושים בלב העיר למבני מגורים, שטחי תעסוקה, מסחר ושטחים מבונים לצרכי ציבור.

התכנית קובעת בין היתר, שינוי ייעוד, קביעת תכליות ושימושים מותרים בכל ייעוד קרקע, קביעת קווי בניין, קביעת תנאים בהליך רישוי, קביעת תתי מתחמים לאיחוד וחלוקה בעתיד ועוד.

## עדכוני פסיקה

### "תקלה מעורבת" לא חלה על תקנת השוק במקרקעין

**מספר הליך:** דנ"א 8908/23 **הרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין נ' דוד קונפינו ואח' ערכאה:** בית המשפט העליון, בפני כבוד ממלא המקום הנשיא, ע' פוגלמן. **פרטי המקרקעין:** לא צוינו. **תאריך מתן פסק הדין:** 13.3.2024. **ב"כ המשיבים:** לא צוין.

בקשה להורות על קיום דיון נוסף בפסק הדין של בית משפט העליון, ע"א 3391/22 ו-4 ערעורים נוספים. העובדות לענייננו, מתחזה שהתקשר בעסקה למכירת מקרקעין תוך שהוא מציג עצמו כבנו ויורשו היחיד של בעל המקרקעין (שהיה עדיין בחיים). לצורך רישום בעלות במקרקעין העביר המתחזה לבאת כוחו מסמך שנחזה להיות העתק נאמן למקור של צו ירושה, הקובע כי המנוח נפטר ב-1998, וכי בנו (לו התחזה) הוא יורשו על פי דין. באת כוח המתחזה הגישה ללשכת רישום המקרקעין בקשה לרישום בעלות במקרקעין בהתאם לצו המזויף; באותו היום אושרה הבקשה, והבעלות במקרקעין הועברה משמו של המנוח לשם "הבן". לאחר שינוי הבעלות במקרקעין, ולאחר תשלום התמורה למתחזה, הושלמה עסקת המכר ברישום הקונה כבעלים במקרקעין, וכן נרשמה משכנתה על המקרקעין לטובת הבנק.

בפסק הדין נשוא הבקשה לקיום דיון נוסף, נקבע בין היתר כי רישום הקונה והבנק כבעלי זכויות במקרקעין התבסס על שתי תקלות שנקשרו זו בזו – התחזות המתחזה לבן, שהיא תקלה חיצונית למרשם, ורישום הבן כבעלי המקרקעין במקום המנוח, שהיא תקלה שנפלה במרשם.

**נקבע, כי במצב דברים זה – של "תקלה מעורבת" – אין מקום להעניק הגנה לרוכש הזכויות, ולפיכך נקבע כי לא חלה תקנת השוק במקרקעין.** בהתייחס לאחריות הרשות, נקבע כי הרשות התרשלה בכך שקיבלה את הבקשה לרישום הירושה מבלי שצורף לה צו ירושה מקורי בניגוד להוראות תקנה 18 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) ומכאן אחריותה הנזיקית לנזקי הקונה.

בית המשפט העליון, הזכיר כי הדיון הנוסף הוא הליך נדיר וחריג, ששמור למקרים שבהם נקבעה הלכה חדשה שעומדת בסתירה להלכה קודמת של בית המשפט העליון, או שמפאת חשיבותה, חידושה או קשיותה, מוצדק לקיים בה דיון נוסף. **נקבע, כי לא נמצא כי תנאים אלה מתקיימים בענייננו.**

**בית המשפט העליון, קבע כי בכל הנוגע לטענת הרשות כי בפסק הדין נקבעה הלכה חדשה שלפיה רשם המקרקעין לא יכול להסתפק בעותק נאמן למקור של צו הירושה, אלא הוא חייב לדרוש עותק מקורי – בפסיקה נקבע לא אחת**

כי הגם שבתפקיד רשם המקרקעין כרוך מימד טכני וששיקול הדעת שניתן לו הוא צר, הרשם נושא באחריות לפעול בהתאם לתקנות ולהנחיות המקצועיות הרלוונטיות בנסיבות העניין, כאשר סטייה מהן עשויה לעלות כדי התרשלות.

