

עו"ד ספיר זילבר

מאמרים, עדכוני חקיקה
וחידושי פסיקה בנושאים:

• תכנון ובניה • נדל"ן • התחדשות עירונית

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



גרסת הדפסה 

תקן שמאי 15.1 - איחוד וחלוקה – בקרוב

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- טיוטת תקנות לחוק רכבת תחתית (מטרו) (הבטחת תשלומי מס השבחת מטרו), התשפ"ה-2025.
- תל אביב - הודעה בדבר הכנת תכנית לתשתית לאומית ותנאים למתן היתרים - תת"ל/ 133 מסילות 5 ו-6 נתיבי איילון.
- רמת גן - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 506-0893594 - מתחם התחדשות עירונית אבא הלל.
- פתח תקוה - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 410-0749770 - הרמן פוגל.
- בת ים - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 502-1070549 - התחדשות עירונית הרב מימון.
- באר שבע - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 605-0450627 - שימור והתחדשות העיר העתיקה.

עדכוני פסיקה

• היטל השבחה

עמ"נ 24-11-2406 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אברהם כספי ואח' –

גישת ההשוואה – כן או לא?

• פירוק שיתוף

רע"א 25-03-76791 יעקב יגאל שבו ואח' נ' עצמון חברה לבנין בע"מ ואח' –

בית משפט מחוזי מוסמך לדון בסוגיית הבעלות בסמכות נגררת.

• תכנון ובניה

ת"א 20-01-21876 עו"ד אריה יהודה חיימזון ואח' נ' אלברט אסולין ואח' –

נאסרה השכרת דירות לטווח קצר.

• תביעות 197

ערר 9013/0921 חיים בן משה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר –

ועדת הערר תיטה לאמץ את מסקנתו של השמאי המייעץ.

מאמר

תקן שמאי 15.1 - איחוד וחלוקה - בקרוב

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

תקן 15, המוכר בשם "פרוט מזערי נדרש בטבלאות הקצאה ואיזון, הנערכות לתכנית איחוד וחלוקה" הוא תקן שמאי שנוגע לעריכת טבלאות הקצאה ואיזון במסגרת תכניות איחוד וחלוקה.

התקן, שהותקן לראשונה בשנת 2008, נועד לקבוע הנחיות מקצועיות להקצאת זכויות ולהערכת שווי במצב ה'נכנס' ובמצב ה'יוצא' בטבלאות הקצאה ואיזון, במטרה להבטיח שהן יערכו בצורה מקצועית וככל הניתן גם אחידה.

יש לציין כי על אף שמדובר בתקן שמאי, הרי שועדות התכנון ואף בתי המשפט הכירו בתקן זה פעמים רבות כמסמך מנחה שלשם חריגה ממנו יש צורך בנימוקים משמעותיים ועל פיו ככלל נערכות טבלאות האיזון לתכניות איחוד וחלוקה מדי יום.

מאז אושר התקן חלו שינויים רבים בשוק הנדל"ן כמו גם בחקיקה ובפסיקה שמחייבים בחינה מחודשת והתאמות כמו למשל בנושאים של הקצאה ציבורית מבונה, חלקות תלת ממדיות, חלקות מתרוכה שאינן בייעוד ציבורי הרשומות על שם הרשות המקומית, קרקעות בבעלות פרטית המיועדות להפקעה אך טרם נתפסה בהן החזקה, ועוד.

ועדת תקינה של מועצת שמאי המקרקעין שיושבת על המדוכה מזה זמן, הציגה לאחרונה, במסגרת כנס האקדמיה לשמאות, חלק מהשינויים המוצעים בתקן ואלו עתידים להיות מופצים בקרוב בקרב ציבור השמאים ובעלי עניין למתן הערות.

השינויים המוצעים שאמורים לצאת בתיקון לתקן ומספרו יהא 15.1, כוללים עשרות סעיפים ונחלקים בין שינויים כלליים וצורניים, הנוגעים בעיקרם לגוף הטבלה והנספח הנלווה לה (הידוע כ'מסמך העקרונות'), לבין שינויים מהותיים יותר העוסקים למשל בעקרונות ההקצאה, בשטחים, בשאלות של הקצאה ורטיקלית, הפקעה ושחזור, בעקרונות לקביעת שווי, במקדמי התאמה ומושע, התייחסות לפינוי בינוי ועוד.

במסגרת מאמר זה נבקש לסקור חלק בלבד מהשינויים המוצעים ולהביע את עמדתנו ביחס אליהם.

הקצאה ציבורית מבונה – הידועה גם כהקצאה ורטיקלית, היא הפרשה לצרכי ציבור של שטח בנוי בתחום המגרש הפרטי המיועד לתכלית ציבורית. הקצאות מסוג זה הפכו נפוצות יותר ויותר בשנים האחרונות בשל המחסור ההולך וגובר בקרקעות וכפועל יוצא מכך התעוררו שאלות משפטיות ושמאיות הדורשות התייחסות.

כידוע לכל העוסקים בתחום, גני ילדים, משרדי עירייה ועוד, מסומנים כבר במסגרת התכנית לא במגרש נפרד, אלא כקומה/קומות, בתוך המבנים הקיימים, כאשר גם אם התכנית לא מציינת זאת מפורשות, ברור כי חלקים אלו יבנו על ידי הבעלים/יזמים, וימסרו ויירשמו על שם הרשות, לרוב נחתמים גם הסכמים מול הרשות ובהם כל הפרטים הנדרשים לשם יישום מטלה ציבורית זו.

בכל הקשור להקצאות ציבוריות מבונות הנעשות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה, התגבשה בחלק ממוסדות התכנון פרקטיקה שלפיה, ניתנים מקדמי הפחתה לשווי הזכויות הסחירות בשל ההשפעה של השימושים הציבוריים עליהם (לדוגמא מגורים מעל גן ילדים/מרפאה ציבורית לנגמלים ועוד). בנוסף, יש שמאים המקזזים משווי הזכויות הסחירות גם את עלות הבניה של השטח הציבורי, באופן מלא או בגובה מחצית מהעלות בלבד, מתוך הנחה כי בשלב חישוב היטל ההשבחה תקוּז מחצית נוספת מהעלות (על הקיזוז הנעשה בשלב שומת ההשבחה ראו מאמרנו מחודש יולי 2024).

כפי שכבר הבענו את עמדתנו בעבר, יש להבחין בין ההשפעה שיש לעצם עירוב השימושים (פרטי וציבורי) במגרש על שווי הזכויות המוקצות לבעל הקרקע, לבין עלות הבניה שבה יידרש בעל הקרקע לשאת בעת הקמת המבנה.

כל קיזוז של עלות בניה במסגרת טבלאות ההקצאה, בין אם הקיזוז הוא מלא ובין הוא חלקי בלבד, משמעותו הטלת הפיצוי המגיע לבעל הקרקע ישירות מהרשות המקומית על כלל בעלי הזכויות בתכנית, כאשר בניגוד לבעל הקרקע עצמו, יתר בעלי הזכויות לא יוכלו בעתיד להביא בחשבון עלות זו במסגרת שומת ההשבחה שתוצא להם, מנגד, ברור כי שני בניינים תאומים, האחד מהם נדרש למסור לרשות שטחים ציבוריים, והשני לא, לא יקבלו שווי זהה.

