

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 and the letter 'ר'. To the left, there is a circular logo with a scale of justice and the text 'ON LINE עו"ד' and '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 

לבחור נכון

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- פתח תקווה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 410-0560862 - רחוב האחים בכר.
- ירושלים - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 101-1230291 - התחדשות עירונית מתחם 6.
- גדרה - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 460-1049501 - מתחמים דרומיים.
- אופקים - הודעה בדבר אישור תכנית מועדפת לדיוור מס' 1/1034 - אפיקי נחל שלב ב'.

עדכוני פסיקה

• תכנון ובניה

עע"מ 48896/22 עיריית רעננה ואח' נ' אילנה גזית ואח' -

הקצאת קרקע ושיקול הדעת הרחב שניתן לעירייה.

• רמ"י

ת"א 39152-08-21 עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות ציבוריות ואח' -

הפרת הסכם חכירה.

• היטל השבחה

עמ"נ 21688-06-24 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ -

תכנית ע'1 - השבחה פוטנציאלית.

ערר 85168/0823 בעלי הדירות במתחם הצעירים ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון -

תכנית זמינה הינה משביחה אך לא זהה להשבחת התכנית שיצרה את הזכויות.

מאמר

לבחור נכון

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

אחת ההחלטות הראשונות והחשובות שבעל קרקע נדרש לקבל לאחר שהוא מקבל מהוועדה המקומית שומת היטל השבחה נוגעת לדרך ההשגה על השומה: האם להגיש ערר לוועדת הערר המחוזית או לפנות ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין בבקשה למינוי שמאי מכריע (נציין כי במקרים מסוימים ומגובלים ניתן לשקול גם פניה חליפית לתיקון שומה, ובשומות עד 90,000 ₪, ככל שאין טענות לעצם החיוב, לבקש בחינה מחודשת של השומה במסלול שומה מוסכמת) (כן יוזכר כי לפי הפסיקה בקשות לפטור מהיטל יש להעמיד ראשית לבחינה בפני ועדה מקומית טרם ניהול הליך בגין דחיית הבקשה).

על פי החוק, פניית החייב בהיטל ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין למינוי שמאי מכריע תעשה לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה ורק אם אין לו טענות בנוגע לעצם החיוב; הטענה הקלאסית הנוגעת לעצם החיוב היא, כי מי שקיבל את דרישת תשלום היטל השבחה לא היה הבעלים או החוכר בקרקע במועד הקובע לשומה, ואולם, מעבר לכך ישנן טענות נוספות שיכולות להביא לביטול החיוב בהיטל השבחה, כמו למשל התיישנות או שיהוי ביחס למועד שליחת השומה, זכאות לפטור מתשלום מלוא ההיטל, חיוב שלא בגין אחד מאירועי המס הקבועים בחוק (תכנית, הקלה, שימוש חורג) וכיוצ"ב טענות משפטיות באופיין המצויות בתחום סמכותה של ועדת הערר. (אם מדובר בפניה לעניין פטור על פי הוראות החוק, יש לפנות קודם לרשות עצמה) הפסיקה לאורך השנים קבעה, כי ההפרדה בין שני מסלולי ההשגה הנ"ל: ועדת ערר ושמאי מכריע, מלמדת על סמכותו של השמאי המכריע לדון בטענות הנוגעות לגובה החיוב בלבד, וכי עצם הפניה למסלול השגה בפני שמאי מכריע מלמדת על ההכרה של החייב בהיטל בעצם חיובו בהיטל השבחה ועל כך שגדר המחלוקת בעניין השומה תחומה לגובה החיוב בלבד (עת"מ 13-05-36735 אנרג'יקס)

בצד זאת, ניתן למצוא עמדות בפסיקה הקובעות, כי שמאי מכריע רשאי להכריע בכלל המחלוקות הנובעות מטעונוי הצדדים, שמאיות ומשפטיות כאחד, כאשר ההבדל הוא במידת התערבותה של ועדת הערר (ככל שמי מהצדדים יחליט לפנות אליה במסגרת ערר על השמאי המכריע): "בעוד שבהכרעות השמאי המכריע בתחום השמאות תמעט ועדת הערר להתערב, הרי בהכרעות בתחום המשפטי תבחן ועדת הערר את הסוגייה מראשיתה ועד סופה" (ערר 86121/09 ג.ש ארז שירותים כללים בע"מ; וכן עמ"נ 23-09-14306 עדינה בולקינד).

בפסיקות מהעת האחרונה חזרו ועדות הערר על הכלל הקובע, כי עצם הפניה לשמאי מכריע מהווה ויתור של החייב בהיטל השבחה על טענותיו לעצם החיוב (ערר 21-12-81154 (חולון נ' י.ע.ז יזמות ובניה התחדשות עירונית בע"מ; ערר 23-08-8032 אמנון חסיד; ערר 24-01-8002 אל התור יזמות בע"מ) אך בצד זאת, ולאור הנסיבות המיוחדות שעמדו בפניהן, היו מוכנות לדון גם בטענות הנוגעות לעצם החיוב, על אף שהן הועלו במסגרת ערר על שמאי מכריע ולא במסגרת ערר המוגש ישירות על שומת הוועדה המקומית.

בעניין י.ע.ז יזמות ציינה ועדת הערר, בראשות היו"ר, עו"ד אייל אילוז, כי השמאי המכריע אכן אינו מוסמך להחליט בנוגע לעצם הצורך בהקלה, המהווה טענה משפטית הנוגעת לעצם החיוב, אלא שאין בכך כדי למנוע ממנו לדון בשאלת גובה החיוב הנובעת מכך ולהגיע לתוצאה, כפי שהגיע במקרה שלפניה, לפיה ההקלה אינה משביחה.

בעניין **אמנון חסיד**, הטעימה ועדת הערר, בראשות היו"ר, עו"ד סיגלית אסייג צרויה, כי נכוונתה לדון בטענות הנוגעות לעצם החיוב נובעת מכך שמדובר בסוגיה עקרונית, ומהסתמכות הנישומים על דברי השמאי המכריע, שציין בשומה כי אין בקביעתו כדי לחסום אותם מלפנות בעניין לוועדת הערר.

