

עו"ד ספיר זילבר



The banner features a background of modern skyscrapers. In the center, there is a dark blue rounded rectangle containing the logo for 'עו"ד על נדל"ן' (Lawyer on Real Estate), which includes a stylized '§' symbol and the word 'AR'. To the left of this rectangle is a red circular logo with a gavel icon and the text 'עלונים ON LINE מאמרים ON LINE' (Online Articles). Below the banner, on a dark blue background, is the main title in white Hebrew text: 'מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית'. Below the title is a subtitle: '- צבי שוב משרד עורכי דין, רונית אלפר משרד עורכי דין -'.

גרסת הדפסה 

מס אמת – לא בכל מחיר

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- טיוטת תקנות התכנון והבנייה הארכת תוקפם של החלטות לאשר בקשה להיתר והיתר בניה.
- תל אביב - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 507-1221969 - רחבת מרטון ארנסט.
- הרצליה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 504-1294883 - אחוזת גליל ים.
- פתח תקווה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 410-0986984 - מתחם יד לבנים.

עדכוני פסיקה

• תכנון ובניה

בג"ץ 1904/24 נציגי החברה והסביבה נ' הועדה לתשתיות לאומיות ואח' –

שדה התעופה בחיפה ימשיך להתקדם במסלולו.

ערר 12/24 עומר גיטליס ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה ואח' –

הפרפרים יישארו בתוך מתחם האיחוד והחלוקה.

• היטל השבחה

עמ"נ 16460-09-23 חזה גנדליס ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה יהוד מונסון -

פערים בלתי ראויים בהשתת היטל השבחה.

• פירוק שיתוף

ת"א 63299-11-18 רפאל בניני עד 2008 בע"מ נ' אירנה דמארי ואח' –

חלוקה בעין ללא הצלחה.

מאמר

מס אמת – לא בכל מחיר

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

משהוציאה הוועדה המקומית שומה על ידי שמאי מקרקעין מטעמה, אין היא רשאית לחרוג ממנה אלא אם נקבע כך על ידי שמאי מכריע, ועדת ערר או בית משפט, או "מנימוקים שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התכניות החלות על המקרקעין או הזכויות שיש לחייב במקרקעין", כאמור בסעיף 14(ו) לתוספת השלישית.

סעיף 14(ו), שתוקן עוד במסגרת תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, פורש בפסיקה ככולל רשימה סגורה של מקרים טכניים במהותם, שאינם קשורים לעבודתו המקצועית של השמאי, בהם רשאית הוועדה המקומית לשנות שומה שהוציאה (ע"א 8453/09 קרן נ' בנק דיסקונט בע"מ, 2.1.12).

הרציונל שעומד בבסיס סעיף זה הוא הרצון לאזן בין עקרון סופיות המעשה המנהלי, שלפיו זכאי הנישום להסתמך על שומת היטל ההשבחה שהרשות מוציאה לו ולא להיות נתון בכל עת לסיכון של שהיא תשתנה, לבין עקרון גביית מס אמת, שהינו אינטרס ציבורי ראשון במעלה שכשמו, נועד לגבות מס אמת מהנישום ובתוך כך, גם לשמור על שוויון בין נישומים.

יצוין, כי עובר לתיקון 84, התיר החוק לוועדה המקומית לתקן את השומה שהוציאה אם סברה כי "בטעות יסודה" – מבלי לפרט לאיזו טעות הכוונה – וכל עוד לא שולם ההיטל.

לא מן הנמנע לסבור כי חלק מהשיקולים שהובילו לשינוי החקיקה בעניין תיקון שומה היה החשש של המחוקק שבדרך של תיקוני שומה יעשה שימוש לעקוף את המנגנונים שנקבעו לבירור ויהיו "פשרות" וסיכומים בין הפרט לרשות.

התיקון לחוק כאמור, הגביל כאמור את סמכות הוועדה המקומית לתקן את השומה וצמצם את שיקול הדעת של הוועדה המקומית לטעויות טכניות בלבד, אך לא גדר את תקופת הזמן בו היא יכולה לתקן את השומה.

שאלת גדרי סמכותה של הוועדה המקומית לתקן שומת היטל השבחה מכח סעיף 14(ו) ופרק הזמן הסביר לעשות זאת, העסיקה לאחרונה את ועדת הערר במחוז תל אביב, ומקרה שהיה כך היה.

בחודש אוגוסט 2008, ערב כניסתו לתוקף של תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, ובהתאם להוראות החוק דאז, נחתמה שומה מוסכמת בין הנישום לוועדה המקומית ביחס לתכנית מוצעת שבאותה עת **טרם** אושרה.

על פי האמור בשומה המוסכמת, התאריך הקובע לשומה יהיה מועד כניסתה לתוקף של התכנית.

בחודש נובמבר 2011, לאחר אישורה של התכנית ועוד בטרם כניסתה לתוקף, הוציאה הוועדה המקומית לנישומה דרישה לתשלום ההיטל.

בחודש אוקטובר 2013, לאחר מס' היתרי בניה שהוצאו לה, חתמה הנישומה על התחייבות לשאת בתשלום היטל ההשבחה בהתאם לשומה המוסכמת ולדרישת התשלום מ-2011.

מלוא ההיטל שולם על ידה בחודש אוקטובר 2016.

בשל מחלוקת שנתגלעה בעניין רכיב הריבית ובעקבות הליכים שנוהלו בעניין זה, ניתן בחודש מאי 2017, פסק בוררות.

במהלך אותה שנה פנתה הוועדה המקומית לשמאי מטעמה על מנת שיבחן את היטל ההשבחה בגין התכנית.