### הערת מערכת:

מיום ליום מחד גדל השימוש המקוון וממילא יורד קרנם של מסמכי המקור, מאידך, הטכנולוגיה גוררת עימה גם ניסיונות חוזרים ונשנים לרמאויות וניסיונות גזל של מקרקעין, האחריות המוטלת על הגופים הרלוונטיים ועל עורכי הדין הינה רבה וגדלה כל העת, ניסיון עבר ליצירת ביטוח קנייני לרוכש לא צלח, עם זאת ייתכן שלאור האמור היה הדבר מקל על העוסקים ועל רוכשי הנדל"ן התמימים.

### 40 שנה בשיהוי ההפקעה – לא יבטלו אותה

מספר ההליך: עת"מ 18377-10-23 ינאי גידרון נ' מועצה מקומית פרדס חנה כרכור ואח' ערכאה: בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בפני כב' סגנית הנשיא בטינה טאובר. פרטי המקרקעין: גוש 10074 חלקה 84, כרכור. תאריך מתן פסק הדין: 13.3.2024. ב"כ המשיבים: לא צוין.

ענייננו בעתירה מנהלית בגדרה מבוקש להורות על ביטול הפקעת שטח מקרקעין המצוי ברחוב אחוזה 53 פינת רחוב במושב כרכור, הידוע כגוש 10074 חלקה 84 (להלן: "המקרקעין" או "החלקה"), ולהורות על מחיקת הערות האזהרה שנרשמו בפנקסי המקרקעין.

עוד ביום 26/08/1973, פורסמה למתן תוקף ברשומות תכנית בנין עיר מס' ש/18 החלה על המקרקעין, מכוחה הופקעו שטחים לצורכי ציבור לטובת המועצה, ובכללם חלק מהמקרקעין נשוא העתירה אשר יועדו לדרך. ביום 28/06/1979 פורסמה למתן תוקף ברשומות תכנית בנין עיר מס' ש/186 המשנה חלק מייעוד החלקה ממגורים לשטח לבנייני ציבור, יחד עם החלקה הסמוכה.

ביום 31/1/1980 פרסמה הועדה המרחבית שומרון הודעות הפקעה בהתאם לסעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות ולפי חוק התכנון והבניה, בדבר הפקעת חלק מהחלקה בשטח כולל של 2,045 מ"ר, על יסוד תכנית ש/18, לצורך סלילת דרך, ולאחר מס' חודשים פרסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות. לאחר מס' שנים, החלקה חולקה למס' מגרשים בתכנית נוספת שמכוחה הוצאו הודעות הפקעה נוספות.

העותר טען, כי יש להורות על ביטול ההפקעה מאחר והמשיבות זנחו את המטרה הציבורית והצורך הציבורי במקרקעין, נוכח משך הזמן הרב שחלף ממועד ההפקעה והיעדר פעולות אופרטיביות לאורך השנים. מנגד, המשיבות טענו כי יש להורות על דחיית העתירה מאחר ולשיטתן המועצה המקומית לא זנחה את מטרת ההפקעה והצורך הציבורי במקרקעין.

השאלה העיקרית בעניין זה הינה האם השתהו המשיבות במימוש מטרת ההפקעה, באופן המלמד על העדר קיומו של צורך ציבורי, בהתחשב בפרק הזמן שחלף מאז הופקעו המקרקעין, או שמא הצעדים שנקטו על ידי המועצה, מעידים שלא ראוי לעשות כן, חרף העיכוב?



בית המשפט פתח וציין, כי אמנם חלפו 40 שנים מאז קביעת ייעודם התכנוני של המקרקעין וכ-10 שנים מאז הושלמה ההפקעה עם פרסום הודעת ההפקעה. יחד עם האמור, חרף חלוף הזמן, טרם מומשה מטרת ההפקעה והמקרקעין עומדים מזה שנים ארוכות ללא כל שימוש. **בית המשפט הדגיש, כי אין חולק שמדובר בשיהוי בלתי סביר, אך יחד עם האמור, בכך אין די, ויש לבחון האם גם מבחינת השיקולים האחרים ניתן לקבוע כי הרשות השתתה באופן חריג.**

ובהתאם, נקבע, כי בכל הנוגע להתנהלות הרשות המפקיעה יש לבחון האם הרשות אכן פעלה למימוש של מטרות ההפקעה, והאם פעולות אלה היו סבירות בנסיבות העניין, על רקע הזמן שחלף. נקבע כי לא ניתן להתעלם מטענת המועצה כי המקרקעין מושא העתירה הם חלק יחסי קטן ממתחם גדול של מגרשים ושטחים שהופקעו ובחלקם מומשה מטרת ההפקעה והוקמו מבני ציבור רבים.