בעניין **אל התור**, הטעימה ועדת הערר, בראשות היו"ר, עו"ד עמית אופק, כי נכוונתה לדון בטענות לעצם החיוב נובעת משיקולי צדק ומכך שהטענה הועלתה כבר בפני השמאי המכריע, כך שלא מדובר בטענה העולה לראשונה בפניה. בהקשר זה נציין, כי העמדה בפסיקה בנוגע לטענות שלא נטענו בפני שמאי מכריע ועולות לראשונה במסגרת ערר על השומה המכרעת, היא נוקשה יותר וניתן למצוא דוגמאות למקרים בהם טענות מסוג זה נדחו מטעם זה בלבד. נראה אם כן, כי הבחירה בין שני מסלולי ההשגה על שומת ועדה מקומית מחייבת בראש ובראשונה בחינה מעמיקה של השומה, הן מנקודת מבט שמאית והן מנקודת מבט משפטית, וסיווג נכון של הטענות ושל האינסטנציה המתאימה לדון בהן.

במסגרת בחינה זו, יש להביא בחשבון שיקולים חשובים נוספים, כמו למשל, משך הזמן הצפוי לניהול כל הליך, שלרוב ארוך יותר בפני ועדת הערר, האם קיימת חשיבות במקרה המסוים לגדור את המחלוקת השמאית/המשפטיות בהן ידון השמאי, ואם כן, לבקש מוועדת הערר להנחותו, ועלויות הניהול של כל אחד מההליכים. בהקשר אחרון זה חשוב לזכור, כי אחד היתרונות בפניה מקדמית לוועדת הערר הוא במקרים בהם נדרשת הכרעה בטענות בעלות אופי משפטי שיש בהן כדי להביא להפחתת גובה החיוב (כדוגמת טענות לפטור מכח סעיף 19 לתוספת השלישית לחוק או פרשנות תכניות).

אמנם על פי הפסיקה שהבאנו לעיל, השמאי המכריע מוסמך לדון גם בטענות מסוג זה, אולם הכרעה מקדמית בהן על ידי ועדת הערר, לא רק תמנע כפל התדיינות בסוגיות אלו, אלא גם תשפיע על גובה שכרו של השמאי המייעץ, הנגזר מגובה ההשבחה, ובנסיבות בהן לאחר הכרעה כאמור, תיוותר בין הצדדים מחלוקת שמאית אחת בלבד, תוכל ועדת הערר גם להחליט כי שכר השמאי לא ייגזר מגובה ההשבחה אלא יעמוד על סכום כולל שינוע בין 2,000 ₪ ל-10,000 ₪ בלבד.

צריך גם לזכור כי בראש ועדת הערר עומד עו"ד, כך שסוגיות שדורשות ליבון וחשיבה משפטית במקרים רבים יתבררו באופן מזוקק יותר בפני ועדת הערר.

נקודה חשובה נוספת שיש להביא בחשבון במכלול השיקולים היא סמכותה של ועדת הערר, שהוכרה בפסיקה, לאשר פשרות בין צדדים, שפעמים רבות חוסכת זמן ומשאבים יקרים. זאת בשעה שלשמאי המכריע לא הוקנתה סמכות זו, כך שבבחירה במסלול של שמאי מכריע יאלצו הצדדים לסיים את ההליך בפניו ולשלם את מלוא שכרו, גם אם תוך כדי ההליך הם יבינו כי ניתן להגיע לפשרה טובה וראויה מבלי לפגוע בקופה הציבורית. המסקנה אם כן היא, כי בעת קבלתה של שומת היטל ההשבחה מומלץ לקבל ייעוץ שמאי ומשפטי ולבחון תחילה מהי הדרך הנכונה שיש לנקוט כדי לתקוף את השומה, ואלו טענות ניתן וכדאי להעלות. היטל ההשבחה אמנם מבוסס על אדני שווי, אולם הפן המשפטי לא נפקד ממנו כך שהישענות על רגל אחת ללא השניה, לא תספק את הציבות הנדרשת.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

פתח תקווה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 410-0560862 - רחוב האחים בכר

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה, הופקדה תכנית מספר 410-0560862 בפתח תקווה בין הרחובות רוטשילד, רינגלבלום והאחים בכר. מטרת התכנית הינה בין היתר, התחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי של מתחם מגורים קיים לרבות הקצאת לשטחי ציבור.

התכנית קובעת איחוד וחלוקה בכל תחום התכנית, פינוי של 53 יחידות דיור קיימות ב-6 מבנים והקמת 4 בניינים חדשים, הכוללים 220 יחידות דיור. כמו כן, נקבעו הוראות וזכויות בניה.

הקמת 3 בניינים בני 10 קומות, ובניין אחד בן 28 קומו הכולל שטחי מסחר ושטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע, ומרתפי חניה משותפים לכל הבניינים.

ירושלים - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 101-1230291 - התחדשות עירונית מתחם 6

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה, הופקדה תכנית מספר 101-1230291 ברחוב הנורית, מתחם 6, בירושלים. מטרת התכנית הינה בין היתר, הריסת 133 יחידות דיור קיימות ובניית 590 יחידות דיור ב-3 מבנים המשמשים למגורים ומסחר, כמו כן, חיבור מגרשים ציבוריים ויצירת שצ"פ.

התכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, הוראות לפיתוח השצ"פ ותכנון תלת ממדי עבור חנייה מתחתיו. כמו כן, נקבעו מס' הקומות, קווי בניין ושטחי בנייה מרביים. בנוסף נקבעו שלביות הביצוע, מבנים וגדרות להריסה ועוד.

גדרה - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 460-1049501 - מתחמים דרומיים

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבנייה, אושרה תכנית מספר 460-1049501 ברחוב פינס בגדרה. מטרת התכנית הינה בין היתר, פיתוח שכונות מגורים ופארק הכוללים 903 יחידות דיור ושטחי ציבור בדרום גדרה בסמוך לכביש מס' 7.