היות ומדובר בראש ובראשונה בסוגיה משפטית ראוי לטעמנו להסדירה גם בחוק ולא במסגרת תקינה שמאית (נזכיר כי קיימות תקנות לאיחוד וחלוקה), בפרט אם הרשות מבקשת להימנע מתשלום הפיצוי בדרך של קיזוז (בדומה להסדרה שנעשתה במסגרת פקודת העיריות). בצד זאת, במסגרת התקינה השמאית יש להבהיר כי את ההקצאה המבונה יש להציג בטבלת האיחוד והחלוקה כהפרשה ציבורית לכל דבר ועניין כך שהקומה הציבורית בתחום המגרש תוצג בנפרד בטבלאות 'מתחת לקו' (בדומה לאופן ההצגה של חלקה תלת ממדית), וכי על שמאי התכנית להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין ההשפעה שיש לבניוי הציבורי בתחום המגרש הפרטי.

תרומת מחוברים – השאלה האם וכיצד להתייחס למגרשים מבונים במתחמי איחוד וחלוקה הייתה אחת השאלות המרכזיות שעמדו ואף היו במחלוקות רבות, במוקד הדיונים שקדמו להתקנת תקן 15. היו שגרסו כי מבנים שממילא מיועדים להריסה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה אינם תורמים לשווי המצב היוצא ועל כן, אין כל הצדקה להעניק בגינם תוספת שווי במצב הנכנס. מנגד, היו שגרסו, כי מקום בו המבנה הקיים תורם לשווי השוק של הקרקע במצב הנכנס, לא ניתן להתעלם מהבנוי ויש להביאו בחשבון השווי היחסי.

דרך הביניים עליה הוסכם בסופו של דבר ובאה לידי ביטוי בתקן הקיים, הייתה להביא בחשבון את תרומת הבנוי אולם זאת בהתאם לשווי הפיזי של המבנים במועד האיחוד והחלוקה. את ההקצאה במצב החדש יקבלו בעלי הזכויות בהתאם לשווי החלקות הבלתי מבונות, כאשר לחלקות המבונות תינתן תוספת שווי בהתאם לתרומת המחוברים בערך מוחלט ולא יחסי, בפועל נבדק שווי המחוברים ולא תרומתם לחלקה.

במסגרת התיקון המוצע, שבה ועולה ההצעה שנפסלה בשעתו, להביא בחשבון את שווי המחוברים בהתאם לתרומתם הכלכלית האמיתית ולא בהתאם לעלותם הפיזית בלבד, כלומר תוך בחינה של שווי המגרש כולל הבנוי עליו והתמורה שהייתה מתקבלת עבורו.

לטעמנו יש קושי ממשי בעמדה המוצעת, ברמה הפרקטית, שכן היא עלולה להביא לעיוותים בהקצאות בין הבעלים ולמתן הקצאה עודפת לבעלים של קרקע מבונה שתכנית האיחוד והחלוקה ממילא מייצגת את המבנה שלו להריסה, כך שבמצב החדש ברי כי אין לבניוי הקיים כל תרומה לשווי העתידי.

הגם שניתן לטעון כי הפרשה שהתקבלה בשעתו אינה מקיימת בצורה מיטבית את דרישת החוק לשמירה על יחסיות ההקצאה, הרי שמדובר בפרקטיקה הנוהגת כבר שנים רבות ולעמדתנו אין מקום לסטות ממנה וזאת על מנת שתכניות יצאו לפועל ולא יגנוזו או יתוכננו לא נכון משיקולי שווי.

ככלל, מגרשים הכוללים מבנים התורמים לשווי הקרקע ומבוקש להביא בחשבון את תרומתם הכלכלית, ראוי שמלכתחילה לא יכללו במתחם האיחוד והחלוקה, ולחלופין, יש לשאוף לכלול את כלל המגרשים המבונים במתחם איחוד וחלוקה נפרד, במסגרתו תובא בחשבון תרומתם הכלכלית של המבנים בקביעת השווי היחסי הנכנס.

כך, במקרים בהם מגרש מבונה נכלל במתחם איחוד וחלוקה ואינו מיועד להריסה במצב היוצא של התכנית, אין להביא בחשבון את תרומת הבנוי כלל, ונכון לראותו כמתקזז בשני מצבי התכנון.

בניה ללא היתר – כהמשך ישיר לסוגיית תרומת המחוברים, קובע התקן כי אין להביא בחשבון בקביעת שווי החלקות בניה או שימוש שלא כדין.

במסגרת התיקון המוצע נכתב, כי מדובר בהנחיה גורפת היוצרת חוסר צדק ועיוות במקרים בהם קיימים מבנים ותיקים שהוקמו לפני כניסתו לתוקף של חוק התכנון והבניה בשנת 1965.

במסגרת התיקון מוצע להבחין בין תרומת המבנים במצב הנכנס לבין תרומתם במצב היוצא.

באשר למצב הנכנס, מוצע להותיר את ההנחיה הקיימת ביחס למבנים שהוקמו לאחר שנת 1965 ולהותיר לשיקול דעת השמאי, בניה ותיקה יותר.

באשר למצב היוצא, מוצע לאמוד את המבנים בהתאם לשווי השוק שלהם, בטענה כי אי מתן שווי יביא להעשרה שלא כדין של מי שהמבנה הוקצה לו.

בכל הנוגע להערכת מבנים קיימים במצב הנכנס, יש לטעמנו להבחין בין בניה או שימוש שאין כל מחלוקת שאינם כדין ולא הוצא בגינם היתר בניה, לבין בניה או שימוש שתואמים את הוראות התכניות התקפות על הקרקע אך לא נמצא להן היתר בתיקי הועדה המקומית.

קשת המקרים בהם עשוי לא להימצא היתר בניה בתיקי הוועדה המקומית היא רחבה, ויכולה לנבוע מהעובדה שמדובר בבנייה ישנה, מהשנים של קום המדינה ואף קודם לכן, מאי סדר וחוסרים ידועים בתיקי הבניין בוועדה המקומית או משריפה שפרצה בארכיון שנים קודם לכן ומסיבות רבות נוספות.

לאור זאת, ועל אף הקביעה בפסיקה לפיה בהעדר היתר בניה לא קמה חזקה כי הבניין נבנה בהיתר, הרי שהפסיקה גם מצאה לנכון להכיר בבנייה ותיקה שלא נמצא להיתר על בסיס אינדיקציות אובייקטיביות אחרות (ר' למשל ערר (מרכז) 159/14 **דפני מרים ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל** (נבו, 6.8.14), ערר (ים) 1128-09-21 **דר' ארמנד סמזדה נ' ועדה מקומית ירושלים** (פורסם בנבו, 1.3.22), ערר (מרכז) 1022-04-22 **בנימין וסימונה מלקר נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה** (נבו 30.10.22)).

לפיכך, ראוי במקרה זה לשנות את התקן הקיים ולקבוע במסגרתו קריטריונים שינחו את השמאי בקביעה האם ניתן להכיר במבנה ככזה שנבנה בהיתר, הגם שההיתר עצמו לא נמצא בתיקי הועדה המקומית. לחלופין, ניתן לקבוע כי שמאי התכנית יונחה בעניין זה על ידי הוועדה המקומית בתחומה כלולים המקרקעין או על ידי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית.

בהתייחס להערכת המבנים במצב היוצא – ככל שמדובר במבנה שמיועד להיוותר על כנו במצב החדש, הרי שגם אם הוא לא היה עם היתר, אין סיבה לא להתחשב בו.

