

עו"ד ספיר זילבר



עו"ד על נדל"ן

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**

- צבי שוב משרד עורכי דין, רונית אלפר משרד עורכי דין -

גרסת הדפסה 

היטל השבחה בתכנית כוללנית – מדרגות או "מקפצה מנטרלת"

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- מנהל התכנון – הבהרה בנוגע למועד ההגשה הקובע של בקשה להיתר הכוללת בקשה להקלה.
- טבריה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 207-0703876 - המושבה ב'.
- רמת גן - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 506-0651539 - מתחם הבילויים.
- ראשון לציון - הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' 413-0917237 - מתחם מונטיפיורי.
- חריש - הודעה בדבר אישור תכנית מס' 307-1161603 - תכנית מתאר כוללנית.
- בית שאן - הודעה בדבר הפקדת תכנית מועדפת לדיור מס' 1125 - בית שאן מערב.

• מקרקעין

ת"א 6457512-21 עדנה שושני ואח' נ' מדינת ישראל – רשם המקרקעין - "פרצה קראה לגנב" – זיוף צוואה והתרשלות הצדדים.

• רמ"י

ת"א 27118-11-19 שערי העמק ירושלים בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל ירושלים - דמי היתר – גבייה ביתר?

• פירוק שיתוף

ת"א 26404-09-20 רינה כהן ואח' נ' אמיר זימן ואח' – חלוקה בעין.

• היטל השבחה

ערר 8008/0319 רכבת ישראל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה אשקלון – פטור למסילת רכבת.

מאמר

היטל השבחה בתכנית כוללנית - מדרגות או "מקפצה מנטרלת"

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

כידוע, חוק התכנון והבניה קובע, כי קיימת חובת תשלום היטל השבחה, בין היתר, בגין אישורה של תכנית.

עד שנת 2018, הוגדרה 'תכנית' כ'תכנית מתאר מקומית או מפורטת'.

במהלך השנים פורש בפסיקה המונח 'תכנית' ככולל כל תכנית שניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, גם אם היא איננה תכנית מתאר מקומית. בדרך זו, נסללה הדרך לגבות היטל השבחה בגין היתרי בניה שהוצאו מכוחן של תכניות מתאר ארציות, כדוגמת תמ"א 18, תמ"א 36 ותמ"א 38.

המונח 'תכנית כוללנית' נטבע בשנים האחרונות בחוק כמבטא תכנית מתאר מקומית שנועדה להתוות את מדיניות התכנון הכוללת של הרשות המקומית המתייחסת לשטח הרשות או חלק ממנו ולקבוע את המסגרת התכנונית מכוחה יגזרו תכניות מפורטות בסמכות ועדה מקומית. תכנית כזו לרוב אינה משנה את ייעוד הקרקע ואת זכויות הבניה התקפות ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה מבלי לאשר קודם תכנית מפורטת.

בעבר היו מעט רשויות שלגביהן אושרו תכניות כוללניות אולם בעקבות שינויי חקיקה וקביעת סמכויות הועדות ועצמאותן בין היתר בהתייחס לשאלה אם אושרה בהן תכנית כוללנית, החלו רשויות רבות לתכנן ולאשר תכניות כאמור וכיום מדובר באחוז נכבד מהרשויות.

עם אישורן של תכניות כוללניות במספר ערים החלו להתעורר מחלוקות בשאלה האם תכניות אלו הביאו לעליית ערך הקרקע והאם קיימת בכלל הצדקה לגבות היטל השבחה במועד אישורן נוכח חוסר הודאות המגולם בהוראותיהן והצורך באישור תכנית מפורטת על מנת להוציא היתר בניה מכוחן וכן החלוקה בין שיעור ההשבחה בתכנית הכוללנית לזו המפורטת העתידית.

לאור זאת, נכנס לתוקפו, ביום 18.7.18, תיקון 126 לחוק התכנון והבניה, שהסדיר את היבטי החיוב בהיטל השבחה בגין תכנית כוללנית מתוך מטרה לדחות את תשלום היטל השבחה בגין אישורה של תכנית כוללנית עד למועד בו תאושר תכנית מפורטת מכוחה.

לצורך כך, תוקנה ההגדרה 'תכנית' בסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה כך שלא תכלול תכנית כוללנית.

בנוסף, על מנת שבמועד בו תאושר תכנית מפורטת, אחרי התכנית הכוללנית, ניתן יהיה לגבות בגין עליית השווי שיצרה גם התכנית הכוללנית, תוקן גם סעיף 4 לתוספת והוסף לו ס"ק 5א', בו נקבע כי **"במקרקעין שבהם אושרה תכנית לאחר אישורה של תכנית כוללנית, תתווסף לשומת ההשבחה, השבחה בשל התכנית הכוללנית, אם היתה."**

תיקון זה, לכשעצמו, גרר מחלוקת נוספת בשאלה כיצד תחושב ההשבחה מכוח התכנית הכוללנית לעת אישורה של התכנית המפורטת. כלומר, האם לשום כל תכנית בפני עצמה למועד אישורה (שיטת המדרגות), כפי שנפסק להלכה עוד בשנת 2006 במסגרת רע"א 4217/04 פמיני, או לשום את ההשבחה הנובעת משתי התכניות יחד למועד אישורה של התכנית המפורטת לפיה, ומסכום ההשבחה שמתקבל להפחית את שיעור העלייה הכללית בשווי השוק של המקרקעין שחלה בין התכנית הראשונה לאחרונה, ככל שהוא אינו נובע מן הפעילות התכנונית המשביחה (שיטת המקפצה המנטרלת)?

בהחלטה מעניינת מהימים האחרונים, נדונה השאלה באריכות על ידי ועדת הערר במחוז תל אביב (ערר 81115-12-20 וולנברג טוורס בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב) בהתייחס לתכנית הכוללנית של תל אביב – תא/5000.

