

עו"ד ספיר זילבר



גרסת הדפסה 

פיצויי הפקעה במבחן המציאות התכנונית והשמאית

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- חדרה – הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 302-1136548 – מתחם הצעירים גבעת אולגה.
- אור יהודה – הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 555-0931287 – יוסף חיים השלהבת.
- עפולה – הודעה בדבר אישור תכנית מתאר כוללנית מס' 215-0898114.
- צו לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור – הכרזה על מתחם מועדף לדיור – קריית אריה מתחם מטרו.
- צו לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור – הכרזה על מתחם מועדף לדיור – קריית אריה מגורים.

עדכוני פסיקה

• תכנון ובניה

ת"א 7743-04-23 נחלת יורם בע"מ נ' רימה מאירוביץ ואח' -

תקיפה ישירה מול תקיפה עקיפה.

• פירוק שיתוף

ת"א 10537-04-24 נאות מזרחי בע"מ נ' מרים בנימין ואח' -

בעל זכות אובליגטורית אינו יכול לתבוע פירוק שיתוף.

• היטל השבחה

ערר 84008/0225 הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' אריה סקופ -

היעדר הנמקה וביסוס ראוי.

ערר 85080-05-23 הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק נ' אפרים שחבר -

חלוקת היטל השבחה בבית משותף תיעשה לפי מדד השטח.

מאמר

פיצויי הפקעה במבחן המציאות התכנונית והשמאית

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

במאמר זה, נסקור החלטה שניתנה לאחרונה על ידי ועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטל השבחה (מחוז תל אביב), בראשות היו"ר עו"ד יפעת בן אריה-שטיינברג, (עררים 95035/0423 ו-95034/0423), העוסקת בסוגיות מהותיות בדיני פיצויי הפקעה, וקובעת (בתמצית) כי **בקביעת שווי קרקע בייעוד דרך לצורך אומדן פיצויי הפקעה ניתן להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני, ובכלל זאת גם את הפוטנציאל של הקרקע להיכלל בתכנית איחוד וחלוקה**. לאור זאת, אישרה ועדת הערר את קביעת השמאי המכריע שקבע את שווי הקרקע המופקעת כ- 80% משווי קרקעות אחרות בסביבה. בנוסף, דנה ועדת הערר בנושאים רלוונטיים נוספים ובהם, הלכת הפיצוי הדו שלבי, התחשבות בשימוש ביניים, גובה הוצאות נלוות, הגנת היתרה ועוד.

העובדות הרלוונטיות

בלב ההחלטה עמדה חלקת מקרקעין ברחוב אליפלט בתל אביב, שיועדה ל'דרך' כבר לפני כ-50 שנה, עם פרסום תוכנית תא/1367 בשנת 1975. על המקרקעין היה בנוי מבנה חד-קומתי שכלל מוסך, משרד ומסגרייה. מרבית שטח החלקה הופקעה במסגרת שתי הודעות הפקעה שפורסמו בשנים 1992 ו-2019.

לפי שומת הבעלים (הנפקעים), הוערכו פיצויי ההפקעה על סך של כ-16 מיליון ₪ ואילו לפי שומת הוועדה המקומית, נקבעו פיצויי הפקעה על סך של כ-1.8 מיליון ₪. הנפקעים פנו לשמאי מכריע שקבע כי מגיעים להם פיצויי הפקעה בסך של כ-9.4 מיליון ₪. שני הצדדים הגישו ערר לוועדת הערר המחוזית.

הכרעת ועדת הערר

הלכת הפיצוי הדו שלבי

ועדת הערר חזרה על ההלכה הידועה לפיה, **מטרת פיצויי ההפקעה היא לפצות את הנפקע ולהעמידו במצב כספי דומה לזה שבו היה עומד אלמלא ההפקעה** באופן שיאפשר לו לרכוש זכות דומה לזו שהופקעה ממנו. עקרון זה הסבירה, מושתת על ההגנה על זכות הקניין ועל חובת הרשות להבטיח פיצוי הוגן וריאלי.

ועדת הערר דנה בהרחבה בתורת הפיצוי הדו-שלבי, המבחינה בין פיצוי בגין ירידת ערך כתוצאה משינוי ייעוד המקרקעין בתכנית (לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה) לבין פיצוי בגין ההפקעה בפועל (לפי פקודת הקרקעות).

הלכה זו, ששורשיה נטועים בפסק דינו של בית המשפט העליון בעניין "חממי" (ע"א 474/83 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון נ' עזרא חממי ואח') נועדה לאפשר לבעלי קרקעות לקבל פיצוי על הפגיעה המיידית שנגרמה עם אישור התכנית, במיוחד כשקיים פער זמנים ארוך עד לביצוע ההפקעה, כשהמטרה העיקרית היא כאמור להעמיד את הנפקע במצב הכספי בו היה אלמלא ההפקעה, ולאפשר לו לרכוש זכות דומה לזו שהופקעה, תוך מניעת פיצוי כפול ובהבנה שהפיצוי הכולל לא יעלה על 100% משווי הקרקע המקורי.

לשיטתה של ועדת הערר, הרציונל העומד ביסוד הלכת "חממי" נועד לאפשר לבעל הקרקע לבחור באיזה מסלול פיצוי לנקוט, כאשר חישוב הפיצוי במקרה של פיצוי הפקעה בלבד ייעשה בהתאם לשווי המקורי של המקרקעין לפני שינוי ייעודם.

