

עו"ד ספיר זילבר



The banner features a background of modern skyscrapers. On the left is a red circular logo with a gavel and the text 'עלונים ON LINE מאמרים'. In the center is a dark blue logo with the text 'עו"ד על נדל"ן' and a stylized 'R' symbol.

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**
- צבי שוב משרד עורכי דין, רונית אלפר משרד עורכי דין -

גרסת הדפסה 

תביעות פיצויים - צמצומו של סעיף 200 לחוק

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- **תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתרים) (תיקון), התשפ"ו-2025.**
- **כביש 4 גן רווה – הודעה בדבר הכנת תכנית לתשתית לאומית ותנאים למתן היתרים – תת"ל 110.**
- **נס ציונה – הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 407-1048248 – מתחם ההסתדרות.**
- **ראש העין – הודעה בדבר הפקדת תכנית כוללנית מס' 418-0461038.**
- **בית שמש – הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 102-1372283 – מתחם הנרקיס.**

עדכוני פסיקה

- איחוד וחלוקה

ת"א 49040-12-23 מלון אורכידאה בע"מ ואח' נ' עיריית בני ברק ואח' –

תכנית שעלולה לפגוע במאזן הזכויות הקנייניות.

- פירוק שיתוף

ת"א 9788-06-22 סיגל רוזן רכב נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח' –

יתרון כלכלי בולט וחריג.

- היטל השבחה

ערר 8176/1021 שפונדר ופדלון יזמות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה בת ים –

הסכם קומבינציה הכולל זכויות קיימות.

- תכנון ובניה

ערר 11002/0125 בן דוד שלום ואסתר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים –

סטייה ניכרת?

מאמר

תביעות פיצויים - צמצומו של סעיף 200 לחוק

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

מאמר זה עוסק בבחינה שערכה ועדת הערר המחוזית במחוז מרכז, במסגרת עררים עח/9012/1020-9006 **דורי בן דוד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עמק חפר**, על ידי יו"ר הוועדה עו"ד דביר סגלוביץ', בעניין תחולתו של סעיף 200 לחוק התכנון והבנייה.

נזכיר, כי סעיף 200 מהווה סייג לתשלום פיצויים בגין ירידת ערך מכח סעיף 197 לחוק, אשר לפיו גם אם הוכחה פגיעה המקימה זכות לפיצוי על פי החוק, ועדה מקומית תהיהפטורה מתשלום פיצויים אלו בהתקיים 3 תנאים מצטברים: (1) הפגיעה נגרמה על ידי אחד מ-11 המקרים המנויים בסעיף; (2) הפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר; (3) אין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים.

מדובר בתנאים מצטברים שצריכים להתקיים על מנת שניתן יהיה לקבוע כי מי שמקרקעיו נפגעו על ידי תכנית לא יהיה זכאי לפיצויים, כאשר הנטל להוכיח את התקיימותם של תנאים אלו מוטל על הוועדה המקומית, שעל פי החוק חבה בתשלום הפיצויים.

העררים שנדונו בפני ועדת הערר עסקו בהשגות שהוגשו על שומות מייעצות שניתנו ביחס למקרקעין המצויים במושב בית ינאי. המקרקעין נפגעו כתוצאה מאישורה של תכנית תת"ל/31 – תכנית להרחבת כביש 2 - שחלה עליהם ושינתה את ייעודם ממגורים (חלק עורפי המשמש כחצר המשרתת את מבני המגורים) לדרך.

המשיבים בערר היו הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עמק חפר, ואליה צורפה נתיבי ישראל (נת"י), המחויבת בשיפוי הוועדה המקומית מכוח הוראות סעיף 119ד לחוק, בהיות התוכנית הפוגעת "תכנית דרך", כהגדרתה בחוק.

בהתאם לשומות המייעצות, של השמאים שמונו על ידי ועדת הערר לקבוע את הפיצוי, שיעור ירידת הערך בחלקות, כתוצאה מאישור תת"ל/31, נע בין 5% ל-22% משווי החלקות בשלמותן.

נת"י טענה לתחולתו של סעיף 200 לחוק ולמתן פטור מתשלום פיצויים מכוחו.

לטענתה, שיעור ירידת הערך שנקבע בשומות המייעצות אינו חורג מגדר הסביר ועל כן, בהתקיים יתר התנאים הקבועים בדיון, יש להחיל את הוראות סעיף 200 לחוק ולפטור את הוועדה המקומית מחובת תשלום פיצוי (וכפועל יוצא מכך, גם היא תופטר מחובת השיפוי המוטלת עליה בחוק).

העוררים טענו מנגד, כי הפטור הקבוע בסעיף 200 לחוק מהווה חריג צר ונדיר לכלל הפיצוי בעוד שהפגיעה שנגרמה להם הינה מהותית ועוברת את גבול הסביר, מה גם שבמקרה הנדון לא מתקיימים שיקולי צדק המצדיקים לשלול מהם פיצוי. כמו כן, הם הוסיפו כי סעיף 200 חל רק במקרים של **פגיעה ישירה** ואילו בעניינם מדובר בפגיעה עקיפה, ולכן אין להחילו.

ועדת הערר דחתה את טענות נת"י לעניין תחולתו של סעיף 200.

הוועדה קבעה כי סעיף 200 מהווה **סייג לחובת הפיצוי** המוטלת על הוועדה המקומית, והוא מקנה פטור רק בהתקיים שלושה תנאים מצטברים: סוג התוכנית, הפגיעה שאינה חורגת מגדר הסביר, והיעדר צדק בהענקת פיצוי.

