

עו"ד ספיר זילבר



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

**תועלות ציבוריות – הגדרתן והתנאים לקביעתן**

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

**עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים**

- צו התכנון והבנייה (הארכת התקופה האמורה בסעיף 60(ב) לחוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), תשפ"ב-2021)), התשפ"ה-2024.
- רמת גן - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 506-0668095 - התקווה ומעלה השואבה.
- תל אביב - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 507-0768606 - מרחב קרמיניצקי.
- הוד השרון - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 423-0914242 - מתחם 1202.
- לוד - הודעה בדבר אישור תכנית מועדפת לדיור מס' 2046/א - מתחם המלך דוד.

## עדכוני פסיקה

### • הפקעות

ע"א 6744/20 מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל נ' לילא טבר ואח' -

השבת פיצויי הפקעה ששולמו ביתר.

### • פירוק שיתוף

ת"א 40057-12-22 הירקון זרובבל בע"מ נ' עזבון המנוח קפילוטו ברוך ואח' -

התמחרות פנימית עלולה להוביל לפגיעה.

### • הקלות

ערר 1050-08-24 חב' בית עברי בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא –

דרישה לא שויינית.

### • תכנון ובניה - כללי

ערר 1029/1024 שבתאי אברהם ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן –

היעדר זכות ערר.

## מאמר

### תועלות ציבוריות – הגדרתן והתנאים לקביעתן

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

מטלות ציבוריות ו'תועלות ציבוריות' הם מושגים דומים המתארים קשת רחבה של חובות המוטלת על היזם, לרוב במסגרת תכנית, ובכללן פיתוח של תשתיות ציבוריות, הקצאת שטחים לצרכי ציבור, פיתוח ומימון וכיוצ"ב.

במהלך השנים נוצרה פרקטיקה של התניית תוספת זכויות בניה בביצוען של אותן 'מטלות ציבוריות', והטמעתה במסגרת הוראות התכנית. פרקטיקה זו קנתה לה מקום של קבע במוסדות התכנון ובמקרים מסוימים אף קיבלה את אישורם של בתי המשפט.

נייר עמדה שניתן לאחרונה על ידי עו"ד כרמית יוליס, המשנה ליועצת המשפטית לממשלה, המתייחס לתכנית הכוללת של חולון המקודמת על ידי הוועדה המחוזית ת"א, מתמקד במונח 'תועלות ציבוריות', תוך התייחסות לשאלה מה מונח זה כולל בחובו, מהן ההטבות שניתן להעניק ליזם בתמורה לביצוען של אותן תועלות ציבוריות ובאלו תנאים.

הנחת המוצא של נייר העמדה הייתה, כי אין מחלוקת בדבר סמכותו של מוסד תכנון לקבוע הוראות המתנות תוספת זכויות בניה במילוי תנאים מסוימים, כל עוד תנאים אלו קשורים ונדרשים לצורך הפיתוח המבוקש במגרש עצמו ולשם תכנון ראוי של המתחם הכלול בתכנית.

על רקע זאת, נשאלה השאלה האם המנגנון של תוספת הזכויות יכול להתקיים בצורה רחבה גם כאשר לא ניתן להצביע על קשר תכנוני בין התועלת הציבורית לבין מטרתה של התכנית.

כעולה מנייר העמדה, השאלה עוררה דיון נוקב ושנוי במחלוקת בקרב מי שלקחו חלק בדיון (נציגים ממנהל התכנון ומטה התכנון, נציגים ממשד האוצר, נציגים מעיריית חולון ותל אביב ונציגים ממחלקת ייעוץ וחקיקה), בפרט נוכח הניסיון שנצבר מיישומו של מנגנון תוספת הזכויות בעיר תל אביב, שהטמיעה אותו כבר לפני כעשור במסגרת התכנית הכוללת שאישרה – תא/5000.

לאור זאת, מצאה עו"ד יוליס להתמקד ב'תועלות הציבוריות' שמבוקש לכלול במסגרת התכנית הכוללת של חולון, וזאת מ"מבלי לחוות דעה רחבה, בהיבטים המשפטיים, שצפו ועלו מהמנגנון בכללותו".

העקרון המרכזי שנקבע בנייר העמדה הוא, שמטלות ציבוריות שהרשות מחויבת בביצוען מכח הוראות הדין, כמו למשל פיתוחם של דרכים ושטחי ציבור, או מטלות שאינן נדרשות ביחס לתכנון המוצע במגרש עצמו, אינן יכולות להיות מוטלות על גורם פרטי ועל כן אינן יכולות לחסות תחת המונח 'תועלות ציבוריות'.

הטעם לכך, כמוסבר בנייר העמדה, הוא שהחובה לפיתוח ומימון תשתיות ושטחי ציבור ממילא מוטלת על הרשות מכח הדין כך שלא ניתן להצביע על קשר בין התניית תוספת שטחי הבניה במגרש מסוים לבין ביצוע הפיתוח הציבורי המבוקש. בנוסף הוטעם, כי העדר ההצדקה להטלת מטלה ציבורית מעין זו על היזם נובעת גם מעצם היותו מחויב על פי הדין להשתתף במימונה, אם במסגרת תשלומי אגרות והיטלים ואם במסגרת היטל השבחה.