התכנית קובעת שינוי במערך ייעודי הקרקע בין היתר לייעודי מגורים ב' מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור. כמו כן, נקבעו הוראות לבינוי ופיתוח והוראות איחוד וחלוקה, בנוסף נקבעו תנאים להוצאת היתרי בנייה, הוצאות התוכנית. בנוסף, נקבעו הוראות לדיור בר השגה לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, וכן הוראות לדיור להשכרה לטווח ארוך.

אופקים - הודעה בדבר אישור תכנית מועדפת לדיור מס' 1/1034 - אפיקי נחל שלב ב'

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 21 לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים, אושרה תמל/1034 בשלב ב' לשכונת אפיקי נחל באופקים, הרחבה לכיוון דרום מזרח.

מטרת התכנית הינה בין היתר, השלמה והמשך פיתוח לשטחה של שכונת אופקים חדשים שבתכנית תמל/1034. התכנית מציעה שימושי קרקע עבור כ- 5,800 יחידות דיור, תעסוקה בהיקף של כ- 34,050 מ"ר, מסחר בהיקף של כ- 57,620 מ"ר, תיירות בהיקף של כ- 9,920, ספורט ונופש ומבני ציבור.

התכנית קובעת שינוי במערך ייעודי הקרקע בין היתר לייעודי מגורים א', ב' ו-ג', מסחר ותעסוקה. כמו כן, נקבעו הוראות לבינוי ופיתוח המגרשים, מס' קומות וגובה המבנים, קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה, בנוסף נקבעו שטחי הבנייה המותרים, תנאים להכנת נספחי בינוי ופיתוח ועוד.

עדכוני פסיקה

הקצאת קרקע ושיקול הדעת הרחב שניתן לעירייה

מספר הליך: עע"מ 8896/22 **עיריית רעננה ואח' נ' אילנה גזית ואח' ערכאה:** בית המשפט העליון, בפני כב' הרכב השופטים, דוד מינץ, עופר גרוסקופף וחאלד כבוב. **פרטי המקרקעין:** חלקות 504 ו-508 בגוש 6581, רעננה. **תאריך מתן פסק הדין:** 3.12.2024 **ב"כ המערערים:** עוה"ד לימור דניאלי שוסטר, אילנה בראף-שניר.

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי, במסגרתו הורה על ביטולה של הקצאת קרקע שביצעה עיריית רעננה, עבור עמותת הקהילה המסורתית רעננה. העמותה פנתה לעירייה עוד בשנת 1999 על מנת שתקצה לה קרקע להקמת בית כנסת שישמש כמרכז קהילתי, כאשר בסופו של דבר אותה קרקע מתאימה; בקרקע היה ועודנו מצוי מבנה המשמש את מנהל החינוך ואת מנהל הקהילה של העירייה. במסגרת ההליך לפני להקצאה, סוכם כי העמותה תבנה בקרקע שתוקצה לה שטח מסוים עבור העירייה, שיתאים לשימושים העירוניים.

חלק מתושבי הרחובות הנמצאים בסמיכות לקרקע הביעו התנגדות להקצאתה לעמותה; משזו נדחתה, הגישו התושבים עתירה מנהלית בה ביקשו כי בית המשפט יורה על ביטול החלטת ההקצאה, בטענה כי זו התקבלה תוך הפרה של דיני המכרזים, של הנוהל משרד הפנים בדבר הקצאה ללא תמורה, ושל כללי המשפט המנהלי. בית המשפט המחוזי קיבל את העתירה, והורה לבטל את ההקצאה לעמותה.

בית המשפט העליון הגיע למסקנה כי יש לקבל את הערעור, ולבטל את החלטת בית המשפט המחוזי, זאת בין היתר מהנימוקים הבאים:

סעיף 188 לפקודת העיריות מסמיך עיריות למכור, להשכיר או להרשות את השימוש בקרקעות המצויות בבעלותן. על דרך הכלל, עירייה המעוניינת לבצע עסקה כאמור בקרקע המצויה בבעלותה מחויבת לעשות זאת בדרך של מכרז. מנגד, למול חובה זו, מקנה סעיף 198 לפקודה סמכות לשר הפנים לקבוע בתקנות סוגים של חוזים שבהם עירייה רשאית לעשות עסקה במקרקעין מבלי לקיים מכרז, כאשר מדובר במקרקעין שמועברים למוסד ציבורי למטרות חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה ועוד. כמו כן, פרסם משרד הפנים גם "נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית".

בית המשפט העליון קבע, כי במקרה דנא, בין אם העירייה הייתה מחויבת להקצות את הקרקע לפי הנוהל ובין אם, כפי שנטען על ידה, היא בחרה לעשות כן מבלי שהייתה מחויבת לכך, הרי שמרגע שבחרה להקצות את הקרקע לפי הוראות הנוהל היה עליה לפעול בהתאם לבחירתה, וזאת למצער כל עוד לא החליטה על שינוי דרך הקצאת הקרקע. כמו כן, בית המשפט הוסיף, כי מאחר שהנוהל אינו חל במקרים בהם הקצאת הקרקע נעשתה בתמורה שאינה סמלית (ועל כך אין חולק), משמעות הדברים היא שבמקרה דנן העירייה לא הייתה רשאית לדרוש תמורה של ממש בעבור הקצאת הקרקע, ואם עשתה כן, הרי שההקצאה נעשתה בחריגה מסמכות באופן אשר מצדיק את ביטולה. ברם, בנסיבות המקרה ובניגוד לעמדת בית המשפט המחוזי, נקבע, כי אין לראות בשירותי הבנייה שהתחייבה העמותה

לספק לעירייה כתמורה בעבור ההקצאה; כפועל יוצא, נקבע כי לא נפל פגם בהחלטת העירייה להקצות את הקרקע בהתאם להוראות הנוהל.