כנגד עמדת היו"ר, עו"ד שרון טל, שסברה כי יש לאמוד את ההשבחה בשיטת המדרגות, הוחלט על ידי שני חברי הוועדה, כי חישוב ההשבחה לתכנית הכוללנית והמפורטת יעשה על פי שיטת המקפצה המנטרלת, כשכל אחד מהם תומך את עמדתו בנימוקים שונים אותם נציג כעת.

חבר הוועדה, שמאי המקרקעין אור לוי, הסביר כי משהוחרגה תכנית כוללנית מגדר המונח 'תכנית' ספק בעיניו אם ניתן לראות בה אירוע מס היוצר מדרגת השבחה נפרדת.

בנוסף, עמד חבר הוועדה על החסרונות והקושי במדידת השפעתה של תכנית למועד אישורה, שעל פי רוב כלל אינה באה לידי ביטוי בשינוי מחירי השוק. קל וחומר, כאשר מדובר בתכנית מתאר כוללנית שבאופן אינהרנטי נעדרת ודאות ומסוימות ביחס למקרקעין הכלולים בתחומה.

הקושי לבודד את מידת השפעתה של התכנית על שווי הקרקע במועד אישורה, הסביר, הוא שהוביל לתיקון החוק מלכתחילה כך שלא סביר לפרש את התיקון באופן שבו קושי זה יעמוד בעינו ורק ידחה למועד אישורה של התכנית המפורטת.

עוד הסביר, כי דווקא נוכח החשיבות שראה בית המשפט העליון, בעניין פמיני, לוודא קיומו של קשר סיבתי בין ההשבחה לפעילות התכנונית, הדרך הנאותה לחישוב צריכה להיות זו שמביאה בחשבון את ההשבחה הנובעת משתי התכניות יחד – הכוללנית והמפורטת, ולא של כל אחת בנפרד.

חבר הוועדה יעקב קרייזלר, נציג מתכנן המחוז, שם את הדגש הן על לשון החוק והן על תכליתו.

לעמדתו, תיקון 126 החריג מפורשות תכניות כוללניות מגדרי 'תכנית' שבגינה ניתן לגבות היטל השבחה, כך שאין לראות בהן עוד אירוע מס העומד בפני עצמו.

מטעם זה בלבד, הוא סבור, כי לא ניתן ליישם את שיטת המדרגות, שכן גם לאחר אישורה של התכנית המפורטת, ועל אף ההוראה בסעיף 4(א5) לפיה, במועד אישורה של תכנית מפורטת תיווסף לשומת ההשבחה גם השבחה שנגרמה בשל התכנית הכוללנית, אין התכנית הכוללנית מהווה עוד מדרגת מס העומדת בפני עצמה.

לעמדתו, אם כוונת המחוקק הייתה רק לדחות את מועד תשלום היטל השבחה בגין התכנית הכוללנית למועד אישורה של התכנית המפורטת, לא היה נדרש להחריג תכנית כוללנית מגדרי המונח 'תכנית', אלא רק לקבוע כי מועד התשלום בגין תכנית כוללנית ידחה למועד אישורה של התכנית המפורטת שתאושר אחריה, כפי שנעשה במקרים אחרים (כדוגמת התיקונים שנעשו לאורך השנים ביחס להגדרת המונח 'מימוש זכויות').

מבחינה תכליתית, הסביר, מטרת התיקון לחוק הייתה למנוע את חוסר הודאות וריבוי ההתדיינויות ביחס להיקף ההשבחה שיצרה התכנית הכוללנית במועד אישורה. בהינתן כך, ברי שאין כל היגיון לקבוע כי במועד אישורה של התכנית המפורטת יש לשוב ולבחון באופן נפרד את היקף ההשבחה של התכנית הכוללנית.

בנוסף הסביר, כי הלכת פמיני כלל אינה רלוונטית היות וההלכה שנקבעה עסקה במצב דברים שונה, בו אושרו 2 תכניות או יותר שללא ספק היוו אירוע מס במועד אישורן. המקרה הנדון, לעומת זאת, שונה בתכלית, היות והמחוקק עצמו קבע שתכנית כוללנית לא מהווה אירוע מס וכפועל יוצא מכך, אינה מקימה חבות בתשלום היטל השבחה במועד אישורה.

בהתייחס לטענה שעלתה בהלכת פמיני, לכך ששיטת המקפצה ממסה גם עליית ערך כללית הסביר, כי במקרה הנדון יש לראות בתכנית הכוללנית ובתכנית המפורטת שבאה אחריה, הליך תכנוני אחד שראשיתו בתכנית הכוללנית וסופו בתכנית המפורטת. במצב דברים זה, אין מדובר במיסוי נוסף על עליית ערך שאינה נובעת מהליכי התכנון, אלא בקביעת המועד הנכון והראוי לחישוב ההשבחה על הליכי התכנון מראשיתם.

חבר הועדה ממשיך ועורך הקבלה גם להלכות הרבות שנפסקו בנוגע לזכויות מותנות (בר"ס 2866/14 גוזלן; בר"ס 168/20 ברקול) לגביהן נקבע, כי המועד לחישוב ההשבחה הוא מועד התרתן והפיכתן ממותנות למוקנות. בהקבלה לענייננו, הוא מסביר, כי לעת אישורה של התכנית המפורטת – המהווה את אירוע המס המקיים את החבות בתשלום היטל ההשבחה גם בגין התכנית הכוללנית – יחושב המצב הקודם בהתעלם מ'הזכויות המותנות' שנקבעו בה.

אל מול עמדות אלו, סברה יו"ר ועדת הערר – עוה"ד שרון טל – כי שיטת החישוב המתחייבת במקרה הנדון, העולה הן מלשון החוק והן מתכליתו, היא שיטת המדרגות, שכאמור לעיל, נפסק להלכה עוד בפס"ד פמיני כי היא השיטה על פי יש לחשב קיומה של השבחה מתכנית.

