

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 with a scale of justice. To the left, there is a circular logo with a scale of justice and the text 'עלונים ON LINE מאמרים ON LINE'. Below the banner, there is a dark blue box 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 

סעיף 197 לחוק התכנון והבניה – איזה מועד קובע?

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- טיוטת תקנות התכנון והבנייה – מתן היתר בהיעדר הסכמה קניינית.
- תזכיר חוק התכנית הכלכלית – רשויות מקומיות.
- תל אביב – הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת מס' 507-0947341 – מרחב ריב"ל.
- חולון – הודעה בדבר הכנת תכנית מס' 505-1228477 – מטרו הדר תל גיבורים.
- הוד השרון – הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' 423-1183524 – מתחם התחיה הדרים.
- כפר סבא – הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 405-0394908 – אזור התעסוקה פארק המוביל.

• מקרקעין

ע"א 4843/23 שלמה אביטל נ' תמיר משאט ואח' -

זכות קדימה כזכות קניינית.

• מיסוי מקרקעין

ו"ע 59273-01-22 נטע צוובנר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין -

מס רכישה - דין עולה כדין תושב חוזר ותיק?

• היטל השבחה

ערר 8016/0220 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' אליהו עקיבא ואח' -

האם יש להפחית היטל השבחה עתידי בשיטת החילוץ?

• תכנון ובניה

ערר 1063-09-24 ועדה מקומית שושנת העמקים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה -

תכנית בסמכות מקומית שמשנה תכנית ותמ"לית.

מאמר

סעיף 197 לחוק התכנון והבניה – איזה מועד קובע?

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

סעיף 197 לחוק התכנון והבניה קובע, כי המועד להגשת תביעת פיצויים בגין ירידת ערך בשל אישורה של תכנית הוא 3 שנים מיום תחילת תוקפה.

כבר לפני למעלה מעשור התמודדו בתי המשפט עם השאלה מהו "יום תחילת תוקפה של תכנית" שממנו יש למנות את תקופת ההתיישנות בת שלוש השנים. האם ממועד פרסום התכנית ברשומות או שאולי מתום 15 יום מהמועד בו היא נכנסה לתוקף.

לאחר שבחן את הפרשנויות השונות שעמדו בפניו, שלכל אחת מהן נמצא עיגון בלשון החוק, החליט בית המשפט העליון (בר"מ 9701/11 **אברהם ודורה גולדשטיין נ' יעקב ורצהייזר ואח'**) לאמץ את הפרשנות המרחיבה את זכות התביעה וקבע, כי מירוף ההתיישנות מתחיל בתום 15 יום ממועד הפרסום המאוחר: ברשומות או בעיתונות.

הבחירה בפרשנות זו נבעה מההבנה שההתיישנות בתביעה לפי סעיף 197 לחוק מונעת מהפרט לקבל את הסעד בגין הפגיעה בזכותו החוקתית לקניין, ובפרט שמלכתחילה תקופת ההתיישנות בתביעות אלו היא קצרה יותר מהמקובל בדין הכללי.

בית המשפט אף הוסיף וציין, כי ככל שהרשויות סבורות כי ראוי לקבוע כלל אחר, פתוחה לפנין הדרך לפעול לשינוי החקיקה בהתאם.

תיקון כאמור לא נעשה, וההלכה בעניין המועד הקובע להגשת תביעת פיצויים עומדת בעינה.

בצד זאת, חשוב לדעת כי ההלכה האמורה שניתנה בהתייחס לתכנית מתאר מחוזית ותכנית מפורטת, רלוונטית לתכניות מקומיות ומחוזיות בלבד.

בהתייחס לתכנית מתאר ארצית, שדבר אישורה על ידי הממשלה מפורסם ברשומות, ושאופן ומידת פרסומה נקבע על ידי המועצה הארצית (סעיף 54(א) לחוק) ישנן דעות שונות.

בעמ"נ 18979-04-11 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עמק חפר נ' אריה חזן ובנו בע"מ** (31.03.12) נקבע כי כאשר מדובר בתביעת פיצויים מכח סעיף 197 לחוק המוגשת בגין אישורה של תכנית מתאר ארצית, **המועד ממנו מתחיל מרוץ ההתיישנות בן השלוש שנים הוא ממועד פרסום התכנית ברשומות, ללא תוספת של 15 יום.** בית המשפט הסביר, כי בשונה מתכניות אחרות, תכנית מתאר ארצית מתאשרת על ידי הממשלה ומתפרסמת ברשומות. לדבריו, תחילת תוקפה של תוכנית מתאר ארצית, המתאשרת על ידי הממשלה הוא ככל תקנה בת פועל תחיקתי, מיום פרסומה ברשומות, ולכן, תחילת תוקפה של תוכנית מתאר ארצית לצורך הגשת תביעה לפיצויים על פי סעיף 197 אינו זהה למועד תחילת תוקפה של כל תוכנית אחרת המתאשרת לפי סימן ו' לפרק ג' לחוק.