הוועדה הסבירה כי מטרת סעיף 200 היא בעיקר למנוע הרתעת יתר של רשויות התכנון מקידום תוכניות בעלות חשיבות ציבורית, ולאזן בין זכות הקניין לבין האינטרס הציבורי הרחב. עם זאת, הסבירה, כי מאחר שחובת הפיצוי לפי סעיף 197 נתפסת כחלק מההגנה החוקתית על זכות הקניין (המעוגנת בחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו), הפרשנות שנקבעה לאורך השנים בפסיקה בעניינו של סעיף 200 היא פרשנות מצמצמת.

ועדת הערר השתיתה את החלטה על 3 נימוקים מרכזיים:

הראשון והמעניין שבהם הוא הקביעה, כי ההצדקה להחלת הפטור לפי סעיף 200 לחוק נחלשת כאשר מדובר בתכנית דרך, כדוגמת תת"ל 31. לעמדתה, במקרים אלו, קבעה ועדת הערר כי האיזון הנדרש בין זכות הקניין לאינטרס הציבורי מושג כבר באמצעות ההסדר הספציפי הקבוע בסעיף 119 לחוק, אשר מטיל חובת שיפוי על יוזם התכנית (במקרה הנדון - נת"י). ועל כן, אין הצדקה לצמצם את זכות הפיצוי של הנפגע.

חיזוק נוסף לעמדתה מצאה ועדת הערר בשיקול של פיזור הוגן של הנזק, במיוחד כאשר מדובר בתוכנית בעלת אופי כלל-ארצי שאינה מיועדת לשימושים קהילתיים מקומיים.

במצבים אלו, מסבירה ועדת הערר, השארת הנזק כולו על כתפי הנפגע, אשר לרוב אינו הנהנה העיקרי מהתועלות התשתיות, פוגעת בעיקרון של צדק חלוקתי, ועל כן לשיטתה יש להימנע מכך.

מעבר לטעמים אלו, קבעה ועדת הערר כי הפגיעה שנגרמה לעוררים אינה שולית או מצויה בגדר התחום הסביר הנדרש בסעיף 200. שיעורי הפגיעה נעו כאמור בין 5% ל-22% במרבית המקרים, ולשיטתה מדובר בפגיעה מהותית שאינה יכולה להיחשב כ"זוטי דברים" או להיכנס לגדר הסביר בנסיבות העניין, ומשכך, אין מקום להחיל את הפטור.

ההחלטה מחזקת את המגמה הפרשנית המצמצמת ביחס להפעלת הסייג לפיצוי הקבוע בסעיף 200 לחוק ומדגישה את חשיבות האיזון החוקתי של זכות הקניין, במיוחד בפרויקטים תשתיתיים לאומיים, כאשר קיומו של מנגנון השיפוי הקבוע בסעיף 119 לחוק, המטיל את הנטל הכלכלי על יוזם התוכנית (נת"י), מפחית את ההצדקה הציבורית להחלת הפטור הגורף לפי סעיף 200.

הדגש ששמה ועדת הערר על סעיף 119 לחוק מלמד, כי לשיטתה הנטל הכלכלי של הפיצוי בפרויקטים תשתיתיים אלה צריך ליפול על הגוף הלאומי היוזם, ולא על הקופה הציבורית המקומית (הוועדה המקומית) או על הנפגעים הפרטיים.

בנוסף, ההחלטה מדגישה כי גם במקרים של תועלת ציבורית ברורה, ההגנה על זכות הקניין החוקתית גוברת, אלא אם כן הפגיעה היא זניחה באמת.

להחלטה זו צפויה להיות השפעה ישירה על תביעות פיצויים רבות הנדונות כיום (ואשר צפויות להידון בעתיד) בכל הנוגע לתכניות תשתית לאומיות רחבות היקף המוקדמות בישראל בשנים האחרונות, ובכללן תכניות המטרו השונות, תכניות להרחבת כבישים ומסילות ברזל וכן התכניות שאושרו לרכבת הקלה.

משמעות הדבר היא כי הגופים המקדמים פרויקטים אלה (כגון חברת נת"ע, נת"י, או רשויות ממשלתיות דומות) ומחויבים על פי החוק בשיפוי הועדות המקומיות, יתקשו לטעון לפטור לפי סעיף 200 כ"פטור אוטומטי" מתשלום פיצויים מכיוון שתכניות אלו הן מטבען תכניות כלל-ארציות או תשתיות בהן עקרון פיזור הנזק ועקרון השיפוי מחלישים את ההצדקה למתן פטור גורף.

סיכומו של דבר, החלטת ועדת הערר מציבה רף גבוה יותר בפני המדינה וגופי התשתית הממשלתיים הדורשים פטור מתשלום פיצויים, ומבטיחה שהאיזון הנדרש בין האינטרס הציבורי לזכות הקניין של הפרט יושג באמצעות תשלום פיצוי מלא לנפגעים, בהתאם לכלל הקבוע בסעיף 197 לחוק.

אנו גם סבורים כי סעי' 200 ראוי לבחינה מחודשת, סעי' זה נקבע בזמנו כסעיף מאזן האמור לשמור על הקופה הציבורית מפני תביעות ופגיעות קלות ולצמצם את היקף התביעות שיוגשו, לרוב מדובר בתכניות שיצרו פגיעה עקיפה, לדוגמא ביחס לנכס גובל שנפגע, או פגיעות מסוג של צמצום זכויות, ואולם, לאור הפסיקה המחייבת כיום לנהל הליך דו שלבי גם במקרה של פגיעה ישירה שמסתיימת בהפקעת מקרקעין ובעיקר לתשתית ציבורית ארצית ולא מקומית, הרי שמקרים כדוגמת המקרה דנן מעידים שלסעיף זה לא אמורה להיות תחולה כלל.