בית המשפט העליון ציין, כי אין חולק כי מדובר בחיוב משמעותי שהוטל על העמותה; אולם, כאשר בוחנים את הדברים מנקודת מבטה של העירייה, דומה כי מצבה של העירייה לא ישתפר כתוצאה מההקצאה, בוודאי שלא בצורה משמעותית. ברם, כאשר בוחנים את הדברים מנקודת מבטה של העירייה, דומה כי מצבה של העירייה לא ישתפר כתוצאה מההקצאה, בוודאי שלא בצורה משמעותית.

בחינת שאלת התמורה מנקודת מבטה של העירייה, חלף מתן משקל ממשי לגובה החיוב שהוטל על העמותה, עולה בקנה אחד עם האופן בו נבחנת שאלת התמורה בהקשרים אחרים בדין הישראלי, כגון לעניין סעיף 1(א) חוק המתנה, התשכ"ח-1968. כפי שפורש סעיף זה בפסיקה, אין לראות בתנאי בו מותנה מתן המתנה, או בחיוב המוטל על מקבל המתנה, גם אם עלות העמידה בתנאי או בחיוב משמעותית מבחינת מקבל המתנה, כתמורה המאינת את מהותה של המתנה, ובלבד שמבחינה אובייקטיבית הערך הכלכלי של מה שניתן עולה במידה ניכרת על מה שהנותן מקבל ("פער בתמורה"), ושמבחינה סובייקטיבית תכליתה המרכזית של העסקה מבחינת הנותן היא להיטיב את מצב המקבל ("רצון להיטיב"). נראה כי גישה זו, המבקשת לבחון את שאלת התמורה מנקודת מבטה של העירייה, אף עולה בקנה אחד עם האינטרס הציבורי. מצב דברים בו העירייה מעוניינת להקצות חלק מקרקע בה היא עושה שימוש, לטובת אחת מן המטרות הציבוריות המנויות בתקנה 3(2)(ג) לתקנות, אך נמנעת מלעשות כן כדי לא לפגוע בשימוש שהיא עושה בקרקע, אינו יעיל. לעומת זאת, שילוב בין השימושים השונים האפשריים בקרקע הוא שיוביל, במקרים רבים, לניצול מיטבי של המשאב הציבורי.

זאת ועוד, נקבע כי נקודת המוצא לדיון הנוכחי היא שיקול הדעת הרחב המוקנה לרשויות המקומיות בהחלטות הנוגעות להקצאת משאבים ציבוריים. בעניינים מעין אלה נפסק לא אחת, כי הרשות המקומית נמצאת בעמדה הטובה ביותר לקבוע את סדרי העדיפויות אשר יקדמו את טובת הכלל. לפיכך, נקבע כי לא בנקל יתערב בית המשפט בהחלטות כגון; כך במיוחד, בנסיבות בהן הרשות המקומית החליטה על ההקצאה לאחר שקיימה הליך סדור ותקין בהתאם להוראות הדין והנוהל, כפי שנעשה במקרה דנן. ודוק: על בחינת היקף ההקצאה להיעשות על ידי הרשות המקומית לה המומחיות, הניסיון וההיכרות הקרובה עם מאפייני השטח, ואין זה מתפקידו של בית המשפט להיכנס בנעליה. לפיכך, משהגיעה העירייה, לאחר הליך סדור וענייני תוך התחשבות בכלל השיקולים הרלוונטיים, למסקנה כי, בהינתן השימושים העירוניים שיתאפשרו בקרקע, צרכי העמותה מצדיקים גם את הקצאתן של החלקות הנוספות, עומדת לה חזקת התקינות המנהלית.

לאור האמור, הערעור התקבל במלואו; נקבע שפסק דינו של בית המשפט המחוזי יבוטל, ובמקומו ייקבע שהחלטת ההקצאה תקפה, והעירייה רשאית להמשיך את הליך הקצאת הקרקע בהתאם להוראות הנוהל.

הערת מערכת:

בשנים האחרונות שבות ועולות סוגיות רבות ושונות המתייחסות להקצאת שטחים ובנייתם על ידי הפרט לטובת הרשות המקומית ובעקיפין לטובת הציבור.

אין כמעט תכנית המאושרת כיום, בוודאי בערי המרכז, בה שטחי הציבור "החומים" מוקצים רק במסגרת מגרשים נפרדים, אלא כעת ולאור היות הקרקע משאב יקר, הרי שההנחיות והדרישות לציפוף מובילות להקצאות של שטחי ציבור בתוך הבניינים שיוקמו.

לפיכך, חקיקה ישנה וותיקה מתמודדת עם סוגיות רבות הדנות במקרים בהם לא רק שמקצים שטח לרשות, אלא אף זו דורשת את בנייתו על ידי הפרט, במקרה כזה מעורבים הן דיני ההפקעה, הן השפעות שונות על טבלאות האיזון ומערכת היחסים בין הבעלים, הן על שיעור היטלי ההשבחה ועוד ועוד.

ראוי היה כי יוסף ויעודכן פרק בחקיקה הנותן תשובות לסוגיות אלו, כמו כן דרך ההתייחסות תערך בתוספת השלישית לחוק התנו"ב וכן בחקיקת ותקינת התכנון ובתכנית הכוללות אחוד וחלוקה, אחרת ימשיך הדבר להעסיק את ועדות הערר ובתי המשפט במשך שנים רבות.

הפרת הסכם חכירה

מספר ההליך: ת"א 39152-88-21 **עיריית חיפה נ' קול הכרמל חברה לבניה ולעבודות ציבוריות בע"מ ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי בחיפה, בפני כב' השופטת, רבקה איזנברג. **פרטי המקרקעין:** גוש 10882 חלקה 29, רחוב הגליל 99, נווה שאנן. **תאריך מתן פסק הדין:** 24.11.2024. **ב"כ התובעת:** לא צוין.

תביעה של עיריית חיפה לפינוי וסילוק יד מנכס בבעלותה (וכנגד נתבעת 3 גם לביטול הסכם חכירה וכתוצאה מכך לביטול הסכמים שכרתה נתבעת 3 עם נתבעים 1 ו-2), וכן תביעה כספית כנגד הנתבעים 1 ו-2 לתשלום דמי חכירה ודמי שימוש ראויים בגין הנכס.