**בית המשפט קבע, כי נוכח האמור, אם הרשות המפקיעה מממשת את מטרת ההפקעה בחלק מסוים של המתחם המופקע באופן שאינו מלמד על כוונתה לוותר על מימוש המטרות בחלקים האחרים, אין להסיק מהימנעותה ממימוש מטרות ההפקעה באחת החלקות המופקעות, על זניחת המטרה בנוגע לאותה חלקה. לעומת זאת, ככל שקיים בסיס להבחנה בין החלקות השונות, ניתן לבחון את התקדמות ההליכים לגבי חלקה (מסוימת במנותק מן ההתרחשויות לגבי השטח המופקע בכללותו).**

נקבע, כי אמנם התנהלות המשיבות במשך השנים שעברו ממועד פרסום התכנית ואף ממועד פרסום הודעת ההפקעה, לא הייתה משביעת רצון, אך יחד עם האמור, **התנהלותה בנסיבות העניין, אין בה כדי להורות בשלב זה על ביטול ההפקעה, שכן אין להסיק מחלוף הזמן על העדר צורך עתידי בקרקע.**

לאור האמור, העתירה נדחתה.

#### **הערת מערכת:**

פסק-דין זה הולך עקב בצד אגודל למגמת הפסיקה שמצמצמת מאד את המקרים בהם מורים בתי המשפט על ביטול הפקעה, המערכת סבורה כי רשות שנוטלת קרקע עשרות שנים לפני שיש לה צורך בשימוש בהם, חוטאת לתפקודה, אם הרשות צריכה את הקרקע 40 שנה אחר שהפקיעה סימן שהחזיקה את הקרקע 40 שנה יותר מדי, ידמה כל אחד מעמנו שזו אדמתו הניטלת ממנו ועומדת כאבן שאין לה הופכין, מן הראוי ליצור סנקציות שיגרמו לרשות "לחשוב פעמיים" במקרים מעין אלו.

#### **עתירה חוזרת – לא עוזרת**

**מספר ההליך:** עת"מ 40802-05-23 **הלינה חנה גוהר נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב ערכאה:** בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב, בפני כב' השופט גלעד הס. **פרטי המקרקעין:** גוש 7460 חלקה 26 ברחוב אלנבי 98 תל אביב. **תאריך מתן פסק הדין:** 18.3.24 **ב"כ המשיבה:** עוה"ד אירית יומטוב והראל וינטרוב.

העותרת הינה הבעלים הרשום של המקרקעין המצויים ברחוב אלנבי 98 (להלן: "הנכס"). על הנכס חלה תכנית השימור של תל אביב, כאשר בעקבות בקשה למימוש זכויות שנעשה בעבר נערכה שומה בגין השבחה הנובעת מתכנית השימור.



שומה זו לא שולמה ובשלב מאוחר יותר נעשה מימוש במכר ונשלחה שומה בגין "מימוש מלא". היטל ההשבחה שולם, אולם העותרת הגישה ערר על השומה לוועדת הערר. הדיון בערר התעכב שנים רבות, כאשר החלטת ועדת הערר ניתנה רק ביוני 2023.

בכל מקרה, באוגוסט 2020 הגישה העותרת עתירה מנהלית וביקשה שבית המשפט יורה למשיבה לבטל את שומת היטל ההשבחה שהוצאה בגין המימוש המלא ביום 15.6.2020 וכן להנפיק לה אישור העברה ללשכת רישום המקרקעין (להלן: "העתירה הראשונה").

בית המשפט לעניינים מנהליים דחה את העתירה על הסף וזאת מחמת קיום סעד חלופי וחובת מיצוי ההליכים בוועדת הערר. בית המשפט פסק, כי דרך המלך לדון בטענות של העותרת בעניין היטל ההשבחה, הינה בהגשת ערר לוועדת הערר. עוד ציין בית המשפט כי כל ניסיון לדון בענייני היטל השבחה בבית המשפט לעניינים מנהליים בדרך של עתירה מנהלית, עלול להפוך את הוראות הדין לפלסטר והדבר נוגד כללי מנהל תקין ואת זאת אין לאפשר.