כ-3 שנים מאוחר יותר, בחודש אוקטובר 2020, המציאה הוועדה המקומית לנישומה **שומה מתוקנת** במסגרתה דרשה תשלום היטל השבחה בגין רכיבים שלא הובאו בחשבון בשומה המוסכמת. בעקבות כך הגישה הנישומה ערר לוועדת הערר המחוזית.

בהחלטתה, בחנה ועדת הערר את מעמדה של השומה המוסכמת משנת 2008, את סמכותה של הוועדה המקומית לתקן את השומה המוסכמת ולבסוף, בחנה האם חלים על התיקון המבוקש דיני השיהוי ו/או ההתיישנות.

בשלב ראשון, התייחסה כאמור ועדת הערר למעמדה של השומה המוסכמת. בעניין זה קבעה ועדת הערר, כי על אף שמדובר בשומה שנולדה ב'חטא', היות וגם לפני תיקון 84 לא ניתן היה להסכים על שומת היטל השבחה טרם אישורה של תכנית, הרי שלפי נוסח ההסכמה אליה הגיעו הצדדים עולה, כי הם הביאו בחשבון את האפשרות להגדלת היקף הזכויות בנוסח הסופי של התכנית, ועל כן, מאחר ואף אחד מהצדדים לא טען לביטולה של השומה (אלא רק לתיקונה, כאמור), קבעה, כי מדובר בשומה סופית שאינה ניתנת לתיקון, הגם שהיא לא הביאה בחשבון את הזכויות שאושרו בתכנית במתכונתה הסופית והמאושרת.

בשלב השני להחלטתה, לאחר שקבעה כאמור כי מדובר בשומה סופית, בחנה ועדת הערר את אפשרות תיקון השומה מכח סעיף 14(ו) לתוספת השלישית. בעניין זה, קבעה, כי התיקונים שביקשה הוועדה המקומית לערוך בשומה המוסכמת, בשל זכויות בניה שלא נלקחו בחשבון במסגרתה ובשל עלויות מטלה ציבורית שלא הובאו בחשבון, אינם חוסים תחת סעיף 14(ו), שכן מדובר בנושאים **מהותיים** שאינם טכניים במהותם ועל כן אינם כלולים ברשימת התיקונים הסגורה המנויה בסעיף.

במסגרת בחינה זו, הפנתה ועדת הערר למס' פסיקות חשובות, ובהן פסה"ד שניתן בעמ"נ 57165-09-22 **אינג' בר יהודה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה יישובי הברון** (שאושר על ידי בית המשפט העליון בבר"מ 1713/24), בו נקבע כי על אף חשיבותו של עקרון מס אמת, אין הוא מקנה לוועדה המקומית סמכות גורפת לתקן את שומתה ולחרוג מהוראת סעיף 14(ו) ומהתיקונים הטכניים אותם היא מתירה.

בנוסף, הפנתה ועדת הערר להחלטת ועדת ערר בערר (ת"א) 85151/17 **פסו רומי ניהול שיווק ופיקוח בע"מ נ' הוועדה המקומית אור יהודה**, במסגרתה נקבע כי הביטוי בסעיף 14(ו), שעניינו "הזכויות שיש לחייב במקרקעין" אינו מתייחס לזכויות הבניה בגינן יש לחייב בהיטל השבחה אלא לזכויות הקנייניות שיש לו; ולערר (מרכז) 8054-09-19 **אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהוד מונסון**, שם נקבע כי מששולם היטל ההשבחה על ידי הנישום אין עוד סמכות לוועדה המקומית לתקן את שומתה.

על רקע החלטה אחרונה זו, ומאחר וגם בנסיבות שעמדו בפניה השומה המוסכמת שולמה שנים רבות לפני שהוצאה השומה המתוקנת, קבעה ועדת הערר כי אין לוועדה המקומית סמכות לתקן את השומה.

נדבך אחרון להחלטת ועדת הערר עסק בשיהוי והתיישנות, אותם בחנה למעלה מן הצורך, ועל מנת להבהיר כי גם אם היתה מגיעה למסקנה לפיה הוועדה המקומית מוסמכת, בנסיבות העניין, לתקן את שומתה, לא היתה מאפשרת זאת מטעמים של שיהוי והתיישנות.

בעניין זה הבהירה ועדת הערר, כי הגם שהנסיבות שבפניה אינן עוסקות בגביה מינהלית (קרי – בדרישת תשלום מאוחרת ששלחה ועדה מקומית לאחר ששכחה/נמנעה מלדרוש את היטל ההשבחה במועד המימוש הקודם; להבדיל מתיקון לשומה שהוצאה במועד המימוש הקודם), יש מקום לבחון את סמכות תיקון השומה בראי תקופות ההתיישנות והשיהוי שנקבעו לעניין הוצאת שומה בפסיקה.

לעניין תקופת השיהוי הפנתה ועדת הערר לפסיקת ועדת הערר (ערר (חי) 8029-05-19 **נמל מספנות ישראל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה**), שאימצה את נקודת האיזון שנקבעה בהנחיית היועץ המשפטי לממשלה בכל הנוגע להליכי גביה מינהליים לפי פקודת המיסים (גביה), וקבעה כי פרק הזמן לגביה לא יעלה על 3 שנים.

לאור זאת, בחנה ועדת הערר את תקופת השיהוי (3 שנים) וההתיישנות (7 שנים) ביחס למועדים שונים על ציר הזמן והגיעה למסקנה, כי ביחס לכל אחד מהם חלפה תקופת ההתיישנות, ולמצער חל שיהוי ניכר שדי בו כדי לאסור את תיקון השומה המוסכמת.

בהקשר זה הוסיפה ועדת הערר וקבעה, כי יש לדחות את הערר גם בשל אינטרס ההסתמכות של הנישומה, שעל בסיס השומה המוסכמת קידמה במשך השנים הוצאת היתרי בניה, שילמה את היטל ההשבחה על פי השומה המוסכמת ואף ניהלה הליך בוררות ביחס לרכיב הריבית שנדרש ממנה.