יצוין כי חלק מהשיקולים במקרה זה הינם שיקולים משפטיים ולא שמאיים, על מנת שלא יצא חוטא נשכר, כמו כן על מנת שלא ישולם לבעלים על חטאו פיצוי על חשבון בעלים אחרים, מנגד, ובעיקר באשר להתחדשות עירונית, ברור שיש מקרים רבים מגוונים של בניה שהינה לכל הפחות במחלוקת, ועל כן יש להותיר שיקול דעת ולא לקבוע כללים קשיחים.

קביעת שווי יחסי על בסיס ערכי שווי או על בסיס ניקוד ללא ערכים מוחלטים – התקן הקיים אינו מאפשר לשמאי להעריך את הזכויות בשני מצבי התכנון לפי ניקוד אקווי "אם לדעת השמאי יש בכך כדי לסייע בחלוקת הזכויות בתקופות שבהן קיימת אי יציבות מחירים". בפועל, נתקלנו בתכניות בהם הוערכו הזכויות בהתאם לניקוד אקווי גם ללא קשר לנימוק הנ"ל.

התיקון המוצע מבקש להתייחס לעניין זה ולעודד את שמאי התכנית להעריך את הזכויות בהתאם לניקוד אקווי מבלי לקשור זאת לשאלת יציבות המחירים, בטענה כי הדבר יפחית טענות רבות בהתנגדויות הסובבות סביב שאלת השווי.

לטעמנו, קביעת שווי לזכויות תורמת לשקיפות ההליך ומאפשרת לבעלי הזכויות כמו גם למוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לבצע בקרה מיטבית וראויה על עבודת השמאי. יש לזכור, כי ערכי השווי בשני מצבי התכנון הם

אבן הראשה להקצאות הנעשות במסגרת התכנית, כך שאין זה סביר שהערך הבסיסי על פיו ניתנו ההקצאות לא יהיה גלוי לבעלי הקרקע.

הדברים אמורים בפרט שעה שהתכנית כוללת מגוון רחב של ייעודים בשני מצבי התכנון או כאשר ישנם מגרשים מבונים במצב נכנס. יחד עם זאת, ייתכן וניתן להחריג מצבים בהם כלל המקרקעין במצב הנכנס אינם מבונים ובייעוד זהה, כדוגמת קרקע חקלאית.

לדעתנו דווקא גילוי, אמנם עלול לגרום ליותר אמוציות, אבל הסתרה, עלולה לגרום לחששות להטיה, ויש לתת לשמאי הבעלים מידע מלא על מנת שיוכלו במסגרת ההתנגדויות לבחון את עבודת שמאי התכנית.

כיצד לנהוג עם החלק ברכוש המשותף – סוגיה זו עלתה לאור פסיקת בית המשפט העליון ברע"א 6898/16 עזבון המנוח שלמה אהרוני ז"ל נ' עופר מרכזים בע"מ (נבו, 28.12.17) במסגרתה הוחלט כי קביעת חלקו היחסי של כל בעל יחידה בבית המשותף תיעשה לפי מדד שווי היחידה, בהתחשב במאפייניה המרכזיים (ייעודה, מיקומה, שטחה וכו') ולא לפי מדד השטח בלבד, הנקבע בדרך כלל על פי שטחה של היחידה.

במסגרת התיקון מוצע לאמץ את הפסיקה בעניין מרכזים ולקבוע את שווי היחידות בבית המשותף בהתאם לשווי השוק בין קונה מרצון ומוכר מרצון כפי שנקבע בפסק הדין.

לטעמנו, מדובר בהצעה נכונה וראויה הנותנת את המשקל הראוי של שווי היחידה בבית המשותף, תוך התחשבות גם בשטחים המוצמדים אליה שהינם בעלי ערך כלכלי במכירה בין קונה מרצון ומוכר מרצון.

חלוקת זכויות הבניה ללא התחשבות במדד שווי היחידה תביא לעיוות של ממש ולפגיעה כלכלית בבעלים, בפרט במקרים בהם קיימות הצמדות של שטחי קרקע בהיקף משמעותי (כדוגמת חצר או מרפסת גג גדולים).

האם לאפשר לשמאי המקרקעין להיפגש עם בעלי הזכויות – מדובר לכאורה בעניין פרוצדורלי שאינו קשור לאופן עריכת טבלאות ההקצאה, כאשר על פי הרשום בהצעה, מהווה נוהג מקובל בתל אביב.

לטעמנו, יש מקום לקבוע הליך מוסדר ושקוף שבו בעלי הזכויות יוכלו להציג בפני שמאי התכנית את בקשותיהם להקצאה עוד בטרם עריכת טבלת ההקצאות והפקדת התכנית, ובכלל זאת לאפשר להם פרק זמן סביר להתאגד ולהציג הסכמי שיתוף, לרבות כאלו שלא נרשמו בלשכת רישום המקרקעין. בהקשר זה יאמר, כי לטעמנו יש לאפשר לשמאי התכנית להתחשב במקרים מסוימים גם בהסכמי שיתוף שלא נרשמו בלשכת רישום המקרקעין, שכן אין באי הרישום כדי להפחית מתוקפו כלפי השותפים עצמם, ובמקרים מסוימים אף כלפי צדדים שלישיים (ע"א 48/16 ציון דהאן נ' יגאל שמחון).

בהינתן שהמטרה המרכזית העומדת בבסיסה של כל תכנית, ובפרט תכניות איחוד וחלוקה מרובות בעלים, היא יישומה המהיר והיעיל, קיימת הצדקה לתת לבעלי הקרקע הזדמנות נאותה להגיע להסכמות עוד בטרם תופקד התכנית ולהציג בפני השמאי על מנת שיביא זאת בחשבון בקביעת ערכי השווי של הזכויות בשני מצבי התכנון (בהקשר של רכיב המושע, אליו נתייחס בהמשך) וההקצאות, נכון הדבר בעיקר בתכניות גדולות בהן יש כיום מגמה של התארגנויות קבוצתיות, מגמה זו הינה ברוכה מבחינת מניעת פירוקי שיתוף והוצאה לפועל של התכנית.

הליך מקדים זה, יתרום לא רק לשימות התכנית לאחר אישורה, אלא גם להפחתת התנגדויות וכפועל יוצא מכך ליעול וקיצור הליכי אישורה של התכנית.

מקדם מושע במצב נכנס ויוצא – תקן 15 הקיים אינו מתייחס לסוגייה. בפרקטיקה הנוהגת מקובל לרוב להביא בחשבון מקדמי הפחתה בגין מושע הן במצב נכנס (למעט בקרקע חקלאית) והן במצב יוצא, אם כי אין מדובר בנוהג אחיד וגורף וכבר ראינו תכניות בהם לא נקבעו מקדמי מושע במצב יוצא, הגם שמגרשי התמורה הוקצו למשרעת רחבה של בעלים הנעה בין מספר בודד לעשרות רבות.

בהצעה נערכה אבחנה בין מצב נכנס – שבו מוצע להמליץ על מקדמי שווי בהעדר מידע קונקרטי בדבר זהות הבעלים (משפחה/שותפים/שותפים מסוכסכים), לבין מצב יוצא – שבו מוצע להמליץ להתעלם ממרכיב המושע בטענה כי מדובר בלופ אינסופי שעדיף להתעלם ממנו למרות העיוות בשווי.

לטעמנו, לא ניתן להתעלם ממרכיב המושע שללא ספק משפיע על שווי השוק של הקרקע בשני מצבי התכנון, וחובה להביאו בחשבון, בעיקר נכון הדבר לגבי המצב היוצא בעת שמדובר בשינוי ייעוד מקרקע חקלאית לקרקע לבנייה.