זכויות הבעלות במקרקעין אשר בעבר היו של נווה שאנן אגודה הדדית בע"מ, הועברו לעירייה מכוח שטר מכר. בין הנתבעת 3 (חברת העובדים) לבין האגודה נכרת בשנת 1948 הסכם חכירה ל-99 שנים; ההסכם נכרת למטרה ובתנאים הקבועים בו (הפעלת בית קולנוע), לרבות קבלת הסכמה מראש ובכתב של הבעלים לכל החכרת משנה לתקופה העולה על 5 שנים.

בשנת 1998, מכרה חברת העובדים את זכויות החכירה שלה לנתבעת 1 (קול הכרמל); זכויותיה של קול הכרמל לא נרשמו עד היום. הנתבע 2 (משי), טוען להיותו דייר מוגן בנכס מכוח הסכם דיירות מוגנת שנכרת בינו לבין חברת העובדים ודייר מוגן קודם.

לטענת העירייה, חברת העובדים הפרה את הסכם החכירה ולא הביאה את הסכם המכר בפניה, כך שהעירייה גם לא נתנה לו את הסכמתה. העירייה טענה בנוסף, כי בהתאם לאמור בהסכם המכר, הקונה, קול הכרמל, הצהירה כי בדקה את זכויות המוכר (חברת העובדים) במקרקעין ולפיכך ידעה שנדרשת הסכמת העירייה למכר, אשר כאמור לא ניתנה. כן נטען, כי העירייה – בעלת הזכויות – מעולם לא נתנה הסכמתה להסכם הדיירות המוגנת, או להסכם כלשהוא עם משי; למרות זאת חברת העובדים נרשמה שם כ"בעל הבית" וצוין כי על-פי תנאי הסכם החכירה עם עיריית חיפה, בעל הבית רשאי להשכיר את המושכר בדיירות מוגנת. כמו-כן, בהתאם לאותו הסכם אף נתנה חברת העובדים למשי את הסכמתה לשנות מיעוד המושכר. על רקע זה נטען, כי קול הכרמל ומשי מתעשרים שלא כדין על חשבון מקרקעי ציבור, ולפיכך יש לחייבם בתשלום דמי שכירות ראויים, אשר בהתאם לחוות דעת שמאי עומדים על סך של 2,520,000 ₪ ל-7 שנים שקדמו להגשת התביעה. מנגד, טענה חברת העובדים כי הסכם החכירה משנת 1948 לא הופר, שכן בהסכם שנכרת בינה לבין קול הכרמל נקבע תנאי מפסיק על פיו בהיעדר הסכמה של עיריית חיפה יבוטל ההסכם, ובכל מקרה נוכח התנהלות העירייה במשך למעלה מעשור, יש לראותה כמסכימה להעברת הזכויות. גם קול הכרמל ומשי טענו, בין היתר, להסכמת העירייה להחזקתם בנכס.

בית המשפט קיבל את התביעה בעניין הסעד ההצהרתי וסעד הפינוי, וקבע כי במקרה דנן, חתימת הסכם המכר בוצעה ללא הסכמת העירייה, כאשר חברת העובדים לא הייתה יכולה להעניק זכויות ללא הסכמה נדרשת זאת, ולכן למעשה לא קמו זכויות החזקה לקול הכרמל.

בית המשפט קבע, כי גם לו ניתן היה להשתכנע שהעובדה כי העירייה לא נקטה בהליכים לפינוי קול הכרמל ומשי, יש בה כדי להוות הסכמה שבשתיקה לחזקה ולשימוש הנתבעים 1 ו-2, לא מדובר ברשות שימוש בלתי הדירה. והרי כידוע, רשות גרידא אינה מעניקה לבעליה זכות כלשהי כלפי בעל המקרקעין; היא בגדר היתר של רצון טוב שנותנו רשאי לבטלו בכל רגע.

בית המשפט ציין, כי בפסיקה נקבע כי רישיון חינוך, אשר נוצר בהיעדר הרשאה מפורשת מצד הבעלים אינו יכול להיות דרך כלל רישיון בלתי-הדיר; בשנים האחרונות אף הובהר, כי ביחס למקרקעי ציבור אפילו רשות שימוש מכללא תוכר רק במקרים חריגים ובוודאי שאין להכיר ברשות שימוש בלתי הדירה במקרקעין מסוג זה. כלומר, גם אם העירייה לא נקטה בהליכים משפטיים לסילוק יד הנתבעים 1 ו-2, וגם אם היה מקום לראות בכך הסכמה שבשתיקה להחזקתם ושימושם, הרי שאין בכך כדי להקים זכות שאין בכוחה של העירייה לסיימה – ולאור הגשת התביעה דנו אין ספק כי הסכמה זו, ככל שהייתה, הגיעה לסיימה. נקבע גם, כי הטענה שהעירייה מחויבת מכוח הסכם הדיירות המוגנת אינה יכולה להתקבל. נקבע, כי לא הוכח שחברת העובדים הייתה יכולה להעניק זכויות של דיירות מוגנת בכלל, ובפרט ללא הסכמה בכתב מטעם המחכיר.