למרות זאת, ציינה ועדת הערר, כי עם השנים התכלית המקורית של הלכת "חממי" הלכה והתמססה, ובמקום שאפשרות הפיצול בין התביעות תיטיב עם הנפקעים, היא הובילה לחובה לנקוט בשני הליכים נפרדים. לאור זאת

יצאה ועדת הערר בקריאה לבחון מחדש את יישום הגישה הדו-שלבית שנקבע בהלכת "חממי" ולהביא לאיחוד ההליכים, מתוך מטרה לייעל אותם ולהבטיח קבלת פיצוי מלא על שווי המקרקעין בגין שינוי הייעוד וההפקעה במסגרת הליך אחד.

בחינה מחודשת זו, הסבירה, מתחייבת ואף מתעצמת לאור תקופת ההתיישנות הקצרה בת שלוש שנים להגשת תביעות מכח סעיף 197 לחוק, ולאור העדר חובה בחוק למתן הודעה אישית למי שמקרקעיו נכללו בתכנית שעתידה להפקיעם, מה שעלול לגרום לנפקעים להחמיץ את זכותם לפיצוי.

על אף עמדתה הנ"ל, קבעה ועדת הערר כי לאור המצב המשפטי, כפי שנגזר מפסיקתו המחייבת של בית המשפט העליון, פיצויי ההפקעה אמורים להיגזר משווי הקרקע לאחר שינוי הייעוד, ובמקרה הנדון, בהתאם לייעודם כ"דרך" ועל כן, המשיכה ובחנה את האופן בו העריך השמאי המכריע את שווי הקרקע בייעוד זה.

התחשבות בפוטנציאל תכנוני

ועדת הערר התייחסה לפסיקת בית המשפט העליון בעניין "רפי יהודה" (ע"א 7116-14) ו"דלי דליה" (בר"מ 10212-16) והדגישה, כי הלכת "דלי דליה" אינה שוללת הכרה בפוטנציאל במסגרת פיצויי הפקעה, ובפרט אם הבעלים מוכיחים ציפייה בת הסתמכות שמתבטאת בשווי השוק.

הוועדה הבחינה בין פיצויי הפקעה לפי פקודת הקרקעות, שבהם שווי שוק כולל פוטנציאל לזכויות נוספות, לבין פיצויי ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, שבהם לאור הפסיקה הנ"ל, נדרשת תכנית מופקדת ו"דבר מה נוסף" כדי להכיר בפוטנציאל.

הוועדה ציינה כי הן החוק (סעיף 12 לפקודת הקרקעות) והן הפסיקה קובעים שיש להשיב את מצב הנפקע לקדמותו בפיצוי ריאלי שישקף את שווי הקרקע בשוק החופשי במועד ההפקעה, ויאפשר רכישת קרקע חלופית, כאילו לא בוצעה הפקעה כלל.

בהתאם לעקרונות אלו, אימצה ועדת הערר את עמדת השמאי המכריע אשר קבע, כי שווי השוק של החלקה אינו נובע מייעודה לדרך, וכי רוכש פוטנציאלי היה מביא בחשבון את הפוטנציאל של החלקה להיכלל בתכנית איחוד וחלוקה, בדומה לתכניות אחרות בסביבה, ולקבל זכויות סחירות או פיצוי מלא (השמאי המכריע ביסס את קביעתו על כך שזכויות הבנייה הצפויות בחלקה נובעות מתכניות המתאר בתל אביב ומתכנית תא/5000).

ועדת הערר קבעה מחד, כי לא ניתן להתעלם מהתכנית החלה על המקרקעין שיעדה אותם ל"דרך" ולקבוע כי מדובר ב"אות מתה" למרות חלוף 50 שנה מעת אישורה, אך מנגד קבעה כי גם אם תכנית בתוקף, אין זה אומר שהשוק רואה אותה באופן אחיד לאורך זמן וכי יתכן שעם חלוף השנים ושינויים תכנוניים בסביבה, השוק יסבור שסיכויי מימוש התכנית נמוכים, והדבר יתבטא בערכים שיינתנו לשווי השוק.

בהקשר זה הובהר, כי השמאי המכריע לא ביסס את הכרעתו על ציפייה שקדמה לאישור התכנית ששינתה את ייעוד הקרקע ל"דרך", אלא על ציפייה שהתגבשה לאחר אישורה של התכנית ולאורך 50 שנה, לפיה רוכש פוטנציאלי היה מביא במועד הקובע בחשבון שהחלקה תיכלל בתכנית איחוד וחלוקה ותקבל זכויות סחירות או פיצוי מלא, זאת בפרט, לאור העובדה שתכנית 1367, שסיווגה את המקרקעין ל"דרך", חייבה הכנת תכנית מפורטת כתנאי להוצאת היתרי בניה מכוחה, ומכאן הסיק השמאי המכריע כי תכנית כזו צפויה לכלול הוראות איחוד וחלוקה אשר יקנו זכויות סחירות לבעלי חלקות שיועדו לדרך.

הוצאות נלוות

השמאי המכריע קבע הוצאות נלוות בשיעור 15% משווי הקרקע המופקעת, עבור שכר טרחת עו"ד ושמאי, דמי תיווך, עלויות פירוק והובלה של עסקים והפסדי רווחים בתקופת המעבר. הוועדה המקומית טענה כי יש להוכיח הוצאות אלו באמצעות אסמכתאות.

ועדת הערר דחתה את טענת הוועדה המקומית. נקבע, כי **מטרת הפיצויים היא להעמיד את הנפקע במקום בו היה אלמלא ההפקעה, ועלויות נלוות חיוניות לשם כך**.