לשון הוראת סעיף 4(א5), מסבירה יו"ר הועדה, מורה לחשב את ההשבחה מכח התכנית הכוללנית ולצדפה להשבחה הנובעת מן התכנית המפורטת. כלומר, לחשב באופן עצמאי את ההשבחה הנובעת מהתכנית הכוללנית ולהוסיף אותה לחישוב ההשבחה שתעשה לתכנית המפורטת. מטעם זה, היא סבורה, שיטת המקפצה, המדלגת על התכנית הכוללנית ואינה מחשבת באופן נפרד את ההשבחה הנובעת ממנה, אינה תואמת את לשון החוק.

לשיטתה, התכנית הכוללנית היא שקופה כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת, אולם עם אישורה של זו האחרונה, שבה התכנית הכוללנית לתחיה כאירוע מס נפרד שיש לחשב את ההשבחה בגינו.

חיזוק לאמור, מוצאת יו"ר הועדה בתכלית החקיקה. לדבריה, התחקות אחר כוונת המחוקק מלמדת כי כל שהוא ביקש היה לדחות את מועד החיוב בהיטל בגין התכנית הכוללנית ולוודא מיסוי בגינה במועד הנדחה.

כך עולה לעמדתה מעיון בפרוטוקולי הדיון שהתקיימו ביחס להצעת החוק, ובפרט ביחס לניסיונות לקבוע כבר במסגרת התיקון לחוק, את שיטת חישוב ההשבחה. ניסיונות אלו נדחו באופן מפורש תוך ציון כי כל מטרת התיקון היא לדחות את מועד תשלום ההיטל בגין התכנית הכוללנית.

במצב דברים זה, סברה יו"ר הועדה, יש לפעול בהתאם להלכה שנפסקה בפס"ד פמיני. לעמדתה, לא קיים שוני מהותי בין המצב החוקי בו עסק פס"ד פמיני למקרה הנדון המצדיק לסטות משיטת המדרגות, לגביה קבע בית המשפט העליון כי היא מייצרת קשר סיבתי הדוק יותר בין ההשבחה לבין התכנון. לא רק זאת, אלא שהחשיבות שראתה הפסיקה בגביית מס אמת גוברת אף היא על עקרון היעילות שאותו מבקשים חברי הועדה לקדש.

בנוסף לכל זאת, מסבירה יו"ר הועדה כי הואיל ובמקרה הנדון מחצית מהזכויות במקרקעין נמכרו לאחר אישורה של התכנית הכוללנית (וטרם תיקון 126 לחוק) ובעקבות זו הוצאה לבעלים שומת השבחה שאף שולמה זה מכבר, הרי שעקרון השוויון בין נישומים מחייב להחיל שומה זו – ובפרט את שיטת המדרגות על פיה נערכה השומה – גם בעת מימוש הזכויות הנוכחי שנעשה ביחס למחצית השניה של הזכויות.

אנו סבורים, כי עמדת הרוב בהחלטה זו נסמכת במידה רבה על עמדה משפטית שניתנה עוד בשנת 2018 על ידי המשנה ליועץ המשפטי לממשלה דאז, עו"ד ארז קמיניץ, בעקבות תיקון 126 לחוק, כאשר במהלך השנים שמאים מכריעים, ובעקבותיהם גם ועדות הערר השונות, אימצו אף הם עמדה זו וחישובו את היטל ההשבחה בגין תכנית כוללנית ותכנית מפורטת שאושרה בעקבותיה בהתאם לשיטת המקפצה.

החידוש בהחלטה שסקרנו הוא דווקא בעמדת המיעוט, שהובעה כאמור על ידי יו"ר הוועדה, אשר מתמודדת עם חוות דעתו של עו"ד קמיניץ ומציגה עמדה פרשנית שונה לתיקון 126 לחוק ומסבירה באופן מנומק ומבוסס מדוע דווקא שיטת המדרגות היא השיטה המתחייבת במקרה הנדון, ובפרט משנקבע על ידי בית המשפט העליון כי היא השיטה המועדפת לחישוב השבחה מתכנית באשר היא מביאה לתוצאה מדויקת יותר, השומרת על עקרון הקשר הסיבתי ומס אמת, מה גם שבמקרה הנדון אף שומרת על עקרון השוויון בין נישומים, בנוסף לכאורה הוראות המחוקק מפורשות בהוראה לפיה יש לצרף את השבחה בגין התכנית הכוללנית להשבחה של המפורטת.

נזכיר, כי בתזכיר לחוק התכנון והבניה שהופץ מוקדם יותר השנה (ר' סקירה בגיליון חודש מרץ 2024), הוצע לערוך תיקון בהוראות התוספת השלישית כך שהיטל השבחה יגבה רק בגין תכנית הכוללת הוראות מפורטות ושניתן להוציא מכוחה היתר בניה, כאשר במסגרת שומת השבחה שתערך לתכנית זו, תכלול גם השבחה שנוצרה בתכניות קודמות שאינן מפורטות.

לאור האופן בו פורש עד כה תיקון 126 לחוק, מסתמן כי ללא הנחיה ברורה אחרת בחוק, אישור הצעת החוק הנ"ל תביא לאיון מוחלט של הלכת פמיני וכפי שכבר כתבנו בעבר, בתנאים של שוק עולה, המשמעות היא כי לא רק שההכנסות לקופה הציבורית יאמירו, אלא שתשלומי היטל השבחה הגבוהים יוגלגלו בסופו של דבר לציבור רוכשי הדירות.