עקרון נוסף שנקבע בנייר העמדה הוא, שתוספת הזכויות המוצעת בתכנית בתמורה למימוש אותן 'תועלות ציבוריות' תחרוג מהסטנדרט התכנוני המקובל בעיר/באזור באופן שיהיה ברור שמדובר ב'זכויות עודפות' שאינן ניתנות כדבר שבשגרה או בכפוף למילויים של תנאים אחרים שאינם קשורים בביצוע 'תועלות ציבוריות'.

עוד עקרון מרכזי וחשוב עליו עמדה עו"ד יוליס, הוא שמנגנון תוספת הזכויות המוצע עבור ביצוע 'תועלות ציבוריות' יהיה וולונטרי, כך שהזכויות שבעל הקרקע יקבל בתכנית, היה ולא ירצה לבצע את 'תועלות הציבוריות', יקבעו בהתאם לשיקולים תכנוניים טהורים של תכנון מיטבי ובהיקף הזכויות הראוי שהוא יכול היה לקבל גם אלמלא מנגנון זה.

על בסיס עקרונות אלו, ובפרט בהינתן העקרון המרכזי לפיו לא ניתן לקבוע במסגרת מנגנון התועלות הציבוריות מטלה המונחת לפתחה של הרשות, נבחנו סוגי 'תועלות הציבוריות' שביקשה הוועדה המחוזית לכלול במסגרת התכנית הכוללת של חולון.

לאור זאת, נקבע כי בגדר המונח 'תועלות ציבוריות' ניתן לכלול המטלות הבאות:

דיור בהישג יד שהתוספת השישית לחוק התכנון והבניה חלה עליו, או שימוש לצמיתות של מגורים להשכרה שהתוספת השישית אינה חלה עליו אך מוסד התכנון קבע הוראת 'בעלות אחודה' לשטחי הבניה המיועדים לשימוש זה.

הקמת מרכזי אגירת אנרגיה ומרכזי מחזור פסולת ובלבד שמדובר ברכיב שניתן למדידה המשולב בתוך שטח המגרש שבו יינתנו הזכויות העודפות ונועד לשמש אותו בלבד, ולא כיעוד קרקע נפרד המיועד להפקעה או להקצאה לרשות המקומית ואף לא לשימוש במגרשים אחרים.

מתן תרומה משמעותית וייחודית בתחום המרחב הפרטי לנגישות לתשתיות תחבורה לציבור הרחב, ובלבד שלא מדובר בביצוע תשתיות תחבורה או בפיתוח שטחים המיועדים לטובת תשתיות תחבורה. דוגמא לתרומה ייחודית וחריגה שניתן לראות בה 'תועלת ציבורית' היא הענקת גישה לציבור בדרך של זיקת הנאה, מתוך מבנה פרטי ישירות את תחנת תחבורה ציבורית תת קרקעית, ובלבד כמובן שאכן נדרש לתמרץ תועלת זו באמצעות מנגנון של תוספת זכויות.

מנגד נקבע, כי הכשרת חניון פרטי לשימוש כמקלט ציבורי אינה יכולה להיחשב כ'תועלת ציבורית' היות והאחריות לקיומם של מחסים ציבוריים, לרבות בשטח פרטי, מוטלת על הרשות המקומית, כך שלא ניתן להחיל עליה את מנגנון תוספת הזכויות.

כאמור בנייר העמדה, הפרקטיקה הנוהגת של השתת בביצוע ומימון של מטלה ציבורית על יזם, אינה פשוטה כלל ועיקר, ובפרט בשל העובדה שהיא אינה מעוגנת בחקיקה ועל כן, עשויה להיחשב כמעין מס עקיף המוטל על היזם ללא סמכות מפורשת.

בנוסף, היות והמנגנון של תוספת זכויות רלוונטי רק במקומות בהם ערך הקרקע הוא גבוה, הפועל היוצא הוא שעצם התרתו תתרום להעמקת הפער בין הרשויות החזקות לחלשות.

מעבר לכל זאת, עולה כמובן השאלה האם וכיצד יובאו בחשבון העלויות הכרוכות בביצוע 'תועלות הציבוריות' במסגרת שומת היטל ההשבחה.

בעניין זה יכולה להישמע הטענה, כי היות ומדובר ב'תועלת ציבורית' שבהינתן האמור לעיל, אינה מוטלת על פי דין על הרשות, הרי שאין הצדקה להטילה באופן עקיף על הרשות על דרך של קיזוזה במסגרת שומת ההשבחה.

ואולם לטעמנו, אי קיזוזה של עלות זו במסגרת שומת ההשבחה תביא לכך שהיזם ישלם על המטלה הציבורית פעמיים: פעם אחת בעצם נשיאתו בעלויות הכרוכות בביצוע 'תועלת הציבורית', ופעם שניה בתשלום היטל ההשבחה על תוספת הזכויות שניתנה לו תמורת ביצוע 'תועלת הציבורית'.

לא מן הנמנע אפוא, כי במצב דברים זה, יש בסיס גם לטעון כי את הקיזוזה יש לעשות מהיטל ההשבחה ולא מבסיס ההשבחה, כפי שנקבע במס' החלטות של ועדות הערר שניתנו בסוגיה (להרחבה בנושא קיזוזה מטלות ציבוריות בשומת ההשבחה ראו מאמרנו בגיליון מחודש יולי 2024).