בהקשר זה קבעה ועדת הערר, כי לא כל ההוצאות ניתנות להוכחה מראש באסמכתאות, והשיעור שקבע השמאי (15%) תואם את הפסיקה המקובלת ואף נמצא על הצד הנמוך.

פיצוי עבור שימושי ביניים

הוועדה המקומית טענה כי מתן פיצוי עבור שימוש ביניים (הוון הכנסות משכירות קיימת לתקופה של 8 שנים) בנוסף לפיצוי על שווי הקרקע, מהווה כפל פיצוי.

הנפקעים והשמאי המכריע טענו כי מדובר ברכיב אינטגרלי מתחשיב הפיצוי הכולל, המחליף את רכיב המחזירים. ועדת הערר קיבלה את עמדתם וקבעה, כי רכיב שווי הקרקע שחושב על בסיס ציפיות לשינוי ייעוד עתידי למגורים, מסחר ותעסוקה שיתרחש בעוד 8 שנים, יחד עם רכיב דמי שימוש ביניים (למשך אותם 8 שנים) משקף את ראיית השוק ומהווה חלק אינטגרלי מהפיצוי הכולל ואינו פיצוי נוסף. לשיטתה, מדובר בקביעה המצויה בליבת העשייה השמאית ובפרט כאשר רכיב דמי שימוש הביניים מחליף את רכיב המחזירים שהובאו בחשבון בשומת הוועדה המקומית.

הגנת היתרה

טענת הנפקעים להחלת "הגנת היתרה" (סעיף 190(א)(1) לחוק התו"ב), נדחתה על ידי ועדת הערר היות ולשיטתה בנסיבות העניין קונה סביר היה מביא בחשבון את הפוטנציאל להיכלל בתכנית איחוד וחלוקה, ולכן לא ניתן לומר שיתרת השטח שלא הופקע נפגעה באופן מובנה המצדיק פיצוי "מלא" מכח "הגנת היתרה".

אומדן היטל השבחה צפוי

הנפקעים טענו כי השמאי המכריע שגה בהפחתת 35% בגין אומדן היטל השבחה צפוי, בהיעדר הוראת חוק מפורשת המאפשרת זאת.

ועדת הערר דחתה את טענתם. היא קבעה כי קונה מרצון, הרואה את החלקה ככזו שאמורה להיכלל באיחוד וחלוקה, יביא בחשבון את חבותו העתידית בהיטל השבחה. לפיכך, השמאי המכריע צדק בקביעתו להביא בחשבון אומדן השבחה צפוי (בשיעור 35% מהשווי החדש), ואין מדובר בהפחתה מלאכותית.

בהחלטתה המקיפה שמה ועדת הערר זרקור על הקושי הגלום בתורת הפיצוי הדו שלבי, שנועדה במקורה להיטיב עם הנפקע אך עם השנים פורשה בצורה דווקנית באופן שהוביל לתוצאה הפוכה בתכלית.

גם הח"מ סבורים כי לא לכך כיוון בית המשפט העליון בקבעו את הלכת "חממי", ואין כל ספק כי תוצאה זו אף אינה עולה בקנה אחד עם ההגנה שביקש המחוקק להעניק לזכות הקניין, פעמים רבות מדי סכום הכולל של הפיצוי אינו "מעמיד את הנפקע" במקום בו היה נמצא אלמלא ההפקעה", אלא זוכה לפיצוי נמוך בהרבה למרות שמדובר בפגיעה בזכות קניין המוגנת על ידי חוק יסוד כבוד האדם וחירותו.

במאמר קודם מלפני שנה בדיוק (גיליון ספטמבר 2024) יצאו הח"מ בקריאה למחוקק לשנות את הוראות החוק כך שבתכניות שהינן שלב מקדים להפקעה ונטילת המקרקעין, בעל הקרקע יוכל לקבל את מלוא הפיצוי המגיע לו בשלב אחד בלבד, לפי בחירתו, ולוותר על הפיצול במסגרת הליך דו שלבי.

יש לקוות כי קריאה זו שבאה כעת מפיה של ועדת הערר תמצא אוזן קשבת אצל מקבלי ההחלטות והתיקון הנדרש בחוק יבוצע בזמן הקרוב.

בצד קריאה חשובה זו של ועדת הערר, יש חשיבות רבה גם לעמדתה בעניין אי תחולת הלכת "דלי דליה" על פיצויי הפקעה, ולקביעתה כי פיצויי הפקעה, להבדיל מפיצויי ירידת ערך, מחושבים משווי שוק גם אם הוא מגלם פוטנציאל

לזכויות נוספות, ועל רקע זאת לנכונותה להכיר בכך שגם לקרקע בייעוד ציבורי עשוי להיות פוטנציאל תכנוני שיש להביאו בחשבון בקביעת גובה פיצויי ההפקעה וכי אין להגביל את שווי הקרקע לייעוד הסטוטורי בלבד.

קביעות ועדת הערר, ובמיוחד אימוץ הערכת השמאי המכריע בדבר שימוש במקדם 0.8 לשווי הקרקע שיועדה ל"דרך", משקפות חתירה לצדק ופיצוי ריאלי לנפקעים ומבטיחה, כי הפיצוי יסקף את שווי הקרקע בשוק החופשי במועד הקובע, ויאפשר לנפקעים לרכוש קרקע חלופית דומה.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

חדרה – הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 302-1136548 – מתחם הצעירים גבעת אולגה

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר מקומית מס' 302-1136548 בחדרה. מטרת התכנית הינה לאיחוד וחלוקה על מנת לאפשר ביצוע של מתחם התחדשות עירונית והסדרה של רחוב חזון איש.

