

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 

הכרעה קניינית כשלב מקדמי להליך התכנון – האם נדרשת ובאלו מקרים

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- גבעתיים - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 503-0854406 – התחדשות עירונית בן גוריון.
- רמת גן - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 506-1155308 – התחדשות עירונית הרא"ה.
- באר שבע - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 605-0450627 – שימור והתחדשות העיר העתיקה.
- לוד - הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת מס' 406-0849133 – מרכז פרדס שניר.

עדכוני פסיקה

• היטל השבחה

עמ"נ 69444-02-23 ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקווה נ' יוסף שמוחה ואח' -

תכנית "כל הקודם זוכה" אינה קונקרטית לצורך חיוב בהיטל השבחה.

• חוזים

ת"א 18864-05-22 שחר פרי נ' יצחק אנדרסון –

פיצויים בגין אובדן הזדמנויות.

• תכנון ובניה

ערר 1010/0125 תמ"א רש"י 32 תל אביב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' -

לא ניתן להתעלם ממבנה בלתי חוקי בבקשה להיתר מכוח תמ"א 38.

• הפקעות

ערר 8514-05-25 ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית אתא נ' רחל ברבני –

תכנית מפקיעה-משביחה.

מאמר

הכרעה קניינית כשלב מקדמי להליך התכנון – האם נדרש ובאלו מקרים

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

כלל ידוע הוא שמוסדות התכנון מוסמכים לדון בשאלות תכנוניות בלבד ואינם מוסמכים להכריע בשאלות קנייניות. הסיבה לכך היא שתפקידם הוא תכנוני, והם נדרשים לפעול על יסוד תשתית קניינית נתונה וברורה.

כאשר קיימת מחלוקת קניינית הדורשת הכרעה, מוסדות התכנון **רשאים**, אך לא חייבים, **לעכב** את הדיון בבקשה עד להכרעת הערכאה השיפוטית המוסמכת בסוגיה הקניינית. ואולם, גם אם בחר מוסד תכנון שלא לעכב את הדיון בבקשה, החלטתו תקפה במישור התכנוני בלבד ואינה מהווה בשום מקרה הכרעה בשאלה הקניינית.

תכניות איחוד וחלוקה מהוות במובן מסוים חריג לכלל זה, היות והוראות האיחוד והחלוקה נועדו במהותן להסדיר את הזכויות הקנייניות ביחידות התכנוניות החדשות שיצרה התכנית. מכאן, שבתכניות מסוג זה מוקנית למוסדות התכנון הסמכות החוקית לכלול בתכנית הוראות המשנות את הקצאת הזכויות בחלקות ועל ידי כך לשנות זכויות קנייניות של בעלי זכויות, וזאת בין בהסכמתם ובין שלא בהסכמתם.

מנגנון זה נועד לשרת תכליות תכנוניות-ציבוריות, כגון אופטימיזציה של שימושי הקרקע והפיכת התכנון לישים, וכן חלוקה צודקת של הנזק וההשבחה בין בעלי המקרקעין.

בצד זאת, ועל אף הסמכות המיוחדת הנתונה למוסדות התכנון בתכניות איחוד וחלוקה, היא אינה מקנה להם את הסמכות להכריע במחלוקות הנוגעות לזכויות קנייניות, וזו מסורה באופן בלעדי לבתי המשפט.

במצב של אי-בהירות **משמעותית** בנוגע לטיבן של הזכויות בקרקע או לזהות הבעלים, מוסד התכנון **יידרש**, ככלל, להימנע מקידום תכנית איחוד וחלוקה בטרם נפתרה המחלוקת הקניינית אשר סמכות ההכרעה בה מסורה לבתי המשפט.

כלומר, בשונה מהליך הרישוי, שבו קיומן של מחלוקות קנייניות אינו מחייב את עיכוב מתן האישור התכנוני, והדבר נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון, הרי שבכל הנוגע לקידום תכנית, קיומה של מחלוקת קניינית מהותית מחייבת את עצירת קידומו של ההליך התכנוני עד לקבלת הכרעה שיפוטית.