ראשית, כאמור, את הקושי הנובע מחוסר המידע בדבר זהות הבעלים ניתן, כאמור, לפתור על ידי יצירת הליך מקדים שיאפשר לבעלי הזכויות להתייצב בפני שמאי התכנית ו/או להציג הסכמות ביניהם.

שנית, את גובה המקדם ניתן להותיר לשיקול דעתו של השמאי ורק להנחותו כי במקרים של ריבוי בעלים ושונות גבוהה בהקצאות, עליו לקבוע מדרג המבוסס על מספר בעלי הזכויות במצב היוצא, ולקבוע את מקדמי המושע בהתאם (כפי שנעשה למשל בתכנית הפרפרים בחדרה (0853804-302)).

שלישית, אין לאסור על שמאי התכנית להביא בחשבון מקדם מושע גם במקרים בהם קיים הסכם שיתוף, שכן הסכם השיתוף לכל היותר מפחית את סכנת פירוק השיתוף אך אינו מבטל אותו כליל.

בהעדר סיכוי להסכמה בין הבעלים, ובאם מדובר בכמות בעלים רבה שאין קשר והתארגנות בין הפרטים, ברי לכל כי הדרך לבניה עוברת באמצעות הליך פירוק שיתוף בבית המשפט, הליך בן מספר שנים לכל הפחות, בהן סביר כי לא יתקדם כל מהלך רישוי, והמשמעות עלולה להיות אקוטית.

כיצד להתייחס לקרקעות פרטיות המיועדות להפקעה – הוראות התקן הקיים קובעות כי לא יעשה שחזור של הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור שנעשו בעבר וכן כי מגרשים שיעודם לצרכי ציבור לא ישתתפו בתחשיבי האיזון.

בחוות דעת שהוציאה המשנה ליועצת המשפטית לממשלה, עו"ד כרמית יוליס, בחודש יוני 2022, בחנה היא את השאלה כיצד יש להתייחס במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית איחוד וחלוקה למקרקעין המיועדים להפקעה, שפורסמה לגביהם הודעה לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות אך טרם הועברה בהם החזקה לרשות המפקיעה וטרם נרשמה הבעלות על שמה בלשכת רישום המקרקעין.

השאלה נדונה, בין היתר, על רקע הוראות התקן הקיים שצינו לעיל, שלכאורה מייתרות את הדיון בשאלה מעיקרה. יחד עם זאת, הובהר בחוות הדעת, כי *יכל עוד לא נתפסה החזקה מדובר בקרקע סחירה, במובן זה בעל הקרקע רשאי לערוך לגביה עסקאות מכר כאמור לעיל, ועל כן נכון שטבלת ההקצאה והאיזון תשקף את כלל הקרקעות בעלות השווי הסחיר בתכנית, וכן כי יש להחיל עליה את הוראות ההקצאה שבסעיף 122 לחוק התכנון והבניה*.

מאז ניתנה חוות הדעת היא מיושמת בפועל על ידי שמאי התכנית ומוסדות התכנון. לפיכך, ראוי לטעמנו גם להטמיע אותה במסגרת התיקון המוצע, כמו גם חוות דעת נוספות ופסיקות שניתנו.

סיכומו של דבר – מאמר זה אינו מתיימר להקיף את כלל התיקונים המוצעים, הכוללים כאמור עשרות רבות של סעיפים, שראוי כי יבחנו בקפידה, יפורסמו להערות לציבור ויערך דיון מעמיק בעניינם.

ככלל, אנו בדעה כי תקינה שמאית אינה יכולה להוות 'חקיקה שיפוטית' ובוודאי לא להוות תחליף לסוגיות שראוי שיקבעו בחקיקה או סוגיות המצויות במחלוקת משפטית שטרם ניתנה בעניינם הכרעה מפי בית המשפט העליון.

• כותבי המאמר הינם חברי האקדמיה לשמאות.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

טיוטת תקנות - חוק רכבת תחתית (מטרו) (הבטחת תשלומי מס השבחת מטרו), התשפ"ה-2025

חוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב-2021 (להלן: "החוק"), מעגן את האינטרס הלאומי בקידום מיזם המטרו וקובע היבטים שונים הנוגעים למימון מיזם המטרו. בין היתר, סעיף 19(א) לחוק קובע כי בעל מקרקעין במתחמי השפעה כפי שנקבעו בתמ"א 70, ישלם למדינה במועד מימוש הזכויות בתכנית משביחה, מס השבחה ייעודי בשיעורים הקבועים בסעיפי החוק (להלן: "מס השבחת המטרו") אשר ישמש למימון בניית ופיתוח מיזם המטרו.

שיעור המס אשר יש לשלם מחושב בהתבסס על הקביעות בשומת ההשבחה כמשמעותה בסעיף 4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, אשר נקבעת על ידי הוועדה המקומית שבתחומה נמצאים המקרקעין. בשל האמור, ולצורך הקלה בירוקרטית על החייב, שומת מס השבחת המטרו נעשית גם היא על ידי הוועדה המקומית. בהתאם, לפי סעיף 20 לחוק, הוועדה המקומית נדרשת להודיע למדינה ולחייב על שיעור ההשבחה שבעדה הוא חייב במס השבחת מטרו.

עם זאת, מכיוון שמדובר במס אשר יש לשלם למדינה, ולא לוועדה המקומית, תשלום המס נעשה לאוצר המדינה, והמדינה היא שגובה את המס.

בהתאם לסעיף 24 לחוק, לא תירשם בפנקסי המקרקעין פעולה שהיא בבחינת מימוש זכויות במקרקעין שאושרה לגביהם תכנית משביחה או תוכנית משביחה במתחם פינוי בינוי, וכן לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין, אלא לאחר שהוצגה לפני רשם המקרקעין תעודה החתומה ביד מי ששר האוצר הסמיכו לכך, המעידה כי שולמו כל הסכומים המגיעים אותה שעה כמס השבחת מטרו החל על המקרקעין לפי החוק.

כמו כן, סעיף 24(ד) לחוק מסמיך את שר האוצר לקבוע הוראות בדבר אישורים שבעל מקרקעין במתחמי השפעה נדרש להציג בכדי לקבל אישורים כאמור, ובכלל זה זהות הגורם המאשר, מסמכים ומידע שיידרשו לו לצורך מתן אישור כאמור וסדרי הדין להגשת בקשות לפניו.

התקנות המוצעות קובעות את ההוראות האמורות והפרוצדורה שנקבעה להבטחת תשלום המס וגבייתו.

תל אביב - הודעה בדבר הכנת תכנית לתשתית לאומית ותנאים למתן היתרים

תת"ל/133 מסילות 5 ו-6 נתיבי איילון

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיפים 76ג(1) ו-77-78 לחוק התכנון והבניה, פרסמה הוועדה לתשתיות לאומיות הודעה בדבר הכנת תכנית לתשתית לאומית שמטרתה התווית מסילות 5+6 מהירות בציר האיילון, מנתב"ג ועד שפיים שישלימו את רשת המסילות המקודמות בתכניות תשתיות לאומיות אחרות. כמו כן יוקמו שתי תחנות נוסעים לאורך תוואי המסילה.