בית המשפט קבע, כי בנסיבות המקרה, אין ספק שחברת העובדים הפרה את הסכם החכירה. מדובר בשורה של הפרות המהוות הפרות יסודיות, אשר מצדיקות ביטול הסכם החכירה. חומרת הפרת הסכם החכירה על-ידי חברת העובדים מתחדדת נוכח העובדה שמשני ההסכמים שכתה – הסכם המכר והסכם הדיירות מוגנת – עולה היא ידעה על הצורך בקבלת הסכמת העירייה. ודוק, אין מדובר בדרישה אשר יכולה להתפרש ככזו הנתונה בספק, בניגוד לאופן שנוסח בהסכם המכר – "היה ונדרשת". הפרה נוספת של הסכם החכירה מתייחסת לאי תשלום דמי חכירה – אשר נקבע בשיעור של 50% מכל תשלום בגין חכירת משנה של הנכס. בנסיבות אלה, זכאית העירייה לבטל את הסכם החכירה בהתאם לסעיף 7 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

עם זאת, נקבע, כי שונה המצב לגבי התביעה הכספית. הבסיס האפשרי לתביעה זו כלפי קול הכרמל ומשי הינו דיני עשיית עושר ולא במשפט המקימים עילת תביעה לדמי שימוש ראויים. הגם שהעובדה שלהתנגדות העירייה להחזקת הנכס על-ידי משי לא התלוו צעדים משפטיים מתבקשים וקונקרטיים לפינוי מן הקרקע אלא בחלוף עשור שנים, אינה מונעת מימוש זכותה של העירייה להפסקת רשות השימוש מכללא וקבלת סעד הפינוי, עדיין יש בהתנהלות זו כדי להקים טענת הגנה סבירה מפני דרישה לתשלום דמי שימוש. ובכל מקרה, בהתאם לפסיקה חיוב בדמי שימוש וחישובם נעשה רק מהתאריך שבו נשלחה דרישה לפינוי השטח שנתפס; שימוש שנעשה בהסכמה – גם אם מדובר בהסכמה שבשתיקה, אינו יכול לבוא בגדר שימוש "שלא על פי זכות שבדין". לכל היותר הייתה העירייה זכאית לדמי שימוש החל ממועד הגשת התביעה; ברם, העירייה כלל לא תבעה סעד זה.

לאור האמור, התביעה התקבלה בחלקה. ניתן סעד הצהרתי על פיו הסכם החכירה מבוטל; כן נקבע, כי על כל הנתבעים לפנות את המקרקעין מכל אדם וחפץ בתוך 90 יום ממועד קבלת פסק דין. התביעה הכספית לתשלום דמי חכירה ושימוש ראויים נדחתה.

יצוין, כי בשנים האחרונות בעקבות פסיקת בית המשפט העליון, וחקיקה של אפשרויות פינוי במקרקעי ישראל, שבאה בין היתר בעקבות פלישות רבות למקרקעין אלו, צומצמה מאד זכות ה"רשות במקרקעין" שהוכרה בפסיקה. בעיקר בעת שדובר ברשות חינוך, ולכן קבע בית המשפט את אשר קבע במקרה דנן.

עם זאת, חייבים לציין כי נראה מעובדות המקרה התנהלות הרשות הייתה לכל הפחות רשלנית בשמירה על מקרקעי הציבור ולא מן הנמנע כי צד ג' שהתקשר עימה אף נפגע מהתנהלות זו וסבר כי זכויות הנתבעת הינן עולות על אשר נקבע בהן וייתכן כי ההליכים טרם נסתיימו בין העירייה לצד ג' זה או בין צד ג' לחוכרת.

תכנית ע'1 - השבחה פוטנציאלית

מספר הליך: עמ"נ 21688-06-24 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ערכאה:**

בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב, בפני כב' השופט, גלעד הס. **פרטי המקרקעין:** לא צוין. **תאריך מתן ההחלטה:** 1.12.24. **ב"כ המערערים:** עוה"ד אירית יומטוב והראל וינטרוב.

בפסק דין זה עלתה השאלה האם ניתן לגבות היטל השבחה בגין השבחה הנובעת מתכנית ע'1 בגין שטחי המחסן הדירתי לדירות החדשות, נכון ליום אישור הבקשה להיתר שמכוחה הוספו הדירות, להבדיל ממועד אישור התכנית.

בית המשפט פתח וציין, כי דרך המלך לגביית היטל השבחה בגין אישור תכנית, הינה נכון ליום אישורה של התכנית המשביחה. כך עולה, הן מלשון התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, המגדירה "השבחה" כ-"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית..." והן מהפסיקה בנושא. אלא שלכלל זה נקבעו מספר חריגים, ביחס לאותם המקרים בהם יישום הכלל הבסיסי של חיוב בהיטל השבחה רק ליום אישור התכנית אינו מתיישב עם עקרונות היסוד של היטל השבחה, ומכאן פוגע בנישום או ברשות. כך, למשל, צוין כי נקבע חריג לכלל האמור בעניין השבחה הנובעת מתמ"א 38, כאשר נקבע כי השבחה זו תחושב למועד אישור הבקשה להיתר ולא למועד אישור התכנית.

בית המשפט קבע, כי במקרה דנא, הן תכלית היטל השבחה והן הפסיקה בנושא **מצדיקים סטייה מהכלל ומתן אפשרות לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית ע'1 בעת אישור הבקשה להיתר**; זאת הן לאור תכלית היטל השבחה והן לאור גישת הפסיקה. הדעה המקובלת בפסיקה הישראלית, וכן בקרב המלומדים, הינה, כי הבסיס הרעיוני לגביית היטל השבחה הינו דיני עשיית עושר ולא במשפט, ובפרט העיקרון הבסיסי על פיו, כאשר בעל המקרקעין מתעשר כתוצאה מאקט תכנוני, עליו לחלוק רווחיו עם הקהילה שבה הוא יושב. התכלית העיקרית לחיוב בהיטל השבחה היא הגשמת עקרון הצדק החלוקתי.