כך נקבע לאחרונה על ידי בית המשפט העליון במסגרת רע"א 25633-10-25 **עיריית בני ברק ואח' נ' מלון אורכידאה ואח'** (16.11.2025), אשר התמקד בהחלטה על מתן סעד זמני, שקבע כי יש למנוע מהמבקשות לקדם תכנית איחוד וחלוקה עד להכרעה בתביעה קניינית שהוגשה על ידי המשיבות ואשר נוגעת לשאלת הבעלות בחלקות שבתחום התכנית.

המחלוקת הקניינית שעמדה במוקד ההחלטה, נסבה על **זכויות קנייניות בחלקות** שנרשמו במרשם המקרקעין על שם עיריית בני ברק מאז 1949, בעוד שלטענת המשיבות הבעלות האמיתית בהן שייכת לרמ"י, שהחכירה אותן להן לדורות.

בית המשפט חזר והזכיר כי מוסדות תכנון אינם מוסמכים להכריע בשאלות קנייניות, כי תפקידם הוא תכנוני בלבד, וכי עקרון זה תקף גם במסגרת תכנית איחוד וחלוקה.

ואולם, הקביעה המרכזית בהחלטה, נוגעת לחשיבות סדר הדיון בתכניות איחוד וחלוקה. בעניין זה קובע בית המשפט העליון, כי **יש לפעול באופן כזה שתחילה יוכרעו הסוגיות הקנייניות ורק לאחר מכן ניתן יהיה להמשיך ולקדם את ההליך התכנוני**.

בית המשפט מסביר, כי אף על פי שמנגנון איחוד וחלוקה אמור לשרת תכליות תכנוניות ציבוריות ולהתבסס על צרכים תכנוניים מובהקים – ולא על שיקולי פיצוי או בעלות גרידא, אשר עשויים להיחשב שיקול זר ופסול – לזהות הבעלים יש השפעה מהותית על אופן הקצאת החלקות במצב היוצא של התכנית.

הטעם לכך נעוץ במנגנוני ההגנה שקבועים בחוק לצורך שמירה על זכויות הבעלים בתכנוניות איחוד וחלוקה שאינן מוסכמות. מנגנונים אלו קבועים בסעיף 122 לחוק התכנון והבנייה ומחייבים להקצות לבעלים מגרש קרוב ככל האפשר למקום בו מצויים מקרקעיו ושמירה על עיקרון השיוויון היחסי.

מנגנון הגנה נוסף הקבוע בדין הוא הימנעות משיתוף חדש כפוי (מושע). שיתוף חדש שכזה אינו רצוי כלל, משום שהוא עלול להכביד על פיתוח המקרקעין, על סחירותם ועל מימוש התוכניות, וכרוך בעלויות עסקה גבוהות. ולכן, לא בכדי קובעות תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה, תשס"ט–2009) כי עורך טבלאות ההקצאה יפעל, ככל הניתן, להפריד שותפויות במקרקעין ולהקצות מגרשים לבעלות יחידה.

לאור כל זאת קבע בית המשפט, כי כאשר תכנית איחוד וחלוקה כוללת חלקות שבעלותן שנויה במחלוקת משפטית מהותית, יש לעכב את קידום התכנית עד להכרעה הקניינית. הקפאה זו אינה נחשבת להתערבות בשיקול דעת תכנוני, אלא להקפדה על סדר דיוני נכון שמטרתו למנוע פגיעה בלתי הפיכה בזכויות קנייניות, וכן למנוע מצבים תכנוניים לא רצויים, כגון יצירת שותפויות כפויות.