דעה שונה השמיעה ועדת הערר במחוז חיפה (בראשות היו"ר, עו"ד מיכל הלברשטם-דגני) בערר 9505-11-20 **אסף צדיק נ' ועדה מקומית חדרה.** במקרה שעמד בפניה דובר בתת"ל 31 – תכנית תשתיות לאומיות שקבעה הוראות מפורטות להרחבה, שדרוג ומחלוף של דרך מספר 2 בקטע מחלף חבצלת - מחלף זיכרון.

ועדת הערר הסבירה, כי הליכי אישורה של תכנית לתשתיות לאומיות זהים להליכי אישורה של תכנית ארצית, כך שמועד כניסתן לתוקף והמועד ממנו יתחיל מרוץ ההתיישנות, זהה בכל אחת מסוגי התכניות.

בהתייחס לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין אריה חזן הנ"ל, הסבירה ועדת הערר, כי משניתן פסק דינו של בית המשפט העליון בעניין גולדשטיין, אשר סבר שיש לאמץ פרשנות מרחיבה בכל הנוגע למועד ההתיישנות של תביעות ירידת ערך, אין עוד הצדקה לקבוע כי בעניינה של תכנית מתאר ארצית יחל מרוץ ההתיישנות ממועד פרסומה ברשומות, ולא מתום 15 יום לאחר מועד פרסומה ברשומות, ועל כן קבעה כי **המועד בו יחל מרוץ ההתיישנות ביחס לתכניות מתאר ארציות ותכניות לתשתיות לאומיות הוא בתום 15 יום לאחר פרסומן ברשומות.**

ישאל השואל – לפי איזו החלטה יש לפעול? האם לפי פסק דינו של בית המשפט המחוזי, המצוי היררכית מעל ועדת הערר? או שמא בהתאם לקביעת ועדת הערר שניתנה על פי ההלכה שנקבעה בעניין דומה?

תשובה ברורה אין, אך נדמה כי ראוי לנקוט משנה זהירות ולפעול בהתאם לגישה המצמצמת יותר של בית המשפט המחוזי.

יחד עם זאת, אנו סבורים כי ראוי שהמחוקק יאמר את דברו, ואחת ולתמיד יקבע אופן פרסום אחיד לכל סוגי התכניות, ומועד אחד וברור להגשת תביעת ירידת ערך בגינן.

הדבר נדרש באופן מיוחד נוכח ריבוי תכנית מתאר ארציות מפורטות ותכניות תשתית לאומית המאושרות בשנים האחרונות – ובהן תכניות הרכבת הקלה, המטרו, הרכבת והתכניות להרחבת דרכים ראשיות – אשר חלות על קרקעות פרטיות רבות ומשנות את ייעודן לייעודים ציבוריים באופן המקנה לבעליהם את הזכות להגיש תביעת ירידת ערך.

יש לציין גם כי לאור העובדה שסעיף 197 מהווה היום שלב ראשוני אבל עיקרי בתביעות רבות גם כשלב מקדים להפקעת מקרקעין, לאור ההלכה של הצורך בתביעה זו שלבית במקרים אלו, אנו סבורים שנוצר עיוות שפוגע רבות בבעלי הקרקעות הנפגעים והיה מקום לבחון איחוד המועדים הן לעניין סעיף 197 והן לעניין הפקעות מקרקעין במקום בו הפגיעה הינה אכן שלב מקדים להפקעה.

נזכיר כי בעבר פורשה פגיעה על פי סעיף זה בעיקר לפגיעה בזכויות כגון הפחתת אחוזי בניה וכדו', ובמקרים של הפקעה שולם הפיצוי בהליך חד שלבי, עם זאת כיום ההלכה השתנתה ואין כמעט הליך הפקעת שהבעלים לא נדרש לשני מהלכים, ועל כן נוצר בפועל עיוות בו קיימים מועדים שונים לתביעות שונות בגין אותו נכס ולכאורה אותו אירוע יוצר פגיעה, כגון תכנית דרך/מטרו/רכבת ועוד.

מאחר ופסק דין העליון בעניין ארידור קבע, לאחר שנים רבות של גישה אחרת, כי גם תביעת פיצוי הפקעה כפופה לדיני ההתיישנות הרי שנקבעה תקופת התיישנות של 7 שנים שנמנית ממועד תפיסת חזקה במקרקעין, ברי הוא כי אין כל סיבה שעיקר הפיצוי בגין תביעה זו יהא נתון להתיישנות של 3 שנים מעת התכנית ואילו רק מיעוטו זוכה למועד התיישנות נרחב הרבה יותר, ואין סיבה ראויה לכך חוץ מהרצון להגן על קופת הועדות המקומיות, ואולם, מרבית תביעות אלו ממילא משולמות על ידי גופים משפיים כדוגמת נתיבי ישראל, רכבת, נת"ע ועוד ולכן אין סיבה אמיתית להפרדה.

