

עו"ד ספיר זילבר



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

גרסת הדפסה 

נפקעים - שמרו על קניינכם

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- פתח תקווה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 410-0856021- התחדשות עירונית יוספטל.
- נתניה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 408-1157346- מתחם A18.
- מודיעין - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 420-1168806- מרכז עינב לתעסוקה.
- אור עקיבא - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 353-0236505- מתחם מס' 5.

• היטל השבחה

- בר"מ 1713/24, 2013/24 הועדה המרחבית לתכנון ובניה יישובי הברון נ' אינג' בר יהודה בע"מ - תיקון שומה – פרשנות דווקנית לרשימה מצומצמת.
- בר"מ 4624/21 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אהובה איצר ואח' – פטור מהיטל השבחה לדירת מגורים – האם נדרשת החזקה בפועל?

• חוזים

- ע"א 3805/23 גלינה גולדברג נ' בר-זן נדל"ן ותיירות בע"מ ואח' - חוזה פסול - מגורים בדירות נופש.

• הפקעות

- ת"א 41660-07-21 חברת דואר ישראל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה יישובי הברון ואח' – הערכת שווי מקרקעין מופקעים מבני ציבור - גישת השוואה הישירה מול העקיפה.

• פירוק שיתוף

- ת"א 38005-08-18 ישיבת חברת אהבת שלום נ' עבד אללה עבד אלעזיז ואח' – האם יש להותיר קרקע למגורים בידי המדינה ולא להורות על מכירתה מנימוקים של טובת הציבור?

מאמר

נפקעים - שמרו על קניינכם

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

בישראל של שנת 2024 יכול מוסד תכנון לאשר תכנית שתאפשר להפקיע לאדם את מקרקעיו או להקים מגדל מגורים בן 40 קומות בסמוך לביתו, מבלי שהוא ידע על כך ומבלי שתינתן לו ההזדמנות להגיש התנגדות לתכנית, ואולי אף לבקש פיצוי הולם. הסיבה לכך נעוצה בדרכי הפרסום של תכניות.

אופן פרסומן של תכניות נקבע בחוק התכנון והבניה ובתקנותיו, והוא אמור להבטיח שדבר הפקדתה ואישורה של תכנית יגיע לידיעת מי שזכאי להתנגד לה ולהגיש תביעת ירידת ערך בגינה, ככל שמדובר בתכנית פוגעת, החלה ביחס למקרקעיו או בסמוך להם.

למרות זאת, מדהים ככל שנשמע, הוראות החוק ביחס לחלק נכבד מהתכניות, אינן מחייבות לשלוח הודעות אישיות לבעלי הקרקע הכלולים בתכנית, לא כל שכן לאלו שגובלים בה, ומסתפקות בחובה לפרסם במדיות שונות, שעל אף היותן מגוונות, מידת האפקטיביות של הפרסום בהן מוטלת בספק.

בתחילה דרש המחוקק לפרסם את דבר הפקדת התכנית ברשומות, בעיתונות ובמשרדי הועדה המקומית שתחום שיפוטה או חלק ממנו כלול בתכנית. לא למותר לציין, כי הפרסום ברשומות אינו אפקטיבי ולו בשל חוסר נגישותו לציבור הרחב.

כך, גם האפקטיביות של הפרסום בעיתון אינה גדולה במיוחד, אם בשל העובדה שמדובר במדיה מודפסת שלאורך השנים נצרכת פחות ופחות ואם בשל דרך הפרסום בה (לרוב במדורים מיוחדים וצפופים, באותיות קטנות וללא הבלטה), מה גם שסביר שמרבית הבעלים אין להם כלל מושג באיזה גוש/חלקה הם אוחזים.

באופן דומה, גם הפרסום במשרדי הועדה/הרשות המקומית אינו מועיל למי שמלכתחילה אינו יודע כלל על עצם הפרסום, וברי כי לא ניתן לצפות מהאזרח לפקוד את משרדי הרשות שבתחומה הוא מחזיק בקרקע אחת לכמה שבועות רק לשם בדיקה אלו פרסומים נעשו.

בשנת 2002 הורחבה חובת הפרסום גם לאתר האינטרנט של הועדה המקומית או הרשות המקומית הנוגעת בדבר, ולאחר האינטרנט של המשרד הממונה אם מדובר בתכנית בסמכות מחוזית. בנוסף, נקבעה חובה לפרסם הודעה על גבי שלט בולט בתחום התכנית.

דרכי פרסום אלו אמנם הרחיבו את היקף החשיפה לציבור, אולם ספק אם תרמו לאפקטיביות שלה. הפרסומים אודות תכניות באתרי הרשות המקומית אינם מוצגים באופן נגיש לציבור הרחב, והשלטים אותם יש להציב באופן בולט בקרקע למשך כל התקופה שנקבעה להגשת התנגדויות, לא אחת נעלמים באורח מסתורי זמן קצר לאחר הצבתם, מה גם שספק רב אם ההנחה המקופלת בחובה זו, לפיה בעלי הקרקע הרלוונטיים יעברו בקרקע ויראו את השלט המוצב בה, תקפה במציאות.

אנו סבורים, כי הדרך האפקטיבית והראויה ביותר אפוא היא מתן הודעה אישית לכל בעל עניין בקרקע שיש לו זכות להתנגד לתכנית. אלא, שהחוק כאמור אינו מחייב זאת באופן גורף לכל תכנית באשר היא, ומסייג זאת לתכניות מסוימות, ובהן תכניות בסמכות מקומית החלות על שטח מצומצם/הכוללות הגדלה של שטחי ציבור/המתירות כל עניין שניתן לבקשו כהקלה/תכניות לרישוי מהיר ותכניות איחוד וחלוקה, בסמכות מקומית או מחוזית, הכוללות טבלת איזון והקצאה.

בעוד שניתן להבין מדוע בתכניות שמנינו לעיל – בהן ההשפעה על הזכות הקניינית של בעל הקרקע היא גדולה – חלה חובת הודעה אישית לבעלי הקרקע הכלולים בה, יש קושי להסביר מדוע בתכניות אחרות, שגם להן עשויה להיות השפעה אדירה על הזכות הקניינית, עד כדי איונה המוחלט, לא חלה עדיין חובה כזו.