במקרה אחר שהגיע לפתחו של בית המשפט העליון, עע"מ 3975/22 ב. קרן-נכסים (98) בע"מ, דובר בתכנית מתאר מפורטת לפיתוח מרכז מסחרי והוספת קומות מגורים ותעסוקה על גג המבנה הקיים, כאשר במהלך קידום התכנית נתגלעה מחלוקת קניינית שנגעה בעיקרה לשאלת ישימות מימוש התכנית בשלב הוצאת היתרי הבניה לאור ההתנגדות שהגישו המשיבות (הבעלים של חלקים בקרקע) לתכנית.

המשיבות, שכאמור התנגדו לתכנית, עתרו לבית המשפט על מנת לבטל את ההחלטה לאשר את התכנית.

בית המשפט העליון דחה את בקשת המשיבות וקבע, כי לא נפל כל פגם באישור התכנית, שכן אישור התכנית כשלעצמו אינו משנה את זכויות הקניין ואינו גורע מחוק המקרקעין, ועל אף ששיקול הישימות הוא רלוונטי (כדי להימנע מדיון סרק), המימוש האפשרי של התכנית אינו צריך להיות ודאי בשלב התכנון, וניתן לאשר תכנית גם אם ישנו ספק אם תתממש.

בית המשפט הסביר כי שלב התכנון הוא תכליתי ורחב, והשיקולים הקנייניים במהלכו אינם "חזות הכל" וכי מוסד התכנון רשאי לשקול שיקולים תכנוניים רחבים, כגון האינטרס הציבורי הרב הגלום בתכנית.

בנוסף נקבע, כי התכנית המאושרת תוכל לשמש "קרקע לשיח ולשיתוף פעולה עתידי בין הצדדים", ותהווה "אות פתיחה" להליך חיובי של משא ומתן, ולא "מנוף לחץ פסול", כטענת המשיבות.

פסיקות אלו מהוות תזכורת לכך שעל אף שתכנית מהווה כלי תכנוני מובהק, היא נושאת בחובה היבטים קנייניים משמעותיים המחייבים את מוסדות התכנון לבחנם לעומק כבר בשלב קידום התכנית, ולא להסתפק רק בבחינת העמידה ברף הנדרש.

עם זאת, הקו הדק המפריד בין סמכותם התכנונית הרחבה של מוסדות התכנון לבין העיקרון היסודי, לפיו מוסדות תכנון אינם מוסמכים להכריע במחלוקות קנייניות, לא רק מטיל את האחריות על מוסד התכנון להחליט מתי נכון לקדם תכנית ומתי ראוי לעכבה על מנת למנוע דיוני סרק, אלא שבמידה מסוימת, מייצר חוסר ודאות ליזמי התכנית ובעלי הזכויות ומהווה גורם מעכב נוסף בהליכי קידומה של תכנית.

קשיים אלו מהדהדים שוב את הצורך בערכאה שיפוטית אחת שתדון בהיבטים הקנייניים והתכנוניים במאוחד.

ערכאה כזו תוכל להכריע במחלוקת הקניינית המהותית כחלק אינטגרלי מהבחינה התכנונית-מינהלית, ובכך למנוע את הצורך בפיצול הדיון והקפאת הליכי תכנון חיוניים או עיכובם לזמן רב בשל מחלוקות קנייניות.

ניתן לעשות זאת, בין היתר, על ידי הרחבת סמכויותיה של ועדת הערר הפועלת מכח סעיף 12א' לחוק התכנון והבניה, כך שתוקנה לה סמכות לדון ולהכריע גם במחלוקות קנייניות העולות בפניה והנדרשות לצורך הכרעה במחלוקות התכנוניות המצויות בתחום סמכותה.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

גבעתיים - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 503-0854406 – התחדשות עירונית ציר בן גוריון

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית להתחדשות עירונית בבן גוריון, גבעתיים. מטרת התכנית הינה בין היתר, התחדשות מזרח העיר, תוך העצמה של ציר בן גוריון מחד ושמירה על המאפיינים הייחודיים של השכונה ועל רוח המקום מאידך, בתמהיל של התחדשות מגרשית (בהתאם לתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38).