כך או כך, אנו בדעה כי ככל שהמדינה רואה לנכון להתיר לרשות המקומית להטיל את חובת ביצוע ומימון של מטלות ציבוריות כאלה ואחרות על כתפיו של בעל הקרקע, עליה להסדיר זאת באופן מפורש בחקיקה ראשית, בדומה להסדרים אחרים דוגמת דיור בהישג יד, שנקבע במסגרת הוראות התוספת השישית לחוק, והאפשרות לחייב בכתבי שיפוי, שנקבעה בסעיף 197א' לחוק.

### **עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים**

#### **צו התכנון והבנייה (הארכת התקופה האמורה בסעיף 60(ב) לחוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), תשפ"ב-2021)), התשפ"ה-2024**

נזכיר, כי במסגרת תיקון 134 לחוק התכנון והבנייה, נקבעו הוראות המצמצמות באופן משמעותי את מנגנון ההקלות. נקבעו הוראות תחילה והוראות מעבר נוספות, כאשר מטרת הצו המוצע היא לאפשר תקופת היערכות נוספת בה ניתן יהיה לאשר הקלות בשנה נוספת, עד ליום 1 בינואר, 2026. לגבי הקלות שעניינן תוספות או שינויים בבניין קיים, שבנייתו הושלמה שמונה שנים או יותר לפני מועד הגשת הבקשה להקלה, הצו יחול על בקשה למתן הקלה שהוגשה עד יום 1 בינואר 2026, מתכנית מאושרת שהוחלט להפקידה עד ליום 1 בינואר 2023.

תקופת המעבר הנקבעה בסעיף 60 (ב) נועדה לאפשר תקופת היערכות לשינוי המוצע במנגנון ההקלות, כך שהוראותיו ייכנסו לתוקף באופן מדורג.

#### **רמת גן - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 506-0668095 - התקווה ומעלה השואבה**

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבנייה, אושרה תכנית מספר 506-0668095 ברמת גן מתחם התקווה/מעלה השואבה. מטרת התכנית הינה בין היתר, התחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי של מתחם מגורים קיים לרבות הקצאת שטחי ציבור.

התכנית קובעת איחוד וחלוקה בכל תחום התכנית, פינוי והריסה של 7 בניינים קיימים הכוללים 89 יחידות דיור וקביעת זכויות בנייה להקמת 308 יחידות בשני בניינים וכן מגרש למבנה ציבור עד 6 קומות. כמו כן, נקבעו שינויי ייעוד מאזור מגורים ג', דרך ושצ"פ לאזור מגורים ד', דרך, שצ"פ ושב"צ. בנוסף נקבעו הוראות וזכויות בנייה עבור שטחי ציבור, הנחיות לפיתוח רחוב התקווה ותנאים להיתרי בניה.

#### **תל אביב - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 507-0768606 - מרחב קרמיניצקי**

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבנייה, אושרה תכנית מספר 507-0768606 בין הרחובות קרמיניצקי, שדרות ההשכלה, וולטר מוזס בתל אביב. מטרת התכנית הינה בין היתר, המשך פיתוח מרחב התעסוקה "ביצרון" באמצעות תכנון מפורט ופיתוח מרחב קרמיניצקי באמצעות מימוש הזכויות המוקנות מתכנית 3255 ב' תוך קביעת המתחם כאזור מוטה הולכי רגל וקביעת הוראות בינוי.

התכנית קובעת בין היתר מימוש זכויות בנייה, בניין המשרדים ההיסטורי של חברת החשמל כבניין לשימור והוראות בינוי. כמו כן, נקבעו גודל יחידת דיור ממוצע בשטח של 83 מ"ר עיקרי, קביעת מינימום 20% ליחידות דיור קטנות והוראות פיתוח. בנוסף נקבעו הוראות לבנייה ירוקה, תנאים להוצאת היתרי בנייה ועוד.

## הוד השרון - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 423-0914242 - מתחם 1202

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה, הופקדה תכנית מספר 423-0914242 בהוד השרון במתחם 1202. מטרת התכנית הינה בין היתר, איחוד וחלוקה בהתאם לתכנית הר/1202 הכוללת רובע מגורים הכולל 4,200 יחידות דיור, בבנייה מרקמית בשילוב מגדלים והוספת שטחים למסחר ותעסוקה, בהיקף של 70,000 מ"ר ועוד כ- 6,000 עיקרי למסחר. כמו כן, תוספת שטחי שירות תת קרקעיים, תוספת שטחי בניה למבני ציבור מתוקף התכנית הכוללנית.

התכנית קובעת איחוד וחלוקה, הרחבת דרכים, שינוי גבולות המגרשים והפקעת שטח לבית עלמין. כמו כן, נקבעו תוספות לשטחי שירות ושטחי ייעוד מסחרי, מבני ציבור ותעסוקה. בנוסף, בשטחים מסוימים הותרה הקמת חניונים ומבנים לבתי קפה, מסעדה וקיוסקים ועוד.

## לוד - הודעה בדבר אישור תכנית מועדפת לדיור מס' 2046/א - מתחם המלך דוד

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 21 לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים, אושרה תכנית מועדפת לדיור מספר 2046/א במתחם המלך דוד בלוד. מטרת התכנית הינה בין היתר, התחדשות עירונית במסלול של פינוי בינוי - פינוי של 727 יח"ד והקמת 4074 יח"ד.