התכנית קובעת בין היתר הוראות לתכנון המתחם תוך קביעת תא שטח בייעודי קרקע שונים כגון מגורים ג' וד', שטח פתוח ומבנים ומוסדות ציבור; כמו כן חזית מסחרית כלפי רחוב החלוץ ורחוב תנאים; קביעת גובה ומס' קומות עד ל-36 קומות, תכנון 1,088 יחידות דיור בתמהיל מגוון; קביעת הוראות למגרש תלת מימדי ועוד.

אור יהודה – הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 555-0931287 – יוסף חיים השלהבת

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית מתאר מקומית מס' 555-0931287 ברחוב יוסף חיים, השלהבת באור יהודה. מטרת התכנית הינה בין היתר התחדשות עירונית בשכונת קריית גיורא באמצעות הקמת מתחם חדש שיכלול 510 יחידות דיור, מתוכן 20% יחידות דיור קטנות וכן חזית מסחרית ושטחים למבני ציבור; קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה; קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה כולל טבלת הקצאה ואיזון ועוד.

עפולה – הודעה בדבר אישור תכנית מתאר כוללנית מס' 215-0898114

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית מתאר כוללנית לעיר עפולה. מטרת התכנית הינה מתן מענה תכנוני כולל לעיר בהיקף של כ-233,000 תושבים, יצירת שלד עירוני המחבר את כל חלקי העיר, לעיר אחת מתפקדת ואיכותית, בדגש על רציפות בין השכונות השונות ובין מרכז העיר וחלקיה השונים.

כמו כן, התכנית תיתן מענה לצרכי התפתחות העיר בדגש על תחבורה ציבורית ושילובו במערך הרחובות העירוניים ובמערך התנועה האזורי.

צו לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור – הכרזה על מתחם מועדף לדיור – קריית אריה מתחם מטרן

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3א(א) לחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור, ובהמלצת מנהל התכנון ולאחר שהתקיימו התנאים בחוק, ציוותה ועדת השרים להלן:

1. המתחם בפתח תקווה, קריית אריה, מוכרז כמתחם מועדף לפיתוח מוטה תחבורה.

2. גודלו של המתחם הינו כ-273 דונם ומצוי מדרום למסילת הרכבת ותחנת הרכבת "קריית אריה", מצפון לאזור התעסוקה קריית אריה, ממזרח לדרך מספר 4, וממערב לדרך זבולון המר.

צו לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור – הכרזה על מתחם מועדף לדיור – קריית אריה מגורים

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3(א)(1) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור, ובהמלצת מנהל התכנון, ולאחר שהתקיימו התנאים בחוק, ציוותה ועדת השרים להלן:

1. המתחם בפתח תקווה, קריית אריה, מוכרז כמתחם מועדף לדיור
2. גודלו של המתחם הינו כ-283 דונם, ומיקומו מדרום למסילת הרכבת, מצפון לאזור התעסוקה קריית אריה, ממזרח לדרך מספר 4 וממערב לתחנת רכבת ואצטדיון "המושבה".

עדכוני פסיקה

תקיפה ישירה מול תקיפה עקיפה

מספר הליך: ת"א 7743-04-23 נחלת יורם בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב ואח' ערכאה: בית המשפט המחוזי בתל אביב, בפני כב' השופט, גרשון גונטובניק. פרטי המקרקעין: פרויקט פינזי בינוי בת ים. תאריך מתן פסק הדין: 25.7.25. ב"כ המשיבים: עוה"ד תמר ברעם ויסכה פישר יוסף, פרקליטות מחוז ת"א-אזרחי.

התביעה עניינה, חברה יזמית, שקידמה פרויקט פינזי בינוי, בהישען, בין היתר, על מסמך מדיניות שפרסמה הוועדה המחוזית, שהפרויקט מצוי בתחומה. החברה התקשרה בהסכם עם הדיירים, שהותנה בשינויים התכנוניים הנדרשים. החברה הכינה תכנית מפורטת אלא שהוועדה המחוזית דחתה אותה.

החברה טענה, כי הדבר נעשה שלא כדין, בין השאר, לאור מצגים מטעים שהציגה הוועדה המקומית. בעקבות זאת פעלה החברה להקטנת נזקיה, וביקשה להסב את הפרויקט לפרויקט תמ"א 38 אלא, שלשיטתה, הדיירים ובאי כוחם וגורמים אחרים הובילו לסיכול המהלך. החברה הגישה תביעה נגד הוועדה המחוזית, הוועדה המקומית, הדיירים וגורמים נוספים.

החברה טענה בנוסף, כי הוועדה המקומית פעלה בחוסר תום לב קיצוני, כשהתוכנית נדונה בוועדה המחוזית, הועדה כבר ידעה היטב שאין בכוונתה לקדם את התוכנית השכונתית, אך הציגה מצג מטעה לפני הוועדה המחוזית בעניין קידומה. בנוסף, נטען, כי כל זאת נעשה כדי להביא לדחיית התוכנית של התובעת עליה המליצה בעבר, וללא שיש בידה תכנון ממשי חלופי כלשהו. את שינוי הגישה תולה התובעת בחילופים בראשות העירייה, ובכניסה לתפקידו של ראש עיר שביקש לסכל התוכניות.

החברה תבעה פיצוי בסך 5 מיליון ₪ בגין הפרש רווחיה הצפויים מקידום הפרויקט על בסיס התב"ע המפורטת, בהשוואה לרווחיה הצפויים מקידום הפרויקט על בסיס נספח ההסבה. פיצוי זה נתבע גם מהדיירים.