נקבע כי אשדר התעשרה במועד אישור הבקשה להיתר כתוצאה מתכנית ע'1, וזאת כאשר ניצלה שטח מחסן דירתי נוסף לדירות שנוספו בבקשה להיתר, כאשר תוספת השטח מקורה בתכנית ע'1. עם זאת, נקבע, כי עצם ההתעשרות של אשדר מכוח תכנית ע'1 אין בה די על מנת לחייב בהיטל השבחה במועד אישור הבקשה להיתר במובחן ממועד אישור ע'1, כפי שקובע הכלל בנושא זה. אלא, יש להראות בנוסף, כי השבחה אכן נוצרה במועד אישור הבקשה להיתר וכי לא ניתן היה לחייב בגינה בעת אישור תכנית ע'1. **רק במקרה שכזה, כאשר לא ניתן היה לחייב בהיטל השבחה בעת אישור התכנית, קיימת הצדקה לסטות מהכלל ולחייב בהיטל השבחה בעת אישור הבקשה להיתר, ואכן לא היה ניתן לחייב את אשדר בהיטל השבחה בעת אישור התכנית.**

בית המשפט הסביר, כי בהתאם למצב התכנוני ללא תכנית ע'1, היה ניתן להוסיף לכל דירה שנוספה מחסן דירתו בשטח של 6 מ"ר, וזאת הן מכוח תכנית ע' והן מכוח תמ"א 38. למרות זאת, אושרו לדירות הנוספות מחסנים בשטח גדול יותר, של עד 12 מ"ר. **תוספת שטח זו למחסנים התאפשרה אך ורק לאור תכנית ע'1 והוראותיה.** נקבע, כי אין חולק כי תוספת שטח זו העשירה את אשר. הובהר, ההתעשרות של המשיבה נובעת מצירוף של שני גורמים תכנוניים, **הראשון** תוספת יחידות הדיור בעת אישור הבקשה להיתר, **והשני**, האפשרות לבניית מחסן דירתי בשטח של 12 מ"ר מכוח תכנית ע'1 לכל דירה שנוספה. עם זאת, תכנית ע'1 מלבד ההשבחה הישירה הגלומה בה, העניקה גם השבחה פוטנציאלית, כך שככל ובעתיד יגדל מספר יחידות הדיור במגרש, יתווסף סך של 6 מ"ר שטח מחסן דירתי לכל יחידת דיור שתתווסף. **השבחה פוטנציאלית זו מכוח תכנית ע'1 אינה יכולה לשמש בסיס לחיוב בהיטל השבחה בעת אישור התכנית וזאת לאור הרציונל האמור של היטל השבחה המאפשר גביה של היטל השבחה רק כשקיימת התעשרות של הנישום. מכאן, הפוטנציאל של השבחה מכוח תכנית ע'1 במועד אישורה בגין יחידות דיור שטרם אושרו, אין בו די על מנת לייצג התעשרות של הנישום וזאת כאשר הפוטנציאל הינו גם פוטנציאל רחוק וגם פוטנציאל שאינו ודאי בעת אישור תכנית ע'1.**

כלומר, במועד אישורה של תכנית ע'1 כלל לא היה ברור האם יאושרו יחידות דיור נוספות, האם במסגרת האישור יותרו שטחי מחסנים לדירות ובאיזה היקף, ואף לא היה ידוע מהו מספר יחידות הדיור שיאושר, אם יאושר. השבחה לעומת זאת, במועד אישור הבקשה להיתר, ההתעשרות מכוח תכנית ע'1 לגבי יחידות הדיור הנוספות הינה וודאית, ברורה, ממומשת ומתוחמת.

לאור האמור, הערעור התקבל ונקבע כי המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בין השטח למחסנים עבור הדירות הנוספות הוא מועד אישור הבקשה להיתר.

הערת מערכת:

פסק-דינו של בית המשפט הינו סביר ותואם את הלכת הפסיקה, אבל לצערנו הפסיקה הולכת שני צעדים קדימה לפני החקיקה, החקיקה עוד לא קיבלה אפשרות ש"המועד הקובע" הינו מועד ההיתר ולכן על מנת לכלכל צעדים בענייני היטל השבחה לא יכול בעל קרקע לסמוך על הוראות המחוקק אלא נדרש הוא אף ל"תורה שבעל פה" של בתי המשפט וועדות הערר ועל כן ברי הוא כי נדרש שינוי חקיקתי מסודר שיצפה את כל החידושים הרבים שהתחדשו בשנים האחרונות ונבעו בין היתר משינויים מהותיים בעולם התכנון לרבות שינוי סוגי התכניות.

תכנית זמינה הינה משביחה אך לא זהה להשבחת התכנית שיצרה את הזכויות

מספר הליך: ערר 85168/08/23 **בעלי הדירות במתחם הצעירים ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון**

ערכאה: ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב, בפני כב' היו"ר, עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג. **תאריך מתן ההחלטה:**

8.12.24. **ב"כ הצדדים:** עוה"ד תמר מגדל, תמר עיני ורדון, אוהד מרציאנו.

ערר בגין שומת היטל השבחה טרום מימוש. שומת הועדה המקומית נערכה בהתבסס על שתי חלופות (מימוש במכר ומימוש בהיתר) וניתנה בגין מספר תכניות החלות במקרקעין הכלולים גם בתחום תכנית להתחדשות עירונית רש/1054 "התחדשות עירונית מתחם הצעירים" שפורסמה למתן תוקף ביום 30.12.2012 (להלן "רש/1054") המאפשרת

הריסת הבניינים הוותיקים הכוללים 108 יח"ד ו- 4 חנויות והקמת 435 יח"ד חדשות תחתן, וכן בתחום תכנית רש/1138 התחדשות מתחם הצעירים איחוד וחלוקה (ללא תוספת יח"ד או תוספת מ"ר לזכויות בניה) שפורסמה למתן תוקף ביום 1.4.2019 (להלן "רש/ 1138") אשר הביאו יחדיו להשבת מקרקעין ולחיובם של בעלי זכויות במתחם בהיטל השבחה בסך מצטבר של כ-66,765,156 ₪.

במסגרת הערר הועלו טענות לפגמים מהותיים שנפלו בשומת הועדה המקומית באופן שהביא לקביעת סכום השבחה מוגזם שאינו סביר כלל ועיקר ואינו משקף את ההשבחה הריאלית הנובעת מאישור התכניות מושא השומה ועל כן ועדת הערר התבקשה לבטל את שומת הועדה המקומית ולאמץ את שומת העוררים כשומה מוקדמת במקרקעין. לחילופין התבקשה ועדת הערר להורות על מינוי שמאי מייעץ תוך קביעת הוראות לאופן הערכת השומה ביחס לעיקר ההשבחה הנובעת מתכניות רש/ 1054 ורש/ 1138.