אנו סבורים כי החלטת ועדת הערר הנ"ל בעמדת הרוב כבר שיקפה את הרצון והכוונה המסתמנת ולא בהכרח את נוסח החוק ופרשנותו על ידי בית המשפט העליון בעניין פמיני, בכל מקרה לפנינו דוגמא נוספת לפיה ניסוח לא מהודק וברור של דבר חקיקה יוצר אי וודאות ופרשנויות שונות וראוי היה כי לא יותירו את המחלוקות לעתיד אלא יחוקקו "הדק היטב" את דבר החוק.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

מנהל התכנון – הבהרה בנוגע למועד ההגשה הקובע של בקשה להיתר הכוללת בקשה להקלה

מנהל התכנון פרסם הבהרה בנוגע להוראות המעבר בתיקון 134 לחוק התכנון והבניה, שעניינו בקשה למתן הקלה "שהוגשה בתוך שנתיים מהמועד הקובע", להלן:

במסגרת התיקון הנ"ל, שעסק בין היתר בצמצום ההקלות, נקבעו הוראות בעניין תחילת תחולה והוראות מעבר. עמדת מנהל התכנון הינה שהגשת בקשה למתן הקלה – משמעותה "הגשה" של בקשה להיתר הכוללת בקשה להקלה, כלומר הגשת כל הפרטים והצטרפות המפורטים בתקנה 33 (תנאים מוקדמים להגשת בקשה להיתר), ובתקנה 104 (הגשת בקשה להיתר הכוללת בקשה להקלה או לשימוש חורג) לתקנות הרישוי.

הגשת בקשה למתן הקלה – אין משמעותה "קליטה" של הבקשה להיתר לאחר שנמצא כי היא עומדת בתנאים המוקדמים, לפי תקנה 38 ותקנה 105 לתקנות הרישוי. "הגשת בקשה למתן הקלה" אין משמעותה הגשת מסמכי וצטרפות נוספים לבקשה להקלה לפי תקנה 106 לתקנות הרישוי.

עם זאת, הודגש כי, ככל ש"הוגשה" בקשה להיתר הכוללת בקשה להקלה, מכוח הוראות תקנה 33, ותקנה 104 לתקנות הרישוי, וזו נדחתה ונדרש להגישה מחדש (להבדיל מבקשה להשלמות), הרי שמועד ההגשה יהיה מועד הגשת הבקשה החדשה ולא מועד הגשת הבקשה הראשונה שנדחתה.

טבריה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 0703876-207 - המושבה ב'

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה, הופקדה תכנית מספר 0703876-207 בטבריה על רכס פוריה. מטרת התכנית הינה בין היתר, הקמת שכונת מגורים בת כ- 3,900 יחידות דיור בהמשך לשכונת "המושבה א" בטבריה, הכוללת גם שטחים נרחבים לתעסוקה, מלונאות ותיירות.

התכנית קובעת בין היתר ייעודי קרקע, שימושים וזכויות בנייה עבור מבני מגורים בבנייה רוויה במבנים מגוונים הכוללים רבי קומות בנייה גבוה ומרקמית, תעסוקה ומסחר, מלונאות ותיירות, פארקים ועוד. כמו כן, נקבעו הוראות ותנאים לצורך מתקני תשתית והוראות לאיחוד וחלוקה. הוגדרו הוראות בינוי, פיתוח, סביבה ותנאים להוצאת היתרי בנייה ועוד.

רמת גן - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 0651539-506 - מתחם הבילויים

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה, הופקדה תכנית מספר 0651539-506 ברמת גן, ברחוב הבילויים. מטרת התכנית הינה בין היתר, התחדשות עירונית הכוללת הריסת 8 מבנים בעלי 96 יחידות דיור ומבנה גן ילדים, והקמת מתחם הכולל מגרש ציבורי, מגדל לתעסוקה עד 16 קומות ו- 21 מגדלי מגורים עד 35 קומות הכוללים 308 יחידות דיור.

התכנית קובעת בין היתר שינוי במערך ייעודי הקרקע מ"מגורים מיוחד, בנייה ציבור ומעברים להולכי רגל" ל- "מגורים ד", תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים". כמו כן, התכנית קובעת פינוי והריסה של מבנים וזכויות והוראות בנייה להקמת 2 מבנים, מגדל תעסוקה בת"א ומבנים ומוסדות ציבור, קביעת הנחיות לתכנית עיצוב אדריכלי.

ראשון לציון - הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' 413-0917237 - מתחם מונטיפיורי

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה, הופקדה תכנית מספר 413-0917237 בראשון לציון, ברחובות מונטיפיורי, שמריהו לוי ואוסישקין. מטרת התכנית הינה בין היתר, התחדשות עירונית לפינני 41 יחידות דיור קיימות ובניית 140 יחידות בשילוב מסחר ותעסוקה, הקצאת קרקע למבנים ומוסדות ויצירת שבילים להולכי רגל.

התכנית קובעת שינוי ייעודי קרקע: מ- אזור מגורים ג' ודרך מאושרת ל- מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, ועוד. כמו כן, התכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה, מסגרת תכנונית לבניית 140 יחידות דיור, זכויות והוראות בנייה, זכויות והוראות להקמת שימושי מסחר ותעסוקה ועוד.

חריש - הודעה בדבר אישור תכנית מס' 307-1161603 - תכנית מתאר כוללנית

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבנייה, אושרה תכנית כוללנית לעיר חריש. מטרת התכנית הינה בין היתר, שימוש מיטבי בשטחי העיר הקיימת ליצירת עיר קומפקטית ומגוונת, מיצוב חריש כמוקד מרכזי בסביבתה, הגדרת שטח ייעודי להקמת קריית בריאות ואקדמיה, יצירת תשתית לקישור העיר לסביבתה בהיבטים פיזיים ותחבורתיים תוך התייחסות לחיבור העיר למערכות התנועה הארציות בדגש על תחבורה ציבורית לרבות מסילת רכבת. בנוסף, התכנית מציבה תשתית לבסיס כלכלי הולם וצמיחה מתוכננת. עדכון מערך הרחובות, יצירת הנגשה ועוד.