נקבע, כי למשך שנתיים החל מיום 15.03.2025 או עד להעברת התכנית להערות והשגות או החלטה על דחייתה או ביטולה או שינוי התנאים, לפי המועד המוקדם מביניהם יחולו תנאים למתן היתרי בניה בתחום התכנית:

לא יינתנו היתרי בניה, היתרים לשימוש חורג או הרשאות מכח סעיף 261(ה) לחוק, וייאסר ביצוע עבודות, לרבות עבודות שאינן טעונות היתר לפי כל דין אלא בכפוף לאישור מתכנת המחוז. הבקשות יועברו למתכנת המחוז באמצעות מהנדס הוועדה המקומית ולאחר התייעצות עם היזם תינתן התייחסות תוך 21 יום מיום קבלת הבקשה. במידה ולא תתקבל התייחסות יחשב הדבר כהסכמה.

על אף האמור, התנאים והמגבלות לא יחולו בין היתר על אלו:

- היתרי בניה במבנים קיימים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, בהתאם לתכנית בתוקף, ובלבד שהבניה ללא חריגה מקונטור הבניין וללא בנייה בתת הקרקע.
- היתרים והרשאות להקמת מערכת המטרו, מרכזי תחבורה משולבים של מערכת המטרו וכן עבודות של הרכבת הקלה.

רמת גן - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 506-0893594 - מתחם התחדשות עירונית אבא הלל

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר מקומית מס' 506-0893594 ברמת גן, ברחובות אבא הלל, חרות, התקווה ושכונת הגפן. מטרת התכנית הינה בין היתר, התחדשות עירונית הכוללת הריסת מבנים של 72 יח"ד והקמת 202 יח"ד חדשות. התכנית קובעת הוראות איחוד וחלוקה ומשנה את ייעודי הקרקע מאזור מגורים ג' ודרך לאזור מגורים ד' עם חזית מסחרית, דרך וכיכר עירונית.

כמו כן, התכנית קובעת הריסת 6 בנייני מגורים, הוראות למגרש תלת מימדי, זכויות והוראות בנייה להקמת 2 בנייני מגורים בני 10 ו-35 קומות הכוללים 202 יח"ד כאמור, שטח ציבורי מבונה, מסחר ועוד.

פתח תקוה - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 410-0749770 - הרמן פוגל

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית מתאר מקומית בפתח תקוה ברחובות פינסקר, ימיני והרמן פוגל. מטרת התכנית הינה, בין היתר התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי הכולל הריסת מבנים בעלי 184 יח"ד ויצירת מסגרת תכנונית להקמת 7 בניינים הכוללים עירוב שימושים ל-692 יח"ד, מתוכן 60 יח"ד להשכרה ארוכת טווח, שטחי מסחר ועוד.

התכנית קובעת בין היתר הוראות איחוד וחלוקה הכוללות טבלאות איזון והקצאה, זכויות והוראות בנייה ושינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ד' ולשטח למבנה ציבור משטח למבנה ציבור לאזור מגורים ד' ומדרך לשטח למבנה ציבור.

בת ים - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 502-1070549 - התחדשות עירונית הרב מיימון

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר מקומית מס' 502-1070549 בבת ים, בין הרחובות הרב ניסנבוים, הרב מיימון ומוהליבר. מטרת התכנית הינה, התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי הכולל הריסת מבנים בהם 128 יח"ד והקמת מבני מגורים חדשים בעלי 448 יח"ד עם מסחר והקצאת קרקע לצורכי ציבור.

התכנית קובעת בין היתר הוראות איחוד וחלוקה על חלק מהתכנית, הרחבת זכות הדרך ברחוב ניסנבויס, הוראות לתכנון תלת מימדי, הוראות בעניין הקצאת שטחים וקביעת זכויות בנייה למבנים ומוסדות ציבור ועוד.

באר שבע - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 605-0450627 - שימור והתחדשות העיר העתיקה

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר מקומית מס' 605-0450627 בדרום העיר באר שבע, בין הרחובות דוד טוביהו, נפתלי הרץ, דוד חכם ושכונת שיכון דרום. מטרת התכנית הינה, יצירת מסגרת תכנונית לשימור ופיתוח העיר ולהעצמתה כליבה עירונית מטרופולינית.

התכנית קובעת בין היתר תכליות ושימושים מותרים, שינוי ייעודי קרקע וזכויות והוראות בנייה למגורים, מסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור. כמו כן, התכנית קובעת אזורים עם הוראות ברמה המפורטת ואזורים עם הוראות ברמה המתארית, תמריצים ומנגנונים ליישום התכנית, קריטריונים וגמישות בהוראות התכנית במקרים מיוחדים ועוד.

עדכוני פסיקה

גישת השוואה – כן או לא?

מספר הליך: עמ"נ 24-11-24406 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אברהם כספי ואח' ערכאה:** בית המשפט לעניינים מנהליים, בתל אביב, בפני כב' שופט, אילן צור. **פרטי המקרקעין:** לה גארדיה 46, תל אביב. **תאריך מתן פסק הדין:** 18.5.25. **ב"כ המשיבים:** עוה"ד אלי סגל וזהבית שחרור.

ערעור שעניינו בהחלטת ועדת הערר לתכנון ובניה ת"א, יו"ר, עו"ד הלל גלקופ, בדבר שומה מכרעת ביחס להשבחה בדירת מגורים ברחוב לה גאורדיה 46 בתל אביב, אשר נמכרה על ידי האפוטרופוס הכללי - לאחר שהמשיב 1, הלך לעולמו.

ביום 27/5/21, ניתנה שומה מכרעת, בגדרה נקבע כי לא נוצרה השבחה בנכס בגין אישור תכנית תא/מק/4123 - המהווה תכנית להתחדשות עירונית. ועדת הערר אימצה את קביעת השמאי המכריע, מר יגאל יוסף וקבעה כי החלטתו בדבר אי היווצרות השבחה בנכס - היא סבירה.

הצדדים נחלקו בשאלת בלעדיות 'גישת השוואה' כשיטה להערכת שווי הנכס - גישה זו, המבוססת על עסקאות השוואה, מחירי היצע ומחירים אחרים למכר זכויות בנכסי מקרקעין הדומים לנכס הנישום - היא העומדת בבסיס השומה המכרעת.

לגישת המערערת, אין להשתמש בשיטה זו בלבד לצורך בחינת ערכם של נכסים, וכפועל יוצא, יש להורות על החזרת התיק אל השמאי המכריע על מנת שיתקן את השומה, תוך יישום עקרונות 'הגישה הכלכלית'. מנגד, טען המשיב, כי נוכח היותה של 'שיטת השוואה' בבחינת הגישה המקובלת והעדיפה בפסיקה - הרי שניתן להעריך את שוויים של נכסים על בסיס 'גישת השוואה' בלבד ומשכך, יש להותיר על כנה את החלטת ועדת הערר.

בית המשפט ציין, כי באמצעות הנקיטה בשיטת ההשוואה, הביא השמאי המכריע בחשבון, את מכלול מאפייניו של הנכס, תוך השוואתו לנכסים אחרים בעלי נתונים דומים. חישוב ההשבחה באופן זה, וקבלת החישוב על ידי ועדת הערר, הולמים את פסיקת בית המשפט העליון, כמו גם את הספרות המקצועית בתחום.