כך למשל, תכניות תשתית לאומית שאושרו בשנים האחרונות, כדוגמת תכניות המטרו השונות (תת"ל 101 ו-102), תכניות הרכבת (תת"ל 65א') והתכנית להרחבת כביש 4 (תת"ל 43א'), המשתרעות על שטחים אדירים המצויים בבעלות פרטית ומייעדות אותם להפקעה, מפורסמות בדרכי הפרסום המינימליות ביותר, שרק מי שעוקב בדריכות אחרי הפרסומים השונים ו/או משלם מכיסו לחברה פרטית שתבצע את המעקב עבורו, ידע עליהן.

הפועל היוצא, הוא שבעלי קרקע רבים מחמיצים את חלון ההזדמנויות להגשת התנגדות לתכנית, ומגלים אודות קיומה של תכנית מפקיעה החלה על מקרקעיהם רק בשלב בו מבקשת הרשות לתפוס בהם חזקה, כשלעיתים בשלב זה כבר עבר גם פרק הזמן הקצוב בחוק – 3 שנים ממועד אישורה של תכנית – להגשת תביעת ירידת ערך בגינה, באופן המעמיד אותם בפני שוקת שבורה עם זכות מינימלית מאוד לפיצוי, אם בכלל (זאת בשל הלכת הפיצוי הדו שלבי, עליה כתבנו בהרחבה במאמר שפורסם בגיליון חודש ספטמבר).

עובדה זו בשילוב עם פסיקות בית המשפט העליון שקבעו כי חובה לנהל את ההליך בדרך דו-שלבית של תביעת ירידת ערך תחילה ורק בהמשך את היתרה בפיצוי הפקעה, גורמת לכך שחלק נכבד מאד מהפיצוי שמצוי בשלב הראשון של הפגיעה עלול "ללכת לאיבוד" בשל טענת התיישנות, שאותה נוהגות הרשויות להעלות כדרך של שגרה.

בעע"מ 9264/10 חברת נ.י.ל.י. נדל"ן בע"מ נאמר, כי "חובת הפרסום וזכות ההתנגדות הם כמו שני צידי המטבע והם הוכרו ומוכרים בהלכה כיסודות חיוניים לקיומו של הליך תכנון תקין וחוקי" (בג"ץ 288/00 אדם טבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' שר הפנים.....", ובבג"ץ 3459/10 אלעתאימן נ' ממשלת ישראל נקבע כי: "כדי להבטיח הליך הגשת התנגדויות אפקטיבי, נחוץ שהמידע על אודות התוכנית ופרטיה יהיה נהיר לאדם הסביר, ושיגיע לציבור מבעוד מועד".

על אף דברים אלו של בית המשפט העליון, נראה כי באיזון בין האינטרסים השונים – של בעל הקרקע מחד, ושל הרשות המקדמת את ההליך התכנוני, מאידך, נתן המחוקק עדיפות לרשויות התכנון על פני זכותם הקניינית של בעלי הקרקע וכך מעדיף לשמר את המצב ולשמור על הקופה של הרשויות.

יש שיטענו, כי גם על הפרט מוטלת חובה מינימלית לגלות ערנות לפרסומים הנעשים בסביבתו, ובפרט כשמדובר במי שיש בבעלותו קרקע שאינה משמשת למגוריו, מה גם שמגוון דרכי הפרסום הקבועים בחוק מגבירים את הסיכוי שמידע אודות קידומן של תכניות יגיע לציבור גדול ככל הניתן.

ואולם, דומה כי במקרים בהם תכנית צפויה לגרום לפגיעה חמורה בזכות הקניין – כדוגמת תכניות תת"ל 43א' ותת"ל 65א' המסמנות שטחים אדירים בבעלות פרטית לייעוד מסילה/דרך המיועדת להפקעה – לא ניתן להסתפק בדרכי הפרסום הכלליות הקבועות בחוק, וכשם שבשלב ביצוע ההפקעה מחויבת הרשות המפקיעה, עוד מתקופת חקיקת המנדט, לשלוח הודעות אישיות לבעלים, יש להטיל עליה את אותה החובה כבר בשלב בו היא מקדמת את התכנית שמסמנת את הקרקע להפקעה, באופן שיאפשר לבעלי הקרקע הכלולים בתכנית למצות את זכות ההתנגדות המוקנית להם בחוק, ובמידת הצורך, גם להיערך מבעוד מועד להגשת תביעת ירידת ערך.

אנו קוראים אפוא למחוקק להרים את הכפפה גם בעניין זה, ולהטיל חובת מסירת הודעה אישית לבעלי קרקע בתחום התכנית ביחס לכלל התכניות, ולמצער בתכניות המייעדות קרקע פרטית להפקעה לצרכי ציבור.

עד אז – מוצע לכל בעל קרקע לעשות בדיקה מקיפה ביחס למקרקעיו ולתכניות החלות והמקודמות עליהן, ובפרט בהתייחס לתכניות התשתיות רחבות ההיקף שאושרו בשנים האחרונות, ובהן כאמור – תת"ל 43א' וחלק מתכניות המטרו, שהמועד להגשת תביעות ירידת ערך בגינה עומד לחלוף בעוד כחודשיים ימים.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

פתח תקווה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 410-0856021 - התחדשות עירונית יוספטל

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה, הופקדה תכנית מספר 410-0856021 בפינה הדרום מזרחית של צומת הכבישים 40 ו-483 במזרח פתח תקווה. מטרת התכנית הינה בין היתר, עידוד תהליכי התחדשות עירונית ופיתוח שכונת יוספטל ליצירת סביבת מגורים איכותית וייחודית המשולבת במרקם עירוני.

התוכנית קובעת שינוי ייעודי קרקע מאזורי מגורים של 3-4 קומות, אזורי מגורי א', מגורים ב', אזורי מסחר ועוד לייעודי קרקע של מגורים מסחר ותעסוקה, ספורט ונופש, גן ציבורי. התכנית אף יוצרת 4,762 יחידות דיור, זכויות בנייה והוראות לאיחוד וחלוקה. כמו כן, התכנית קובעת הוראות ותנאים לפיתוח תשתיות, הוצאת היתרים ועוד.