בית שאן - הודעה בדבר הפקדת תכנית מועדפת לדיור מס' 1125 - בית שאן מערב

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 15 לחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים ובהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה, הופקדה תכנית מועדפת לדיור מס' 1125 במערב בית שאן, בין נחל חרוד מצפון ושכונת האקליפטוס מדרום.

מטרת התכנית הינה בין היתר, קביעת מסגרת סטטוטורית להקמת שכונת מגורים חדשה בהיקף של כ- 2,871 יחידות דיור, שיקום נחל הקיבוצים ופיתוח פארק עירוני ומרכז ספורט/ נופש עירוני.

התכנית קובעת שינוי במערך ייעודי קרקע: מקרקע חקלאית ל- מגורים, תעסוקה, מסחר ועוד. כמו כן, התכנית קובעת הוראות בנייה, קביעת מספר קומות, קווי בניין במגרשים המיועדים לבניה, קביעת תנאים להכנת תכנית בינוי ופיתוח, והוראות לשימור אתרי עתיקות.

עדכוני פסיקה

"פרצה קראה לגנב" – זיוף צוואה והתרשלות הצדדים

מספר הליך: ת"א 64575-12-21 **עדנה שושני ואח' נ' מדינת ישראל – רשם המקרקעין ערכאה:** בית המשפט המחוזי בתל אביב, בפני כב' השופט, נפתלי שילה. **פרטי המקרקעין:** גוש 6609 חלקה 53 תל אביב. **תאריך מתן פסק הדין:** 21.10.2024 **ב"כ הצדדים:** עוה"ד בנימין חורף ושרון ואלה.

השאלה העיקרית שעמדה בהליך הנ"ל, הינה האם יש לחייב את הנתבעת לשלם לתובעים פיצויים בסך של 18 מיליון ₪ עקב העובדה שקרקע של אביהם המנוח הועברה לצדדי ג' בעקבות זיוף של צו קיום צוואה שהנתבעת לא גילתה?

המנוח, אביהם של התובעים, הוריש לאשתו ולשלושת ילדיו את המקרקעין, בשנת 1999, ובהמשך אשתו נפטרה בשנת 2017, רק אז ביקשו התובעים לרשום את זכויותיהם בקרקע, אז התברר להם כי הקרקע רשומה ע"ש שרון אל (להלן: **שרון**) בעל דרכון אמריקאי, עוד מיום 31.12.14 מכוח צוואה ורשומות הערות אזהרה לטובת משה ריכר וחיים רוטנברג (להלן גם: **הרוכשים הראשונים**).

לאחר גילוי זה, התובעים פנו ללשכת רישום המקרקעין מספר פעמים לקבלת השטרות מכוחם בוצעו הפעולות בקרקע. ביום 7.1.19 הגישה עדנה תלונה במשטרה נגד שרון והמרצת פתיחה כנגד הנתבעת, שרון, ריכר ורוטנברג וכנגד אלו שרכשו מהם את המקרקעין (להלן: **ההליך הקודם**). הרוכשים טענו בין היתר שקיימת להם הגנת תקנת השוק וביום 5.11.20 החליט בית המשפט למחוק את התביעה מאחר שהיא לא מתאימה להתברר כהמרצת פתיחה ויש להגיש תביעה רגילה.

בעקבות ההליך הקודם, התברר לתובעים שביום 18.11.14 שרון הגיש בקשה לרישום צו קיום צוואה מזויף מיום 31.7.12 שאליו צורפה צוואה מזויפת מיום 27.11.02 שלפיה המנוח הוריש את כל רכושו לשרון. ביום 31.12.14 בוטל רישום הבעלות של המנוח במקרקעין וזכויותיו הועברו מכוח הצו המזויף לשרון. התברר, גם שחלק מהזכויות נמכרו.

ראשית, בית המשפט בחן את הצוואה המזויפת, וקבע לעניין זה, כי בדיקה שטחית של הצו שהוגש הייתה צריכה להדליק לפחות שתי "נורות אדומות בזהירות" שמעלות חשד ממשי שלא מדובר בצו "אותנטי לחלוטין" כפי שטוענת הנתבעת.

מנגד, נקבע כי לתובעים היה אשר תורם, מאחר שהמתינו יותר מ-18 שנים לרישום כיורשים. בית המשפט ציטט את את פס"ד ביישיץ שקבע להלן: **"המקרקעין הנטושים, בלב איזור בנוי, היו בבחינת פרצה קוראת לגנב"**.

יתרה מכך, בית המשפט ציין, כי הרישום על שם הרוכשים הראשונים בוצע רק ביום 15.1.18. ברם, התובעת כבר גילתה שהנכס נרשם על שם שרון בחודש נובמבר/דצמבר של שנת 2017. נסח הרישום שצורף על ידי התובעים מאותה עת הוא מיום 5.12.17 והתובעת פנתה לרשם המקרקעין עוד ביום 14.12.17 וביקשה לעיין במסמכים. באותה עת עורך דינה של עדנה כבר אמר לה שיש חשש שבוצע זיוף ברם, עדנה לא ציינה בפנייתה לרשם המקרקעין שקיים חשש לתרמית ולזיוף למרות שהיה לה חשד שזה מה שאירע.

בית המשפט קבע כי שהוכח שהנתבעת התרשלה באי בדיקת צו קיום הצוואה כראוי ומאידך, לתובעים יש אשם תורם בשיעור של 40% עקב האיחור המשמעותי ברישום צו קיום הצוואה אחר המנוח ובאי נקיטת הליכים משפטיים מיד בסמוך לגילוי החשד לזיוף.