בית המשפט קבע, כי בחירתו של השמאי המכריע לנקוט בשיטת ההשוואה, אשר אומצה על ידי ועדת הערר, אף תואמת את קביעת בית המשפט בפסק הדין בעניין "אשדור", בו אמנם אומצה הגישה הכלכלית לקביעת שווי הנכס, שכן שם הבהיר בית המשפט, כי אין גישה אחת עדיפה על פני רעותה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי, כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין. במקרה דנן, נקבע, כי השמאי המכריע פעל בהתאם לסעיף 4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, שעה שהשווה את תמורת הנכס לעסקאות סמוכות למועד הקובע, ובהיקף העומד בדרישות התקינה השמאית - קרי, קביעת השמאי המכריע עומדת בהוראות הדין.

לאור האמור, הערעור נדחה, תוך שכב' השופט ציין בסיכום:

"המחלוקת שלפניי, נסובה סביב סוגיית בלעדיות גישה שמאית לחישוב שווי של נכס, המהווה סוגיה מקצועית מובהקת הנתונה לשיקולו של השמאי המכריע, ובתורה גם לוועדת הערר כטריבונל שיפוטי מקצועי ומומחה בתחום זה.

אשר על כן, ובהינתן שהשמאות המכרעת ניתנה כדין, ובהתאם לגישת ההשוואה המקובלת בפסיקה, מצאתי שלא להתערב בשיקוליה המקצועיים של ועדת הערר אשר החליטה לאמץ את השמאות המכרעת. משכך, אני קובע כי יש להותיר החלטת ועדת הערר על מכונה."

הערת מערכת:

כבר שנים לא מעטות אנו חווים "משפטיזציה" של השמאות, בעוד שהכללים בעבר היו פשוטים יחסית וההיגיון שלט, כעת השמאות מתערבבת עם המשפט ולא מעט עבודת שמאות מותאמת לעקרונות משפטיים שכופפים אותה.

שיטת ההשוואה הינה אחת מאבות היסוד של השמאות, והיא הגיונית, כשם שהגיוני להתחשב במיקום הקרקע בקביעת שווייה, עיקרון שבחלק מהמקרים גם הוא כבר נתון למתקפות ולהנחיות, כך גם הגיוני הוא שאם קיימות עסקאות מרצון ששל קונה ומוכר, הרי שאלו הבסיס הטבעי הראשוני לקביעת שומה, שכן ככל ואנו נותנים לשמאי הנחיות, הרי שהשוני בין קביעת שמאי אחד למשנהו, עלול ליהיות גדול ומשמעותי יותר.

יצוין כי הגדרת "שווי" מצויה בחקיקה שונה אולם "השווי" ביחס לקביעת פיצויים או השבחה על פי תכנית, זוכה לפסיקות והנחיות רבות מכולם, מדוע אין רואים מחלוקות רבות בפסיקה לגבי איך מעריכים שווי נכס לעניין מס שבח מע"מ או מס הכנסה, אלא עיקר המחלוקות הנין באשר לניתוח העסקאות, ולא על בסיס הנחיות משפטיות לדרך החישוב, ראוי היה שגם בעניינו תינתן העדיפות לשיטת ההשוואה לעסקאות דומות.

לעמדת המערכת, צדק בית המשפט שלא נתן למגמה זו לבלבל, ואשרר את החלטת ועדת הערר והשיב מעט מכבוד השמאות המקורית על כנו.

בית משפט מחוזי מוסמך לדון בסוגיית הבעלות בסמכות נגדרת

מספר הליך: רע"א 76791-03-25 יעקב יגאל שבו ואח' נ' עצמון חברה לבנין בע"מ ואח' ערכאה: בית המשפט המחוזי בירושלים, בפני כב' השופטת תמר בר אשר. פרטי המקרקעין: גוש 30005, חלקה 127, ירושלים. תאריך מתן פסק הדין: 20.5.2025. ב"כ המשיבים: עו"ד עודד פלג.

בקשת רשות ערעור על החלטת בית משפט השלום בירושלים, שעניינה תביעת המבקשים לפירוק שיתוף במקרקעין. בהחלטה הנדונה נקבע שיעור חלקם של השותפים בנכס – דירה ברחוב ברוריה 3 בירושלים.

ביום 4.12.1994, רכשו המשיבים את הדירה ממרכז משען (המשיבה 3 היא אימו של המשיב 2 והמשיבה 1 הינה חברה שהייתה בבעלות אביו המנוח). על-פי קביעת בית המשפט קמא, לא ברור אם כבר במועד רכישתה הייתה הדירה מפוצלת לשתי יחידות, אך זמן קצר לאחר מכן מכרו המשיבים את חלקה הקדמי למר אמנון סיני רבני (להלן: "רבני"). כעבור כשנה, מכרו המשיבים את חלקה העורפי של הדירה לגב' חיה דויטש (להלן: "דויטש"), אך עסקה זו בוטלה בפסק-דין מיום 8.6.1998. בשנת 1998 מכר רבני את חלקו בדירה לגב' גליה גמליאל פליישר (להלן: "פליישר").

נמצא אם כן, כי בשנת 1998 היו המשיבים ופליישר שותפים בדירה ששטחה 47 מ"ר, כך שלמשיבים 7/12 חלקים בדירה ואילו לפליישר 5/12 חלקים וכך אמנם נרשם במרשם המקרקעין. נקבע, כי אף שהבעלות על הדירה היא במושע (בכל חלקיק וחלקיק בדירה), לא הייתה מחלוקת על כך שהייתה הסכמה לגבי החזקה בדירה שכאמור, פוצלה בפועל לשתי יחידות מגורים נפרדות.

באותה תקופה המבקשים היו בעלי הזכויות בדירה בקומה השלישית, המצויה מעל דירת המשיבים.

תכנית נקודתית שיזמו המשיבים ונכנסה לתוקף בשנת 2004, אפשרה הרחבת דירות בבניין שבו מצויה הדירה. למשיבים ניתן היתר בניה מכוח התכנית והם הרחיבו את הדירה מכיוון צידה העורפי וכן שילמו את היטל ההשבחה שהתחייב מתוקף התכנית (להלן: "התוספת"). הורחבו באותו אופן גם דירת השכנים בקומה השנייה וגם דירת המבקשים בקומה השלישית המצויות מעל הדירה. בניית התוספת הושלמה בשנת 2018, ומאז השלמתה, במקום הדירה המקורית היו שלוש יחידות דיור נפרדות.

ביום 20.11.19 רכשו המבקשים מפליישר את חלקה ולאחר השלמת העסקה הם נרשמו במרשם המקרקעין כבעלי 5/12 חלקים של הדירה.

בתביעתם הנדונה בבית המשפט קמא, ביקשו המבקשים לפרק את השיתוף בדירה בדרך של מכירתה וחלוקת התמורה בין השותפים. המשיבים לא התנגדו לכך, אך לטענתם חרף הרישום במרשם המקרקעין, על שיעור חלקם בתמורה שתקבל מהמכירה להיות גבוה מ-7/12. לטענתם, הם הרחיבו את הדירה על חשבונם והם הבעלים הבלעדיים של התוספת. המבקשים התנגדו וטענו כי את התמורה שתקבל מהמכירה יש לחלק בהתאם לחלוקה במרשם.

בית המשפט פתח וציין כי טענותיהם של המבקשים בעניין מסקנותיו של בית המשפט קמא הן טענות התוקפות ממצאי עובדה ומהימנות, אשר כידוע, ככלל ולמעט בהתקיים נסיבות חריגות שלא נמצאו בנסיבות הנדונות, אין דרכה של ערכאת הערעור להתערב בהן.