נתניה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 408-1157346 - מתחם A18

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה, הופקדה תכנית מספר 408-1157346 במתחם A18 ברחוב ראול ולנברג, בנתניה. מטרת התכנית הינה בין היתר, יצירת מסגרת תכנונית להקמת 345 יחידות דיור חדשות בבנייה המשלבת מגורים, מסחר ותעסוקה, הקצאת מגרשים למבני ציבור, שטחי ציבור פתוחים, דרכים ושבילים.

התכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים. שינוי ייעוד ממגורים א'1, מגורים ב' ומגורים ג' למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, דרכים ושצ"פ. כמו כן, התכנית קובעת שטחי בנייה למגורים, תעסוקה, מסחר, מבנים ומוסדות ציבוריים. קביעת זיקות הנאה, מבנים להריסה, תוספת יחידות דיור ועוד.

מודיעין - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 420-1168806 - מרכז עינב לתעסוקה

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה, הופקדה תכנית מספר 420-1168806 במרכז עינב לתעסוקה. מטרת התכנית הינה בין היתר, העצמה והתחדשות של מרכז עינב לתעסוקה בהתאם לתוכנית הכוללת מד/2040.

התכנית קובעת ייעודי קרקע מאושרים ותאי שטח בייעודי קרקע: תעסוקה ומסחר, מבנים ומוסדות ציבוריים תחנת תדלוק ועוד. כמו כן, התכנית קובעת הוראות לפיתוח נופי ותשתיות. קביעת שימושים, זכויות בנייה, קווי בנין, גובה ומספר קומות.

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבנייה, אושרה תכנית מספר 353-0236505 בצפון מזרח העיר. מטרת התכנית הינה בין היתר, שינוי ייעוד משטח חקלאי למתחם הכולל ייעודי תעסוקה, מסחר, מבני ציבור, ספורט ונופש ופארק פתוח לאורך נחל עדה.

התכנית קובעת שינוי ייעוד כאמור לייעודי תעסוקה, מסחר, מבני ציבור, פארק, ספורט ונופש. התכנית קובעת זכויות בנייה, שימושים ותכליות. כמו כן התכנית קובעת הוראות בנייה, גודל מגרשים, קישוריות למתחם התעסוקה החדש, ריכוז תשתיות ועוד.

עדכוני פסיקה

תיקון שומה – פרשנות דווקנית לרשימה מצומצמת

מספר הליך: בר"מ 1713/24, 2013/24 **הועדה המרחבית לתכנון ובניה יישובי הברון נ' אינג' בר יהודה בע"מ ערכאה:** בית המשפט העליון בפני כב' השופט, נעם סולברג. **פרטי המקרקעין:** גוש 10195 חלקה 73 מתחם "מול זכרון", זכרון יעקב. **תאריך מתן פסק הדין:** 30.0.24 **ב"כ המשיבה:** עו"ד צבי שוב ועו"ד גלעד שמעון.

שתי בקשות רשות ערעור, של חברת בר יהודה והועדה המרחבית יישובי הברון כנגד החלטת בית המשפט המחוזי בחיפה בהליכים המתנהלים בין הצדדים מזה שנים רבות, למעלה מעשור, שעניינם חיוב החברה בתשלום היטל השבחה בסכומים ניכרים ביותר, בגין שני מגרשים, הידועים בזכרון יעקב (להלן: **המגרש הצפוני ו-המגרש הדרומי**).

בתמצית, לפי התכניות שחלו על המקרקעין במקור ("מצב קודם"), סווגו שני מגרשים כמקרקעין בייעוד תעשייה ומלאכה. בשנת 2006, ניתן לחברה היתר בניה להקמת מבנה תעשייתי בשטח אחד המגרשים, הדרומי. בהמשך אותה שנה, כך לפי קביעתה של ועדת הערר, התירה הוועדה המרחבית לחברה לעשות שימוש חורג לצרכי מסחר במבנה התעשייתי, שבנייתו אושרה לפי ההיתר הקודם; זאת, למשך 5 שנים, המדובר במתחם הידוע לעוברים ושבים כ"מול-זכרון".

בתום השימוש החורג אושרה תכנית בניין עיר שייעדה את שני המגרשים לייעוד של מסחר.

הדיונים במשך השנים היו בשאלת שיעור היטל השבחה בעקבות שינוי הייעוד בהתחשב בכך שכאמור באחד המגרשים היה קיים מבנה שנהנה בשימוש חורג למרכז מסחרי פעיל טרם אישור התכנית, ואילו השני היה ריק, שיעור היטל שנדרש היה שונה לחלוטין בפער גדול בין המגרשים.

בית המשפט העליון קבע, כי דין הבקשות – להידחות, זאת בין היתר שכן לטעמו אין בטענות הצדדים כדי לעורר שאלה משפטיות עקרוניות, המצדיקה מתן רשות ערעור, אך ההחלטה, כהכרעות המשפטיות שקדמו לה משך השנים של ניהול ההליכים המרובים בפני ועדת הערר מס' פעמים, שמאי מכריע, בית המשפט המחוזי ועוד, מעלה נקודות חשובות ומעניינות לגופו של עניין.