לדעתנו יש להחריג ולצמצם סעיף זה לנסיבותיו, ואולי אף לבטלו כליל, לאור חוק היסוד שחוקק לאחריו שכן הינו מאריך פעמים רבות את ניהול ובירור הליך הפיצוי לשלב נוסף, ייתכן שמיותר.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתרים) (תיקון), התשפ"ו-2025

בימים אלו, ובעקבות המטרה והמגמה לייעל את מלאכת התכנון והרישוי וכחלק מהשלב העתידי של תכניות "נפחיות" שבוחנות פחות את החלוקה הפנימית אלא מתעכבות על הבינוי החיצוני, פורסמו בהמשך לתיקון החוק גם תקנות בעניין חישוב שטחים בהיתרים בשטח כולל, כאשר התקנות יחולו על היתרים מכוח תכניות עם שטח כולל, וכן על תכניות המפרידות בין שטחים עיקריים לבין שטחי שירות, בכפוף לחריגים.

תקנות אלו למעשה מבטלות את החלוקה בין שטח עיקרי לשטח שירות, כולל ככלל החלה רטרואקטיבית לתכניות מאושרות, כאשר כעת, בבקשה להיתר בניה יש לפרט את שטח הבנייה הכולל.

אנו סבורים כי תקנות אלו יקצרו את משך הוצאת היתר הבנייה ויזרו את התחלות הבנייה.

כביש 4 גן רווה – הודעה בדבר הכנת תכנית לתשתית לאומית ותנאים למתן היתרים – תת"ל 110

בהתאם לסעיפים 76ג(1), 77, 78 לחוק התכנון והבניה, הודיעה הועדה הארצית לתשתיות לאומיות על עדכון התכנית וכן החליטה להאריך את התנאים למתן היתרי בניה בתכנית להלן:

1. לא יינתנו היתרי בניה, שימוש חורג או הרשאות מכוח סעיף 261 (ה) לחוק. יאסרו ביצוע עבודות, אלא באישור מתכננת הועדה.
 2. על אף האמור לעיל, התנאים והמגבלות לא יחולו על עבודות ניטור, בדיקות קרקע, קידוחים וניסויים שיבוצעו על ידי יזם התכנית, עבודות תחזוקה או תשתיות, שטחים בייעוד חקלאי, עבודות היתרים והרשאות להקמת מערכת המטרו ועוד.
- תוקף התנאים יהיה ל-27 חודשים מיום 24.3.2025, או עד להעברת התכנית להערות הועדה המחוזית להשגות והערות הציבור.

מטרת התכנית הינה שדרוג דרך מס' 4 מדרום למחלף גן רווה עד לדרום ממחלף מורשה, תוך הגדלת קיבולת ורמת השירות, עבור תחבורה ציבורית ורכב פרטי לתנועה אזורית מוטה קישוריות ותחבורה ציבורית, תכנון מנהרת התשתיות הרב מערכתית.

מדובר בתכנית חשובה שהינה עוד שלב בתכניות הרחבת כבישי האורך של התשתית הלאומית, ומצטרפת לתכניות מאושרות תת"ל 43 ו-43/א ועוד.

נס ציונה – הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 407-1048248 – מתחם ההסתדרות

בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית מתאר מקומית מס' 407-1048248 בנס ציונה במתחם ההסתדרות ברחובות הטייסים, ששת הימים ומשה סנה.

מטרת התכנית הינה בין היתר, הקמת מתחם מגורים במסגרת התחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי הכולל 700 יחידות דיור והקצאת שטחים לשטחי ציבור.

התכנית קובעת שינוי ייעוד מדיוור מיוחד למגורים ד', שינוי בגובה הבניינים ומספר הקומות, הסדרת תנועה וחניה, קביעת הוראות לפינוי והריסת מבנים קיימים בשטח התכנית ועוד.

ראש העין – הודעה בדבר הפקדת תכנית כוללנית מס' 418-0461038

בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר כוללנית לעיר ראש העין, כאשר מטרתה הינה יצירת עיר בעלת זהות ייחודית הנשענת על מאפיינה ההיסטוריים של העיר, אופייה הקהילתי, חיבור בין העיר הותיקה לעיר החדשה לכדי עיר אחת בעלת אוכלוסייה מגוונת.

התכנית קובעת בין היתר הגדלת העיר ומתן מענה תכנוני לצרכי האוכלוסייה של כ-135,000 תושבים, לרבות צרכי דיור, שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה, קביעת מדיניות התחדשות ופיתוח לשכונות המייסדים, תוך שמירה על "רוח המקום" בהיבט הפיסי, הקהילתי, והתרבותי, תוספת זכויות בנייה למסחר ותעסוקה, תוספת זכויות בנייה למגורים ודיור מיוחד, קביעת מסגרת לפיתוח ושיקום נחל רבה ועוד.

בית שמש – הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 102-1372283 – מתחם הנרקיס

בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מפורטת מס' 102-1372283 במתחם הנרקיס בבית שמש. מטרת התכנית הינה בין היתר התחדשות עירונית של המתחם על ידי קביעת הוראות לפינוי 23 מבנים קיימים בהם קיימות 483 יחידות דיור ובניית מבנים חדשים במקומם, קביעת מגרשים לאיחוד וחלוקה וקביעת מגרשים לרישום תלת מימדי.