מן הראוי היה לחוקק חוק התיישנות ספציפי או סעיפים ייחודיים בחוק זה לפגיעות קניין על ידי הרשות ושם גם להותיר חריגים לשיקול דעת הערכאות למקרים בהם לא ראוי בכלל לקבוע כי דין תביעה להתיישן, לדוגמא, מועד בו עוולה הרשות כנגד הנפקע וכדו'.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

טיוטת תקנות התכנון והבנייה – מתן היתר בהיעדר הסכמה קניינית

נוכח חוסר הבהירות בנושא, ומאחר וכל ההחלטות כיום בנושא מבוססות על פסיקה ולא על חקיקה, מוצע להוסיף סעיף המבהיר כי מתן היתר בנייה בהיעדר הסכמה קניינית נתון לשיקול דעת של רשות הרישוי, ובהתאם לכך היא רשאית לעשות כן, בכפוף לקיום הליכים הקבועים בתקנה 36, ואינה חייבת לבחון את ההסכמות הקנייניות הנדרשות למימוש ההיתר לפי דיני המקרקעין או להמתין להכרעה במחלוקות קנייניות.

מוצע גם, כי רשות רישוי המחליטה ליתן היתר בהיעדר הסכמות קנייניות, תוסיף הבהרה בהחלטתה ובהיתר הבנייה, לפיה מדובר בהחלטה תכנונית, שאין בה כדי לגרוע מיתר הוראות הדין, לרבות הוראות חוק המקרקעין.

תזכיר חוק התכנית הכלכלית – רשויות מקומיות

מטרת החוק המוצע, היא לחולל צמיחה בקרב הרשויות המקומיות ולהגביר את העצמאות התפקודית והתקציבית שלהן, באמצעות טיוב הרגולציה שחלה עליהן, והכל בכפוף לחיזוק מערכי הבקרה והפיקוח בתוך הרשויות המקומיות ומולן, באופן שיבטיח שמירה על המנהל התקין בהן.

מוצע לתקן את סעיף 19 (ב) (4) לחוק התכנון והבניה – סעיף המעניק פטור מלא מהיטל השבחה למוסד ציבור העונה על תנאי הסעיף בעת מימוש זכויות, כאשר במימוש בהיתר נדרש שהמקרקעין עצמם יהיו מיועדים לשמש לצרכי הציבור המנויים בסעיף על מנת לקבל את הפטור, אולם ביחס למימוש במכר נקבע בבית המשפט עליון כי די בכך שהתמורה שתתקבל במכר תשמש למטרות הסעיף, ואין צורך שהמקרקעין עצמם יהיו מיועדים לצרכי הסעיף, לצורך הקבלת הפטור.

מוצע לתקן את הסעיף ולדרוש כי לצורך קבלת הפטור, גם במימוש בדרך של מכר, יידרש כי לא רק התמורה תשמש לצרכי המטרות בסעיף, אלא גם המקרקעין עצמם יהיו מיועדים לצרכים אלו.

תל אביב – הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת מס' 507-0947341 – מרחב ריב"ל

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית מס' 507-0947341 במרחב ריב"ל קרסו. מטרת התכנית הינה בין היתר, תוספת זכויות בנייה ושימושים עבור 3 מגדלים בעירוב שימושים באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, בהתאם להוראות תכנית המתאר של תל אביב – תא/5000, תוך השתלבות במרקם העירוני הקיים ושמירה על זהות המקום ושימור המבנה הקיים בריב"ל 26.

התכנית קובעת, בין היתר הוראות לאיחוד וחלוקה, קביעת ייעודי קרקע בייעוד עירוני מעורב, שפ"פ, דרך מוצעת ודרך קיימת, קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה ומסחר ושימושים נוספים – עד 25% שימוש למגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתחום התכנית.

כמו כן, קביעת הוראות לדיור בהישג יד, קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 201, מרפסות מקורות ו/או חצרות מבונות ועוד.

חולון – הודעה בדבר הכנת תכנית מס' 505-1228477 – מטרו הדר תל גיבורים

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, פורסם דבר הכנת תכנית מפורטת שמטרתה מרחב מעורב שימושים בעוצמות בנייה התואמות את מיקומו בסמיכות לתחנת מטרו ובהתאמה לעקרונות תכנית המתאר ח/2040 שהוחלט להפקידה, שתכלול מגורים לרבות להשכרה לצמיתות, שטחי ציבור, שטחי תעסוקה ומסחר, התייחסות לכניסות לתחנת המטרו, התייחסות לבתי הבאר המיועדים לשימור.