נמצא אם כן, כי ניתן לדחות את בקשת רשות הערעור על יסוד נימוקי החלטת בית המשפט קמא (על-פי תקנה 148(ב) בתקנות). זאת משנמצא כי אין לדחות את ממצאיה העובדתיים, כי הם תומכים במסקנה המשפטית של ההחלטה וכי לא נמצאה בה כל טעות שבחוק.

הודגש, כי יש לדחות את הטענה כי החלטת בית המשפט קמא ניתנה תוך חריגה מסמכותו העניינית וזאת לטענת המבקשים, מן הטעם שבהחלטתו הכריע בית משפט השלום בשאלת הבעלות על זכויות הצדדים בנכס מקרקעין, בעוד שערכאה זו אינה מוסמכת להכריע בעניינים אלו.

הלכה היא כי בית משפט השלום הדן בתביעה לפירוק שיתוף במקרקעין, הנתונה לסמכותו, מוסמך להכריע בשאלת הבעלות הדרושה לצורך ההכרעה בסוגיית פירוק השיתוף במקרקעין.

לאור האמור, משנמצא כי בית משפט שלום היה מוסמך לדון בשאלת הבעלות, ומשנמצא כי אין להתערב במסקנתו – נקבע כי בקשת הערעור נדחית.

הערת מערכת :

פיצול בין ערכאות גורר עיכוב וסרבול, והחלטות סותרות בערכאות, כך לדוגמא הדבר נכון גם ביחס לענייני הכרעת ועדות התכנון בענייני קניין.

במקום בו אנו מעוניינים בייעול וזירוז הליכים, יש לקבוע מנגנונים ברורים ולנסות ככל הניתן להימנע "מלשלוח" את הניצים למספר ערכאות שכל אחת מהן כוללת גם ערכאות ערעור, כלומר דרך ארוכה ומפותלת.

לצערנו, המערכת עדיין לא השכילה לאחד את כל הבירורים, כך לדוגמא הפיצול המיותר במקרים של הפקעה, שיש לברר את המסלול הדו שלבי, ירידת ערך והפקעה, גורם לנזק רב ועומס מיותר הן למערכת והן לנפקעים, נקווה כי יהא מי שיעשה סדר וייעל בעיה זו.

נאסרה השכרת דירות לטווח קצר

מספר ההליך: ת"א 20-01-21876 עו"ד אריה יהודה חיימזון ואח' נ' אלברט אסולין ואח' **ערכאה:** בית המשפט השלום בתל אביב, בפני כב' השופט, גיא הימן. **פרטי המקרקעין:** רחוב שלום עליכם 46, תל אביב. **תאריך מתן פסק הדין:** 7.5.2025. **ב"כ התובעים:** עו"ד אשר כהנא.

תביעה זו מבקשת לאסור על הנתבעים, בצו מניעה קבוע, להשתמש בדירות המגורים שבבעלותם או בהחזקתם להשכרה קצרת טווח, לאירוח, לנופש, לתיירות, לבילוי או לקיום-אירועים. נטען כי לפי סעיף 63 לפקודת הנזיקין אחראים הנתבעים להפרתן של חובות חקוקות מדיני-התכנון והבנייה ומדינים רישוי-עסקים גם יחד. לחלופין נטען למטרד ליחיד, לפי סעיף 44 לפקודה.

ברחוב שלום עליכם 46 בתל אביב-יפו עומדים שני בנייני דירות בני שש קומות. הם נבנו לפני כשש שנים, בשתי חלקות סמוכות אשר לכל אחת מהן ניתן, בחודש יוני 2014, היתר-בנייה משלה. בכל אחת מהחלקות הותר, לפי תמ"א 38/3, להרוס בנין ישן ולהעמיד תחתיו "בנין חדש למגורים", כששני הבניינים צמודים זה לזה בקיר משותף.

התובעים, בני זוג וְחברה שבבעלותם, הם הבעלים של שש מתוך עשר הדירות שבבניין הצפוני. התובעים משכירים את הדירות הללו למגורים לטווח ארוך. ארבע הדירות הנוספות שבבניין הצפוני הוקנו, בהסכם קומבינציה, לנתבעת 3, הקבלנית שבנתה את הבית. שמונה הדירות, שבבניין הדרומי, שייכות לנתבע 1. בתו, נתבעת 2, מתגוררת באחת מן הדירות הללו ומשתמשת ביתר, כמתואר להלן:

התברר, כי בשבע משמונה הדירות הללו מופעל בית-עסק להשכרה קצרת-טווח בתשלום. זאת, למטרות של אירוח יומי, של נופש ושל עריכת-אירועים, תוך שהם מספקים למתארחים שירותים נלווים כניקיון, כביסה, החלפת-מצעים ואפילו הסעות לשדה-התעופה.

בית המשפט קבע, כי הנתבעים הפרו בהעמדתן לשימוש של דירות שבבעלותם ו- את הוראותיהם של דיני התכנון והבנייה ושל דיני רישוי עסקים, כאחד. הנתבעים הפעילו במקרקעין הנדונים מלון דירות או בית עסק אחר של אירוח לטווח קצר.

צוין, כי הנתבעים עשו זאת ללא היתר מהוועדה המקומית. במקרקעין, שהשימוש אשר הותר בהם לפי התוכניות הרלוונטיות ובעקבות כך לפי היתר הבנייה, הוא שימוש, שאינו עסקי מסחרי, למגורי קבע. הם עשו כן אף ללא בקשה להיתר. והעמידו, בתוך כך, להשכרה קצרת טווח בעת ובעונה אחת, יותר מארבע יחידות אירוח, המציעות שירותים נלווים, ללא רישיון עסק.

הודגש, כי בזאת עוולו הנתבעים כלפי התובעים – עוולת הפרת ש חובה חקוקה. הם הפרו דינים, שנועדו להגן על התובעים, כבעלים של דירות למגורים וכמחזיקים באמצעותם של אחרים – שוכרים למגורים בתשלום. במעשיהם גרמו הנתבעים לתובעים לא רק "אי נוחות", אלא פגעו בהם פגיעה של ממש. ההפרעה, שיצרו הנתבעים, איננה שולית. היא יורדת לכוחם של התובעים להשתמש בדירותיהם.

ההפרה, הנזק שנגרם והקשר הסיבתי בין השניים העמידו על מכוון של מלוא יסודותיה של העוולה אשר בסעיף 63 לפקודת הנזיקין. צוין, התרופה היעילה בנסיבות העניין להשבת מצבם של התובעים לזה, שקדם למעשה ההיזק ולהבטחתו לעתיד, היא זו של צו מניעה קבוע. הצו הזה, שלו עתרו התובעים בסעד יחיד כאן, הוא ממוקד.

בית המשפט גם מתח ביקורת על עיריית תל אביב, בלשונו: "קריאת עמדתה של העירייה עוררה חוסר נוחות משום שהיא הזכירה אחיזה בשני קצוות של מקל: זה המלין על התנהלות אסורה וזה אשר, מטעמיו הוא, אינו פועל למניעתה. דבר זה קשה הוא, אך אין עשייתה או מחדליה של העירייה עומדים להכרעה בפרשה זו."

לאור האמור, התביעה התקבלה וניתן צו מניעה קבוע האסור על הנתבעים להשתמש במקרקעין להשכרה לטווח קצר מחודש ימים.

הערת מערכת:

השיטה של "השכרה קצרת טווח" הפכה נפוצה יותר ויותר, ומדינה/עיר שחפצה להקל על התיירות בה, מעוניינת להקל על התיירים ועל המבקרים במציאת מיקום שהות במחיר אטרקטיבי.