התכנית קובעת בין היתר שינוי במערך ייעודי הקרקע לייעודי קרקע שונים כגון מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, שצ"פ ועוד. כמו כן, נקבעו הוראות לבינוי ופיתוח, מס' הקומות או גובה המבנים, הוראות לנושא תלת ממד ועוד.

## עדכוני פסיקה

### השבת פיצויי הפקעה ששולמו ביתר

**מספר הליך:** ע"א 6744/20 **מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל נ' לילא טבר ערכאה:** בית המשפט העליון, בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, בפני כב' ממלא מקום הנשיא, יצחק עמית, כב' השופטת, דפנה ברק ארז, כב' השופט עופר גרוסקופף. **פרטי המקרקעין:** לא צוין. **תאריך מתן פסק הדין:** 10.12.2024

החלטה שעניינה במספר מחלוקות שהתעוררו בדבר אופן יישום ההחלטות שניתנו על ידי בית המשפט העליון במסגרת ההליך הדיוני המאוחד, אשר עסק בדרך חישוב דמי החכירה האבודים, על פי סעיף 13(1) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, לבעלי מקרקעין שהופקעו החל משלהי שנות ה-50 ועד ראשית שנות ה-80 של המאה הקודמת. זאת, בעקבות ההלכה שנקבעה בע"א 8717/17 **עזבון איסמעיל**. מאחר שמחלוקות אלה נוגעות למספר ניכר של תיקים, נמצא לנכון לתת לגביהן החלטה אחודה, המתייחסת לכלל התיקים שבמתווה הדיוני המאוחד, וכן לתיקים הנוספים במסגרתם התעוררו שאלות דומות.

בהליך הדיוני המאוחד נקבע, בין היתר, כי ייקבעו על בסיס הכפלת השווי המשתנה השנתי של הקרקע לפי שיעורי התשואה הבאים: ביחס לדונם הראשון – 5%, וביחס ליתר החלקה – 3.25%; וכי ישולם שכר טרחה בשיעור של 15% אשר ייגזר מסכום הפיצוי המלא לו זכאים הנפקעים. בעקבות כך, התבקשה המדינה להגיש תחשיבים מעודכנים מטעמה באשר לסכום הפיצוי המעודכן לו זכאים הנפקעים. ברובם המוחלט של המקרים שבהם התברר, לפי תחשיבי המדינה המעודכנים, כי המדינה העבירה סכומי פיצוי ביתר, כפרו הנפקעים בחובתם להשיב את הסכום העודף ששולם

להם, נטען כי המדינה מנועה מלדרוש את תשלומי היתר מכוח השתק או הסתמכות הנוצרים לאור התנהלות המדינה, ובפרט בשל היעדרה של בקשה לעיכוב ביצוע תשלום הפיצויים שנפסקו על ידי הערכאות הדיוניות. בנוסף, חלוקים הצדדים לגבי סוגיית ניכוי תשלום בשיעור של 10% מכל סכום ששולם על חשבון דמי החכירה האבודים, והעברתו לרשות המיסים כמקדמה על חשבון מס השבח בו חייב הנפקע; ולגבי אופן ההתחשבות בהוצאות משפט ושכר טרחה שנפסקו בערכאות הדיוניות, ובפרט זקיפת התשלום שהועבר בגינם על חשבון דמי החכירה האבודים.

**בית המשפט העליון בחן את הסוגיות וקבע, כי אין מקום לתת פטור גורף מהשבת סכומי הפיצוי העודפים ששולמו, אך מוצדק בנסיבות העניין להקל במידת מה בתנאי ההשבה.** הודגש, כי כפי שנפסק זה מכבר, לערכאת הערעור הסמכות להורות על החזרת הסכומים שקיבל הזוכה ביתר על פי פסק הדין של הערכאה המבררת, כאשר ערכאת הערעור מתערבת בתוצאה, ואף ראוי שתעשה כן כשחובת השבת התשלומים ברורה, ואין כל הצדקה שלא לפסוק על כך כבר בפסק-דין זה, ובכך למנוע התדיינות מיותרת בעתיד.

**בית המשפט העליון קבע לעניין שערך התשלומים ששולמו ביתר, כי בנסיבות העניין, קיימים טעמים מיוחדים המצדיקים להורות על הוספת הפרשי הצמדה בלבד, ללא תוספת ריבית, וזאת עד למועד בו הובהרו תחומי ההשבה, דהיינו מועד סמוך למועד מתן החלטה זו.** זאת, לנוכח התנהלות המדינה ובפרט השינוי בעמדתה בעיצומם של ההליכים, אשר תרמה תרומה משמעותית להימשכותם; פרק הזמן המשמעותי שחלף מאז שולמו התשלומים שהשבתם נדרשת; התכליות השונות של פסיקת הצמדה מזה ושל פסיקת ריבית מזה; ואי הוודאות הניכרת שהייתה קיימת עד למתן החלטתנו זו ביחס לסוגיית ההשבה, בהינתן קורות ההליכים דנן. צוין, כי מוצדק להתחשב במידת מה בסכומי ההשבה שיידרשו מהנפקעים, תוך אימוץ רוח המתווה שהוצע על-ידי המדינה, לפיו נפקע שיפעל להחזרת הסכום העודף ששולם לו, בתוך התקופה המוגדרת, יזכה להפחתה בשיעור החזר.