מגרש צפוני

עקב הליכים משפטיים שקדמו לעניין הנדון שעניינם מיהו החייב בהיטל השבחה ומשנקבע כי בר יהודה חייבת בהיטל השבחה, על אף שבעת אישור התכנית הייתה ברת רשות בלבד, החליטה הוועדה המרחבית, שנים רבות לאחר תשלום השומה המקורית, 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, **ובית המשפט המחוזי אשרר את הכרעתה, נציין כי בשומה המתוקנת הועלה חיוב מקורי של מיליון ₪ לכדי 14 מילי ואף הוסף חיוב בריבית והפרשי הצמדה.**

טענות הוועדה המרחבית, שלפיה יש לה סמכות לתיקון כללי ולא מוגבלת היא לרשימה המצויה בסעיף החוק נדחו לאור פסיקת בית המשפט העליון בעניין "קרן" שהינה הלכה מחייבת וכן בשל שסעיף החוק, שתוקן כידוע בתיקון 84, הינו ברור ומפורש, כך גם הטענה כי אם נפלה בשומה טעות מאלה המנויות בחוק, קמה לה סמכות לתקן את השומה, על מלוא היקפה ותוכנה ולא רק בנקודת הטעות – נדחתה על ידי בית המשפט העליון. **צוין, כי גם אם נניח, בניגוד לקביעתה המפורשת של ועדת הערר, כי "אכן נפלה בשומה המקורית טעות כאמור – הרי שבכך לא סגי. זאת, שכן ברי כי בעת הוצאת השומה מתוקנת, ששינתה באופן דרמטי את גובה השומה המקורית, עת קבעה היטל בסך של 14,810,000 ₪, חלף 960,500 ₪, לא הגבילה עצמה הוועדה המרחבית רק ל"עילות טכניות באופיין", אלא ניצלה את ההזדמנות לתיקון מקיף של השומה. הוועדה המרחבית מבקשת אפוא לנצל 'פתח כחודו של מחט', ולהרחיבו 'כפתחו של אולם'; זאת אין לאפשר."**

המגרש הדרומי

הוועדה המקומית טענה טענות כנגד קביעות עובדתיות של הערכאות הקודמות ובהן טענה כי המבנה נבנה "בחטא" והיה מבנה לא חוקי ועל כן אין מקום להתחשב במבנה זה ואין לנכות עלויות בנייתו מהיטל ההשבחה, בית המשפט אשרר את קביעות הערכאות כי הבניין למסחר נבנה על פי היתר שהוצא כדין לשימוש חורג ואין מקום להידרש לטענה שמועלת כיום.

בית המשפט גם ציין כי טענת הוועדה המרחבית שאין להתחשב כלל במבנה שהקימה החברה במגרש הדרומי, במסגרת חישוב שווי המצב הקודם; בה בעת, שסבורה הוועדה המרחבית כי יש לכלול את אותו מבנה בחישוב שווי המצב החדש, משל נבנה בן לילה, ביום כניסת התכנית המשביחה לתוקף. הינה טענה שמבקשת 'לאחוז את החבל משני קצותיו'.

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.

אחת הנקודות שעלתה בפני הערכאות הייתה דרך חישוב היטל השבחה במקרה ייחודי זה של שימוש חורג שלאחריו מאושרת תכנית, וההתייחסות למבנה שהוקם בשלב השימוש החורג, בית המשפט העליון העיר כי הגדרת המחוקק את הנכס הנישום כ"מקרקעין" מתייחסת גם למבנה ועל כן אין דומה השבחת מגרש ריק שאושרה לגביו תכנית, כמגרש בנוי, וההשבחה שונה.

הערת מערכת:

בדומה לאנומליה הקיימת במנגנון לבירור תביעות ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה, שלפיו ועדה מקומית שהיא הנתבעת והיא האמורה לשלם את הפיצוי, היא גם הגוף הן בתביעה (באופן המוביל מטבע הדברים כמעט תמיד לדחייתן של התביעות בשלב הראשון), גם המנגנון החוקי הקיים בנוגע להיטל השבחה, שלפיו ועדה מקומית שהיא הגוף הנהנה מגביית היטלי השבחה, היא גם הגוף האמון על הוצאת שומות היטל השבחה וקביעת גובהן, מעורר בתוכו קושי מובנה, ועלול לעתים רבות להביא לתוצאות מוטות ולהשתת חיובים בלתי פרופורציונליים על כתפי האדם הפרטי - הנישום.

בענייננו, מתח בית המשפט העליון בהחלטתו ביקורת חריפה על הועדה המרחבית, ביחס לשומה מתוקנת שהוצאה על ידה ע"ס כ-15 מיליון ₪ (קרן) (לעומת כ-960 אלף ₪ היטל בשומה המקורית (!)), לא רק ביחס לעצם הוצאתה, שכפי שנקבע נעשה ללא בסיס חוקי, ובניגוד להוראות ס' 14(ו) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, אלא גם ובעיקר ביחס לדיון שהתקיים בוועדה המרחבית לקראת הוצאת השומה, כשמן החומר שהוצג בפני בית המשפט עלה כי בעקבות אותו דיון, הוגדל היטל, באופן דרמטי, ובצורה מגמתית ומלאכותית, וללא פרופורציה ביחס לגובה היטל הראוי. בית המשפט מציין בהקשר זה כי החומר שהוצג בפניו בהקשר זה "מטריד מאוד", ומבהיר כי "על הוועדה המרחבית חלה חובה להוציא שומת היטל השבחה בהתבסס על תשתית עובדתית הולמת, תוך שאיפה כנה להעריך את שווי ההשבחה האמיתי שנוצר כתוצאה מאישור התכנית... הדברים נכונים תמיד, אולם יפים ביתר שאת, מקום בו הועדה המרחבית מבקשת לבסס את טענותיה, באותו הקשר ממש, על העיקרון של גביית מס אמת. לא ארחיב מעבר לכך; די לחכימא ברמיזא".

דבריו של בית המשפט העליון כמובן ראויים, אולם נשאלת השאלה - איזה סעד נותר לו לאדם הפרטי, העומד בפני התנהלות "מטרידה מאוד" של הרשות השלטונית, המעמידה אותו באופן בלתי הגון ומתוך מניעים בלתי ענייניים לעתים, בפני דרישות תשלום של סכומי עתק, ומאלצת אותו לנהל הליכים משפטיים יקרים וארוכי שנים לצורך ביטול אותן דרישות כספיות עצומות וחסרות בסיס? מי יפצה את הנישום בסוף הדרך על העוול והנזקים הכספיים שנגרמו לו לאורך שנים, בעקבות התנהלות שלטונית כוחנית וחסרת חוקיות, והאם מי מבין האחראים לדבר, ייתן על כך את הדין?