נציין כי במסגרת ההחלטה נמתחה ביקורת חריפה כלפי הועדה המקומית שנראה היה כי השתמשה בסעיף התיקון כאמצעי לחץ פסול על הנישומה במסגרת הליכי הבוררות שניהלה מולה.

על אף נסיבותיו החריגות של המקרה שעמד בפני ועדת הערר, המסר בהחלטתה הוא ברור – עקרון מס אמת על אף חשיבותו, אינו נדחה באופן מוחלט בפני עקרון סופיות השומה והסמכות המוקנית לוועדה המקומית בסעיף 14(ו) לתוספת השלישית לחוק, הגם שאינה מוגבלת בזמן, תהיה כפופה לתקופת התיישנות ושיהוי.

מדובר לטעמנו בקביעה ראויה וחשובה של ועדת הערר שמבהירה לוועדות המקומיות כי עליהן להקפיד להוציא שומות היטל השבחה מבוססות וראויות ולא לצאת מנקודת הנחה, כי טעויות בשומה, אם יעשו, יוכלו להיות מתוקנות ללא קושי ובכל עת.

על אף שלא נאמר כך בסעיף, הרי שעשויים להיות גם מקרים בהם השימוש בדרך התיקון תעשה לבקשת הנישום שגילה טעויות בשומה שהונפקה לו, או על פניו גם טעויות שנים לאחר סיום ההליכים.

נראה לנו כי ראוי לדייק ולתקן את נושא הסופיות בשימוש בסעיף. בעבר כאמור תשלום ההיטל מנע את אפשרות התיקון העתידית והקנה בטחון וודאות. כיום, אם תוצא שומה יהיה צורך לנהל הליכים בכל מקרה לגופו. לפיכך, ניתן להציע להגביל את תקופת הזמן במהלכה יכולה הרשות לתקן שומה שהוציאה, כמו גם להבחין בין מקרים בהם ננקטו הליכים וקיימת הכרעה סופית לבין מקרים בהם לא ננקטו הליכים אלא שולמה השומה, ואולי אף להשיב את ההגנה שניתנה בצורת תשלום ההיטל, שאינו מאפשר עוד לתקן את השומה, ועוד.

המקרה המדובר במאמר נדון במסגרת החלטת ועדת הערר במחוז תל אביב, בראשות עו"ד הלל גלקופ – ערר 8076-05-22 **קבוצת אהרונים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים**.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

טיוטת תקנות התכנון והבנייה הארכת תוקפם של החלטות לאשר בקשה להיתר והיתר בניה

נוכח התמשכות המלחמה ומצב החירום בעורף, במקרים רבים קיים קושי להשלים את התנאים לקבלת היתר בניה או להשלים את ביצועם של היתרים שניתנו, זאת על אף הארכות שונות שכבר ניתנו לתקופות האמורות. על כן, מוצע להאריך, באמצעות הוראת שעה, את תוקפן של החלטות לאשר היתר בניה (תקנה 46) ואת תוקפם של היתרי הבנייה (תקנה 60), שמועד פקיעתם הוא בתקופה שבין 08.04.2024 ועד 01.05.2025, כך שיוארכו עד ליום 30.10.2025. זאת, כדי לאפשר הליכי רישוי הבנייה שטרם הושלמו.

יודגש, כי מטרת התיקון היא להאריך רק את ההחלטות וההיתרים שמיצו את האפשרות להארכה בתקנות עצמן. עם זאת, אין מניעה כי תוקפם של החלטה או היתר שהוארכו לפי החוק יוארכו פעם נוספת לפי הוראת השעה המוצעת.

תל אביב - הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 507-1221969 - רחבת מרטון ארנסט

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה, הופקדה תכנית מספר 507-1221969 בתל אביב, ברחובות דרך השלום ועמישב. מטרת התכנית הינה בין היתר, התחדשות עירונית - פינוי בינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים, על ידי הריסת 5 מבני מגורים טוריים והקמת 7 מבנים (שני מגדלים עד 19 קומות ו-5 מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות), הכוללים עד 420 יחידות דיור. כמו כן, נקבעה חזית מסחרית לדרך השלום ולשטח ציבורי פתוח.

התכנית קובעת בין היתר, הוראות לפינוי והריסה למבנים כאמור, קביעת 10% מסך יחידות הדיור עבור דירות בהישג יד במחיר מופחת לתקופה של 25 שנה. כמו כן, נקבעו ייעודי קרקע, זכויות והוראות בניה, קווי בניין והגדרת מס' קומות, הוראות לגג משותף, שימושי מסחר ועוד.

הרצליה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 504-1294883 - אחוזת גליל ים

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר מקומית מס' 504-1294883 בהרצליה, ברחוב הרב קוק. מטרת התכנית הינה, תוספת יחידות דיור מוגן ותוספת קומות בהתאם.

התכנית מחליפה את תכנית 504-0255281 (הר/2304) וקובעת תוספת של 80 יחידות ל-320 יחידות מאושרות לדיור מוגן, תוספת של 12,400 מ"ר שטח בנייה כולל, תוספת של 200 מ"ר שטח בנייה כולל למסחר.

כמו כן, התכנית קובעת הוראות לשינוי יעוד משפ"פ לשצ"פ, הוראות לבינוי ופיתוח, לרבות בינוי עד 25 קומות, שטחי מרפסות בהתאם למס' יחידות הדיור ועוד.

פתח תקווה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 410-0986984 - מתחם יד לבנים

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר מקומית מס' 410-0986984 בפתח תקווה ברחובות כצלסון ברל, ארלוזורוב, גיסות השריון, הרצלד אברהם ושכונת רמת ורבר.