התכנית קובעת בין היתר שינויי ייעוד, הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, קביעת תנאים להליך רישוי, קביעת 3,467 יחידות דיור המתוכננות להיבנות ב-7 "בלוקים עירוניים" המשלבים בין בנייה מגדלית ובנייה מרקמית בתוספת חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב הרקפת.

עדכוני פסיקה

תכנית שעלולה לפגוע במאזן הזכויות הקנייניות

מספר הליך: ת"א 49040-12-23 מלון אורכידאה בע"מ ואח' נ' עיריית בני ברק ואח' ערכאה: בית המשפט המחוזי בתל אביב, בפני כב' השופטת, תמר אברהמי. פרטי המקרקעין: תכנית איחוד וחלוקה 501-1477272, בני ברק. תאריך מתן פסק הדין: 31.8.25. ב"כ המבקשות: עוה"ד עמית כהן, אבי גרא, רענן בר זוהר ופגל אלימלך.

בקשה לצו מניעה לאסור על עיריית בני ברק לקדם תכנית איחוד וחלוקה, ולאסור על הועדה המקומית לדון בה.

המבקשות מחזיקות מזה עשרות שנים בשטחים בשטח העיר בני ברק. רוב השטחים מוחזקים על ידן בהסתמך על יחסי חכירה עם רמ"י (השטחים המוחזקים). חלק מהשטחים המוחזקים נמצאים בחלקות שבמחלוקת. ההחכרה למבקשות בוצעה מכוח בעלות מוצהרת של המדינה בחלקות. הבעלות מוצהרת בהסכמי החכירה.

בלשכת רישום המקרקעין רשומות החלקות שבמחלוקת בבעלותה של העירייה. לשיטת התובעות ורמ"י, המרשם אינו משקף את הבעלות הנכונה.

בבקשה זו, נטען כי העירייה והוועדה המקומית מנצלות את פרק הזמן שנותר עד לקיום ההוכחות בהליך, לקידום תכנית איחוד וחלוקה הפוגעת בזכויות התובעות, גורעת חלק מהן וכופה כניסה למושע במקרקעין עם חברה אחרת.

לפי הבקשה, העירייה הגישה ביום 20.7.2025 את תכנית האיחוד והחלוקה שחלה גם על החלקות שבמחלוקת ועתידה לשנות את הזכויות בהן ולפגוע באופן קשה בזכויות המבקשות. כן נטען כי ביום 31.7.2025 פורסם, כי דיון בתכנית האיחוד והחלוקה מתוכנן כבר ליום 7.8.2025, "במסגרת הליך בהול ובלתי שגרתי ולמרות שאין כל דחיפות בדיון כה מהיר בתכנית".

המבקשות הדגישו, כי יש להן טענות רבות נוספות כנגד תכנית האיחוד והחלוקה אך אלה יתבררו במסגרת התנגדויות שיוגשו ככל שהתכנית תופקד; שונה הדבר לגבי הטענות הקנייניות, שאינן בסמכות מוסדות התכנון אך עומדות בבסיס התכנית.

בית המשפט המחוזי ציין, כי התכנית מושא הבקשה משנה את חלוקת השטח ואת הסדרי הבעלות גם לגבי החלקות שבמחלוקת ושטחים המוחזקים לדורות למבקשות. בהתאם ובאופן מובנה, תכנית כזו מובילה לשינוי בזכויות קנייניות ואפשרות לפגיעה בהן.

"התכנית מושא הבקשה נראית "תפורה למידותיה" של העירייה המקדמת אותה וככזו שיכולה לשרת לא רק אינטרסים תכנוניים בגינם רשות מקומית אמורה ומחויבת לקדם תכניות מסוג זה. פרט לחלקות שבמחלוקת אין לעירייה במצב ה"נכנס" שטחים סחירים בתכנית, להבדיל משצ"פים, דרכים וכד' ונראה כי הדרך שבה בוצעו החלוקה והאיזון נסמכת במידה רבה על רישומה של העירייה בחלקות שבמחלוקת. הטענה כי במקרה של שינוי ברישום יהיה שינוי במתווה היא לכל הפחות מסתברת.

גם אם יכולה העירייה, כרשות מקומית, לקדם תכנית באזורים שבהם אין לה שטחים סחירים כלל ורשאית להפקיע שטחים, הדבר אינו שקול לקידומה של התכנית במתכונת שבה היא מקודמת כיום, לרבות בנוגע לשאלות של שטחים שנמצאים "מעל או מתחת לקו" (של שווי כלכלי לצרכי התכנית), היקפי פיצוי שיש לשלם, ועוד."

בית המשפט קבע, כי במקרה הנ"ל, הדגש נמצא בשיקול מאזן הנוחות, שכן בהחלטה קודמת נקבע כי הורם הנטל לבסס את השיקול הנוגע לסיכויי התביעה, ואין הצדקה לדון בעניין מחדש. בשים לב להשלכה המובנית של תכנית איחוד וחלוקה על זכויות קנייניות, ייתכן כי במקרה שבו נטען כי תכנית כאמור אינה צפויה לפגוע בזכויות קניין, הנטל להוכחת הדבר מוטל על הטוען. עם זאת, נוטה הכף לעבר המבקשות, והאפשרות שתכנית האיחוד והחלוקה תפגע בזכויותיהן וזכויות רמ"י בוססה ברמה הדרושה לצרכי החלטה זו. מאזן הנוחות נוטה אם כן לטובת המבקשות ושיקולים נוספים אינם מובילים לכיוון שונה. על כן, נקבע כי המשיבות לא יקדמו את התכנית עד להכרעה בתביעה.