בהתאם לסעיף 78, נקבעו תנאים לפיהם יינתנו היתרי בנייה על פי המפורט להלן:

לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית למעט הנגשה, בטיחות וביטחון, מרחב מוגן, חיזוק מבנים ללא תוספת זכויות. התנאים לא יחולו על שטחי ציבור או במקרים בהם התקבלה החלטה על מתן היתר קודם מתן החלטה זו.

תוקף התנאים – שנתיים מיום פרסום הודעה זו (5.11.24) או עד מועד הפקדת התכנית, המוקדם מביניהם.

הוד השרון – הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' 423-1183524 – מתחם התחיה הדרים

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מס' 423-1183524, במתחם התחיה הדרים, בהוד השרון. מטרת התכנית הינה, בין היתר התחדשות עירונית – הריסה של 68 יחידות דיור והקמת 196 יחידות דיור בשלושה מבני מגורים.

התכנית קובעת בין היתר, איחוד וחלוקה, הרחבת והארכת הדרכים, קביעת קו בניין, הוראות בנושא הריסה והפקעות מבנים בהתאם לחוק, כמו כן, תוספת 2,310 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לטובת חניון וקביעת זכויות בנייה למגורים וקביעת גובה ומס' קומות.

כפר סבא – הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 405-0394908 – אזור התעסוקה פארק המוביל

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר מקומית מס' 405-0394908 באזור התעסוקה פארק המוביל.

מטרת התכנית הינה בין היתר העצמה והתחדשות אזור התעשייה הקיים ליצירת רובע תעסוקה עירוני מתחדש הכולל שימושים מגוונים, לצד שדרוג המרחב הציבורי והתשתיות הקיימות.

התכנית קובעת שינוי ייעוד הקרקע מתעשייה לייעודים המשלבים תעסוקה, מסחר, מגורים ומבני ציבור. כמו כן, הוראות של הגדלת זכויות בנייה, תוספת קומות, והגדלת גובה המבנים, קביעת מגבלות והוראות בנייה, קביעת הנחיות בינוי לחזית מסחרית, קביעת הוראות לשטחים המיועדים לעתודות מגורים וקליטת זכויות שימור, קביעת מתחמי איחוד וחלוקה ועוד.

עדכוני פסיקה

זכות קדימה בזכות קניינית

מספר הליך: ע"א 4843/23 **שלמה אביטל נ' תמיר משאט ואח' ערכאה:** בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, בפני כב' הרכב השופטים, יוסף אלרון, אלכס שטיין, גילה כנפי-שטייניץ. **פרטי המקרקעין:** גוש 6926 חלקה 32, רחוב שבזי 21, תל אביב. **תאריך מתן פסק הדין:** 31.10.2024 **ב"כ המשיבים:** עוה"ד עוז כהן.

השאלה שעמדה במחלוקת הינה האם הוראת סעיף 34(ב) לחוק המקרקעין אשר קובעת כי תניה בהסכם שיתוף במקרקעין, אשר שוללת או מגבילה את זכותו של שותף לעשות דיספוזיציה בחלקו, אין כוחה יפה לתקופה העולה על חמש שנים – חלה על תניה בהסכם שיתוף אשר מעניקה לשותף זכות קדימה לרכישת זכויותיו של שותף אחר בנכס מקרקעין?

בית המשפט העליון, ציין כי על מנת להכריע בשאלה זו, נדרש לדון ולהכריע בשתי שאלות נוספות, שגם הן טרם קיבלו מענה בפסיקה:

(1) מהי זכות קדימה, כמשמעות המונח בחוק המקרקעין?

(2) האם זכות קדימה במקרקעין היא זכות קניינית?

בית המשפט העליון, ציין, כי חוק המקרקעין אינו מגדיר מהי "זכות קדימה", ואף אינו מתווה את דרכי מימושה של זכות זו. מהותה של זכות הקדימה ודרכי מימושה נלמדות מהוראות חוק המקרקעין. הוראות אלה מכירות בתוקפה המחייב של התחייבות אשר ניתנת על ידי בעלי מקרקעין או חוכרם לדורות לאדם אחר להעדיפו על-פני צדדים שלישיים במכירת זכותו במקרקעין, באם יבקש למכרה. התחייבות מותנית זאת בדבר מתן עדיפות (יסוד העדיפות) שומרת על זכותו של בעל הנכס להחליט האם למכור או לא למכור את הנכס וכן על זכותו של האוחז בזכות הקדימה לסרב לרכוש את הנכס (יסוד הוולונטריות). בהתקיים שני היסודות הללו – עדיפות ווולונטריות – קמה זכות קדימה, יהא אשר יהא המנגנון למימוש הזכות האמורה עליו הסכימו הצדדים, ובלבד שההסכם שנכרת ביניהם מקים מנגנון כזה במפורש או במשתמע.