בית המשפט קבע, כי דרך המלך לברר טענות אלו היא בתקיפה ישירה של החלטת הועדה המחוזית, במסלולים שהדין המנהלי מעמיד לרשותה. דרך זו הייתה מובילה את התובעת לברר המחלוקת במוסדות התכנון עצמם או בבית משפט לעניינים מנהליים, (מה שלא נעשה).

בית המשפט הדגיש, כי לתובעת הייתה ברירה והייתה באפשרותה להשיג על החלטת הועדה המחוזית בתקיפה ישירה אך בחרה שלא לעשות כן:

"לאחר שנדחתה תכניתה, יכלה התובעת להעמיד את החלטת הועדה המחוזית למבחן של ביקורת תכנונית בערר או בעתירה מנהלית. ייתכן שבחרה שלא לעשות כן, היות שסברה שההתכנות להצלחה באפיק זה אינה גבוהה. לא אוכל לקבוע קביעות בעניין זה שלא בורר. מה שברור שהיא ניסתה לפנות לאפיק שונה, והוא ניסיון לקדם תוכנית אחרת ולהגיע להסכמות חדשות מול בעלי הזכויות בקרקע. לבחירה באפיק זה, שהוא בעל היגיון מעשי רב, יש מחיר. שעה שגם הוא נכשל, לא ניתן לתבוע בדיעבד מיליוני ₪ מהקופה הציבורית, כאשר לא בוצעה תקיפה ישירה. זוהי מצוות נטל הקטנת הנזק ומיצוי ההליכים, בו לא עמדתה התובעת. על רקע זה אני קובע כי שעה שהתובעת לא נקטה בהליך ישיר לשם ביטול החלטת הועדה המחוזית בזמן אמת, אין היא יכולה לעתור לפיצוי כספי נגדה בחלוף השנים."

לאור האמור, הבקשה לסילוק על הסף התקבלה, והתביעה נדחתה.

הערת מערכת:

העוסקים בתחום מודעים לכך שבית המשפט המנהלי ממעט מאד להתערב בהחלטות תכנוניות, אלא נוהג לבדוק את ההליך מבחינת הדין המנהלי ולא שם עצמו כמומחה יותר מגופי התכנון, על כן בהחלט היה כנראה על מה לסמוך בעת שבחרה שלא לתקוף את החלטת הועדה המחוזית.

עם זאת, בחלק מהמקרים אי נקיטת צעד עלולה לעלות במחיר כבד, כמו במקרה דנן מחמת "אי מיצוי הליכים" ולכן יש לשקול היטב צעדים לפני ויתור על הליך, שאלה היא במקרה בו הפסיקה מפורשת, לדוגמא השאלה אם בעת תקיפה על החלטת הועדה המחוזית חובה להקדים לעתירה בקשה מיו"ר הועדה המחוזית לערור למועצה הארצית, היות והפסיקה קבעה מפורשות את החלון הצר בו יש לעבור כדי לקבל רשות מעין זו.

בעל זכות אובליגטורית אינו יכול לתבוע פירוק שיתוף

מספר הליך: ת"א 10537-04-24 **נאות מזרחי בע"מ נ' מרים בנימין ואח' ערכאה:** בית המשפט השלום בבית ים, בפני כב' השופט, יגאל נמרודי. **פרטי המקרקעין:** גוש 5027 חלקות 101, 102, בת ים. **תאריך מתן פסק הדין:** 8.8.2025. **ב"כ הנתבעים:** עוה"ד נתי אגמון, סירין חדאד, מתניה סמט.

התובעת עתרה לפירוק השיתוף במקרקעין המהווים חלק מחלקות 101 ו-102 בגוש 5027, בבתי-ים. מגרש 6, כחלק מהמקרקעין, מאפשר בנייה של 198 יחידות דיור ב-4 בנייני מגורים במגרש. בעלי הזכויות במגרש 6 חתמו על הסכם שיתוף ביניהם, על-פיו הוקצו לתובעת ולנתבעים זכויות ב"מגרש 6/3", "שהינו בניין מגורים הצפון מערבי אשר יבנה במגרש והמיועד על פי התב"ע הנוכחית לבניית 64 יח"ד"

התובעת טענה, כי הינה "בעלת זכויות רשומות ו/או רכשה זכויות בחלקים בלתי מסוימים במקרקעין", אלא שבית המשפט קבע, כי התובעת – בניגוד לנטען בכתב התביעה – אינה "בעלת זכויות רשומות" במקרקעין. היא התקשרה

על-פי הנטען בהסכמים עם מספר בעלי מניות בחברת מרחבי פיתוח בע"מ (בפירוק מרצון) מהם היא רכשה לטענתה זכויות במקרקעין. בנוסף, היא משמשת בעלת מניות באותה חברה.

בית המשפט ציין, כי עסקאות שערכה התובעת אל מול מספר בעלי מניות במרחבי פיתוח – לא הושלמו ברישום. למעשה, גם "המוכרים", אותם בעלי מניות – אינה רשומים כבעלים במקרקעין. בית המשפט הוסיף, כי על מנת שרישום הזכויות על-שם התובעת יושלם, תחילה נדרש לרשום את זכויות החברה על-שם בעלי המניות בה – אגב הליך הפירוק, ורק לאחר מכן ניתן יהיה להשלים את הרישום לטובת הרוכשת – התובעת.

השאלה שעמדה לדיון הינה האם במצב דברים כאמור זכאית התובעת "לדרוש" את פירוק השיתוף במקרקעין, כאמור בסעיף 43 לחוק המקרקעין?