הבקשה התקבלה, ונפסקו הוצאות נגד המשיבות.

הערת מערכת:

מדובר בהחלטה ייחודית המעידה בין היתר על המורכבות הנובעת מהפרדה בין הליכי הקניין האזרחי לבין ההליכים של התכנון.

במסגרת הליכי התכנון הדרך הינה הגשת התנגדויות, בירור בועדות הערר/ועדה מקומית/מחוזית/ארצית ובית המשפט המנהלי, כל תכנית בהתאם לסמכות ולדרך שקבע המחוקק, במסגרות אלו מגיעה הבירור לבית המשפט לרוב בסיום ההליך בועדות התכנון, ובית המשפט דן בו כבית משפט מנהלי ואינו נוטה להחליף את שיקול דעת ערכאות התכנון, בנוסף אם התכנית כבר פורסמה למתן תוקף עלול בית המשפט לראות בה "מעשה עשוי" שאין להתערב בו.

עם זאת, הכרעות קנייניות לאור הפסיקה מצויות לרוב במישור האזרחי ומתברר בפני הערכאות האזרחיות, במקרה זה ההליכים התנהלו במקביל ואפשרו/אילצו, את החוכרים לפנות לצו מניעה במישור האזרחי שהינו לכאורה מקביל לצווי הביניים במישור המנהלי אשר ספק אם בית המשפט המנהלי היה נדרש להם שכן סביר שהיה מפנה לצורך ב"מיצוי הליכים" טרם שיתערב, וכאמור בסיום ההליכים ייתכן ווהיה מאוחר מדי לאור האמור לעיל.

המערכת סבורה כי היה מקום לאפשר בירור וסמכויות רחבות יותר במישור התכנוני על מנת שלא יידרשו מספר ערכאות לדון בשאלות דומות המשפיעות זו על זו, ויש לקרב ולערב יותר את שני העולמות.

יתרון כלכלי בולט וחריג

מספר הליך: ת"א 9788-06-22 **סיגל רוזן רכב נ' רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ ואח' ערכאה:** בית המשפט השלום בכפר סבא, בפני כב' השופטת, חגית בולמש. **פרטי המקרקעין:** לא צוין. **תאריך מתן פסק הדין:** 18.9.2025. **ב"כ הצדדים:** לא צוין.

פירוק השיתוף נפתח בתביעה של התובעת, ולווה על ידי בית המשפט בעשרות רבות של החלטות ודיונים רבים, ולאחר מכן, ניתן צו לפירוק השיתוף, הכונסת שמונתה פעלה ממושכות לאיסוף הבעלויות, עדכון שוטר, הגשת בקשות כנדרש, עדכון בעלויות בעת מכירה והעברת זכויות, והיוותה ידו הארוכה של בית המשפט.

בהמשך לאלו, הושגה לקרקע תמורה גבוהה מזו שנקבעה בשמאות הראשונית, כך שעבור בעלי הקרקע כולם השיג הליך הכינוס תמורה גבוהה מהשמאות, נמצאה רוכשת שהעמידה ערבות בנקאית בסכום לא מבוטל לצורך כך, וכיום קיימים היו בתיק הסכמים ובכספת הכונסת ערבות בנקאית בהתאם לתנאי ההתמחרות.

צוין, כי פעולותיה של הכונסת נעשו בשקיפות מול כלל בעלי הזכויות, תוך עדכון שוטר, ונדמה לדברי בית המשפט כי מלבד התובעת, כמי שמבקשת לפתוח מחדש את ההתמחרות בכובעה כרוכשת, לא נמצא כי יש לבעלי הזכויות כל טענה כי אם שבחים על פעולתה. למעשה, נקבע כי גם לתובעת לא היו טענות כלפי הכונסת בנוגע להליך הרכישה עד למועד בו הבינה כי היא טעתה כלכלית. זאת, מלבד טענות, שלמעשה מופנות כלפי בית המשפט, שקבע מחיר מינימום להתמחרות על פי שומה. הונחה לפני בית המשפט הצעה של 70.4 מיליון ₪ לרכישת הקרקע על ידי הרוכשת, במסגרת פירוק השיתוף. הסכם חתום בין הכונסת לבין הרוכשת הוגש לתיק בית המשפט.

הדיון שהתנהל ביום 16.9.25 נקבע לצורך אישור המכר, וכן לצורך דיון בצו המניעה, בכל הנוגע לבקשה להיתר בניה שהוגשה על ידי התובעת לוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה. כיומיים לפני הדיון, תוך חריגה מסד הזמנים שנקבע על ידי בית המשפט להגשת בקשות, הגישה התובעת, המהווה 70% מהזכויות במקרקעין, בקשה להתחיל את ההתמחרות במחיר שבו התקבלה הצעת הרוכשת, הוא מחיר המינימום על פי חוות הדעת השמאית המעודכנת – 70.4 מיליון ₪. התובעת חזרה על הצעה זו והציגה ערבות בנקאית מתוקנת על סכום זה בפתח הדיון.