מטרת התכנית הינה, התחדשות עירונית להקמת מבני מגורים עם חזית מסחרית, מבני מגורים בבניה נמוכה והקצאת תא שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

התכנית קובעת זכויות והוראות בנייה להקמת 4 מגדלי מגורים ועוד 5 מבני מגורים שיכללו 826 יחידות דיור, איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, הריסת מבנים המסומנים להריסה בתשריט המוצע, שינוי ייעוד ממגורים ב למגורים ד, מגורים ה, ומבנים ומוסדות ציבור ועוד.

עדכוני פסיקה

שדה התעופה בחיפה ימשיך להתקדם במסלולו

מספר הליך: בג"ץ 1904/24 **נציגי החברה והסביבה נ' הועדה לתשתיות לאומיות ואח' ערכאה:** בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק, בפני כב' הרכב השופטים, יצחק עמית, נעם סולברג ואלכס שטיין. **תאריך מתן פסק הדין:** 21.4.25. **ב"כ המשיבים:** עוה"ד עמרי אפשטיין, רון צין, סיון רוזנבלט, ימין קליין, מורן שדה, אלעד דידי, אלי בן ארי, ניר קפלן.

בעתירה זו מבקשת עמותת "נציגי החברה והסביבה" (להלן: **העותרת**), כי יוצא צו המורה על ביטול "תת"ל 80א – תכנית תשתית לאומית לשדה התעופה חיפה" (להלן: **תת"ל 80א**). תכנית זו, אשר קודמה על-ידי הוועדה לתשתיות לאומיות (להלן: **הוות"ל**), נועדה להסדיר ולפתח את שדה התעופה בחיפה, כך שיוכל לתת מענה לצרכים המבצעיים, הבטיחותיים, הביטחוניים, התפעוליים והמסחריים של הפעילות האווירית והקרקעית בתחומי השדה.

העותרת טענה בין היתר, כי הוות"ל פעלה בהיעדר סמכות כשאפשרה שימוש בתת"ל 80א כמסגרת תכנונית לקידום שדה תעופה מצומצם בחיפה, חלף שדה תעופה משלים לנתב"ג. לשיטתה, תמ"א 15 קובעת כי בחיפה נדרש שדה תעופה בינלאומי בדרגה 2 אשר מבוסס על מסלול המראות ונחיתות שאורכו 2,400 מטרים; ותת"ל 80א – התכנית נושא העתירה – כפופה לתמ"א 15 ואמורה להגשים את מטרותיה. נטען כי למרות קיומה של תמ"א 15, הוות"ל התעלמה מהאפשרות לפתח שדה תעופה משלים לנתב"ג בחיפה, והכשירה את חלופת היזם שביקש לפתח שדה תעופה מצומצם בחיפה עם מסלול באורך של 1,547 מטרים ברוטו בלבד.

בית המשפט העליון, פתח וציין כי תת"ל 80א, כלל אינה עוסקת בשאלה היכן יוקם שדה תעופה משלים לנתב"ג, כפי שהשתמע מדבריה של העותרת. תת"ל 80א עוסקת בשדה התעופה של חיפה בלבד. צוין, כי במסגרת תכנית זו, ניתן מענה לכלל הצרכים של הפעילות האווירית והקרקעית בתחומי השדה. אכן, במסגרת תת"ל 80א נדונה שאלת אורך המסלול להמראות ולנחיתות בשדה התעופה בחיפה, אך זהו נושא אחד מני רבים אשר מקודם בתכנית. אשר על כן, העובדה שבמסגרת תת"ל 80א לא נבחנו אתרים פוטנציאליים להקמת שדה תעופה משלים לנתב"ג אינה מעוררת קושי. קיימים הליכים תכנוניים אחרים – אשר נסובים על שאלה זו.

בית המשפט קבע, כי הוות"ל פעלה במסגרת סמכותה כאשר קבעה כי שדה התעופה בחיפה אינו מתאים לשמש כשדה תעופה משלים לנתב"ג, וכי אורך המסלול בשדה יהא 1,547 מטרים; ובקביעה זו בית המשפט קבע כי כל עילה להתערב.

נקבע, כי ההחלטה לאשר את תת"ל 80א התקבלה בסיומו של הליך מקצועי סדור וארוך. במסגרת זו, כדי לקבל החלטה מושכלת ומבוססת בעניין שדה התעופה בחיפה, נעשו בדיקות נחוצות, נבחנו חוות דעת וסקרים שונים, והתקבלו עמדות מקצועיות מגוונות. ההחלטה לאשר את התכנית נושא הדיון, ושלא לקדם שדה תעופה משלים לנתב"ג בחיפה

במסגרתה, התקבלה על יסוד תשתית עובדתית מוצקה, בהתחשב במכלול ההיבטים המקצועיים, אשר כללו שיקולים
תכנוניים וכלכליים.

נקבע, כי טענות העותרת מכוונות, אפוא, כל-כולן, נגד שיקול דעתה המקצועי של הוות"ל. נקבע, כי טענות אלו דינן
להידחות לנוכח ההלכה, לפיה בית משפט אינו נכנס לנעליו של מוסד התכנון ואינו מחליף את שיקול הדעת המקצועי
של מוסד התכנון בשיקול דעתו. הודגש, כי מדובר בכלל בסיסי של המשפט המנהלי הנוהג במחוזותינו, והוחלט
שאין להתערב בכך.

לאור האמור, העתירה נדחתה, והעותרת חויבה בהוצאות.

הערת מערכת:

במסגרת פסק הדין נמתחה גם ביקורת על גרירת הרגליים של קידום, או יותר מדויק, אי קידום, של הקמת שדה תעופה
משלים לנתב"ג שדיונים בו חולפים ועוברים יחד עם שנות התכנון. לצערנו כדרכה של מדינת ישראל בלא מעט מקרים,
עיכובים שסביר להניח גרמו לקידומה של התכנית נשוא העתירה שכן יש צורך דחוף בפתרונות.