התכנית קובעת מתחמי מימוש שנותנים מענה לצרכי הציבור, התחדשות התשתיות הקיימות נועדו לשיפור הנגישות וקישוריות.

עוד קובעת התכנית את התחדשות המבנים הקיימים והגדלת מספר יחידות הדיור בכ-2,000 יחידות חדשות, תוך יצירת תמהיל מגוון, קביעת הוראות להרחבת הרחובות על ידי הפקעת שטחי, קביעת הוראות לחזיתות מסחריות, קביעת זכויות בנייה ועוד.

רמת גן - הודעה בדבר אישור תכנית מתאר מקומית מס' 506-1155308 – התחדשות עירונית הרא"ה

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית להתחדשות עירונית ברחוב הרא"ה רמת גן. מטרת התכנית הינה הריסת 5 בנייני מגורים בהם 55 יחידות דיור, והקמת 4 בנייני מגורים חדשים במקומם, בני 9 קומות מעל קומת קרקע, הכוללים 154 יחידות דיור וכן שטחי ציבור מבונים ומסחר בקומת הקרקע ומרתפים משותפים.

התכנית קובעת שינוי במערך ייעודי הקרקע, קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה, קביעת אזור הנחיות מיוחדות עבור מעבר תשתיות תת"ק, קביעת תנאים להליך רישוי ועוד.

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

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית לשימור והתחדשות העיר העתיקה בבאר שבע. מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית לשימור ופיתוח העיר ההיסטורית והעצמתה כליבה עירונית מטרופוליטית, תוך קביעת הוראות וזכויות בניה למגורים, מסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור, שטחים פתוחים ועוד.

התכנית קובעת בין היתר, שינוי ייעודי הקרקע, קביעת זכויות בנייה, תכסיות, מס' קומות והוראות לבינוי. כמו כן, נקבעו הנחיות לפיתוח, קביעת קריטריונים ותנאים לגמישות בהוראות התכנית במקרים מיוחדים בהתאם לשיקול דעת הגורם המוסמך.

לוד - הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת מס' 406-0849133 – מרכז פרדס שניר

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית מפורטת במרכז פרדס שניר בלוד. מטרת התכנית הינה בין היתר, יצירת מסגרת תכנונית מפורטת והוראות להקמת שכונת מגורים בת כ-2,200 יחידות דיור.

התכנית קובעת בין היתר, הוראות להריסת מבנים, הפקעת קרקעות, קביעת מקום הפרשות לצרכי ציבור, זיקות הנאה לתושבי השכונה, קביעת הוראות בינוי ופיתוח למגרשים בתחום התכנית ועוד.

עדכוני פסיקה

תכנית "כל הקודם זוכה" אינה קונקרטית לצורך חיוב בהיטל השבחה

מספר הליך: עמ"נ 69444-02-23 ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקווה נ' יוסף שמוחה ואח' ערכאה: בית המשפט לעניינים מנהליים, בפני כב' השופט, אבי גורמן. פרטי המקרקעין: תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליני משני קריית אריה, פתח תקווה. ב"כ המשיבים: עוה"ד גלעד שמעון, יונתן ליבצייק, רן כהן, אלי וילצייק, אריאל פל, צדוק צדיק, אורן מור, יצחק מקמל, יגאל מלמד, יעקב צפריר, אריאל שיין, עידו בלוד, אבי חי, חיים בן יעקב, אלירן חליבה, אלכס כץ, מוטי איצקוביץ, ארז גבע, לילך ירדני, טליה דיין ותום פישר.