להיום, הכלים הקיימים בחוק להתמודדות עם ניצול לרעה של כוחה השלטוני של הרשות בגביית יתר של היטל השבחה, דלים ביותר. יתכן שהגיעה השעה שהמחוקק ייתן את דעתו על העניין, ויקבע מנגנונים ואף סנקציות מתאימות על רשויות שיימצא כי פעלו באופן בלתי ראוי בהקשר לגביית היטלי השבחה, על מנת למנוע או לכל הפחות לצמצם למינימום תופעות בלתי רצויות ופסולות מעין אלה, ועל מנת לחזק את אמון הציבור בהליכי גביית היטלי השבחה.

**גילוי נאות - משרדנו ועו"ד גלעד שמעון ייצגו את בר יהודה מתחילת הדרך בערכאה ראשונה ועד פסק הדין המוזכר לעיל.

פטור מהיטל השבחה לדירת מגורים – האם נדרשת החזקה בפועל?

מספר ההליך: בר"מ 4624/21 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אהובה איצר ואח' **ערכאה:** בית המשפט העליון, בפני כב' הרכב השופטים, עוזי פוגלמן, עופר גרוסקופף וגילה כנפי שטייניץ. **פרטי המקרקעין:** דירת מגורים, ירושלים. **תאריך מתן פסק הדין:** 18.8.2024. **ב"כ המשיבים:** עוה"ד שירין ברגותי-מלחם, עפר גיטליץ, חיים נובוגרוצקי, תהילה רוט.

בקשת רשות ערעור על פסק הדין של בית המשפט לעניינים מנהליים במסגרתו התקבלו ערעורי המשיבים על החלטת ועדת הערר שלא להחיל את הוראות הפטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בעניינם של המשיבים.

הועדה המקומית טענה, כי הבקשה מעוררת שאלה עקרונית שעניינה בפרשנות המונח "מחזיק" בסעיף הפטור ובתחולת הסעיף בהתאם לפרשנות זו. בתוך כך נטען, כי יש לאמץ פרשנות לפיה המונח "מחזיק" בסעיף 19(ג) משמעו כי תחולת הפטור מותנית בהחזקה בפועל של המקרקעין עובר להגשת הבקשה לפטור מהיטל השבחה, וכי אין להחילו על מי שמחזיק בחלק מהזכויות בדירה או בחלקים שצמודים לה. נטען על ידי הועדה, כי הפרשנות שקבע בית המשפט לעניינים מנהליים להוראות סעיף 19(ג) מייטרת את דרישת החזקה במקרקעין ולא עולה בקנה אחד עם לשון הסעיף.

בנוסף הועדה המקומית טענה, כי תכלית הפטור, כמו גם הצורך לפרשו בצורה מצמצמת בשים לב לחשיבות השמירה על הקופה הציבורית, שוללת את הרחבתו למקרים של "יזמות עסקית ספקולטיבית" שעניינה רכישת זכות צמודה לדירה קיימת כדי לקבל זכות בדירה עתידית. עוד נטען, כי בנסיבות העניין ממילא לא החזיקו המשיבים במקרקעין ולא היו בעלי זיקה לדירות הקיימות, ומשכך הם לא זכאים לפטור כאמור בסעיף 19(ג).

בית המשפט העליון דן בשאלת היקף הפטור מתשלום היטל השבחה בגין הרחבת דירת מגורים עד ל-140 מ"ר לפי סעיף 19(ג) התעוררה מספר פעמים בפסיקה. הובהר, כי כפי שקבע בית משפט קודם, ניתן למצוא בהוראות סעיף 19(ג) עיגון לשוני הן לגישה של המבקשת, הן לגישתם של המשיבים והיועמשי"ת, ביחס לפרשנות המונח "מחזיק". בנוסף, אף לשיטת בית המשפט העליון כאן פרשנות שלפיה יינתן הפטור גם במצבים שבהם בנייתה של יחידת דיור מתאפשרת מכוח החזקה בזכויות בנייה על גבי בניין קיים, מגשימה את התכליות שעומדות בבסיס הפטור: סיוע לאזרחים לשפר את תנאי מגוריהם או מגורי קרוביהם, וכן עידוד ופיתוח שוק הנדל"ן באמצעות מתן תמריצים להגדלת היצע יחידות הדיור. נקבע, כי לכך יש להוסיף, כי ממילא הפסיקה הכירה בתחולת הפטור על מקרים של בניית דירה על גבי קרקע פנויה, ודומה כי קשה להלום מדוע שלא תחול הוראת הפטור גם במצבים של בניית דירה על גבי גג מבנה מגורים.

עמדתה היועמשי"ת שהוגשה במהלך ההליך, הדגישה את היתרונות שבבחינה פרטנית של מהות העסקה שבמסגרתה רכש המחזיק את זכויותיו במקרקעין, בשים לב לצורך למנוע שימוש לרעה בהוראות הפטור. אכן, נקבע כי החשש משימוש לרעה בהוראות הפטור – בפרט בנסיבות בהן הפטור ינוצל לצרכים מסחריים כדוגמת העברת הנכס בסמוך לאחר קבלת הפטור – מצא בעבר ביטוי בדיוני הכנסת, כמו גם בפסיקה.

בית המשפט העליון קבע, כי הוראת הפטור כוללת מנגנון דו שלבי שלפיו תחולת הפטור מותנית בכך שהמחזיק במקרקעין או קרובו יתגוררו בדירה, הם או בני משפחתם הקרובים, לפחות 4 שנים מיום סיום בנייתה ועד להעברת הזכויות. מבלי לטעת מסמרות, דומה כי תנאי זה נותן מענה מסוים לחשש מפני שימוש מסחרי וגריפת רווחים באמצעות הפטור.

משאלה הם פני הדברים, כפי שקבע בית המשפט המחוזי, יש להותיר את שאלת הנסיבות שעשויות לעלות כדי שימוש לרעה בהוראות הפטור לעת מצוא על בסיס תשתית עובדתית מתאימה.

לאור האמור, הערעור נדחה.

הערת מערכת:

נראה, כי סעיף פטור זה מעסיק רבות את ועדות הערר ובתי המשפט, כאשר הסעיף לא מפרט דיו את התנאים הנדרשים, כך שלעיתים הערכאות השיפוטיות נאלצות לפרש את הסעיף ולהמציא "יש מאין".