ועדת הערר ציינה, כי בין הצדדים קיימות מחלוקות שברובן מצריכות בחינה "שמאית" ועל כן מן הראוי, נקבע שהצדדים יופנו לשמאי מייעץ לשם קביעת היקף ההשבחה שנוצרה במקרקעין מכוח התכניות החלות עליהם כמפורט בערר זה ובכלל זאת, יקבע גם את גובה ההשבחה מכוח תכניות רש/ 1054 ו רש/ - 1138.

ועדת הערר ציינה, כי אין לקבל את טענת העוררים לפיה, הואיל ותכנית רש/ 1138 לא הוסיפה יחידות דיור ו/או זכויות בניה אין בה כדי להשביח. תכנית זו גם היא נעשית במסגרת הליכי פינוי בינוי, מעצם טיבה מייצרת "זמינות", היינו, וודאות לזכויות הבניה שהוקנו ברש/ 1054 ואשר מימושן הותנה באישורה של תכנית איחוד וחלוקה היא תכנית רש/ 1138.

ועדת הערר קבעה, כי נוכח הוודאות הגמורה להיקף זכויות הבניה מהווה הדבר "שיפור זמינות" שהסיר החסם ואפשר הוצאה לפועל של זכויות השבחה בבחינת השבחה "בדרך אחרת" וביטול אי הוודאות, אשר הוכר כפרמטר משביח לכל הדעות.

כפי במקרה הנ"ל, במצב הקודם היה "חסם" בגינו לא ניתן היה להוציא היתרי בניה, ומאושרה תכנית רש/ 1138 – היא אפשרה את הוצאתה לפועל של התכנית הקודמת והסירה את חסם הזמינות. עם זאת, ועדת הערר הוסיפה, כי מאחר ומדובר בתכנית לפרויקט פינוי בינוי, יש השפעה של מקדמי הדחייה בהתאמה ועל כן השמאי המייעץ ייבחן אלו.

באשר לטענות הצדדים לגבי השומות המכריעות הקודמות שניתנו במתחם, נקבע כי אכן קיים פער גדול בין שתי השומות המכריעות, אך הדבר אינו נוגע לשיטת החישוב, אלא לאלמנטים שונים כגון ערכי שווי בנוי במצב קודם וערכי שווה מבונה במצב החדש, מקדמי דחיה, ועוד. בכל אופן, ועדת הערר הוסיפה כי שתי שומות אלו הן שומות חלוטות ועל כן השמאי המייעץ שימונה לערר זה, יתבקש לערוך את שומתו לפי מיטב שיקול דעתו המקצועי ובאופן עצמאי, אך יהיה עליו לנמק סטיה משומות אלו וכן לאור הלכת פרדסי כפר ברנדייס (בר"מ 2049/15) ראוי כי השמאי המייעץ שימונה בהליך זה לא יהיה אחד משמאים המכריעים שנתנו את השומות במתחם, לאור הפערים העצומים של מאות אחוזים בין שתי השומות בהם קיימת חפיפה ב אותן חלקות ובמגרשים שהוקצו.

לעניין היטל השבחה של שתי תכניות, הרי שכפי שנקבע תכנית רש/ 1138 הינה תכנית משביחה, אך ועדת הערר לא חסכה בביקורת כאשר ההיטל שנדרש בגין שתי התכניות, האחת שיצרה את התכנית, והשנייה שיצרה את הזמינות שלה, יהיה כמעט זהה. ובלשון ועדת הערר:

"כמו כן וכפי שצינינו לעיל, הגם שסברנו שתכנית רש/ 1138 הינה משביחה, עדיין מתקשים אנו להבין כיצד זה שההיטל בגין התכנית ש"אופה את העוגה" יהא זהה בקרוב להיטל בגין התכנית ש"רק מחלקת אותה". היעלה על הדעת ששוויו של האופה שטרחו ורכשו את מלוא המצרכים ונאפתה עוגה שהיא יצירת מופת של ממש, יהא שווה ערך או בקירוב לשוויו של מי שרק בא ופרס את העוגה לפרוסות?? סבורנו כי התשובה לכך שלילית.

"כך בהתאם, בגין התכנית הראשית רש/1054 (שיצרה את הזכויות) נקבעה השבחה בחלופת מימוש בהיתר (בסך של כ- 51.9 מיליון ₪, ובגין התכנית הנוספת רש/ 1138 (שרק יצרה את הזמינות) (בחלופת מימוש בהיתר) נקבעה השבחה של 46.8 מיליון ₪. פועל יוצא אפוא כי בגין תכנית רש/ 1138 שכל מהותה הוא ביטול מרכיב הדחייה נקבעה השבחה בשיעור של 90% (!!!) מההשבחה שנקבעה בשומת הועדה המקומית ביחס לתכנית הראשית רש/ 1054 שקבעה את סל הזכויות לשם ביצוע ההתחדשות עצמה. לטעמנו פער זה מעורר קושי שעל השמאי המייעץ להיות ער אליו בעת עריכת תחשיב מטעמו".

הערת מערכת :

כפי שצוין במאמר בעלון זה, בסיכומו של דבר היטל השבחה אמנם הינו יציר שמאות ונבחן על פי ערכים וכללים, אולם נדרשת הסתכלות משפטית "ממעוף הציפור" שתבחן בין היתר את שאלת סבירות ההיטל.

בסופו של דבר, היטל השבחה מוטל אך ורק במקרה של התעשרות הפרט ועל כן אין די ב"הכנסת הנתונים לטבלת האקסל" אלא יש אף לבחון את התוצאה הכוללת וסבירותה, הסתכלות זו צריכה להיות הבחינה הראשונה של כל שומה ושל תוצאה, במקרה דנן סברה ועדת הערר כי חלה פה אי סבירות מנהלית וברי הוא שנפל פגם בדרך, באחד השלבים, ראייה כוללת מעין זו מחויבת המציאות על מנת למנוע עיוות דין.

המערכת מאחלת שנה אזרחית טובה, שקטה ובטוחה וחזרת כל החטופים והחיילים לשלום בהקדם