אשר לסוגיית ניכוי תשלומי מס שבח – לפי סעיף 11 לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, נקבע כי תשלום הפיצויים על ידי הרשות המפקיעה לא יתבצע אלא לאחר שיושלמו תשלומי המיסים ותשלומי חובה אחרים החלים על המקרקעין שהופקעו, לרבות מס שבח מקרקעין המוטל בעקבות ההפקעה, כאשר בידי הרשות המפקיעה האפשרות לנכות מתשלום הפיצויים את התשלומים האמורים אם בעל המקרקעין המופקעים לא הסדיר את תשלומם. לנוכח הוראה זו, המדינה הייתה רשאית לנכות מתוך סכום הפיצויים בגין ההפקעה את תשלומי מס השבח שהעבירה לרשות המיסים כמקדמה ואשר נזקפו לטובתם של הנפקעים. בית המשפט העליון הדגיש, כי אין לומר כי התנהלות המדינה על פי ההסדר האמור בתיקים מושא ההליך דנן מעוררת קושי של ממש. ככל שלמי מהנפקעים טענות כלפי גובה המקדמה שהועברה לרשות המיסים, עליהם לפנות בבקשה מתאימה להשבה מרשות המיסים על פי הדרכים המקובלות בדיון.

לגבי סוגיית ההוצאות ושכר הטרחה – לנוכח הקביעה בפסק הדין בהליך הדיוני המאוחד, נקבע כי אין לקבל את טענות הנפקעים נגד זקיפת ההוצאות ושכר הטרחה שנפסקו על ידי הערכאות הדיוניות על חשבון דמי החכירה האבודים. גם לא קיימת הצדקה לסטות באי אילו מהמקרים מההחלטה לעניין שיעור שכר הטרחה, ששיעורה עומד על הצד הגבוה בהליכים מהסוג דנן. הבחירה לפסוק שיעור גלובלי על בסיס כללי, להבדיל מבחינת כל מקרה ופרטיו, נובעת משיקולים דיוניים ומהותיים שאין מקום לערער בהם גם בנקודת הזמן הנוכחית.

לאור האמור לעיל, נדחו טענות הנפקעים בכל הנוגע לסוגיית ניכוי תשלומי מס שבח ולסוגיית ההוצאות ושכר הטרחה. עוד נקבע, כי באותם מקרים בהם התברר כי שולמו פיצויים ביתר, הנפקעים יידרשו להשיב את הסכום העודף, בהתאם להנחיות שנקבעו; נקבע, כי נפקע ששייב את הסכום עד המועד הקובע (31.3.2025) יזכה לפטור חלקי בהיקף ההשבה.

## **הערת מערכת :**

שאלת שיעור הריבית בכל הנוגע להפקעות מקרקעין או לפיצויי ירידת ערך, כמו גם הריבית מנגד המיוחסת להיטל השבחה, עולה מדי פעם שכן עלולה או מאידך עשויה להגיע לכדי סכומים ניכרים.

ככלל מדובר לרוב בשמירת ערכו של הכסף על ידי הצמדה ומנגד השימוש האפשרי בו על ידי ריבית, מאחר ולא ניתן לבחון מה התשואה והשימוש שנקט כל בעל לגבי הכסף שאחז בו, או הרווח מהשימוש שעשתה בו הרשות, נקבעו שיעורי ריבית שונים בחקיקה, אולם יש מעת לעת מחלוקות על חישוב ריבית בעת אי תשלום או חובת השבה וניתנה לערכאות פעמים רבות הסמכות לשנות או לבטל ריבית.

יש לזכור לכלול התייחסות לנושא הריבית ושכר הטרחה בכתבי הטענות על מנת שלא יטען כי לא ניתן לקבל מה שלא נדרש, פעמים רבות סכומים אלו מגיעים לשיעור ניכר מהפיצוי עצמו ואחרת הינם מוטלים על כתפי הנפקע, נזכיר גם כי נושא שכר הטרחה ההוצאות הנלוות לפיצויים עצמם נקבעו גם הם בפסיקת בתי המשפט ויש לזכור גם להוכיחם בראיות.

## **התמחרות פנימית עלולה להוביל לפגיעה**

**מספר ההליך:** ת"א 40057-12-22 **הירקון זרובבל בע"מ נ' עזבון המנוח קפילוטו ברוך ואח' ערכאה:** בית המשפט השלום בתל אביב, בפני כב' השופטת, עדי ניר בנימיני. **פרטי המקרקעין:** מגרש 100 על פי תכנית תא/4108 – הירקון 27-23, תל אביב. **תאריך מתן פסק הדין:** 12.1.2025. **ב"כ הנתבעים:** עוה"ד אמיר פרס, אבי ששון, אייל אברמוב.

תובענה לפירוק שיתוף בזכויות להירשם כבעלים של מגרש 100 על פי תכנית בניין עיר תא/4701 שהיא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. התכנית ממוקמת על חוף ימה של העיר תל אביב, בין הרחובות אהרונסון, זרובבל והירקון בשטח של כשלושה דונם. לפי התכנית, חלקות המקור אוחדו למגרש תמורה אחד (מגרש 100). בעלי הזכויות בכל חלקות המקור עתידים להירשם כבעלים במשותף במגרש 100, בהתאם לעקרונות "טבלת הקצאה ואיזון" שהיא חלק מהוראות התכנית המאושרת.