עשרה ערעורים אשר הדיון בהם אוחד, כנגד החלטות של ועדת הערר מחוז מרכז. השאלה המשותפת שניצבה במוקד ערעורים אלה הייתה: האם תכנית 410-0411132 (פת/2200), תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליני משני קריית אריה יצרה אירוע מס המקים חבויות בהיטל השבחה, או שכפי שקבעה ועדת הערר, מפי עו"ד תיאודור שרון, לא נוצר אירוע מס שכן התכנית לא הקנתה, בוודאות מספקת, זכויות קונקרטיות מוקנות או מעין מוקנות ביחס למגרשים שבתחומה?

ועדת הערר קבעה, כי התכנית אך ורק הסדירה את עקרונות התכנון אשר מימושו בפועל ביחס למגרשים ספציפיים, מחייב הגשת תכניות מפורטות, אשר יהיו כפופות באופן מלא לשיקול דעת רחב של מוסד התכנון אשר ידון באותן תכניות. ברמת המגרש הספציפי, התכנית לא הקנתה זכויות קונקרטיות במידת ודאות של ממש, ולא ניתן לומר כי "גשר של ברזל" מוביל לנתינתן. בנוסף, אף הזכויות שקבעה התכנית – ברמה מתחמית ואזורית ולא למגרש ספציפי, הן במסגרת סל זכויות בניה "תחרותי-מתכלה", מה שמוסיף על רמת אי הוודאות – הקיימת בלאו הכי לאור אופייה של התכנית. בנסיבות מיוחדות אלה קבעה ועדת הערר כי לא נוצר אירוע מס, המביא לחבות בהיטל השבחה לפי חוק התכנון והבניה.

בית המשפט פתח וציין, כי תכנית 2200 היא תכנית מזן חדש יחסית. היא נפרסת על שטח נרחב, ולמעשה קובעת את המסגרת לפיתוח עתידי, אשר גיבושה בפועל יתאפשר רק באמצעות הגשת תכניות מפורטות בעתיד, כאשר, מבחינה מהותית – אף אם לא הוגדרה ככזו, התכנית דומה מאוד לתכנית כוללת בעניין זה שבשום מובן אינה מקצה זכויות

למגרש ספציפי, במידת ודאות של ממש, ודאי לא כזו שיצרה "גשר של ברזל" אל אותן זכויות. לאור זאת ובהתאם למבחני הפסיקה, בית המשפט קבע כי מסקנת ועדת הערר לפיה התכנית לא יצרה אירוע מס, נכונה.

בית המשפט הדגיש, כי הטעם העיקרי למסקנה כי התכנית לא הקנתה זכויות למגרש ספציפי במידת הוודאות המינימאלית הנדרשת, נעוץ באופי הזכויות שקבעה התכנית, וכתוצאה ממרחב שיקול הדעת הרחב ששמור לוועדה המקומית בעתיד בקביעה הקונקרטית של הזכויות שיוקצו לכל מגרש ומגרש, אם בכלל. מדובר בתכנית שקבעה מסגרת: מה היקף הזכויות המקסימאלי שניתן יהיה בעתיד לקבל, לדוגמה – כי בחלק ממתחמים מסוימים ניתן יהיה לבנות מבנים בני עד 40 קומות, אולם אין זה כמובן אומר כי יש התחייבות כלשהי כי זה שיעור הבניה שיותר למגרש ספציפי. כך לגבי גובה הבניה, היקפה ולמעשה לגבי חלק ניכר ממאפייניה.

כמו כן, צוין כי מה שיותר בפועל, יקבע בעתיד, באישורים שתיתן (או לא תיתן) הוועדה המקומית לתכניות מפורטות שיוגשו, תוך שקילת התנגדויות שישמעו ומגוון רחב של שיקולים תכנוניים שיהיה מקום לקחת בחשבון. היקף שיקול הדעת השמור לוועדה המקומית הוא רחב ביותר, ולא רק שמותר יהיה לה להפעילו ולשקול מה ראוי להתיר ומה לא, למעשה חובה יהיה עליה לעשות כן.