הערת מערכת:

בית המשפט בחן את שאלת הרשלנות בין היתר לאור הטיעון כי רשם המקרקעין בוחן בקשות צו רישום ירושה רבות מדי יום ולא אמור לחפש בהן סימנים מחשידים ודחה אותה שכן לדבריו היו תהיות שחייבות היו לעלות עם בדיקה, לדוגמא זיהוי על ידי דרכון איראני, מועדים לא סבירים ועוד.

מנגד, האשם התורם נבע בין היתר מעיכוב רישום הירושה על ידי היורשים. מומלץ שוב לבעלי זכויות שלא לישון על זכויותיהם, בעיקר בעת שמדובר בקרקע פנויה, ניתן ליצור הגנות שונות של רישום הערה לטובת צד ג', רישום במערכת חדשה של הטאבו למתן התראה, הוצאת נסחי רישום באופן שוטף ועוד.

דמי היתר – גבייה ביתר?

מספר ההליך: ת"א 27118-11-19 **שערי העמק ירושלים בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל ירושלים ערכאה:** בית המשפט המחוזי בירושלים, בפני כב' השופטת, מרים ליפשיץ-פריבס. **פרטי המקרקעין:** חלקות 4, 92, 93, ו-94 בגוש 30011, מתחם מכון הסיבים המצוי ברחוב עמק רפאים בירושלים. **תאריך מתן פסק הדין:** 18.10.2024. **ב"כ הצדדים:** עוה"ד ירון רבינוביץ וביתיה פנירי, מיטל פוגל.

תביעה כספית בעילה חוזית ונזיקית להשבה ופיצוי בסך של 14,212,720 ₪ בגין גבייה ביתר של דמי היתר מהתובעת שרכשה מקרקעין מהנתבעת.

בתאריך 23.8.1998 זכתה התובעת במכרז שפרסמה רמ"י במקרקעין. במסגרת המכרז נקבע, כי הזוכה יחתום עם רמ"י על הסכם פיתוח ויתחייב לפתח בצורה מקסימאלית את המקרקעין ולחתום על חוזה חכירה להעביר אליו את הזכויות במקרקעין בסיום הפיתוח של המקרקעין ולקיים את מלוא התחייבויותיו בהסכמים אלו.

ביום 7.6.1999, נחתם הסכם הפיתוח להקמה של "מלון עירוני" בהיקף בנוי של 12,495 מ"ר לשימושים עיקריים, מתוכם, מלונאות, למסחר מלונאי וכן לשטחי שירות כאשר התובעת התחייבה לפתח את המקרקעין בצורה מקסימאלית. בנוסף, רכשה התובעת קרקע פרטית הסמוכה למקרקעין (על מנת לפתח את המקרקעין).

הליכי התכנון הושלמו בשנת 2011, במקביל להסכם מכר של זכויות התובעת לישרוטל, לרבות מכירת תוצרי התכנון והפיתוח של המקרקעין שאושרו בתכנון. בשלב זה, טרם התקבל היתר בניה, ורמ"י דרשה מהתובעת לשלם לה דמי היתר בסך של כ-40 מיליון ₪.

התובעת הגישה בקשה לעיון חוזר בדמי ההיתר, וחלק מטענותיה התקבלו, כך שהשומה הופחתה ב-11 מיליון ₪, וכן טענה גם כי לחשב את שווי העסקה על פי הזכויות שמומשו בפועל ולא לפי מלוא הזכויות שאושרו בהיתר הבנייה. כמו כן, התובעת טענה כי יש לגבות דמי היתר בשיעור של 51% בגין הפרשי ערכים בהיות המקרקעין באזור עדיפות לאומית לתיירות, רמ"י קבעה כי תבוצע הפחתה רק על שטחי המלונאות ולא על השטח המסחרי.

לעניין דמי ההיתר, בית המשפט הגיע למסקנה כי השימוש המסחרי הוא למסחר 'עצמאי ורגיל' במובחן משימוש 'מסחרי מלונאי' (שיכול שיהא בהתאם לתקני משרד התיירות).

לעניין דמי היתר לזכויות שלא מומשו בפועל, נקבע, כי שיעור דמי ההיתר צריך להיקבע בהתאם לזכויות שנקבעו בתכנית, ולא לפי הזכויות שמומשו בפועל.

בית המשפט הוסיף, כי הכלל הוא, כי טובת הנאה משמעותית ממקרקעי הציבור הצומחת מהתכנית מקנה לרמ"י את הזכות לדרוש עבורה תשלום בגינה. בנסיבות אלו, בית המשפט קבע, כי דרישה לתוספת תשלום לדמי היתר בגין התכנית עבור הגדלה של זכויות ו/או שינוי בהתפלגות היא דרישה כדין ועל פי ההסכמים מהם היטב הובן, כי יש לשלם תוספת דמי היתר כעולה גם מהתנהלותה לאחר שנחתמו ההסכמים.

התובעת טענה גם, כי אזור ירושלים סווג כאזור עדיפות לאומי למלונאות (אזור עדיפות) – המזכה בהפחתה מדמי היתר. בית המשפט הדגיש כי, רמ"י לא מלאה את תפקידה כהלכה בהתאם לסמכותה וחובתה, והיה עליה לצפות את נזקה של התובעת, לרבות עבור הוצאותיה לצורך השבה של כספים שנגבו ממנה ביתר. לפיכך, התקיימו יסודות ההתרשלות בגבייה ביתר בהתעלם מאזור עדיפות.