סעיף 37 לחוק המקרקעין קובע כי "כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף". הזכות לפירוק השיתוף במקרקעין נתונה, אפוא, למי שהינו שותף במקרקעין, מי שיש בידו זכות קניינית. התובעת אינה רשומה כבעלת זכויות בפנקס רישום המקרקעין. היא אינה מופיעה כבעלת זכויות במגרש. מבחינה רישומית, היא איננה שותפה של בעלי הזכויות האחרים. ממילא, היא אינה בעלת זכות במקרקעין. בעת הזו, היא מחזיקה לכל היותר בזכות אובליגטורית בלבד.

פסיקת בתי המשפט מהעת האחרונה מצביעה על נטיית הפסיקה שלא להיעתר לתביעה לפירוק שיתוף במקרקעין המוגשת על ידי תובע בעל זכות אובליגטורית בלבד, במצב שבו בעלי הזכויות האחרים מחזיקים בזכויות רשומות במקרקעין (להבדיל ממצב בו השותפים, כולם, בעלי זכות אובליגטורית להירשם כבעלים, אז מכיר הדין באפשרות לעתור לפירוק השיתוף מכוח חוק המיטלטלין).

"האפשרות לפיה התובעת היא שתזכה בהליך התמחרות, שיהיה פתוח לכל גורם ואשר יבוצע במסגרת מכירה של המקרקעין, אמנם קיימת, אך אינה וודאית. מכר המתבצע בין כתלי בית המשפט נדרש להיות מכר בטוח ונטול סיכונים. בית המשפט נדרש להבטיח את זכויות הרוכש הפוטנציאלי. רוכש כאמור זכאי לרשום את זכויותיו כנגד התמורה שישלם, ללא התניה כלשהי. בית המשפט אף נדרש להבטיח כי התמורה תשולם לבעלי הזכויות – המוכרים ללא עיכוב מיותר (נזכיר: מוכר עשוי להיות בעל זכויות שיזם את ההליך; הוא יכול להיות גם מי שלא יזם את ההליך ואף התנגד לו). בהיעדר רישום לטובת הקונה עליו הכריז בית המשפט (רישום לא יוכל להתבצע, כל עוד לא נרשם הנכס על שמו של המוכר), לא יוכלו בעלי הזכויות לקבל לרשותם את חלקם בתמורה."

בית המשפט קבע, כי התובעת איננה בעלת זכויות במקרקעין, אלא לכל היותר בעלת זכות אובליגטורית בלבד, ולכן אינה זכאית לעתור לפירוק שיתוף בנסיבות אלו. התביעה נמחקה.

הערת מערכת:

פירוק שיתוף של בעלי זכויות בעלות במקרקעין, פשיטא שמתברר בבית המשפט השלום ועל פי חוק המקרקעין, בנוסף, על פי הפסיקה דהיום, בית המשפט השלום דן על פי חוק המקרקעין גם בנוגע לזכויות שהינן בגדר מטלטלין, כמו זכויות במגרש תכנוני, שטרם נרשם בדף הרישום של המקרקעין.

כלומר, הגישה היום מתחילה לחלחל לכך שההפרדה בין זכויות במגרש תכנוני לזכויות בעלות בחלקה רשומה, הינה מלאכותית. עם זאת, בית המשפט במקרה דנן לא העמיד את הזכויות במעמד דומה וקבע כי לשם פירוק השיתוף יש צורך כי כל בעלי הזכויות יהיו במעמד שווה, לא ברור כיצד אם כן ניתן לפתור ולפרק שיתוף במקרה כאמור, לדוגמא

של חברת "גוש חלקה" או איגוד מקרקעין, האם חייבים להגיע לפירוק החברה בדיני החברות, או של חכירה לצד בעלות, שאז העקרונות החלים במקרקעין שוב לא יבואו לידי ביטוי. נראה, כי יש להתרומם ולמצוא פתרונות גם למקרים אלו שכן שותפות במקרקעין הינה מוצר פגום שהפסיקה מזמן קבעה שראוי לאפשר הפרדתו.

היעדר הנמקה וביסוס ראוי

מספר ההליך: ערר 84008/0225 **הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' אריה סקופ ערכאה:** ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה, בפני כב' היו"ר, עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג. **פרטי המקרקעין:** גוש 6599 חלקה 1, רמת השרון. **תאריך מתן ההחלטה:** 11.8.2025. **ב"כ המשיב:** עוה"ד טלי סלטון ישועה ויונתן ליבצ'יק.

ערר שהוגש לפי סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, על שומה מכרעת שעניינה קביעת השבחה שנוצרה בגוש 6599 חלקה 1 ברמת השרון ביחס לחלקו של המשיב בקרקע, עקב אישורה של תכנית מס' 553-0198077 - "שתיל" ברמת השרון.

הועדה המקומית טענה, כי אישורה של התכנית הביאה להשבחת המקרקעין בכללותם בסך של כ-475,000,000 מ"ש, מנגד, שומה שהגיש המשיב, נקבעה השבחה כוללת בסך של כ-48,000,000 מ"ש. בשומה המכרעת נקבע, כי התכנית השביחה בסך של כ-160,000,000 מ"ש.

ועדת הערר פתחה את ההחלטה, וציינה כי חשה אי נוחות מהעובדה כי בשומה המכרעת שיטת השומה העיקרית בקביעת שווי הבניה הרוויה "במצב החדש", מבוססת בעיקרה על מחקר דלפי, מקובלויות שמאיות וניסיונו המקצועי של השמאי המכריע שגם אם יכולים להוות מעין תימוכין, חיזוק, לא יכולים לבדם לבסס קביעת שווי. וועדת ערר הדגישה, כי יש לנמק כדבעי את הקביעות השמאיות, שכן מושכלות יסוד הן כי בהעדר הנמקה וביסוס ראוי לרבות הצגת עסקאות, נשמטת האפשרות לבחון ולבקר את השומה המכרעת.