יש לציין, כפי שכבר כתבנו פעמים רבות, שהתכנון הינו למעשה במועצה הארצית, והדיון מתקיים בבית המשפט העליון
בשבתו כבית משפט גבוה לצדק, הסיכוי להתערבות תכנונית הינו למעשה אפסי, והמשולש של ועדות- מקומית מחוזית
וארצית, ארצית רק כראש הפירמידה, מתמסמס ומותיר למעשה את המועצה הארצית כגוף מתכנן מחליט ומסיים ללא
ביקורת כמעט.

הפרפרים יישארו בתוך מתחם האיחוד והחלוקה

מספר הליך: ערר 12/24 **עומר גיטליס ואח' נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה ואח' ערכאה:** המועצה הארצית לתכנון
ולבניה, ועדת המשנה לעררים, בפני כב' היו"ר, עו"ד מורן בראון. **פרטי המקרקעין:** שכונת הפרפרים, חדרה. **תאריך**
מתן ההחלטה: 10.4.2025.

ערר על החלטת הוועדה המחוזית מחוז חיפה מיום 04.06.23 בתכנית מס' 302-08853804 "שכונת הפרפרים" (להלן: **"התכנית"**) שדחתה את מרבית ההתנגדויות ואישרה את התכנית.

מטרת התכנית הינה הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת 2,988 יחידות דיור, וכ-250 יחידות לדור מיוחד, עם שטחי
מסחר, תעסוקה, שטחים ציבוריים פתוחים, ושטחים למבני ציבור. כמו כן, התכנית קובעת הקצאת שטחים פתוחים
לשימור וטיפול בית גידולו של הפרפר כחליל הגליל ומינים אחרים, תוך שילוב והתאמה לשכונת חפציבה הקיימת
ויצירת קישוריות אורבנית לעיר חדרה.

הערר מעלה לדיון שאלה משפטיות ותכנוניות משולבת אך ממוקדת. צוין, כי אין מחלוקת בין הצדדים בדבר הצורך
בשמירת שטחים משמעותיים ללא בינוי לטובת שימור פרפר נחושטן הנמלים הגלילי, כמו-גם שאין מחלוקת שהוצגה
לפנינו בדבר היקף השטחים שישומרו למטרה זו ואף לא נטען לצורך בשינוי פריסתם בשטח התכנית.

הטענה התמקדה בשאלה האם חובה היה על הוועדה המחוזית לקבוע בתחום הקו הכחול של התכנית מתחם לאיחוד וחלוקה – בו מרוכז הבינוי ו"שטחים פתוחים עירוניים" כהגדרת העוררים שיוקמו לצד השכונה החדשה (כולל 'פארק' עירוני, שגם בעניינו לא הועלתה כל טענה), ובנפרד, ללא איחוד וחלוקה, מתחם שטחי השימור עבור הפרפר, בשיטה של הפקעה לטובת הוועדה המקומית או הרשות המקומית.

המועצה הארצית ציינה, כי עמדת הוועדה המחוזית והמשיבות שתמכו בה, כי השטחים הפתוחים כאן "מחוללים" את הפיתוח, או כי בכל שטחי התכנית קיים "נטל תכנוני פרפרי" כך שהפיתוח כלל לא היה ניזום אם לא הייתה אפשרות לצמצם במעט את שטח המחיה של הפרפר לטובת פיתוח; נקבע, כי כל אלה מצדיקים החלטה שלא לאבחן בין בעלי הקרקע "במצב הנכנס" אל מול בעלי הקרקע של השטחים הפתוחים ושטחי הפיתוח כפי שנקבע במצב היוצא. הודגש, כי מצב העניינים הינו שכל שטח הקרקע של הבעלים בתחום התכנית נחוצים על-מנת לאפשר את הפיתוח, והם כולם ללא צל של ספק חלק ממתחם תכנוני אחד, ולכן נקבע כי ראוי שכל אלה יהיו שותפים למכלול משמעותי של התכנית, וההיפך.

צוין בהקשר זה, כי לא בכדי כל חטיבת הקרקע התכנונית נבחנה בשלמותה לאורך שנות התסקיר. ההנחה האקולוגית, שסיכון מסוים בצידה אך המומחים קבעו שהוא מחושב דיו, היא שהותרת שטח של כ-600 דונם כפתוח עם הוראות מסוימות לשימור ושיקום אקסטנסיבי ברובו, תאפשר (או שתפריע במידה הפחותה ביותר הניתנה להערכה) את המשך וקיומו של הפרפר במרחב. בהינתן קביעה זו למעשה מתאפשר ו"מחולל" הפיתוח של התכנית.

"בעוד שנקודת המוצא של העוררים היא המבחנים, החיובי והשלילי, ולמעשה אין בלתם, הסיפור התכנוני בשטח שכונת הפרפרים הוא שונה. הן במצב הנכנס ובן במצב היוצא כל השטח נתון להימצאות של הפרפרים. תכלית התכנית היא לאפשר את התנאים להמשך תפוצתו של הפרפר במרחב ולצד זאת לאפשר הקמתה של שכונה חדשה. זהו שילוב נכון וראוי בין הפתוח לפיתוח אך כלל שטחי היחידה התכנונית במצב הנכנס, כלומר הקו הכחול של התכנית – קן כחול שאף לא אחד מהצדדים חלק על נכונותו – הם אלו שמייצרים את שתי התכליות של שימור אוכלוסיית הפרפר והקמת השכונה."