בית המשפט ציין, כי האמור נוגד את כל הליכי הכינוס שהתנהלו עד כה, את סדרי הדיון, ההחלטות שניתנו בעניין אופן הגשת הבקשה, המועדים שנקבעו על ידי הכונסת להתמחרות והגשת הצעות, וכן את הודעה המפורשת של היועצת המשפטית של התובעת לכונסת

השאלה שעלתה הינה האם לאשר את המכר שאושר על ידי הכונסת עם הרוכשת או שיש לאפשר את פתיחת ההליך, כפי שמבקשת התובעת, אשר הגישה הצעה אך נסוגה ממנה, וכעת מבקשת לפתוח את ההליכים מחדש. האם יש בכך כדי לאזן בין הזכויות וכן האם יש בהצעה כדי יתרון כלכלי בולט וחריג שיאפשר פתיחת הכינוס להצעות נוספות?

בית המשפט בלשונו :

"הליכי התמחרות נועדו להשיא את התמורה עבור בעלי הנכס. עם זאת, קיים אינטרס חשוב של אמון הציבור בסופיות הליכי מכרז והתמחרות, אשר עשוי לגבור על אינטרס השאת התמורה. פתיחה מאוחרת של הליך התמחרות שהסתיים עלולה להרתיע משתתפים פוטנציאליים בעתיד ולגרום להם להימנע מהגשת הצעותיהם הטובות ביותר מלכתחילה, מתוך מחשבה שתישמר להם הזדמנות לשפר את הצעתם מאוחר יותר. בענייננו, הרוכשת פעלה ללא כל

דופי בעת הגישה הצעה על פי התנאים, לרבות הפקדת ערבות בנקאית בסכום של מיליוני שקלים, השיבה על התנאים וחתמה על ההצעה כלשונה, כפי שהוגשה על ידי הכונסת. לא זו בלבד שהתמורה שנקבעה הוגנת וסבירה אלא היא אף עולה על הערכת השווי של התובעת עצמה, כך שזו מהווה תמורה ראויה גם לשיטת התובעת."

בית המשפט הדגיש, כי לתובעת, תוך יתרון בולט אל מול הרוכשת, היה מידע תכנוני וכלכלי מלא מזמן אמת, הייתה חשופה לכל הליכי התכנון והבניה, זכויות הבניה וההקלות האפשרויות, המשיכה במגעים מול העירייה, היה לה מידע על שווי של עסקאות בקרקע זו בין בעלי זכויות, ובסופו של יום בחרה, בחירה מושכלת, לסגת מהצעתה שיקולים כלכליים.

מנגד, צוין כי הרוכשת, בתום לב, פעלה כנדרש להגשת הצעות, ונותרה מציעה יחידה, עם ערבות בנקאית בגובה של 7 מיליון ₪ שהופקדה בקופת הכונסת בשל הליכי פירוק שיתוף שנפתחו על ידי התובעת ולבקשתה. לא היה כל דופי בהתנהלות הרוכשת, שאף הבהירה בדיון כי אינה עומדת על המחאת התוכניות שהוגשו או כניסה בנעלי התובעת בנוגע לתוכניות בניה, והתמורה שהוצעה הינה התמורה של 70.4 מיליון ₪, על פי שמאות מתוקנת, גם ללא צו המניעה וללא כניסה בנעלי התובעת על פי תכניות התכנון והבניה.

ההצעה של התובעת מהווה תוספת של כ- 4.6 מיליון ₪ אל מול ההצעה הזוכה. הודגש, כי אין מדובר בתוספת של מה בכך כי אם השאת רווחים משמעותית לבעלי הזכויות הנוספים, המחזיקים 30% מהקרקע, ובפרט לאותם בעלי זכויות שביקשו להשיא את הרווחים, שיקבלו תמורה לכל הפחות של כ- 700,000 ₪. תמורה משמעותית תהיה גם לבעלי הזכויות הנוספים, כך שבסופו של יום כלל בעלי הזכויות שאינם התובעת יקבלו תמורה נוספת של 1.38 מיליון ₪ לכל הפחות. תמורה נוספת זו מהווה יתרון כלכלי בולט ומשמעותי בהצעה החדשה אל מול ההצעה הקיימת.

בית המשפט קבע, כי הרוכשת, כמי שזכתה בהתמחרות, וכמי שהייתה תמת לב, תוכל לבחור האם להשוות להצעת התובעת ולהוות הזוכה, או שהיא מוותרת על הגשת הצעה. ככל שלא תוגש הצעה של הרוכשת, תוכרז התובעת כזוכה בהתאם להצעתה, אך זכיה זו בכפוף לשיפוי הרוכשת בסך של 150,000 ₪. בנוסף, תישא התובעת בשכר טרחת כונס הנכסים בסך של 100,000 ₪ בגין התנהלותה בתיק זה.

הערת מערכת :

פעמים רבות וביתר שאת בהליכי פירוק שיתוף בהם בעלי הזכויות עצמם מעורבים בהצעות הרכישה, עולה בפני בתי המשפט ההתלבטות של אישור הצעה וסיכום עם קונה שהציע הצעה גבוהה ועמד באשר נקבע, לרוב אחר הליך התמחרות, או פתיחת ההליך בשל הגעת הצעה מאוחרת מצד ג', שהיה או לא היה מעורב הליך עד אותו שלב.

מחד, קיימת חשיבות רבה לסופיות ולהסתמכות ומנגד מטרת השאת התמורה, על כן ולאור העובדה שבפועל מועד "קו פרשת המים" הינו אישור בית המשפט, מצא בית המשפט פתרון ביניים שהביע את מורת רוחות מפתחי ההליך להצעה הגבוהה, ומנגד נתן פתח ועדיפות זכות קדימה למציעה שעמדה עד כה בכל הכללים וסדר הדברים.