בהתאם לכך, נקבע כי יש לראות בהסדר הקבוע בסעיף הרלבנטי להסכם השיתוף הענקת זכות קדימה למשיבים כמובנה בחוק המקרקעין, שכן הסדר זה מקיים את יסוד הוולונטריות ואת יסוד העדיפות וקובע את המנגנון למימוש זכותם של המשיבים במקרה שבו הבעלים יבקש למכור את חלקו בנכס. העובדה שמנגנון זה קובע את דמי המכירה על פי דברו של שמאי מקרקעין, ולא על פי דברו של השוק החופשי, אינה גורעת כהוא זה מזכותם של המשיבים ואינה משנה את מהותה של הזכות האמורה כזכות קדימה. ודוק: בעל זכויות במקרקעין אשר פועל מתוך רצון חופשי ומחליט להעניק זכות קדימה לאדם אחר, בתנאים כאלה או אחרים, עושה זאת, מן הסתם, כנגד קבלת תמורה ראויה, בכסף או בשווה כסף; בהינתן האמור, ובכפוף לכל דין, בית המשפט העליון קבע כי אין כל סיבה להגביל את תוכנה של זכות הקדימה.

כב' השופט אלכס שטיין, ציין כי הגיעה העת לקבוע כי זכות הקדימה היא זכות קניינית, כגון שאר הזכויות במקרקעין – בעלות, שכירות, משכנתא, זיקת הנאה ואכן גם זכות קדימה. תוקפה של הזכויות הללו הינן כלפי כולי עלמא – שזו התכונה העיקרית המאפיינת זכות קניינית.

במקרה דנא, זכות הקדימה לא נרשמה במרשם המקרקעין ולכן, נקבע כי מדובר בהתחייבות לעשות עסקה במקרקעין – אשר לה מעמד מעין קנייני.

הערת מערכת:

הסכמי שיתוף הינם נפוצים ביותר ונועדו לפתור את הבעייתיות ביחסי שיתוף בין שותפים, כבר נקבע בגמרא כי "קדירה של שותפים אינה קרה ואינה חמה" כלומר יחסי השותפות הינם מורכבים ובעייתיים, לכן הסכם שיתוף, בייחוד כזה שנועד לטווח ארוך ולהקמה משותפת בעתיד של בניה או שינוי ייעוד וכדו', מושתתים פעמים רבות על זהותם של הבעלים, לדוגמא בני משפחה שלא מעוניינים להכניס שותפים זרים לתוך הנכס, לכן חשיבות יתר להוראות ההסכם, כולל למעמד זכות קדימה הדדית והוראות ברורות ומפורשות של ההסכם לגבי העברת זכויות והורשה ועוד, כולל האפשרות והסנקציות למפר וייתכן אף מתן יפוי כח לצד ג' מקובל וכמובן סעיפי ברור מחלוקות ברורים נכונים ומהירים.

מס רכישה - דין עולה כדין תושב חוזר ותיק?

מספר ההליך: ו"ע 59273-01-22 **נטע צובנר ואח' נ' מנהל מיסוי מקרקעין ערכאה:** ועדת ערר לפי חוק מיסוי מקרקעין, בפני כב' השופט ה' קירש. **פרטי המקרקעין:** לא צוין. **תאריך מתן פסק הדין:** 30.10.2024. **ב"כ המשיב:** עוה"ד עדי חן ורויטל בן דוד מפרקליטות מחוז תל אביב.

בערר זה נדונה סוגיה לפיה האם תקנה 12 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה) – אשר מעניקה הקלה בשיעור מס הרכישה ל"עולה" – חלה גם על אדם שנחשב "תושב חוזר ותיק", כמשמעות מונח זה בסעיף 14 לפקודת מס הכנסה?

העוררת, ילידת הארץ, רכשה זכויות בדירת מגורים בחודש פברואר 2021. לטענתה, היא התגוררה דרך קבע מחוץ למדינה בין השנים 2005 – 2015 וכאשר היא שבה לישראל בשנת 2015 היא הייתה בחזקת "תושב חוזר ותיק". מכיוון שכך, לפי גישת העוררת, כאשר היא רכשה זכויות בדירת המגורים כחמש וחצי שנים לאחר שובה, היא הייתה זכאית להקלה במס הרכישה הקבועה בתקנה 12 הנ"ל.

בית המשפט קבע, כי אין בסיס משפטי לקבלת גישת העוררים וכי לשונה הברורה של תקנה 12, איננה מותירה מקום לפירוש מרחיב כמוצע על ידי העוררים.

לעניין מטרת תקנה 12, בית המשפט הזכיר כי כבר נפסק "...המחוקק ביקש להשיג שתי תכליות באמצעות ההקלה במס רכישה הניתנת לעולה חדש הרוכש דירת מגורים בישראל: עידוד העלייה לישראל וההשתקעות בה והשנייה, מתן סיוע סוציאלי לעולה החדש בצעדיו הראשונים בישראל".