המועצה הארצית קבעה, כי המבחנים שנקבעו בפסיקה לא מתאימים לנסיבות המקרה הנ"ל, להלן:

"דרך אחרת להתבונן על הסיטואציה בהקשרנו היא שגם אם יש "לכפות" עלינו את הניתוח בהתאם ל'תורת המבחנים' הנ"ל, ואנו סבורים שלא כך, הרי שלצד כל כלל ראוי גם שיהיו קיימים יוצאים מן הכלל, שניתן יהיה להפעיל במקרים חריגים מתאימים. גם בהקשרם של הכללים הנוגעים להכללת מקרקעין במתחם איחוד וחלוקה קיימת אפשרות למקרים חריגים שגם אם אינם עולים בהתאמה מלאה למבחנים 'הרגילים', הם מצויים בסמכותו הרחבה של מוסד התכנון, בהינתן הנמקה תכנונית ומשפטית מתאימה."

לאור האמור, נקבע באופן כי אם היו מחילים על התכנית משטר של איחוד וחלוקה כפי שהתבקש, ככל הנראה הוא זה שהיה יוצר התערבות יתר שאינה ראויה של בעלי השטח במתחם הפיתוח בתכנית. על כן, נקבע כי אין לאבחן בין בעלי הקרקע בשטח התכנית שנותרו בייעוד של שטחים פתוחים או יער ובין אלו שנקבע כי בשטחם יבוצע פיתוח.

הערר נדחה.

הערת מערכת:

המערכת סבורה, כי נושא שאלת הכללת שטחים ציבוריים בתחום תכנית איחוד וחלוקה הינו פרוץ ונראה, כי חלק מהכללים נהיים גמישים על מנת להגיע למטרה, בעוד שהכלל הבסיסי שקבע בית המשפט העליון לפני שנים היה לוודא כי השטח הכלול נדרש משיקול תכנוני בלבד ולא פיצויי, וכן נדרש אך ורק לשטח תכנית זו ולא לתשתית ציבורית

כללית, הרי שדה פקטו בלא מעט מקרים, דווקא המערכת ברצותה להימנע מפיצוי או משיקולים של היותה בעלת קרקעות בעצמה, היא שמערערת על כללים אלו.

דרך התנהלות זו יוצרת אי וודאות תכנונית ולפיכך לא ניתן לבחון את המקרים לפי מבחן אחיד, שראוי שיקבע כזה בתקן המתגבש או יותר טוב, בחקיקה או בתקנות, שכן כעת ההחלטות נמסרו אך ורק לועדות התכנון.

פערים בלתי ראויים בהשתתפות היטל השבחה

מספר ההליך: עמ"נ 16460-09-23 חוה גנדליס ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה יהוד מונסון ערכאה: בית המשפט המחוזי מרכז לוד, בפני כב' השופט, אבי גורמן. פרטי המקרקעין: גוש 6727 חלקה 61, רחוב ארלוזורוב 14 יהוד מונסון. תאריך מתן פסק הדין: 25.3.2025.

הערעור הוגש כנגד החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה במחוז מרכז. בהחלטה, נדחה הערר כאשר, ועדת הערר אימצה את קביעותיו של שמאי מכריע שמינתה, והמערערים חויבו לשלם היטל השבחה כפי שנקבע בשומה המכרעת.

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נעוצה בשאלה האם תכנית ממ/865 אשר פורסמה ברשומות ביום 3.6.1982 (להלן: "תכנית 865א") השביחה את המקרקעין באופן המצדיק השתתפות היטל השבחה, אם לאו. לצד מחלוקת עיקרית זו ובשוליה, המערערים חלוקים אף על קביעות נוספות של ועדת הערר (אשר אף בהן אימצה את עמדת השמאי המכריע) – ביחס לשווי המקרקעין ולהקלות שיש לדעתם לקבוע.

המערערים הם בעלי 5/6 מהזכויות במקרקעין, שהן מגרש המצוי בעיר יהוד ושעליו בית מגורים ישן. "התכנית הישנה" שחלה על המקרקעין, ממ/865, פורסמה ברשומות ביום 2.12.1971. תכנית 865א, "התכנית החדשה" – אשר בחינת ההשבחה אשר נבעה ממנה היא הניצבת במוקד המחלוקת שבין הצדדים, פורסמה ברשומות ביום 3.6.1982.

מאז פורסמה תכנית 865א ועד עתה, היו מחלוקות בשאלה האם תכנית זו השביחה את המקרקעין בדרך של הגדלת זכויות הבנייה המותרות, או שמא כל שנעשה במסגרתה הוא מתן הבהרה אודות היקף זכויות הבניה שהיה מותר כבר בתכנית הקודמת.

כבר נקבע בהחלטה במסגרת עמ"נ 46438-05-22 עפל, כי תכנית 865א לא הגדילה את היקף זכויות הבנייה בהשוואה לאלה שהיו בתכנית הקודמת, אלא תרומתה הייתה בכך שהוסרה אי ודאות שהייתה בעבר בעניין זה. ועדת הערר אימצה קביעה זו.

המחלוקת שנוגעת הינה ביחס לערך הכלכלי שהוסיף רכיב זה של קידום מרכיב הוודאות, והצדדים חלוקים בשאלה האם קידום הוודאות יצרה השבחה שיש להשית בגינה היטל השבחה, או שמא מדובר בהשבחה שולית בגינה אין להשית היטל השבחה?

בית המשפט ציין, כי ועדת הערר הייתה מודעת לכך שתוצאת השומות בעניין עפל ובעניינם של המערערים – הפוכה. בעוד שבעניין עפל לא הושת היטל השבחה כלל, על העוררים הושת היטל השבחה – תוך אימוץ מקדם הדחייה הגבוה. ועדת הערר סברה כי באימוץ הקביעה שנקבעה בעניין עפל, אין להתערב במסקנתו של השמאי המכריע, והיא מיישמת אף על המערערים את אותו הדין, אולם בעשותה כן – התעלמה היא מהתוצאה המעשית ההפוכה של ההליכים.