בית המשפט ראה לנכון להוסיף:

"לא מצאתי כי הביקורת השיפוטית על התנהלותה של רמ"י בנושא זה, יהיה בה משום 'הרתעת יתר' של הרשות, אשר אינה חסינה מפני חובה בנזיקין בשל פעולותיה, במעשה או במחדל. הסכום שנגבה ביתר בהתעלם מאזור עדיפות, הוא בסך של מעל מיליון ₪ שהוחזק בידי הנתבעת במשך כשלוש שנים, הוחזר לתובעת, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית רק הודות לפעולות של יועציה המשפטיים של התובעת. כמו כן, על רמ"י לפצות את התובעת עבור חלק מהוצאותיה לעמלת הערבות הבנקאית שהועמדה להבטחת דמי ההיתר, שכללו גם את החיוב השגוי מחמת אי הפחתה לאזור עדיפות לאומית לשימוש המלונאי ובהוצאותיה, להנהלת חשבונות לטיפול בהוצאה ובהכנסה של התשלום העודף בגין אזור עדיפות."

לאור האמור, רמ"י חויבה בתשלום פיצוי לתובעת.

הערת מערכת:

עיון בלוחות הזמנים של ההתנהלות, החל מזכייה במכרז עוד לפני 26 שנה, עד למועד פסק-הדין המחוזי שייתכן וגם בו לא תסתיים הסאגה, מעיד על רעה חולה של התמשכות הליכים שעלולה להפיל כל יזם אבל בין היתר משפיעה על כיסו של כל אחד מעימנו שכן היא מתומחרת בעליית מחירים, די להבחין כי אפילו ההליך משפטי ארך כ-5 שנים.

מן הראוי כי התמשכות הליכים ועיכובים שמאפיינים כל הליך במדינת ישראל ובולט בענף הנדל"ן יזכו בפיצוי מובנה ובסנקציות מתאימות.

חלוקה בעין

מספר הליך: ת"א 26404-09-20 **רינה כהן ואח' נ' אמיר זימן ואח' ערכאה:** בית המשפט השלום בחיפה, בפני כב' השופטת סיגלית מצא. **פרטי המקרקעין:** חלקה 73 בגוש 10207, בנימינה. **תאריך מתן פסק הדין:** 10.10.24. **ב"ב התובעים:** לא צוין.

תביעות הדדיות שהגישו הצדדים אשר הינם בעלים במשותף בעלי שיעור אחזקה שווה במקרקעין. התובעים והנתבעים שכנגד (להלן: "כהן") מחזיקים בחלק הדרומי ובו שני בתי מגורים, הגישו תביעה לפירוק השיתוף. הנתבעים והתובעים שכנגד (להלן: "זימן") מחזיקים בחלק הצפוני ובו בית מגוריהם, הגישו תביעה כספית לפיצוי בגין נזקים שנגרמו להם, עקב שימוש התובעים בחלקה.

בעבר, תוכננה הפקעה בחזית המזרחית שבפועל לא בוצעה. כהן יזמו תכנית שאושרה בוועדה המקומית וקובעת תוספת זכויות ויחידות דיור בחלקה (מ-2 יחידות ל-4).

בית המשפט קבע, כי בהתאם לחוק, יש לפרק את השיתוף באמצעות חלוקה בעין, ולאחר שמונה שמאי להכנת הצעת חלוקה וקביעת שווי המגרשים, נקבע כי התובעים צריכים לשלם לזימן 135,000 ₪.

לעניין **חלוקה דה פקטו** בית המשפט קבע, כי לא נכרת הסכם חלוקה בין הצדדים או קודמיהם. מההתנגדויות שהגישו הצדדים לבקשות שונות להיתרים בחלקה למדים כי הצדדים ראו את עצמם כשותפים מלאים בחלקה. בית המשפט קבע כי עלה שהצדדים לא התכווננו ליצור "נתק קנייני" או "לחלק ביניהם את סיכוני ההפקעה העתידיים". משכך, כמו גם מטעמי תום לב, מנועים כהן היום מלטעון כי קיימת חלוקה דה פאקטו של החזקה בחלקה ודין טענתם זו להידחות.

לעניין **תשלומי האיזון**, בית המשפט קבע כי בהתאם לסעיף 39 לחוק המקרקעין חייב בית המשפט להורות על תשלומי איזון במקום בו החלוקה יוצרת הפרשי שווי בין החלקות. בית המשפט קבע את שיעור התשלום על בסיס חוות הדעת של השמאי והמודד והוא חצי מההפרש בין המגרשים - 131,000 ₪.

לעניין **התביעה שכנגד** - בית המשפט דחה את תשלומי הפיצוי הנזיקי מכמה סיבות ביניהן: הגשת התנגדות לבקשה להיתר בנייה שהגישו השותפים אינה קנטרנית או בלתי סבירה, גם אם נדחתה, וגם אם נסמכה על אדנים קנייניים. קביעה הפוכה מזו תפגע בזכות ההתנגדות ובאופן נגזר באיכות ההחלטות התכנוניות, אשר הדיון בהתנגדויות מביא לטיובן.

הגדר בין המגרשים היא "מחובר במיצר". סעיף 49 לחוק המקרקעין רואה ב"מחוברים במיצר" כבעלות משותפת. אף על פי כן הסעיף אינו קובע חובת השתתפות בעלות הקמה אלא רק בעלויות החזקה. כלומר, הסעיף מקנה זכות השתתפות בתיקון הגדר ולא הקמה של גדר חדשה. זימן נדרשו לבניית הגדר עקב בקשתם להיתר בניית מגוריהם, כהן לא הזדקקו לגדר ולכן לא ניתן לטעון לדיני עשיית עושר. על כן בית המשפט דחה את הבקשה להשתתפות בעלויות הגדר. בית המשפט דחה גם את הבקשה למתן צווי עשה על פי סעיף 51 לחוק המקרקעין והפסיקה לא די בחדירת עלים או ענפים כדי לבסס טענת מטרד, אלא יש להוכיח פגיעה באפשרות בעל המקרקעין להנות ממנו.