"תמונת הדברים היא כי לא ניתן בשלב זה, על סמך התכנית הנוכחית, להצביע על זכויות ודאיות שקיבל בעל מקרקעין ספציפי. השתת המס בשלב זה, אינה אלא על סמך הערכות והשערות, אשר אין כל בסיס של ממש לדעת כי יתרחשו, ואם כן באיזו מידה. השתת מס שכזה אינה מוצדקת, שכן היא ללא ספק תביא למיסוי כאלה שלא יפיקו בפועל כל התעשרות או התעשרות נמוכה בלבד (וכמובן, חוסר הוודאות ושומה המתבססת על השערות גרידא, עלולה להתברר גם כמיסוי בחסר)".

לאור האמור, הערעורים נדחו.

הערת מערכת:

בית המשפט המחוזי לא קיבל את עמדת היועץ המשפטי לממשלה שעמדתו התבקשה וניתנה במסגרת ההליך לאור ייחודו, היועמ"ש סבר כי לאור העובדה שאמנם תכנית כוללנית אינה מוגדרת כתכנית שמחייבת תשלום היטל השבחה, אך תכנית 2200 שאינה תכנית כוללנית היא בהכרח תכנית מחייבת והשאלה הנשאלת הינה אך ורק מהו שיעור היטל ההשבחה שישולם לאור אי הוודאות.

נציין, כי תיקון 126, שהחריג תכנית כוללנית, נבע בין היתר מסוגיה זהה למקרה דנן ובה, לאור הגמישות ואי הוודאות בתכנית כוללנית, היה קושי רב לחייב בהיטל השבחה כל עוד אין נתונים לגבי תקופת הדחיה, ובעיקר לאור אי וודאות בדבר שיעור הזכויות העתידי שיאושר במקום שכן תכנית כוללנית מטבעה אינה קונקרטית מספיק וקיימת בה גמישות רבה.

יש מקום, גם לציין כי דווקא מבחינת הנישום, אי וודאות זו עשויה פעמים רבות לפעול לטובתו שכן עשויה להפחית משמעותית את שיעור ההיטל, מאידך, חיבור של ההיטל שהיה נגבה בגין התכנית הכוללנית להיטל שיגבה בגין התכנית שתאושר בסוף, עלול להוביל לתוצאות מעוותות ולא צודקות.

מבחינה זו בחר בית המשפט בצד הפרקטי שנראה לו צודק יותר, ולא במילות החוק ובנוסחו הצר, ובחר שלא לחייב בגין תכנית זו, על אף שמדובר בתכנית שהמחוקק כלל אותה בסל התכניות המחייבות בתשלום היטל השבחה.

המערכת סבורה כי מזמן "התורה שבעל פה" בתחום היטל ההשבחה עולה על "התורה שבכתב", התוספת השלישית הינה צרה אך פסיקות רבות ותילי מילים, הרחיבו אותה, הבעייתיות בכך, היא אי הוודאות בשיעור ההיטל שיגבה בכל מקרה ומקרה.

פיצויים בגין אובדן הזדמנויות

מספר הליך: ת"א 18864-05-22 **שחר פרי נ' יצחק אנדרסון ערכאה:** בית המשפט השלום בתל אביב, בפני כב' השופט, ליאור גלברד. **פרטי המקרקעין:** דירת מגורים, רחוב דיזינגוף תל אביב. **תאריך מתן פסק הדין:** 18.11.25. **ב"כ הצדדים:** עוה"ד יהושוע ננר.

תביעה כספית לחיוב בפיצוי כספי בגין הנזק שנגרם לתובע כתוצאה מעליית מחירים בשוק הדירות בתל-אביב לאחר שהנתבע, לפי הטענה, נסוג בו מהסכמות שהיו בין הצדדים למכירת דירה שהייתה בבעלותם של הנתבע ואחיו. סכום התביעה 1,300,000 ש"ח.