בית המשפט ציין, כי הכלל המעוגן בסעיף 40(ב) לחוק המקרקעין קובע כי המכירה תהיה בדרך שנמכרים מקרקעין מעוקלים בהוצאה לפועל, זולת אם הורה בית המשפט על דרך אחרת שנראית לו יעילה וצודקת יותר בנסיבות העניין. התמחרות בין השותפים יכולה להיות "דרך אחרת שנראית יעילה וצודקת בנסיבות העניין" – אך מהווה חריג והכלל הוא מכירה פומבית. הפסיקה עמדה על היתרונות הברורים של מכירה פומבית, והמרזי בהם – שדרך זו עשויה להבטיח שיושג מחיר גבוה יותר במסגרת מכירת הנכס. על מי שמבקש שבית המשפט יסטה מן הכלל, חובת ההוכחה, שבנסיבות העניין הדרך של התמחרות פנימית היא המתאימה והצודקת.

**בית המשפט קבע, כי במקרה דנן, לא מתקיימים טעמים להורות על התמחרות פנימית. אשר לטענה כי התובעת התקשרה בהסכמי קומבינציה עם חלק מבעלי הזכויות. אומנם, בית המשפט הכיר בשיקול זה כטעם להורות על התמחרות פנימית. אולם, בענייננו, גם אם הושגו הסכמות עם חלק מבעלי הזכויות, היעתרות לבקשה עלולה לפגוע באותם בעלי זכויות שלא התקשרו בהסכמים עם התובעת והליך של התמחרות פנימית יביא בסבירות גבוה לפגיעה בהשאת התמורה בגין חלקם.**

אשר לבקשה החלופית להורות על מתן זכות השוואה לתובעת. נקבע, כי ככלל, עמדת הפסיקה היא שאין מקום ליתן לאחד מהשותפים זכות קדימה או השוואה, אלא במקרים חריגים. יש בכך כדי "להרתיע רוכשים פוטנציאליים, שידעו



שלא מן הנמנע שאחד השותפים יושב על הגדר' וממתין לתוצאות הליך המכר, או אז יחליט שותף זה לממש את זכות הקדימה. מצב דברים מעין זה עלול להפחית את שווי התמורה שתתקבל עבור המקרקעין". טעמים אלו מתקיימים בענייננו, ואין מקום לסטות מדרך המלך של מכירה חיצונית למרבה במחיר.

לאור האמור, ניתן צו לפירוק שיתוף בזכויות להירשם כבעלים של מגרש 100 על פי תכנית בניין עיר תא/4701, בדרך של מכירה לכל המרבה במחיר בהתמחרות חיצונית-פומבית וחלוקת הפדיון בין השותפים. בשים לב לשווי של הנכס, יערך הליך מעין מכרזי לבחירת כונס הנכסים.

### **הערת מערכת:**

הליך של פירוק שיתוף במקרקעין, או במגרש תכנוני, מוביל לשאלות רבות ולמקרים שונים בהם השיקולים הינם מורכבים, כמו במקרה דנן בו חלק הארי של בעלי הזכויות הצליחו להתאגד ואף חתמו על הסכם קומביניציה למול יזם, ועתה עלולים לאבד את זכויותיהם במקרקעין, ייתכן שמשך עשרות שנים, במכרז, לצד ג' אלמוני כלשהו שיזכה בנכס בשל מכר פומבי בו כל אחד יכול ליטול חלק.

מאידך, קיימת פסיקת בית המשפט העליון הנותנת יתרון למכר פומבי לכל המרבה במחיר, ולצידה גם היתרון המובנה של בעלי הרוב והיזם לרכוש את הנכס על צד ג' שכן אינם נדרשים לשלם עבור חלקם במקרקעין ויכולים להציע הצעות נכבדות יותר לגבי היתרה.

פעמים רבות השוק לוקח אפשרות זו והיזמים נדרשים להתחייב כלי הבעלים שחתמו מולם להציע ולרכוש את היתרה ואף מסוכס סכום תקרה להצעה זו, על מנת למנוע רכישת צד ג' מעין זו.

### **דרישה לא שוויונית**

**מספר הליך:** ערר 1050-08-24 **חב' בית עברי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח' ערכאה:** ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז מרכז, בפני כב' היו"ר, עו"ד יוני שוורץ. **פרטי המקרקעין:** חלקה 136 בגוש 6433, כפר סבא. **תאריך מתן החלטה:** 9.1.25. **ב"כ העוררת:** לא צוין.

העוררת הגישה ערר על החלטת הוועדה המקומית אשר אישרה בחלקה, בקשה להיתר בניה. **במרכז הערר עומדת הקלה מקו הבניין האחורי, לצורך הקמת מרפסת אחת בקומה הראשונה של הבניין המתוכנן, אשר תחרוג ב-2 מ', מקו הבניין.**

לאחר הדיון בהתנגדויות, הועדה המקומית קבעה, כי למרות שהמרפסות בבניין המתנגדת רחוקות מגבול המגרש רק כ-4 מ', הגוזזטרה בבניין המבוקש לא תוכל להיות במרחק זהה, היות ויש "לאפשר מרחק סביר למרפסות הבניין הגובל", כאשר שמירת המרחק בין המרפסות של שתי החלקות, לא תוטל באופן שווה על חלקת המתנגדת ועל חלקת מבקשת הבקשה.