כמו כן המורכבות והעלויות של ניהול מלוונות, והכמות המוגבלת של בתי המלון, נותנים יתרון מובנה לשימוש דומה בדירות מגורים למטרות שבפועל הינן עסקיות ומלוונאיות, ולא מגורים גרידא.

יצוין כי אין זה חדש שבדירות מגורים נעשו שימושים שונים משך השנים, בין היתר שימוש למשרדים, שטרום הקמת מגדלי המשרדים, היה נפוץ ביותר, ויצר ערבובים שונים.

דרישה זו של השוק והרשויות יוצרת בהכרח ערבוב בין דינים ורצונות, ובין המורכבות של ניהול חיי מגורים שלווים, לצד הסבת דירות מגורים בפועל לשימוש מלוונאי, מסחרי, עסקי או אחר, בפועל גם הדבר משליך בהכרח על נושא מיסוי והיטלים, ארנונה, רישוי עסקים ועוד ועוד.

כמו בתחומים אחרים, המחוקק מעדיף להעביר מיד ליד את תפוח האדמה הלוהט, בית המשפט הביע בפסק-הדין את מורת רוחו מההתנהלות של העירייה והמדינה, ויש להניח שטרם נאמרה המילה האחרונה בנושא.

ועדת הערר תיטל לאמץ את מסקנתו של השמאי המייעץ

מספר הליך: ערר 9013-09-21 **חיים בן משה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר ערכאה:** ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז מרכז, בפני כב' היו"ר, עו"ד דביר סגלוביץ. **תאריך מתן ההחלטה:** 22.4.25. **פרטי המקרקעין:** חלקות 111–112 בגוש 8726; חלקות 2, 4–5, 10–14, 18 בגוש 8728; וחלקות 84, 86 בגוש 8726. **ב"ב הצדדים:** עוה"ד תומר מירז ועידו בלוך.

תמ"ל/1071 היא "תוכנית מועדפת לדיור" שמטרתה כוללות, בין היתר, הקמת שכונת מגורים הכוללת כ-1,000 יחידות דיור, מבני ציבור ואזור תעסוקה (להלן: "השכונה החדשה").

מקרקעי העוררים, ברובם, ממוקמים בחלקו הצפוני של היישוב בת חפר, על קו התפר שבין היישוב הוותיק לבין השכונה החדשה. תביעת העוררים, עוסקת בפגיעה עקיפה המיוחסת לתוכנית, הנובעת משינוי ייעודו התכנוני של שטח המצוי בתחום תמ"ל/1071 – מקרקע חקלאית לייעודי הקרקע המוצעים בתמ"ל/1071, הכוללים, בין היתר, שימושים למגורים, מבני ציבור, תעסוקה ודרכים חדשות.

תביעת העוררים התייחסה לארבעה ראשי נזק עיקריים: שינוי באופי הסביבה, שינוי בנוף, מפגעי רעש וזיהום אוויר, ופגיעה בפרטיות. שיעור ירידת הערך הנתבע הוערך בסכום כולל של 8,551,000 ש"ח.

ועדת הערר קבעה, כי דין השגות הצדדים להידחות, כאשר נקבע כי השמאי המייעץ, מר יעקב פז, בחן את הסוגיות שנטענו בפניו וערך עבודה יסודית ומעמיקה, יחד עם צוות המומחים שעליו הסתמך לצורך עריכת השומה המייעצת. בהתאם לכך, ועדת הערר קיבלה את קביעותיו ולא מצאה מקום להתערב בהן.

נקבע, כי יש לקבל את מענה השמאי המייעץ בנוגע למתודולוגיית חיזוי הרעש. חיזוי דיפרנציאלי מחייב התייחסות לגורמי רעש נוספים ונטרולם באופן מדויק. צוין, כי מדובר בהליך הדורש מומחיות מקצועית ייחודית, ולוועדת הערר אין את הכלים הנדרשים לביצועו בעצמה, ובוודאי שלא בשלב זה של ההליך.

כמו כן, נקבע כי יש לדחות את טענות העוררים בעניין פגמים לכאורה בחוות הדעת התנועתית. אין היגיון של ממש בטענה שלפיה חלופת העוררים עדיפה מבחינה תחבורתית. בהתאם לכך, לא נפל פגם בחוות הדעת התנועתית, שעה שלא הובא בחשבון נפח תנועה עודף שמקורו במימושה של חלופה זו לעומת יתר החלופות.

הנטל להוכחת פגיעה קונקרטית במקרקעין, לצורך הגשת תביעת פיצויים, הוא שאלה נפרדת מהשאלה כיצד יש לבחון פוטנציאל תכנוני הנובע מתוכנית שאינה מסוימת דיה להגשת תביעה כאמור. הודגש, כי שאלה זו מחייבת התייחסות להיבטים הקשורים לאי-הוודאות הכרוכה במימושן של תוכניות בעלות אופי מתארי-אזורי – ונקבע כי בסופו של יום, לא הוצגה אינדיקציה ברורה לקיומו של פוטנציאל תכנוני שמקורו בתוכניות, אשר הוביל לירידת ערך במקרקעי העוררים מהמצב התכנוני הקודם ולא נלקח בחשבון.

ועדת הערר קבעה, כי הפעלת סעיף 2(ב) לחוק פסיקת ריבית והצמדה, בהתאם לברירת המחדל הקבועה בו, היא, התוצאה הנכונה והצודקת בנסיבות המקרה דנן. ועדת הערר קבעה כי לטעמה קשה למצוא הצדקה לתגמל את העוררים בגין השקעות אלטרנטיביות שלכאורה נמנעו מהם – דהיינו, לזכותם ב"דמי שימוש בכסף" – ביחס לתקופה ממושכת שבה נמנעו מלהגיש תביעה לפיצוי ולכן נקבע כי מאחר והתביעה הוגשה קרוב ל-3 שנים ממועד התכנית, הרי שעל תקופה זו לא תתווסף ריבית לפיצוי.

הערת מערכת :

המערכת סבורה, כי לאור ההלכות בעניין "רומאן ברג" ופסיקות נוספות, ואבחון הלכת דלי דליה לנסיבותיה, הרי ששאלה נכבדה היא קיומו של פוטנציאל מתארי בתכניות קודמות שאמנם לא היו קונקרטיות, אך ניתן היה להסיק מהן על שווי והשפעתו על המקרקעין ערב הפגיעה שאינה שווי זה. במקרה זה ועדת הערר נגעה בסוגיה אבל הנתונים שהיו בפניה לא הועילו ולא הוכח לה שווי עודף במקרה זה.

בנוסף, ראוי לבחון את הסוגייה של הוספת הצמדה וריבית על הפיצוי ממועד קובע, התכנית, במקרה זה ועדת הערר בחרה לנקוט באפשרות הקיימת לה בחוק ולהפחית את הריבית, נזכיר כי בהתאם לפסק הדין בעניין **דב חייט** (ע"א 6826/93) קבע בית המשפט העליון כי פיצויי ירידת ערך יוצמדו לפי חוק פסיקת ריבית, כן יוזכר כי שווי הפיצוי והקרקע נבחן למועד קובע, ולפיכך בשוק של ערך קרקעות עולה לרוב, כבמדינת ישראל, שלילת ריבית על תקופה שבה לא חטא הנתבע, שכן הגיש את התביעה בזמן, עלולה לפגוע פגיעה כפולה, מחד אובדן עליית הערך וקבלת הכספים שנים רבות לאחר התביעה, ומנגד, אף ללא ריבית.