הסכם קומבינציה הכולל זכויות קיימות

מספר ההליך: ערר 8176/1021 **שפונדר ופדלון יזמות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים ערכאה:**

ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז תל אביב, בפני כב' היו"ר, עו"ד הלל גלקופ. **פרטי המקרקעין:** גוש 5026 חלקות 61, 57, 42, בת ים. **תאריך מתן ההחלטה:** 10.9.2025. **ב"כ העוררת:** עוה"ד דרור שאול.

ערר בגין שומה מכרעת, בעניין הסכם קומבינציה במסגרתו נמכרו לעוררת 57.25% מזכויות הבעלים במקרקעין. ביום 29.3.20 אושרה בקשה להיתר במקרקעין עבור הקמת מבנה מגורים בן 20 קומות הכולל 76 יחידות מגורים. כמו כן אושרו הקלות לתוספת יחידות דיור (שבס), בין היתר נוספו שטחים וכן 12 יחידות דיור (להלן: "התוספת"). בהתאם לכך, נוספו גם ממ"דים באותן יחידות.

בשל אישור הבקשה להיתר וההקלות, הוצאה למשיבה שומת השבחה מטעם הוועדה המקומית. סך היטל השבחה שנקבע בשומה, בהתחשב בפטור בגין מרכיב ממ"דים הינו 4,110,163 ₪. בעקבות כך, פנתה העוררת למינוי שמאי מכריע והיטל השבחה הועמד על סך 3,907,635 ₪. כנגד השומה המכרעת הוגש ערר זה.

העוררת טענה, כי השמאי המכריע טעה כשקבע פטור מהיטל השבחה ל-5 ממ"דים שכן לטענתה היה מקום לקבוע פטור מהיטל השבחה עבור כל 12 היחידות שנוספו כתוצאה מאישור ההקלה. כמו כן, העוררת טענה, כי לשון סעיף 19(ב)(9) לחוק התכנון והבניה הינה החלטית וקובעת פטור בכל מקרה של ממ"ד, ללא הבחנה בין הוספת ממ"ד לדירה קיימת לבין דירה חדשה ו/או כל בנייה אחרת.

ועדת הערר בחנה את הסכם הקומבינציה, וראתה כי מלבד זכויות בניה עתידיות נמכרות גם זכויות במקרקעין עצמם שהן בגדר נכס שניתן לרכוש בו בעלות עצמאית (במאובחן מעניין "ברגלס" שם נמכרו זכויות שלא ניתנות למכירה באופן עצמאי). ועל כן אין מדובר בזכויות עתידיות.

ועדת הערר הוסיפה, כי בענייננו ההסכם עסק בזכויות מכח התכנית והן הבסיס להסכם. אך בנוסף, הוסדרו הזכויות מכח ההקלות, אלא שאין מדובר בתנאי בלעדי אין לחוזה קיום. החוזה יתקיים גם בלא הקלות. יתרה מכך הדגישה הועדה כי - ההקלות לא יאושרו, אלא כנדבך נוסף שיאושר לאחר אישור התכנית. על כן בנסיבות אלו, נקבע כי ההקלה שוב אינה יכולה להיות זכות עתידית, כיוון שהיא מבוססת על תכנית מאושרת ועל הזכויות שהוקנו מכוחה בנפרד ובמנותק.

ועדת הערר קבעה, כי ההקלה שבאה לאחר אישור התב"ע ואינה מוגדרת כתנאי מתלה בהסכם, ממילא מהווה זכות עצמאית שנוגדת לאחר אישור התב"ע ולאחר שזכויות התב"ע אושרו וחולקו בין הצדדים. למעשה אין כל מניעה כי ההקלה הייתה מאושרת בהסכם נפרד לחלוטין לאחר אישורה של התכנית המשביחה.

לאור האמור, נקבע כי אין מדובר בזכויות עתידיות, אלא בזכויות קיימות, שלצידן התחייבות נוספת ביחס לזכויות שיגיעו בנוסף אליהן ולצידן. ולכן טענות הועדה המקומית לפיהן יש לסטות מהוראת סעיף 7(א) לתוספת השלישית, (לפיה ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד שהחייב בו מימוש זכות במקרקעין שלגביהם חל ההיטל) – הינן בגדר סתירה וסטייה לא מקובלת ממושכלות היסוד הקבועות בעניין מועד תשלום היטל השבחה ומימוש הזכויות, ולכן הערר נדחה.

הערת מערכת:

מן הראוי כי המחקק היה קובע הוראות ברורות בתוספת השלישית ביחס לעסקת קומבינציה, התוספת מתייחסת למקרים של מימוש במכר או מימוש בדרך של היתר, אולם עסקת קומבינציה כידוע משלבת את שני אלו שכן מתחילה במכר אולם ממשיכה בהוצאת היתר ולכן מערבת בין העולמות.

מאחר וברור כי אם לא יוצא היתר הרי שגם המכר לא יצא לפועל, היה מקום לראות בפועל בעסקה זו כעסקת בניה ולדעתנו לא להתייחס אליה כעסקת מכר, שכן מכר הקרקע הינו גורם מימוני שמאפשר לבעלים להגיע לתוצאת בניית דירות ללא "הבאת כסף מהבית", לדוגמא נכון הדבר ביחס לפטור הקיים לשטחי הממ"ד שמותנה בבניית שטחים אלו בפועל ואינו חל במכר, עם זאת בפועל מאחר ולמרות המכר החלקי בפועל יבנו שטחים אלו, אין להתייחס אליהם שמכירה נטו, אלא להביט במהות.

סטייה ניכרת?