ועדת הערר קבעה, כי אין הצדקה לכך שהשמירה על "מרחק סביר למרפסות הבניין הגובל" (לשון החלטת הוועדה המקומית), תוטל על שתי החלקות באופן שאינו שוויוני, באופן שמחד, מרפסות חלקת המתנגדת תוכלנה לחרוג מקו הבניין עד למרחק של 4 מ' מגבול המגרש, ואילו מאידך, בחלקת מבקשת הבקשה להיתר, לא תותר גוזזטרה במרחק של 4 מ' מגבול המגרש - בשל הצורך לשמור על "מרחק סביר למרפסות הבניין הגובל". הדברים מקבלים משנה תוקף נוכח העובדה שהתבררה בדיון כפי שיפורט להלן, לפיה, דירת המתנגדת כלל לא נפגעת מהגוזזטרה המבוקשת.

ועדת הערר ציינה, כי גם מבחינה תכנונית אדריכלית, אין מניעה לאשר את ההקלה לגזוזטרה עבור מרפסת אחת בקומה הראשונה של הבניין המבוקש.

הודגש, כי באשר להצדקה התכנונית, הואיל ומדובר כאמור בהקלה לצורך בניית גזוזטרה, ישנה הצדקה תכנונית למתן ההקלה, הואיל ונקבע בפסיקה, כי ישנה חשיבות רבה להקמת מרפסות, מאחר והן תורמות לאיכות החיים והמגורים בבניין, והן אף מהוות אלמנט בסיסי בבנייני מגורים חדשים. יתרה מכך, צוין, כי הגזוזטרה המבוקשת, תוכל לשמש גם כמרפסת סוכה, ועל כן גם סיבה זו מהווה הצדקה תכנונית לשקול באופן חיובי את אפשרות מתן ההקלה לצורך הקמת הגזוזטרה, שכן ישנה חשיבות להתאמת התכנון לצרכי האוכלוסייה, ולאפשר הקמת מרפסות סוכה, הואיל ויש בכך שיפור משמעותי לאיכות החיים, ולתנאי ואפשרויות המגורים.

לעניין הפגיעה בצדדים שלישיים, לשון ועדת הערר:

"לפיכך, מאחר ובבניין המתנגדת אושרה בניית מרפסות לכיוון חלקת העוררת, בחריגה של 2 מ' מקו הבניין, ובמרחק של 4 מ' מגבול המגרש, אין הצדקה כי תכנון של מרחק זה, לא יינתן ולו למרפסת אחת בלבד, הממוקמת בקומה הראשונה, ודרישת הועדה המקומית, לפיה, יש "לאפשר מרחק סביר למרפסות הבניין הגובל", באופן שרק חלקת העוררת תשמור על כך, הינה דרישה לא שוויונית, בלא שהועדה המקומית נתנה לכך נימוק תכנוני בהחלטתה מושא הערר.

אין היגיון כי בשתי חלקות צמודות תהיינה דרישות הרחקה שאינן זהות ואינן שוויוניות, וזאת בלא שיינתן לכך נימוק תכנוני סביר."

ולסיכום:

"לפיכך, נוכח כל המפורט לעיל, חשנו אי נוחות בנוגע לעמדת הועדה המקומית, בכך, שלמרות שהמתנגדת לא הגיעה לדיון בערר, ועל שאף שהתברר במהלך הדיון שנערך בפנינו, כי דירתה לא נפגעת מהגזוזטרה המבוקשת (בירור אשר צריכה הייתה הועדה המקומית לעשות טרם שניתנה החלטתה מושא הערר), וחרף שהוברר כי דרישת שמירת המרחק הינה דרישה לא שוויונית - אשר החלטת הועדה המקומית לא כוללת נימוק תכנוני לאי השוויוניות, התעקשה הועדה המקומית לעמוד על החלטתה מושא הערר, ולסרב לאשר את ההקלה לגזוזטרה."

לאור האמור לעיל, הערר התקבל, וועדת הערר הורתה על תיקונה של החלטת הועדה המקומית, כך שתאושר ההקלה לבניית גזוזטרה.

### הערת מערכת:

מאחר ומשאב הקרקע במדינת ישראל הינו מוגבל, קל וחומר באזור מרכז הארץ, צפיפות הבניה תעלה וממילא גובה הבניינים כך שמשאב צמודי הקרקע ילך ויפחת שכן הוראות תמ"א 35/4 דורשות צפיפות מינימלית, ממילא המסקנה כי דירות המגורים יבנו לגובה וממילא המרפסת יותר ויותר תהפוך למקום העיקרי בו יכול הדייר לקבל אור שמש אוויר וכדו'.

ממילא עובדה זו מובילה למסקנה כי חשיבות המרפסת תעלה וממילא גם סביר כי החלטות ועדות התכנון יוסיפו לתת חשיבות להקמת מרפסות ראויות.

בנוסף, נראה כי ועדת הערר ראתה כלא ראוי את הניסיון למנוע מהשכן את אשר קיבלת בעצמך, ממילא המסקנה היא תמיד, לבקש עוד טרם האכלוס, שכן אחר האכלוס, עינו של כל שכן צרה בשכנו.