בית המשפט ציין, כי אמנם תיקון מס' 168 לפקודה נועד להשוות את ההקלות הניתנות לתושב חוזר ותיק לאלו הניתנות לתושב לראשונה, אולם הדבר נעשה בהקשרים מסוימים הנדונים בפקודה, לרבות סעיף 14 (בעניין פטורים ממס), סעיף 97(ב) (בעניין רווחי הון), וסעיפים 134 ו-135(1)(ב) (בעניין פטור מדיווח).

תיקון מס' 168 תיקן אפוא סעיפים ספציפיים בפקודה, ולמרות שהשינוי שחולל התיקון היה חשוב, הוא לא היה גורף: לא נקבע כלל לפיו לכל דבר ועניין דינו של תושב חוזר ותיק כדין תושב ישראל לראשונה. כתוצאה מכך נשמרו שני מונחים שונים: "תושב ישראל לראשונה" ו"תושב חוזר ותיק", והמונח השני לא נבלע לתוך הראשון.

כמו כן, תיקון מס' 168 כלל לא תיקן, באופן עקיף, הוראה כלשהי בחוק מיסוי מקרקעין והתיקון יוחד לשינויים בפקודה בלבד.

נראה כי יש להסיק מן ההוראות המפורשות שכן נכללו בתיקון מס' 168 לפקודה ומהחשיבה שוודאי קדמה לאימוצן, כי לא הייתה כוונה להרחיב, באותה הזדמנות, את ההקלה במס רכישה על פי תקנה 12 הנדונה.

בית משפט הסביר כי ניתן לומר שממשלות ישראל וכנסת ישראל ייחסו חשיבות לשובם ארצה של אזרחים אשר העתיקו בעבר את מקום מושבם מישראל למדינות אחרות. לשיבה כזו מיוחסת, כך נראה, ערך כלכלי ואולי אף בטחוני, חברתי ותרבותי. שיקול לאומי זה הביא להענקת תמריצים מסוימים, בניסיון לעודד שיבה כאמור. מטבע הדברים התמריצים מוגדרים (ולעיתים מוגבלים בזמן).

נקבע, כי תקנה 12 כוללת הגדרה מפורשת ומפורטת של המונח "עולה", ולשון החקיקה איננה משאירה פתח לומר, על דרך הפירוש או ההיקש, כי גם תושב חוזר ותיק נכלל בהגדרה זו.

לאור האמור, הערר נדחה.

הערת מערכת:

החלטה זו חשובה בימים אלו בהם הקופה הציבורית מתרוקנת ואחת הדרכים האפשריות והמהירות למילוייה הינה בדרך של הגדלת המיסוי, מס רכישה תמיד היה קל ליישום והינו כלי יעיל, מצד שני מדובר בכלי שאינו מטיל מס על שבח אלא מעין מס מחזורי ועל כן אינו מס צודק ולא בוחן כלל התעשרות.

בימים אלו החלטה מעין זו גם חשובה בהיבט של השלכות המיסוי על רכישת דירות על ידי תושבי חוץ שלאור התעוררות האנטישמיות רוכשים דירות בארץ, פרשנות דווקנית עלולה לפגוע ולסכל מטרות המחוקק.

האם יש להפחית היטל השבחה עתידי בשיטת החילוף?

מספר הליך: ערר 8016/0220 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' אליהו עקיבא ואח' ערכאה:** ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב, בפני כב' היו"ר, עו"ד הלל גלקופ. **פרטי המקרקעין:** תכנית תא/3277 ותכנית תא/4010 תל אביב. **תאריך מתן החלטה:** 17.11.24. **ב"כ המשיבים:** עוה"ד עידית גזית ושלי רוזטל, אבי עמבר, יעל צאיג, יוסף סנפיר, גיל וירניק, משה כהן.

עניינה של החלטה זו הוא במספר שומות מכרעות שהתכנית הנדונה בהן מקנה זכויות שאינן זמינות לבניה (להלן: "התכנית הראשונה") ועל מנת להפוך את הזכויות שאושרו במסגרת התכנית הראשונה לזכויות הזמינות לבניה, יש לאשר תכנית איחוד וחלוקה נוספת (להלן: "זכויות לא זמינות" ו - "תכנית נוספת" בהתאמה).

במסגרת ההערכה השמאית, העריכו השמאים המכריעים את שווי הזכויות שאינן זמינות על ידי שימוש ב"שיטת החילוף". שיטה זו, כפי שועדת הערר הרחיבה, מבוססת על מתודה כלכלית במסגרתה מחולץ שוויין של הזכויות שאינן זמינות, מתוך שווי של מ"ר לפי שווי כבנוי. במסגרת זו, מנוטרל שוויים של רכיבים שונים משווי הקרקע כבנויה על מנת להגיע לשווי הזכויות שאינן זמינות.