מספר הליך: ערר 11002/0125 **בן דוד שלום ואסתר ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים ואח' ערכאה:** ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב, בפני כב' היו"ר, עו"ד הלל גלקופ. **תאריך מתן ההחלטה:** 1.9.25. **פרטי המקרקעין:** חלקות 333 ו-334 בגוש 7150, רחוב הרצוג 23 ודניאל 40 בבת ים. **ב"כ העוררים:** עוה"ד יוסף בן דוד ועופר סמוך.

ערר כנגד החלטת ועדת המשנה של הועדה המקומית בת ים, לאשר בקשה לאישור תשריט איחוד חלקות. המדובר בשתי חלקות, אחת עם בניין מגורים הכולל 3 קומות עם 12 יחידות דיור והשני 3 קומות עם 9 יחידות דיור. מטרת הבקשה הינה איחוד החלקות ויצירת חלקה אחת עליה מבקשת החברה להקים בניין אחד עם חניון תת קרקעי. במקביל, הוגשה גם בקשה להריסת המבנים הקיימים והקמת בניין מגורים הכולל 50 יחידות דיור ושלוש קומות מרתף.

העוררים טענו, כי לא ניתן לאחד את החלקות בדרך של תשריט, שכן בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה, לא ניתן לחלק קרקע בדרך של תשריט כאשר חלה על המקרקעין תכנית שכבר כוללת חלוקת קרקע ומאחר החלקות הנ"ל הוגדרו בתכנית – הרי שלא ניתן לאחד אותן.

ועדת הערר דנה בכל טענות העוררים, וקבעה כי חלק מהן דינן להתקבל והמשמעות הינה החזרת הבקשה לבחינת הועדה המקומית.

ועדת הערר ציינה, כי יש להתיר סטייה מתכנית במסגרת תשריט, אך אין בכך כדי לאפשר כל סטייה באשר היא.

"שעה סעיף 140(ב) קבע כי במסגרת תשריט תותר "סטייה מתכנית שהותרה", הרי שהלשון מלמדת – "סטייה" דווקא ולא "סטייה ניכרת". אך דברים אלו נכונים גם מבחינה מהות הדברים: כאמור לעיל בסעיף 149 לחוק התו"ב, נקבע כי לצורך אישור תשריט הסוטה מהוראות תכנית, נדרש הליך פרסום זהה להליך הפרסום שנדרש לצורך

הקלה. ועל כן דומה, כי המחוקק ראה בסטיה מכח תשריט, כסטייה הזוהה במהותה לסטייה מתכנית במסגרת הקלה, קרי סטייה שאינה ניכרת.

על כן, ונוכח הדמיון שיש בין הליך אישור תשריט הסוטה מתכנית להליך פרסום ההקלה, דומה כי יש להחיל במקרה מעין זה את מבחן ההצדקה התכנונית הקבוע לעניין הקלה. ככל שהוועדה המקומית סבורה שאכן ניתן לסטות מתכנית במסגרת תשריט וכי מדובר בסטייה תכנונית ראויה ומוצדקת שאינה בגדר סטייה ניכרת, הרי שעליה להבהיר ולהצדיק סטייה זו. ובהתאם לבחינה זו תערך גם ביקורת שיפוטית ותכנונית במסגרת דיון בפני ועדת הערר, **קבוע בסעיף 140 לחוק.**"

נקבע, כי הוועדה המקומית שגתה כאשר בחנה את תשריט האיחוד כאילו הוא "עומד בפני עצמו", הודגש כי על הוועדה המקומית היה לבחון לכל הפחות את התכניות החלות על המקרקעין ולבחון האם קיימת היתכנות כי הפרויקט אכן יצא לפועל, ולכן נקבע כי על הוועדה המקומית לדון בבקשה לאישור תשריט מחדש.

ועדת הערר הוסיפה, כי במצב בו הוועדה המקומית לא דנה בנושאים העקרוניים בהם היא נדרשת לדון פי דין, הרי שיש להשיב בפניה את הדיון על מנת שתעשה כן. ברי כי בסמכותה של ועדת הערר לדון "דה נובו". ואולם, בנסיבות העניין, שעה שהוועדה המקומית לא קיימה דיון כנדרש ולא דנה בשאלות מהותיות כמפורט לעיל, סברנו שיש להשיב את הדיון בפניה על מנת שתבהיר את עמדתה ביחס לסוגיות האמורות לעיל שלא נדונו.

אשר על כן, הבקשה הושבה לדיון מחדש בוועדה המקומית.

הערת מערכת :

ככל והליך חלוקה או איחוד בפני עצמם יוצרים שינויים מהותיים, אך מתבקש יותר כי הדבר ייבחן בהליך ארוך יותר של תכנית שיש בו שלבים מורכבים יותר וניהול הליך התנגדויות מוסדר, ייתכן ויכלול אף טבלאות איזון ובקרה רחבה יותר, לדעתנו איחוד או חלוקה מתאימים יותר למקרים פשוטים של פתרונות לחלקות קטנות ושלא יצרו שינויים תכנוניים מורכבים, יש לזכור כי לעיתים נוקטים בהליך זה שכן חלוקה או איחוד שאינם בתכנית או בהקלה על פניו אינם מהווים אירוע שדורש תשלום היטל השבחה.

המערכת מברכת בזאת בברכת "חג סוכות שמח" ומועדים לשמחה,

מי יתן ויגיעו בשורות טובות וישונו כל חיילינו והחטופים בשלום וישרור שלום על ישראל אחרי שנים קשות.