## היעדר זכות ערר

**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 החלטה:** 26.1.25. **פרטי המקרקעין:** חלקה 271 בגוש 6126, רח' קריניצי 30, רמת גן. **ב"כ המשיבים:** עוה"ד הילה סירוטה לבנה, תמר עיני ורדון, אוהד מרציאנו.

ערר שהוגש על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן לאשר בקשה להיתר שהוגשה ביחס לדירה בקומת קרקע. על המקרקעין קיים מבנה ובו 9 דירות. המבנה אינו רשום כבית משותף והבעלות בו היא משותפת. המשיבה 2 – מבקשת ההיתר, היא בעלת הדירה בקומת הקרקע. במסגרת הבקשה להיתר התבקשה תוספת ממ"ד, שטחים עיקריים ושטח מרוצף ללא קירוי ביחס לדירה זו.

הבקשה כללה הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צידי ובנייתו במרחק של 1 מ' מגבול המגרש. לבקשה להיתר הוגשה התנגדות מטעם העוררים, בעלי יתר הדירות במבנה. ביום 3.9.2024 דנה הוועדה המקומית בבקשה להיתר והחליטה לאשר את הבקשה.

לטענת העוררים, הם בעלים של 8 מתוך 9 דירות בבניין, והם רשומים כבעלים במשותף בשטח של 91% מהזכויות במקרקעין, וכי הבקשה הוגשה ללא הסכמתם. בנוסף טענו, כי שגתה הוועדה המקומית כאשר אישרה את הבקשה להיתר חרף היעדרם של תימוכין קניינים.

**ועדת הערר קבעה, כי יש לדחות את הערר על הסף, בשל היעדר זכות ערר. הודגש, כי סעיף 152 לחוק קובע את המקרים בהם קמה זכות ערר על החלטת וועדה מקומית לדחות התנגדות, כך שזו תהיה מוגבלת רק לדחיית התנגדות שהוגשה לפי סעיף 149(א) לחוק, ובמקרה דנא הבקשה להקלה התקבלה, ולכן אין עמידה בהוראות החוק.**

באשר ליתר טענות העוררים אשר התקבלו בחלקם, ועדת הערר ציינה כי המדובר בטענות שאינן קשורות להקלה המבוקשת בקווי הבניין, ושבעיקרם עוסקות בנושא "תימוכין קניינים". במקרה הנ"ל, נקבע כי העוררים הינם בעלי זכויות במבנה מושא הבקשה להיתר, ומשכך זכותם להגיש התנגדות גם לפי תקנות 36(ב), 37 לתקנות הרישוי, התנגדות שלא דווקא קשורה לבקשה להקלה אלא גם בנושאים אחרים, והתנגדות זו תידון בפני הוועדה המקומית. עם זאת, ועדות הערר קבעו זה מכבר, כי דחיית התנגדות שהוגשה לפי תקנה 36(ב) לא תקנה זכות ערר לוועדת הערר.

ועדת הערר התייחסה לעניין זה, וציינה, כי אף אם הערר היה נבחן לגופו, כלל לא בטוח שהיה מקום לקבל את טענות העוררים לפיהן חייבת הייתה הוועדה המקומית לדחות את הבקשה וכי לא היה בסמכותה לדון בה, ובלשון העוררים - החלטה "בלתי חוקית" בשל היעדר תימוכין קניינים.

**בכל הקשור לסמכות לדון בבקשה - אף במקרים בהם ההתנגדות לבקשה להיתר כוללת רוב משמעותי של בעלי הדירות במבנה, החלטה האם לדון בבקשה להיתר ולאשר בהיבט התכנוני או לעכב את הדיון עד להכרעה קניינית, מצויה בסמכותה של הוועדה, ונתונה לשיקול דעתה.**

ועדת הערר ציינה כי גם אם הייתה זכות ערר (ולא כך הוא נוכח העובדה שהבקשה תואמת תכנית) היה צורך בבחינה אם אכן מדובר במקרה כה מובהק של העדר תימוכין קניינים בהינתן טענות המשיבה 2 שעלו כי לאורך השנים נעשו הרחבות בשטח החצר לדירות נוספות ולכן גם אם מתנגדים ייתכן ויש לראותם כמסכימים, וכן טענות כי זכויות

הבנייה המבוקשות במקרה זה אינן רכוש משותף, קרי על פניו נראה כי מדובר במחלוקת קניינית כנה ואמיתית בנושא זה, וגם לכך יש לתת משקל.

לאור האמור לעיל, הערר נדחה על הסף.

#### **הערת מערכת:**

נראה, כי היה מקום לשקול במקרים מסוימים להעניק גם לועדות הערר את הסמכות לקבוע קביעות קנייניות במגבלות שתקבענה על מנת להפסיק את הפיצול בין הערכאות ודרך הויה-דלרוזה שנאלצים לעבור מבקשי בקשות להיתר ו/או מתנגדים.

מסקנה זו נובעת מאינספור ההליכים וההתלבטות בכל מקרה ומקרה אם על הגוף התכנוני לדון בבקשה או לשלוח את הצדדים לערכאות אחרות ומסלול נפרד שמייצר כפילות וטרחה של הפרטי והמערכת.