כמו כן, הפחיתו השמאים המכריעים משווי זכויות הקרקע כבנויה גם את רכיב היטל ההשבחה העתידי שיידרש בעתיד בגין התכנית הנוספת המאפשרת את זמינותן של הזכויות שאושרו בתכנית הראשונה. וזאת, כאמור על מנת לחלץ את שוויין של הזכויות שאינן זמינות טרם אישורה של תכנית נוספת מתוך שווי מ"ר בנוי.

במסגרת העררים דנא נחלקו הצדדים בשאלה האם יש להפחית את רכיב היטל השבחה העתידי שנוטרל לשם חילוץ השווי, אם לאו?

ועדת הערר פתחה והסבירה את ההבדלים בין שיטת ההשוואה לשיטה הכלכלית, כאשר ציינה, כי במצב אידיאלי בו מדובר בנכסים זהים לחלוטין הרי שניתן להסתמך על השווי שנקבע בעסקאות ההשוואה ולגזור ממנו את השווי לנכס המבוקש.

מנגד, כאשר לא ניתן לעשות שימוש בשיטת ההשוואה, למשל כאשר אין מקרקעין בעלי מאפיינים זהים לחלוטין או דומים המאפשרים התאמות מינימליות, יש צורך לעשות שימוש בשיטות אחרות המבוססות על תחשיב כלכלי, במסגרתן כאמור, השווי "מחולץ" מערכי שווי מסביבה אחרת שהותאמה באמצעות מקדמי התאמה למקרקעין שהערכתם מבוקשת.

נקבע, כי ברור ש"שיטת חילוץ" או "שיטת העלות" המבוססות על נקודות מוצא כלכליות המבססות את השווי על בסיס "התאמת" המקרקעין המוערכים למקרקעין אחרים, אמורה להביא לאותה תוצאה שהייתה מושגת על ידי שיטת ההשוואה, אילו ניתן היה לעשות בה שימוש.

ועדת הערר קבעה, כי נושא זה מצוי בלב ליבה של המלאכה השמאית והנטייה הינה שלא להתערב בה, ויתרה מכך, גם לעניין נושא היטל ההשבחה העתידי, ועדת הערר דחתה את טענת הועדה המקומית לפיה אין להפחית את רכיב היטל ההשבחה בגין התכנית העתידיה במסגרת חילוץ השווי.

ועדת הערר בלשונה:

"נקודת המוצא כי חילוץ שווי המקרקעין של הזכויות הלא זמינות מעסקאות מנכסים בנויים אינו משקף נאמנה את השווי במועד הקובע ויש צורך לבצע התאמות כדי להגיע לשווי רלבנטי. רק לאחר ההתאמות הנדרשות ישתקף השווי האמיתי במועד הקובע של אותן זכויות שאינן זמינות...."

ברור כי אילו ניתן היה להגיע לערכי שווי בהתאם לשיטת ההשוואה, הרי שהשווי שהיה מתקבל היה מגלם ממילא גם את העובדה שהנכס הנמכר כולל זכויות בניה שאינן בנות מימוש ואינן זמינות והקונה יידרש להשלים בעתיד את היטל ההשבחה בגין התכנית הנוספת אותה יש לאשר על מנת לאפשר הוצאת היתר בניה.

אך שעה שלא ניתן להגיע לשווי שוק, בהעדר עסקאות בשוק, הרי שבהערכת השווי כלכלית המבוצעת על ידי "חילוץ" יש לקחת בחשבון אלמנטים ורכיבים מהותיים על מנת להגיע לשווי שוק מדויק, ככל שניתן. על כן אין מדובר באיון היטל ההשבחה בגין התכנית הנוספת, אלא בחילוץ השווי מהעסקאות בנכסים אחרים שאינם דומים לנכסים המוערכים באופן שישקף באופן הריאלי ביותר את השווי של הנכס במועד הרלבנטי.

מובן כי בעתיד, לכשתאושר התכנית הנוספת, יהיה צורך לקבוע את היטל ההשבחה מכוחה בהתאם לנסיבות ולנתונים שיעמדו באותו מועד קובע ובהתאם לפרקטיקה השמאית שתקבע אז. כך למשל ייתכן כי בשלב התכנית הנוספת, יהיו די עסקאות השוואה ולא נדרש כלל לצורך בפרקטיקה כלכלית של חילוץ השווי. ואולם, היה ולא היה ניתן להעריך את שווי המצב הקודם בהתאם לעסקאות השוואה, ייתכן ותידרש הערכת שווי בדרכים אחר."

ועדת הערר קבעה, כי אכן, הקווים המנחים לשמאים קבעו כי יש להפחית כל שווי הנובע מכל "פוטנציאל תכנוני בגינו יחול חיוב בהיטל השבחה". ואולם, נקבע כי ברור ששעה שנדרשת תכנית נוספת על מנת לממש את הזכויות בתכנית הראשונה, בגינה יש לשלם היטל השבחה, הרי שיש לנטרל את היטל השבחה שהיא מביאה עימה במסגרת חילוץ שנערך על פי עקרונות כלכליים.