אכן, הודגש כי בית המשפט בעניין עפל לא קבע כי הוא מוצא את שומת השמאי המייעץ שם בהכרח כנכונה, והוא לא ירד לעומקה של שומה זו וודאי שלא ערך השוואה בינה לבין האחרות והכריע ביניהם. אולם לצד זה, דומה כי אין לכחד כי בית המשפט שם היה מודע לכך כי בדומה לעניין גור בו (מטעמים כאלה ואחרים) - בפועל לא הוטל על העוררים שם היטל השבחה כלל, כך נעשה אף בעניין עפל. תוצאת הדברים הייתה אפוא אי השתת כל היטל השבחה.

בית המשפט הדגיש, כי ועדת הערר לא יכלה להתעלם מהשונויות בתוצאה, וחובה עליה היה לכל הפחות להשיב את השומה לבחינת השמאי המכריע, ולדרוש ממנו כי יבחן שוב את עמדתו לנוכח שונויות זו. יתרה מכך, בנסיבות אלה – ומתוך מודעות לתפקידה המנהלי - לצמצם את השונויות בין השומות היוצאות מתחת ידה – באותו עניין עצמו ובמידת האפשר למנוע שונויות זו, היה על הוועדה לדרוש מהשמאי המכריע לא להסתפק בהפניה לשומת פריאל (אליה הפנה השמאי המכריע) – אלא לשבת בעצמו על המדוכה ולהתייחס לטענות השונויות באופן ברור ומפורט.

בית המשפט קבע כי דברים אלה מעוררים את השאלה – האם אין ממש בטענות המערערים ולפיהן למעשה לא הוצגו כל נתונים של ממש המלמדים על עליית ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית 865א, וכי מדובר בהערכה אשר יש לבחון האם בוססה כדבעי (או שמא כטענת המערערים – מדובר בהשערה גרידא). אם אין נתונים אודות דחייה בזמן (היינו קיצור משמעותי בפרקי הזמן שנדרש מבקש היתר להמתין) ואין כלל נתונים אודות עליית ערך המקרקעין, יש להבהיר באופן ברור על מה נסמכת ההשבחה שנקבעה.

בית המשפט בלשונו :

“לאור האמור אני סבור כי בנסיבות העניין ולנוכח התמונה הרוחבית שנוצרה, מבלי שיהיה בכך חלילה להטיל דופי בעבודתו של מי מהשמאים הקודמים (אשר ייתכן כי בסופו של יום ייקבע כי הצדק היה עמו) ובשים לב לטענות שעלו ביחס לכך שמדובר בגישות ארוכות שנים מהם מתקשים לעיתים להשתחרר שמאים שכבר נתנו דעתם לסוגיה זו בעבר, נראה כי הדרך להביא פרשייה רוחבית זו לכדי סיום, היא מינוי שמאי מכריע נוסף, אשר טרם הביע את עמדתו. הוועדה תנחה שמאי זה באופן ברור ביחס למלוא הבדיקות שעליו לדעתה לבצע, ותאפשר לצדדים לשטוח את טענותיהם לפניו כנדרש. לאחר שתתקבל חוות דעתו המפורטת, תשב ועדת הערר אף היא על מדוכה זו, ותבחן את התוצאה שהיא בעיניה הנכונה – אותה יש לצפות כי תיישם אף המשיבה מכאן ולהבא בעניינה של תכנית 865א.

התיק מושב אפוא לוועדת הערר, כאשר זו רשאית לפעול ולעשות כחוכמתה, על מנת לנסות ולהביא מחלוקת ארוכת שנים זו לכלל סיום.”

הערת מערכת:

הפתרון של מניעת מקרים אלו, מלבד לקבוע זהות שמאי מכריע אחד לכל מתחם, הינו שימוש בעריכת לוחות שומה ובירורן בפרק זמן קצוב. לוחות שומה יגבירו את הוודאות וימנעו החלטות סותרות, נציין כי נוסח החוק כיום מוביל לכך שעריכת לוח שומה הינה דרך המלך, אולם המציאות אינה כזו וחבל.

חלוקה בעין ללא הצלחה

מספר הליך: ת"א 63299-11-18 **רפאל בניני עד 2008 בע"מ נ' אירנה דמארי ואח' ערכאה:** בית המשפט השלום ברחובות, בפני כב' השופט קובי אסולין. **תאריך מתן פסק הדין:** 10.4.25. **פרטי המקרקעין:** חלקה 34 בגוש 3900, מזכרת בתיה. **ב"כ הצדדים:** עוה"ד א. שרעבי וא. פלשן.

תביעה לפירוק שיתוף לפיה התובעת והנתבעים הינם בעלים במשותף של מגרש מס' 41 ומחצית ממגרש מס' 1 במזכרת בתיה, אשר הוקצו להם כחלק מתכנית זמ/2/250, שהינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, הידועים כחלקה 34 בגוש 3900.

התובעת הינה הבעלים הרשומים של 1600/2613 חלקים מהמקרקעין בשיעור של 61.2% וחלקם של הנתבעים (כל אחד לפי חלקו) עומד על שיעור כולל של 38.8%.

התובעת עותרת לביצוע פירוק שיתוף המקרקעין על ידי חלוקה בעין כך שלתובעת ייוחד מגרש מספר 1, המיועד לבנייה רוויה, בתוספת מגרש לקוטג' טורי במגרש מס' 41, וליתר הנתבעים ייוחד חלק יחסי במגרש מס' 41 המורכב ממספר מגרשים שייעודם לבנייה נמוכה ובהתאם ישולמו תשלומי איזון.