כמו כן, קבע בית המשפט כי זימן לא הצביעו על העילה המקנה להם זכות לסעד של מתן צו האוסר על כהן שלא להשכיר את בתייהם ליותר משתי משפחות ככל וביקשו זימן לטעון כי מדובר בהפרת חובה חקוקה, היה עליהם לפרט

את החובה החקוקה בסיכומיהם ולהוכיח את נזקייהם, נקבע כי אין די בטענה סתמית שמדובר בהתנהלות בלתי חוקית.

לאור האמור, התביעה התקבלה

הערת מערכת:

בית המשפט בדק את המקרה לאור מבחני פסיקת בית המשפט העליון בו נבחנת השאלה על מי חלה הפקעה עתידית לאחר שצדדים חילקו ביניהם את השטח, באופן זמני בדרך של הסכמי שיתוף או חכירות וכדו'. הבחינה היא בין היתר להתחקות אחר כוונת הצדדים, עם זאת מן הראוי כי צדדים יבהירו מפורשות במערכת היחסים הנחתמת ביניהם גם שאלה של הפקעות עתידיות.

פטור למסילת רכבת

מספר ההליך: ערר 8008/0319 **רכבת ישראל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה אשקלון ערכאה:** ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז דרום, בפני כב' היו"ר, עו"ד עמית אופק. **פרטי המקרקעין:** גוש 1166 חלקות 75 ו-106, גוש 1220 חלקה 69, גוש 1222 חלקה 96. **תאריך מתן ההחלטה:** 6.10.24 **ב"כ העוררת:** עוה"ד אילן רובינשטיין וחנן שועי.

ערר על שומת המשיבה בעניין השבחת המקרקעין בעקבות אישורה של תכנית בינוי ומימוש בהיתר. המדובר בהיתר לבניית מבנים שונים שנועדו למתחם תחזוקה עבור הרכבת (מבנה מוסך, מבנה חיבור לחברת החשמל, שער ושומר, מבנה תפעול ועוד).

היטל השבחה על פי שומת המשיבה עמד על סך של 2,479,000 ₪, ועל פי שומת העוררת לא חלה השבחה, וטענתה היתה כי חל פטור לפי סעיף 19(ב)(8) לתוספת השלישית, כאשר המקרקעין מסווגים בייעוד שטח למסילת ברזל והם מיועדים למטרה ציבורית, ולכן יש לראות את המקרקעין כ"דרך ציבורית" בהתאם לסעיף הפטור.

ועדת הערר ציינה, כי סעיף הפטור מחדד את הגדרת המונח דרך ציבורית על פי סוגיית הבעלות – על הדרך בגינה מתבקש הפטור להיות בבעלות המדינה או רשות מקומית, ונקבע כי אין משמעות לשאלה האם נגבה תשלום בעבור השימוש בדרך או לא. המונח "דרך ציבורית" הוא מונח המופיע רק בסעיף הפטור ואינו משמש בהקשרים אחרים בחוק, ולכן מדובר במנח ייחודי שלא ניתן לפרשו באופן דווקני על פי הגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק, ולכן נקבע כי יש לפרשו בהתאם לתכלית הפטור.

ועדת הערר הדגישה, כי תכליתו של הפטור הינה לעודד את פיתוח התחבורה ובייחוד הסעת המונים מסוגים שונים. נקבע, כי תחולת הפטור על מקרקעין בבעלות ציבורית בלבד מצביעה על הדגש שניתן בפטור לסחירותם של המקרקעין. רק כאשר מדובר במקרקעין שבבעלות ציבורית אשר מבטיחה את היעדר סחירותם והבטחת ייעודם לטובת הציבור ולא לטובת שירות פרטי.

אלו הקריטריונים לתחולת הפטור:

1. קיימת השבחה במקרקעין – ועדת הערר יצאה מנקודת הנחה שקיימת השבחה חרף הטענות השמאיות שהעלתה העוררת נגד שומת הועדה המקומית.

2. **הבעלות במקרקעין היא של המדינה או הרשות המקומית** – ועדת הערר קבעה כי אין מחלוקת שהבעלות הינה של המדינה וכי העוררת היא שהוסמכה על ידי המדינה להפעיל את הרכבת – מכאן שהמקרקעין עומדים בדרישה הקניינית.

3. **המקרקעין מיועדים לשמש כדרך** – כאמור המבנה כולל מוסך, חשמל, תפעול וכו', שאלו מחויבים לצורך תפעול הרכבת והם מצויים בייעוד "שטח למסילות ברזל" כך שמדובר בייעוד קרקע המאפשר שימוש בלעדי עבור הרכבת ולא עבור שימושים אחרים. ועדת הערר הדגישה כי הפרשנות המצמצמת של הועדה המקומית, הנצמדת להגדרות הקונקרטיות של המונח "דרך" ולא מחילה אותו על מבנים אחרים קשורים כפי המקרה הנ"ל מאיינת את הפטור והופכת אותו לאות מתה.

4. **המקרקעין אינם מיועדים לצרכים מסחריים** - נקבע כי השטחים שאושרו בהיתר ישמשו את הרכבת עצמה בלבד ולכן אין בכך שימוש מסחרי אף על פי שיהיה גורם שיבצע בפועל את התחזוקה.

לאור האמור, נקבע כי על ההשבחה שנקבעה בשומת הועדה המקומית חלה פטור.

הערת מערכת :

עיון בעובדות מקרה זה, מעידות על השבה של התיק להכרעה בפני ועדת הערר לאחר שבית המשפט התערב, ועדת הערר שסברה כי אין צדק בחיוב הרכבת במקרה זה בהיטל, מצאה את הדרך לפטור מהיטל למרות שהליכה על פי הוראות החוק כלשונם, יכלו להוביל לתוצאה אחרת.

בימים אלו, נראה כי יושבים על המדוכה לבחון שוב את דבר גביית היטל השבחה, אין ספק כי חידודים נדרשים לאור העובדה שהוראות החוק מתקשות לתת תשובה להתפתחויות השונות.