אנו סבורים כי על המחוקק לתקן את הסעיף, וכך ייחסכו הליכים משפטיים והוצאות מיותרות, ויפה שעה אחת קודם.

חוזה פסול – מגורים בדירות נופש

מספר הליך: ע"א 3805/23 **גלינה גולדנברג נ' גבר-זן נדל"ן ותיירות בע"מ ואח' ערכאה:** בית המשפט העליון כשבבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים בפני כב' הרכב השופטים, נעם סולברג, גילה כנפי-שטייניץ ויחיאל כשר. **פרטי המקרקעין:** מלון איילנד, נתניה. **תאריך מתן פסק הדין:** 20.8.24. **ב"כ המערער:** עו"ד אבירם רחימי.

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי, בו נדחתה תביעת המערערת לביטול שני הסכמים לרכישת יחידות נופש שכרתה עם המשיבה 1, ולהשבת התמורה בסך של 3,500,000 ₪ ששילמה בגינן.

בימים 5.6.2008 ו-22.7.2009 נחתמו בין המערערת לבין המשיבה שני הסכמי מכר זהים בתוכנם, לפיהם רכשה המערערת מהמשיבה שתי יחידות נופש בפרויקט בסכום של 2 מיליון ₪ ו-1.5 מיליון ₪, בהתאמה. על פי תנאי ההסכם, רשאית המערערת לעשות שימוש ביחידות למשך פרק זמן של שלושה חודשים בשנה, ואילו ביתר ימות השנה, קרי משך תשעה חודשים, עליה להעמידן לטובת השכרה מלונאית לציבור הרחב, באמצעות חברת הניהול של המלון. עוד נקבע בהסכם, כי עתיד להיחתם בין הרוכש לחברת הניהול הסכם ניהול מלונאי, שנוסחו צורף כנספח להסכם המכר ("הסכם לניהול מאגר יחידות"), ובו ייקבעו הוראות שונות הקשורות לאופן ניהול יחידות הנופש, בהן הוראות הנוגעות להשכרתן על-ידי חברת הניהול לציבור הרחב.

המערערת טענה, כי המשיבות הציגו בפניה מצגים לפיהם הסכם המכר, בגדרו התחייבה להעמיד את יחידותיה לרשות המאגר המלונאי לתקופה של תשעה חודשים בשנה, הוא חוזה פורמלי שהוראותיו תואמות את הוראות התב"ע והוראות משרד התיירות, שנחתם למראית עין בלבד, תוך שהובטח לה כי המגבלות שבהסכם זה לא ימנעו ממנה לעשות שימוש של קבע ביחידותיה לאורך כל ימות השנה. המערערת תמכה את עמדתה, בין היתר, בהבטחות שנמסרו לה בעל-פה ובהסדר המיוחד. יתרה מכך, נטען כי הסכמי המכר הם חוזים למראית עין בלבד, בעוד שההסדר המיוחד הוא החוזה האמיתי שנכרת בין הצדדים, ולפיכך נטען דינם של הסכמי המכר – בטלות.

בית המשפט העליון בחן האם הסכמי המכר הם הסכמים למראית עין בלבד בכל המתייחס לתקופה בה הותר למערערת לעשות שימוש ביחידות הנופש. כמו כן – האם הסכמי הצדדים במסמכי ההסדר המיוחד על הסדר שונה מן ההסדר שנקבע בהסכמי המכר, המוציא את יחידות הנופש מן המאגר המלונאי ומאפשר למערערת להתגורר בהן לאורך כל ימות השנה?

בית המשפט העליון קבע, כי עלה בידי המערערת להוכיח כי ההסדר המיוחד העניק לה זכות לעשות ביחידותיה שימוש של קבע במשך כל ימות השנה, ובתוך כך פטר אותה מן החובה להעמידן לרשות המאגר המלונאי בחלק מחודשי השנה.

הודגש, כי הסדר זה אף יושם בפועל על-ידי המשיבה וחברת הניהול, ללא עוררין, לאורך תקופה של כחמש שנים, החל ממועד מסירת היחידות למערערת ועד להחלטת בית משפט של פירוק שהורה לרוכשי היחידות להעמיד את היחידות לרשות המאגר המלונאי.

בית המשפט העליון בלשונו, להלן:

”הוכח כי התקיימה בין הצדדים מערכת הסכמית כפולה: חוזה גלוי – הוא הסכם המכר – המתיר למערערת לעשות שימוש ביחידות הנופש שרכשה שלושה (או ששה) חודשים בשנה ומחייבה להעמיד את יחידותיה לרשות מאגר היחידות המלונאי ביתר חודשי השנה; וחובה סמוי כתוב וחתום – הוא ההסדר המיוחד – המעניק למערערת זכות שימוש ביחידות הנופש ללא הגבלת זמן וללא תוספת תשלום. הצדדים גילו דעתם, הן במסמכי ההסדר המיוחד הן בהתנהגותם, כי ההסדר המיוחד, אשר נועד לבוא תחת ההסדרים שנקבעו בהסכמי המכר, הוא המבטא את הסכמותיהם האמתיות והוא המשקף את אומד דעתם בעת כריתת ההסכמים. כאמור, הצדדים נהגו בפועל על פי הסדר זה שנים רבות, עד להחלטת בית המשפט שהורתה על פינאי הרוכשים, בהם המערערת, ועל העברת יחידותיהם למאגר המלונאי. בנסיבות אלה, אין מנוס מלקבוע כי הסכמי המכר – הם החוזה ה”גלוי” – נכרתו למראית עין בלבד.”