למרות פסק הדין, הוגשה עתירה נוספת, העתירה דנא. במסגרת זאת, ביקשה העותרת סעד לפיו, בית המשפט יתן הוראה למשיבה להשיב לידה את היטל ההשבחה ששולם על ידה. את העתירה, נימקה העותרת בכך שלדעתה מדובר בהתנהלות המנוגדת לדין של המשיבה לפיה היא מחזיקה כספים של העותרת אותם גבתה בגין תכנית השימור, כאשר קיימת בתיקי השימור הכרעה כללית של שמאי מכריע שהורה שאין השבחה בנכס.

במקביל - במסגרת העררים שהוגשו על החלטת ועדת הערר שקבעה כי אין השבחה בתכנית השימור, התבקשה בקשה לעיכוב ביצוע, כך שהתבקש כי הכספים ששולמו לוועדה המקומית בין היתר הכספים ששולמו ע"י העותרת כאן, לא יושבו עד הכרעה בערעור המנהלי. בית המשפט נעתר לבקשה בהחלטה מנומקת וערעור לבית המשפט העליון בנושא זה נדחה, כאשר בית המשפט העליון קבע כי יש להשאיר את עיכוב הביצוע על כנו.

**בעניין העתירה דנא, בית המשפט קבע, כי יש לדחות את העתירה, הרי שהובהר בעתירה קודמת כי המחוקק התווה דרך לתקוף את הליך היטל ההשבחה.**

נקבע כי גם לגופם של דברים, אף אם היה טעם להגשת העתירה המנהלית עוד טרם ניתנה החלטה בערר, טרם הוגש הערעור המנהלי וטרם ניתנה החלטה בבקשה לעיכוב הביצוע, ברור כי לאחר שקרו כל אלו, ראוי היה כי העותרת הייתה מבקשת למחוק את העתירה. גם אם לא הייתה העתירה הראשונה וגם אם לא הייתה ניתנת החלטה של ועדת הערר ולאחריה החלטה של בית המשפט בעיכוב ביצוע, עדיין דין העתירה להידחות. הנושא מצוי לפתחו של בית המשפט לעניינים מנהליים במסגרת ערעור מנהלי ורק ככל שידחה הערעור ניתן יהיה לדרוש את הכספים בחזרה. ככל שהוועדה המקומית לא תחזיר כספים ניתן להגיש תביעה אזרחית ובכל מקרה לא עתירה מנהלית.

נפסקו הוצאות לחובת העותרת, בסך של 75,000 ₪.

#### **הערת מערכת:**

נראה, כי עתירה שניה באותו נושא ובאותן טענות הובילו את בית המשפט לפסוק הוצאות על הצד הגבוה, מאחר שבית המשפט כבר הבהיר לעותרת את דרך המלך לתקוף בהליך היטל השבחה, והעותרת בכל זאת החליטה להגיש עתירה נוספת, ודרך ההתנהלות היא זו שעלתה לעותרת ביוקר.

לשון בית המשפט:

"כאמור העותרת בהגיונותה ציינה בכתב העתירה כי הגישה ערר, אולם טענה כי הערר לא הוכרע וכי בקשות בעניין לא הועילו, אלא שבינתיים הערר הוכרע ואף הוגש עליו ערעור מנהלי. לפיכך ראוי היה כי העותרת מיוזמתה או שתתקן את העתירה או שתמחוק אותה לאור ההתפתחות."

### היעדר פגם מהותי

**מספר ההליך:** ערר 84011-07-22 **הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן נ' האביב בפודים 30 בע"מ ערכאה:** ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה תל אביב, בפני כב' היו"ר, עו"ד נורית טביב מזרחי. **פרטי המקרקעין:** גוש 6204 חלקה 61, רחוב הפודים 30 ברמת גן. **תאריך מתן ההחלטה:** 20.3.2024. **ב"כ המשיבה:** עו"ד שרון פטל.

ערר שהגישה הוועדה המקומית בגין שומה מכרעת ביחס לפרויקט פינוי בינוי הכולל הריסת שני בנייני מגורים הכוללים 37 דירות, ברחוב הפודים 30 בשכונת נחלת גנים ברמת גן (להלן: "הפרויקט" ו-"הנכס" בהתאמה).