"במילים אחרות, שיטת השומה העיקרית (שניתן לה משקל של 80%) אינה נתמכת לכאורה במסד נתונים שניתן יהיה לבקר. לכאורה, אין די בהנחה כי השמאי המכריע הוא בעל מומחיות מקצועית – ומסקנותיו חייבות להיתמך בבסיס נתונים רחב. לטעמנו, מחקר רחב היקף, שנעשה במנותק מתא שטח קונקרטי לנקודת זמן מסוימת, אינה עונה על דרישה זו, כשלעצמו, ומצופה היה שהשומה המכרעת תיתמך בנתונים ברורים, כגון עסקאות השוואה שנערכו בסביבת הנכס וסמוך למועד הקובע."

ועדת הערר הוסיפה, כי היה מצופה מהשמאי המכריע שיערוך תחשיב מסודר לעניין השווי במצב החדש בבנייה רוויה שמתחיל עם פירוט של נתונים, ניתוח של הנתונים, קביעת מקדמי התאמה של זמן, מיקום, כאשר כל אלו אמורים להראות את הדרך עד התוצאה הסופית לקביעת השווי.

כמו כן, נקבע כי להליכים המשפטיים הממושכים שמתנהלים בעניין התכנית קיימת השפעה על שווי המקרקעין, ובפרט שהתכנית היא תכנית מתארית המחייבת אישור תכנית מפורטת על ידי הועדה המקומית לצורך מימושה, ולכן הקביעה של השמאי המכריע לפיה יש לקבוע הפחתה בין הליכים אלו, מצויה בגדר שיקול דעתו המקצועי. טענות נוספות כנגד השומה המכרעת נדחו, כאשר נקבע על ידי הועדה כי אלו מצויות בתחום שיקול דעתו המקצועי של השמאי המכריע.

הועדה המקומית טענה כי נוכח הפגמים הרבים שנפלו שומה המכרעת, מבוקש למנות שמאי מכריע חדש. ועדת הערר קבעה כי גם אם כל הפגמים להם טענה הועדה המקומית אכן נפלו בשומה המכרעת, הרי שאף לא אחד מהם הוא פגם היורד לשורש המעשה המנהלי שיצדיק היעדרות לסעד המבוקש. לעניין זה קבעה ועדת הערר:

”בנסיבות אלה, מוטב היה לוועדה המקומית להימנע מהעלאת טענה חסרת בסיס לביטול השומה המכרעת והחלפת השמאי המכריע ומשהועלתה בכל זאת, יש לדחותה תוך חיוב הועדה המקומית בהוצאות.”

לאור האמור לעיל, ועדת הערר הורתה על השבת התיק לשמאי המכריע על מנת שיערוך שומה עצמאית ביחס למצב החדש בנייה רוויה בלבד, שומה המתבססת ככל האפשר על נתוני השוואה המתייחסים לסוגי נכסים בבנייה רוויה תוך הצגת מלוא נתוני הבסיס החל מניתוח הנתונים וכל השתלשלות התחשיב עד לתוצאות הסופיות.

הערת מערכת:

שמאי מכריע, כשמאי מייעץ, ממונים מתוך רשימה שנבחרת על פי הוראות המחוקק בהליך מבורר, כשם שצד המבקש החלפת שופט בניהול הליך צריך לשם כך לנקוט בהליך של בקשת פסלות, אבל איש אינו שואל לדעתו לגבי זהות השופט ומקצועיותו, כך גם לגבי מינוי מומחה מטעם בית המשפט שאינו נתון לבחירת צד לפי הערכתו את מקצועיותו של המומחה, כך גם נכון הדבר לגבי זהות השמאי הממונה בהליכים מסוג זה.

גם אם חולקים צדדים על מקצועיות השמאי, עדיין אין זה ראוי, ובייחוד שלא גופים ציבוריים, שיבקשו החלפת איש המקצוע תוך הטלת רפש שאין השמאי יכול להשיב ולהגן על עצמו, וטוב פעלה ועדת הערר שביקרה התנהלות זו.

חלוקת היטל השבחה בבית משותף תיעשה לפי מדד השטח

מספר הליך: ערר 85080-05-23 **הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק נ' אפרים שחבר ערכאה:** ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז תל אביב, בפני כב' היו"ר, עו"ד רויטל אפלבוים. **תאריך מתן ההחלטה:** 5.8.25. **פריטי המקרקעין:** בר כוכבא 20, בני ברק. **ב"כ העוררת:** עוה"ד חמדה אבשלום.

הערר דנא מעלה סוגיה הנעוצה בבעלות המשותפת המקרקעין, ועניינו בשאלת אופן חישוב חלקו של כל אחד מהבעלים בזכויות שנוספו במסגרת התכנית המשביחה. קביעת חלקו של כל בעל זכויות נחוץ, לצורך קביעת החלק בהיטל ההשבחה שיושת עליו כתוצאה מאישור התכנית המשביחה.

המשיב הינו בעל הזכויות במקרקעין הידועים כתתי חלקות 12 ו-13 בחלקה 99 בגוש 6196, המצויים ברח' בר כוכבא 20 בבני ברק, ומשמשות כאולם בקומה ב' של מבנה תעשייה ותיק בן 4 קומות הרשום כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים.