לאור האמור, עררי הועדה המקומית נדחו, ונפסקו הוצאות כנגדה.

הערת מערכת:

שיטת החילוץ בה נוקטים השמאים פעמים רבות נבחנת בין היתר לאור הדמיון בין הנכסים מהם מחולצים הנתונים, ככל והנכסים אינם זהים לנכסים אליהם מתייחסת השומה הרי שיש צורך לעשות שימוש במקדמי התאמה מרובים ומכאן הסטייה עלולה להיות משמעותית, לכן קיימת בהחלט עדיפות מרבית לטעם המערכת בשימוש בשיטת ההשוואה, שבה נבחן שווי אמיתי בזמן אמת.

תכנית בסמכות מקומית שמשנה תכנית ותמ"לית

מספר הליך: ערר 1063-09-24 **הועדה המקומית שושנת העמקים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה ערכאה:** ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז מרכז, בפני כב' היו"ר, עו"ד יוני שוורץ. **תאריך מתן ההחלטה:** 7.11.24. **ב"כ המשיבים:** עוה"ד אבי להם, אריאל פלביאן ו/או עו"ד זאב קלך ו/או עו"ד דניאל תרזי שוורץ.

ענייננו בעררים אשר הוגשו על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, במסגרתה נדחו התנגדויות לתכנית מס' 408-1128537 - נת/מק/1010/ב - עין התכלת - מגרש 103 - נתניה (להלן: "התכנית"). התכנית עוסקת במגרש 103 על פי תכנית תמ"ל/1010 - **עין התכלת נתניה המאושרת** והיא מצמצמת את מספר הבניינים במגרש 103 לעומת הקבוע בתמ"ל 1010, מעשרה בניינים לשלושה, כך שבמקום 9 בניינים בגובה של כ-6 או כ-7 קומות, ובניין אחד נוסף בקצה הדרומי של מגרש 103 בגובה של כ-17 קומות (סה"כ 10 בניינים), יוקמו במגרש 103 שלושה בניינים בלבד, כאשר שני הצפוניים - אלו הקרובים לתחום הישוב שושנת העמקים, יהיו בגובה של 26 ו-22 קומות.

העוררים טענו, כי הואיל והמדיניות התכנונית שעמדה בבסיסה של תמ"ל 1010 נותרה בעינה, ומאחר ואין טעם תכנוני חדש שלא היה ידוע בעת אישור התכנית על ידי הותמ"ל, אין לשנות את התכנית המועדפת לדיור, באמצעות תכנית בסמכות מקומית, היות והתכנית המועדפת לדיור הוכנה על ידי מוסד תכנון שהינו גבוה בהיררכיה התכנונית מהועדה המקומית.

ועדת הערר הבהירה, כי לא זו בלבד שישנה סמכות לוועדה המקומית (בתנאים מסוימים), לאשר תכנית הכוללת שינויים לתכנית מועדפת, וזאת בהתאם לסעיף 27 לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים, אלא אף לעיתים גם במישור הסבירות, קיימת חשיבות ותועלת לכך שמוסד התכנון המקומי - אשר מכיר באופן מעמיק את השטח, ידייק וייטיב את התכנית המועדפת, וזאת באמצעות קידומה של תכנית מתקנת בסמכות מקומית.

ועדת הערר הדגישה, כי המחוקק הכיר ואף כיוון בדעתו לאפשרות עריכתם של תיקונים ושינויים בתכנית למתחמים מועדפים, גם זמן לא רב לאחר אישורן, ואכן ייתכן שבעת אישורן של תכניות מועדפות לדיור, לא תמיד תתאפשר הירידה לאותן רזולוציות תכנון חדות הנובעות מהיכרותן העמוקה של הוועדות המקומיות עם השטח. ולכן, נקבע כי, ככלל, אין פסול בקידומה של תכנית בסמכות מקומית אשר משנה תכנית מועדפת לדיור.

לאור האמור לעיל, הודיעו העוררים על מחיקת העררים.

הערת מערכת:

סמכויות התכנון פזורות כיום במערכות רבות וסדר הדברים המקורי של – מקומי-מחוזי-ארצי כבר מזמן השתנה ואף המגמה של העברת סמכויות מטה מתהפכת פעמים רבות בדרך של נטילת הסמכויות כלפי מעלה, מהמקומי למחוזי ואף לארצי וחוזר חלילה, שינויים תכופים אלו יוצרים אי וודאות וסעיפים לא קלים ליישום, פישוט ההליכים יוביל לבהירות רבה יותר ולזירוז הליכי התכנון, ויפה שעה אחת קודם.