באשר להסדר המיוחד, הוא החוזה ”הסמוי” החל בין הצדדים – הסדר זה נועד לעקוף את הוראות ההיתר ואת כתב ההתחייבות שנתנה המשיבה לוועדה המקומית ולמשרד התיירות. חוזה שאלה מטרותיו, הוא חוזה פסול לפי סעיף 30 לחוק החוזים (ולאופן הסיווג של חוזה שנועד להונות את הרשויות כחוזה למראית עין או כחוזה פסול אף שההסדר המיוחד, הוא המשקף את העסקה האמיתית שנערכה בין הצדדים, המערערת אינה מבקשת ליתן לו תוקף ואינה עותרת לאכיפתו. בתביעתה, כפי שהוגשה לבית המשפט המחוזי, אשר התבססה רק על הטענה להיות הסכמי המכר הסכמים למראית עין, עתרה המערערת לבטלות כלל ההסכמים ולהשבת התמורה ששילמה מכוחם. לפיכך, התייתר הצורך להידרש לתוצאות הפסלות. יש לזכור, כי מאז ניתנה החלטת בית משפט של פירוק, בשנת 2016, חויבה המערערת להעמיד את יחידותיה לרשות המאגר המלונאי בהתאם להוראות הדין, ולמעשה נשללו זכויותיה לפי ההסדר המיוחד.”

כאמור לעיל, הערעור התקבל.

הערת מערכת:

נושא דירות הנופש מעסיק את המערכות כבר שנים רבות, לאור פערי המחיר בין דירות נופש לדירות ”רגילות” ולאחר שהפסיקה הגדירה את ההבדלים ואת אפשרויות השימוש של דירות נופש, נראה כי יש מי שפועל בניסיון לטשטש את ההבדלים על מנת למכור את הדירות בשוק החופשי. בית המשפט הוביל לכך שלא הכותרת והשם היא הקובעת אלא מהות ההסכם.

הערכת שווי מקרקעין מופקעים – מבני ציבור- גישת השוואה הישירה מול העקיפה

מספר ההליך: ת"א 41660-07-21 חברת דואר ישראל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה יישובי הברון ואח' ערכאה: בית המשפט המחוזי בחיפה, בפני כב' השופט, שמואל מנדלבורם. פרטי המקרקעין: חלק מחלקות 10, 11 בגוש 10223, רחוב המייסדים 35-37 בנימינה. תאריך מתן פסק הדין: 15.8.24 ב"כ התובעת: עוה"ד בקרמן.

תביעת הפקעה לפיה, פורסמה הודעה על ידי הועדה המקומית לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות, בה נאמר כי הנכס, מבנה ציבורי, דרוש לצרכי ציבור, כאשר בכוונת המועצה לקנות חזקה בנכס, וכן ניתנה התחייבותה העקרונית של הועדה לשאת בתשלום פיצויי הפקעה. בהמשך, ביום 14.5.20 פורסמה בילקוט פרסומים הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות בדבר הקניית בעלות בנכס למועצה.

חברת דואר ישראל בע"מ היא בעלת זכויות חכירה בנכס נשוא התביעה ברוב המייסדים 35-37 בנימינה על פי חוזי חכירה, בהם הוגדרה תקופת החכירה ל-49 שנים מיום 23.3.1987 עם אופציה להארכת תקופת החכירה ל-49 שנים נוספות.

במוקד המחלוקת שתי שמאויות שהוגשו מטעם הצדדים. המחלוקת שעמדה הינה בעניין גישת השוואה העקיפה – האם למגורים או משרדים?

שמאי הצדדים התבססו על הנחיות השמאי הממשלתי הראשי ועל סעיף 4 בעניין מבני ציבור בהן נאמר להלן - "ככלל, גישת השומה העדיפה לשומת זכויות המקרקעין היא גישת השוואה לנכסים דומים. יחד עם זאת, גישת השוואה למחירי השוואה במבני ציבורי כמעט ואינה ישימה נוכח מיעוט העסקאות בנכסים אלה ולנוכח השונות הרבה שבסוגי השימושים, המאפיינים הפיזיים והתכנוניים בנכסים אלה. לפיכך, ינקוט השמאי בגישות שומה אחרות כדלקמן...".

כמו כן, בית המשפט ציין הערות חשובות שמופיעות בהנחיות הינן:

"בהשוואה למ"ר קרקע מבונה "בייעוד האלטרנטיבי הסחיר" צוין עוד, כי "הייעוד האלטרנטיבי הוא הייעוד העסקי-פרטי השכיח שבו אפשר לעשות את אותו השימוש הציבורי לדוגמא: השימוש כמרפאות נעשה גם במבני משרדים (גם אם מרפאות אלו ממוקמות בסביבת מגורים מובהקת)". בנוסף צוין, כי "בהעדר נתונים לשימוש דומה יוכל השמאי לגזור את השומה על בסיס שווי לקרקע לשימוש השכיח בסביבה על פי שיקול דעתו".

צוין, כי אמנם שמאי הועדה לא נימק מדוע דווקא יעוד "משרדים" הוא הייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר לנכס נשוא השומה, בעוד ששמאי החברה נימק כאמור את קביעתו לפיה יש להשוות את הנכס לשווי נכס למגורים בכך שהנכס ממוקם בלב שכונת מגורים, אולם נקבע על ידי בית המשפט במקרה זה השימוש למשרדים הוא הדומה ביותר לשימוש שנעשה ולא שימוש למגורים.

בית המשפט קבע, כי יש לאמץ את עמדת שמאי הועדה המקומית, לפיה שווי הנכס נקבע על בסיס השוואה לנכסים אחרים בייעוד משרדים. הודגש, כי גישת השוואה "הישירה" כמעט ואינה ישימה במבני ציבור נוכח מיעוט העסקאות, השונות הרבה בסוגי השימושים ובמאפיינים הפיסיים והתכנוניים בנכסים אלה. צוין, כי גישת השוואה "הישירה" כמעט ואינה ישימה במבני ציבור נוכח מיעוט העסקאות, השונות הרבה בסוגי השימושים ובמאפיינים הפיסיים והתכנוניים בנכסים אלה

מנגד, בית המשפט הוסיף, כי שווים של מקרקעין נמדד גם לפי השימושים שניתן לעשות בהם ולא רק לפי אלה שכבר שימש הנכס. את הקרקע יש להעריך לפי השימוש המיטבי שניתן לעשות בה, קרי השימוש החוקי שיניב את הערך הגבוה ביותר. אופן השימוש האפשרי בקרקע משפיע על שוויה, גם אם הוא בגדר תוכנית או פוטנציאל. לעניין זה ניתן

להשוות את אפשרות הבניה לאחוזי בנייה שטרם נוצלו. גם הקמת מבנה או הרחבתו בקרקע שבה טרם נוצלו אחוזי הבנייה האפשריים דורשות אישור של הגורמים התכנוניים. מובן, עם זאת, כי **אחוזי הבנייה הפוטנציאליים הם "זכות תכנונית" המשפיעה על שווי הקרקע.**

בית המשפט דחה את דרישת דואר ישראל לקבלת פיצוי בגין הוצאות נלוות, זאת כי לא הוכח לטעמו באופן מספק, אך פסק שכר טרחה בשיעור של 7.5% בתוספת מע"מ.