השומה המכרעת מתייחסת לתכנית 506-0511766 (להלן: "התכנית") אשר פורסמה למתן תוקף ביום 11.7.19 ומהווה תכנית התחדשות עירונית להריסת שני המבנים הקיימים על החלקה והקמת מגדל מגורים הכולל 111 יח"ד. טרם אישור התכנית נחתם בין כל בעלי החלקה לבין המשיבה הסכם פינוי בינוי. בעקבות מימוש זכויות בדרך של היתר בנייה הוצאה שומת הוועדה המקומית, לאחריה הוגש על ידי המשיבה שומה אחרת.

הוועדה המקומית טענה, כי בשומה המכרעת נפל פגם מהותי בהערכת היטל השבחה בגין אישור התכנית בהערכת השווי במצב החדש בשומה המכרעת, ביצע השמאי המכריע שתי הפחתות הן בגין בעלות משותפת והן בגין דחיה ומורכבות הפרויקט, למרות היותן של הפחתות אלה חופפות.

ועדת הערר, פתחה וקבעה כי יש לדחות את הערר, מהנימוקים להלן:

השמאי המכריע הבהיר, כי ההפחתה לבעלות משותפת (מושעא) ניתנה לאור מהות הנכס המהווה בניין משותף בבעלות משותפת של כ-37 בעלים, תוך שזכויות הבנייה הן בבעלות משותפת. כפי שהבהיר, ההפחתה אינה בהכרח בגין דחיה, אלא הינה לעצם השיתוף כאשר המטרד שבשיתוף יכול לבוא לידי ביטוי בניהול הנכס, בצורך בהסכמות על השימוש בנכס ועוד. כפי שציין, בנוסף להפחתה לבעלות משותפת, מצא לנכות בהפחתה נוספת בגין מורכבות הפרויקט אשר באה לידי ביטוי בדחיה, לרבות דחיה בתשלומי ההוצאות עבור המטלות הציבוריות כאמור בשומה.

כמו כן, השמאי המכריע הבהיר כי גישה זו יוצרת אבחנה בין ההפחתה למושעא משווי הזכויות בלבד לעומת הדחיה אשר מופעלת גם על ההוצאות. כפי שציין, הגם שניתן לנקוט בגישה של מקדם הפחתה כולל (כזה המגלם הן את הדחיה בתשלום ההוצאות והן את ההפחתה לבעלות משותפת), במקרה דנן מצא לנכון לפצל את ההפחתות כפי שבוצע. בחינת שיעור ההפחתה הכולל בגין בעלות משותפת, דחיה ומורכבות הפרויקט, מעלה כי בסך הכול הובא בחשבון מקדם הפחתה כולל בסך 0.83 שנמצא להערכתו בתחום הסביר בהתייחס למאפייני הנכס שבנדון ולפרויקט זה.

ועדת הערר הדגישה, כי לא השתכנעה מטענות הוועדה המקומית כי בשומה המכרעת נפלה טעות מהותית או דופי חמור אשר הם ורק הם מצדיקים התערבותנו בשומה המכרעת. יתרה מכך, הדברים מקבלים משנה תוקף עת בפי העוררת טענה כנגד הכרעה שמאית מובהקת המצויה בליבת שיקול דעתו של השמאי המכריע. שכן, מדובר בעניין שמאי מובהק, אשר השמאי המכריע נתן דעתו לגביו בהתאם למקצועיותו ומומחיותו. העוררת לא הרימה את הנטל כי נפל פגם חמור בשומה המכרעת בהיבט זה. נקבע, כי השמאי המכריע פעל במתודה שמאית שונה מזו המוצעת על ידי שמאי העוררת, אך אין בכך הצדקה להתערבות ועדת הערר בקביעותיו.

לאור האמור, הערר נדחה.

### **הערת מערכת:**

הפחות והתאמות הנוגעות להערכת זמן הינן כר נרחב לשאלות העולות בין שמאים לגבי שיעור הדחייה שיש ליקח בחשבון, ברי הוא כי שיעור הדחייה הצפויה הינו רב השפעה על השווי, עם זאת וכידוע הבחינה הינה למועד הקובע ולא בדיעבד, לצערנו מדובר בביצה ותרנגולת שכן פעמים רבות כתוצאה מהתמשכות ההליכים המשפטיים אלו עדיין נידונים בעוד הנישומים רואים שההערכה שנקטה הינה בחסר ועיניהם כלות.

ייתכן והיה מקום לשקול הוספת אפשרות תיקון שומה גם לנתונים מעין אלו שנישומו בחסר לאור המשמעות הגבוהה כאמור.