הנתבעים מתנגדים לפירוק השיתוף בדרך החלוקה בעין המוצעת על ידי התובעת בטענה כי חלוקה זו מקפחת את זכויותיהם ובנוסף גם בהיבט התכנוני והמשפטי אין היתכנות לחלוקה המוצעת, ועותרים לביצוע חלוקה בעין לפיה מגרש מס' 1 ייוחד להם, מגרש מס' 41 ייוחד לתובעת, והכל תוך ביצוע תשלומי איזון מהם לתובעת.

ביום 24.9.19 מונתה שמאית מטעם בית משפט, שקבעה בחוות דעתה כי במקרה הנדון מתאפשרת "חלוקה בעין" של המקרקעין שמפרידה את השותפות בין התובעת לבין הנתבעים, אך לא את השותפות של הנתבעים בינם ובין עצמם, והציגה חלופות לפירוק השיתוף בדרך זו.

בהתאם לחוות דעת השמאית, נקבע כי המקרקעין ניתנים לחלוקה בעין במספר חלופות תוך ביצוע תשלומי איזון, כאשר החלופות הרלוונטיות לענייננו הינם כדלקמן:

חלופה א' – התובעת מקבלת את מגרש מס' 1 ומגרש נוסף במגרש 41, והנתבעים מקבלים 5 מגרשים במגרש 41. הנתבעים משלמים לתובעת תשלומי איזון, בגין הפער בחלקם במקרקעין, בסך של 205,905 ₪.

חלופה ב' "הפוכה" – התובעת מקבלת את מגרש מס' 41, והנתבעים מקבלים את מגרש מס' 1. הנתבעים משלמים לתובעת תשלומי איזון בסך של 2,796,000 ש"ח.

ביחס לחלופה א' במגרש מס' 41 יוותרו התובעת ו-4 הנתבעים בעלים במשותף של המגרש המיועד לבנייה של 6 יחידות דיור. בית המשפט ציין, כי פירוק השיתוף בדרך זו יצריך את הצדדים הנותרים במגרש זה להסדיר את יחסיהם בהסכם שיתוף. הגם שלדעת השמאית מהפך התכנוני והפך השמאי חלופה זו היא עדיפה ואפשרית, ועל רקע זה אף ניתנה המלצת בית המשפט לצדדים, עדיין הסדרת היחסים בין הצדדים הנותרים מצריכה מהפך המשפטי את הסכמתם, ובמקרה דנן לאור הודעת הנתבעים על התנגדותם לחלוקה המוצעת בדרך זו, משמעה השארתם כשותפים בשותפות נגד רצונם אחרי החלוקה בעין, והיא מהווה כשלעצמה מניעה לביצוע חלוקה בעין, כנזכר בהוראות החוק, הספרות והפסיקה המובאת לעיל.

לאור זאת, פירוק השיתוף בעין לפי חלופה א' כתביעת התובעת, אינו אפשרי, עקב כך שבדרך זו התובעת יוצאת לדרך עצמאית במגרש מס' 1, ואילו במגרש מס' 41 נוצרת שותפות שהנתבעים אינם מסכימים להסדרתה.

ביחס לחלופה ב' ההפוכה – בית המשפט אמר כי עמדת השמאית מקובלת עליו כי מדובר באופציה שאינה מומלצת, לנוכח האופציות האחרות העדיפות שנסקרו בחוות הדעת, לרבות תשלומי האיזון הנכבדים אותם יהיה לשלם ביחס לחלופה זו, עניין החוטא לעקרונות פירוק השיתוף בעין.

זאת ועוד, ישנו קושי מובנה לקבל את דרישת הנתבעים לאופציה זו, וזאת לנוכח התנגדותם להיוותר כשותפים בחלופה א', דבר שיאלץ אותם לטענתם לנהל הליך פירוק שיתוף נוסף בינם לבין עצמם וייגרם להם נזק ושהות ארוכה למימוש המקרקעין, כאשר השמאית ציינה כי לא צפוי קושי להסדיר את היחסים ביניהם בהסכם שיתוף בעל תוקף משפטי אשר יאפשר מימוש נפרד לכל אחד מהצדדים, וכי הסכמים מעין אלה מקובלים ונפוצים (סעי' 16.5 לחוות הדעת העדכנית), אולם אילו רק יקבלו במסגרת פירוק שיתוף בעין את מגרש מס' 1, אזי התנגדותם תוסר והם לא יתקשו להגיע להסכמות.

בית המשפט קבע לאחר שעיין בטענות הצדדים ובחוות דעת השמאית, כי בהתאם לדין ולפסיקה, ולאור העמדות הדווקניות של הצדדים כי תינתן הסכמתם לפירוק השיתוף בעין ובלבד שיקבלו את מגרש מס' 1 שייעודו לבנייה רוויה, **לא ניתן להורות על פירוק שיתוף בעין, לא ביחס לחלופה המבוקשת על ידי התובעת, ומאידך גם לא לחלוקה המבוקשת על ידי הנתבעים, ועל כן נקבע כי פירוק השיתוף ייעשה בדרך של מכירת הקרקע ולצורך ימונה כונס נכסים, ובהיעדר הסכמות באשר לתנאי ביצוע המכירה – ימונה כונס נכסים מטעם בית המשפט.**

הערת מערכת :

בשל מגבלות החוק נקבע בסוף הפתרון של הוצאת החלקה למכירה פומבית בדרך שבה עלולים כל הבעלים לאבד קניינם לטובת צד ג'. נציין, כי המחוקק אפשר גם לפרק את השיתוף בדרך אחרת, ראוי היה לחדד מעט כללים ולאפשר במקרים מסוימים ביצוע חלוקה בעין גם במחיר של קנייה של חלק את היתר באחד המגרשים, ככלל הליכי פירוק שיתוף כיום מורכבים יותר, וראוי היה לקבוע תקנות והנחיות למקרים שונים, כדוגמת קרקע תלת ממדית וכדו'.