המשיב פנה לוועדה המקומית בבקשה לטרום מימוש במכר, בעקבות פנייתו ערכה הועדה המקומית שומת השבחה בגין אישורה של תכנית המתאר BBC, והיטל ההשבחה נקבע על סך של כ-735,468 ₪. בהתאם לזכותו על פי דין, פנה המשיב לשמאית מכריעה לבחינת המחלוקת, וזו קבעה בשומתה כי היטל ההשבחה יעמוד על סך של 295,411 ₪.

ועדת הערר בחנה מה האופן בו יש לקבוע את חלקו היחסי בהשבחה של שותף במקרקעין – האם יש לעשות כן על פי "מדד השטח" – המבוסס על חלקיו של בעל הזכויות במקרקעין המשותפים, או במקרה של בית משותף – חלקיו

ברכוש המשותף; או שמא יקבע חלקו היחסי בהתאם ל"מדד השווי" – המבוסס על שוויו של החלק שבבעלותו של הנישום ביחס לשווים המלא של המקרקעין המושבחים.

לאחר בחינה, ועדת הערר קבעה כי המסקנה אליה הגיעה היא **שהחלק היחסי יקבע על פי מדד השטח**, על יסוד שיעור החלקים ברכוש המשותף שבבעלותו של המשיב.

ועדת הערר הוסיפה כי בחוק המקרקעין, המחוקק מצא כי חלוקת המקרקעין המשותפים עצמם צריכה להיעשות בהתאם לשווי היחסי של כל אחד מחלקי המקרקעין, ונקט בלשון זו במפורש. מאידך, ביחס לנשיאה בתשלום היטל השבחה, שבמרבית המקרים מקורו יהיה בתוספת זכויות והוראות בניה בעלות השפעה משבחה על המקרקעין, נקט המחוקק בלשון "חלקו היחסי", להבדיל מ"שווי היחסי". כמו כן, נקבע, כי נקבע כי בהיעדר הסכמה חוזית אחרת או רישום בתקנון הבית המשותף, ברירת המחל היא כי זכויות הבניה יחולקו בין בעלי הזכויות המשותפים בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.

מאחר והשמאית המכריעה התייחסה בקביעתה להלכת "עופר מרכזים", (שם נקבע כי חלוקת התמורה תעשה בהתאם למאפייני היחידות, דהיינו מדד שווי ולא שטח), ועדת הערר ראתה לנכון להזכיר כי עופר מרכזים עסקה בסוגיה משפטית שונה מהותית ולכן אין להחיל את העקרונות שנקבעו בו לשם חלוקה יחסית של היטל השבחה.

ועדת הערר בלשונה :

"למען הסר כל ספק, נבהיר שלא נעלמה מעינינו העובדה כי נקיטה במדד השווי יכולה, לכאורה, לנפק תוצאה מדויקת יותר המשקפת באופן מהימן יותר את הפערים בשווי הזכויות של כל אחד מהבעלים המשותפים. זאת בפרט מקום בו נמצא שהשימוש המיטבי הינו הריסת המבנה, שאז יש יסוד מסוים להנחה כי מי שיחידת המשנה המקורית שלו היתה שווה יותר, יקבל תמורתה בהתאמה יחידה בעלת שווי גבוה יותר. אלא שהקשיים שמעלה תחשיב על בסיס מדד השווי עולים על היתרון שבדיוק כאמור. כפי שידוע לכל העוסקים בדבר, קביעת שווי אינה מדע מדויק. כאשר נדרשים אנו לעסוק בשאלת שווים של מקרקעין ו/או זכויות בניה במקרקעין, מגוון התוצאות האפשריות הוא רחב עד מאד, עד כי לעיתים נצפים פערים בלתי מבוטלים בין הערכות של מספר שמאים, וזאת כשכולן מבוססות כנדרש."

ועדת הערר ציינה גם כי השמאית המכריעה למעשה לא נקטה באופן מובהק באף אחת מהשיטות אלא יצרה מעין שילוב בין שתיים, כאשר חישובה את החלק היחסי בשתי פעימות – הראשונה על ידי ייחוס זכויות מהמצב החדש בהיקף ובייעוד זהים לקיים במצב הקודם, כנגזרת של מדד השווי, והשנייה באמצעות חלוקה של יתרת הזכויות בהתאם לחלקים ברכוש המשותף, על פי מדד השטח.

נקבע, כי הגם שקיים הגיון מסוים בדרך זו, היא מבוססת על הנחה חסרת תימוכין בדין לפיה כל אחד מבעלי הזכויות יקבל, בשלב ראשון, זכויות זהות, בהיקף ובייעוד, לאלה שהיו בידיו במצב הקודם.

לאור האמור, הערר התקבל.

הערת מערכת :

הדרך שבחרה בה ועדת הערר, גם אם לא תמיד תביא לחלוקה האמיתית של הנשיאה בנטל ההיטל, הינה הדרך הריאלית והמתבקשת ותיצור וודאות.

נקודת ההנחה כי רישום הבית משקף את חלקיו היחסיים של כל בעלים, ייתכן ופתרון אפשרי הינו חלוקה אחרת במסמכי הבית המשותף, שתחייב את הצדדים בינם לבין עצמם, אך נראה כי הליך מעין זה עלול גם לגרור תסבוכות.

החלטה טרייה מיום 31.8.25, קבעה גם שתחשיב היטל ההשבחה יתבצע בהתאם למדד השטח. ניתנה על ידי כב' היו"ר, עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג בערר 85011-01-04 חברת סריגי ארצי בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.