הערת מערכת:

ככלל, על פי ההלכה הפסוקה הרי שהפקעת נכס מחייבת פיצוי דו שלבי, ולכן קרקע חקלאית שמופקעת, הייעוד למבני ציבור לא תשלם הרשות שווי של ייעוד למבני ציבור, אלא שווי על פי הייעוד שקדם לתכנית ששינתה ייעוד.

לעומת זאת, במקרה זה הינו של ייעוד שבו כבר השתמש הבעלים לייעוד מעין ציבורי ועל כן חלים דיני ההפקעה והפיצוי הינו על פי השווי המיטבי של מבנה ציבור אבל בהעדר עסקאות השוואה ניתח בית המשפט את ההנחות השמאיות והתאימן למקרה דנן.

האם יש להותיר קרקע למגורים בידי המדינה ולא להורות על מכירתה מנימוקים של טובת הציבור?

מספר ההליך: ת"א 38005-08-18 **ישיבת חברת אהבת שלום נ' עבד אללה עבד אלעזיז ואח' ערכאה:** בית משפט השלום בבית שמש, בפני כב' השופט, אופיר יחזקאל. **פרטי המקרקעין:** גוש 30617 חלקה 130 ירושלים. **תאריך מתן פסק הדין:** 25.8.24 **ב"כ המשיבה:** עוה"ד אריאל קמנקוביץ.

תביעה לפירוק השיתוף במקרקעין הממוקמים בסמוך לשכונת רמות בירושלים. שטח המקרקעין הוא 17,230 מ"ר. התובעת, שיזמה והגישה את התביעה לפירוק השיתוף, היא בעלת הזכויות ב-7/60 מהמקרקעין. נתבעים 1-9 הם בעלי הזכויות של 70% מהמקרקעין. חלקם הוא בגדר נכסי נפקדים, בהתאם להוראות חוק נכסי נפקדים. תעודה לפי סעיף 30 לחוק נכסי נפקדים צורפה לכתב ההגנה שהוגש מטעם נתבעים 16-18, והטענות הנוגעות לזכויות בחלק זה במקרקעין הובאו, לפיכך, באמצעות הפרקליטות, המייצגת את הנתבע 16, האפוטרופוס לנכסי נפקדים.

בית המשפט קבע, כי לא ניתן להורות על פירוק השיתוף באמצעות "חלוקה בעין" של המקרקעין ויש להורות על פירוק השיתוף באמצעות מכירתם. אשר לאופן המכירה, על פי הדין יש לבצעה בדרך של מכירה פומבית. נקבע, כי דרך זו אינה רק זו הקבועה בחוק, אלא גם זו הצפויה למקסם את התמורה שתקבל (לטובת כלל השותפים) במסגרת המכירה. עם זאת, על פי הוראות הסיפא לסעיף האמור, ניתן לסטות מהכלל האמור ולהורות על ביצוע המכירה באופן אחר, אם ישנה דרך הנראית לבית המשפט יעילה וצודקת יותר.

המדינה טענה, כי במסגרת בחינת השאלה, האם קיימת דרך יעילה וצודקת יותר לביצוע המכירה, רשאי וצריך בית המשפט לשקול גם שיקולים של טובת הציבור, ובמקרה הנוכחי, בין היתר, את העובדה שהמדינה היא בעלים של כ-70% מהמקרקעין ואת העובדה שמדובר במקרקעין שניתן יהיה לבנות בהם מאות יחידות דיור. לטענת המדינה, קיים אינטרס ציבורי להותיר בידיה את הבעלות במקרקעין (למשל לצורך בניית דיור בר השגה), ולאפשר לה לרכוש

מהשותפים האחרים את זכויותיהם במקרקע במחיר התואם את הערכת מומחה בית המשפט, או לחילופין, לערוך מכירה פומבית לעניין זכויות השותפים האחרים בלבד.

בית המשפט קבע, כי אין לקבל את טענות המדינה, שכן, מכירה פומבית, צפוי שתמקסם את התמורה שתתקבל עבור השותפים עצמם (לרבות המדינה) ובכל מקרה תהא תוצאתה כפופה לאישור בית המשפט. כך, אפשר שיוצעו הצעות לרכישה בסכום העולה על הערכת המומחה, וככל שלא יוצעו כאלה, אפשר שלא תאושר המכירה.

כמו כן, ובהנחה כי בית המשפט אכן רשאי, משיקולים של טובת הציבור (בשונה משיקולים של צדק ויעילות הנוגעים לשותפים בלבד), להורות על מכירת המקרקעין, לצורך פירוק שיתוף, שלא באמצעות מכירה פומבית, **הרי שאין מקום להניח, כי טובת הציבור דורשת את הותרת המקרקעין בבעלות המדינה דווקא. כך, אין מקום להניח כי פיתוח הקרקע למגורים, תוך שהיא בבעלות המדינה, תעשה בצורה יעילה יותר, מאשר מקום בו הזכויות בקרקע תירכשנה על ידי גורם פרטי.**

הערת מערכת:

בכל מקרה, יש להניח כי גם באמצעות מכרז פומבי, הרי שמאחר ומדינת ישראל הינה הבעלים בעיקר הנכס, יש לה יתרון מובנה לרכוש את הנכס שעולה על כל מתחרה, וודאי בעלים של חלק קטן מהמקרקעין. עם זאת, קבלת שומת שמאי וקביעת רף תחתון לשווי הנכס תסייע למנוע עיוות דין במקרה של יתרון מעין זה, שכן הערך השומתי שיתעלם מהיתרון, אמור להיות רף תחתון למכירה.