במועדים הרלוונטיים, הדירה הייתה שייכת לנתבע ולאחיו. התובע הציע לרכוש את הדירה מהנתבע בחודש מאי 2020; סמוך לאחר שפרצה מגפת הקורונה. המחיר שהתובע הציע היה 1,900,000 ש"ח. הנתבע אישר במסרון מיום 26.7.2020 שהוא ואחיו מעוניינים למכור את הדירה. בהמשך, בדיקת עו"ד שהיה אמור לייצג את שני הצדדים בעסקה, העלתה כי הדירה אינה רשומה על שם הנתבע ואחיו, וכן התברר כי רשום עיקול על שם הנתבע. באוגוסט 2021, התובע, בסיוע עורך הדין פעל לטיפול בכל אלו, והרישום הושלם על שם הנתבע ואחיו.

בספטמבר 2021, פנתה עו"ד לתובע ומסרה לו שתייצג את הנתבע בעסקה ואישרה שהיא מכינה חוזה. לאחר מס' תכתובות, הודיע הנתבע לתובע בינואר 2022 כי החליט שלא למכור את הדירה.

התובע תובע את הנתבע בסעד כספי, כאשר נטען כי סכום זה מגלם את הפער בין מחיר הדירה כפי שסוכם עם הנתבע ובין שוויה בעת הגשת התביעה. התובע טען כי במשך השנתיים שחלפו מחירי הדירות בתל אביב האמירו וכל העת נמנע מרכישת דירה אחרת לנוכח ההסכמה בינו לבין הנתבע.

בית המשפט קבע להלן:

"באתי לכלל מסקנה שדין התביעה להתקבל בחלקה. אמנם לא נכרת בין הצדדים הסכם מכר מחייב משפטית, אך התנהלותו של הנתבע עולה כדי חוסר תום לב במשא ומתן והונחה גם תשתית ראייתית מספקת לפסיקת פיצוי לזכות התובע בגין נזק שנגרם לו עקב אובדן הזדמנויות."

בית המשפט קבע, כי הסעד העיקרי שתבע התובע הוא ההפרש בין התמורה החוזית עבור הדירה ובין שווי הדירה לאחר שהנתבע נסוג מהמשא ומתן. זהו סעד של פיצויי קיום שלא מגיע לתובע לנוכח המסקנה שלא נכרת הסכם מכר מחייב בין הצדדים.

בית המשפט ציין, כי אמנם הצדדים הגיעו להסכמה לגבי מחיר הדירה והנתבע לא העלה בעדותו או בסיכומיו טענה לגבי תנאים מהותיים שלא סוכם בין הצדדים או כאלה שהוא חלק עליהן בטיטת ההסכם שהכין עו"ד והועברה לעיונו. עם זאת, לא מדובר במקרה שבו ניתן לומר שרק חוסר תום לב מנע שכלול של הסכם מכר. אין ראייה שטיטת החוזה

המתוקנת הועברה ליצחק; לא בוצעו תשלומים כלשהם בגין ההסכם. הודגש כי לא מדובר אפוא במקרה בו הסכם היה כ"פסע" מחתימה ולא קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות חיוב בפיצוי קיום.

בית המשפט בחן את תום הלב, אובדן הזדמנויות ופיצויי הסתמכות, וקבע כי בענייננו קיימות עסקאות שהוחמצו על-ידי התובע לנוכח המשא ומתן בין הצדדים וכתוצאה מחוסר תום ליבו של הנתבע שלא יידע את התובע שהוא אינו רואה את עצמו מחויב למחיר שסוכם. נקבע, כי הנתבע מחויב לשלם לתובע סך של 360,000 ₪ בצירוף ריבית מתחילת הגשת התביעה, וכן שכ"ט עו"ד.

הערת מערכת:

פסק-דינו של בית המשפט הינו נורת אזהרה לכל מי שסבור שכל עוד לא נחתם הסכם בין צדדים, קיימת אפשרות לנסיגה בכל עת ללא מגבלה. ראשית, יש מקרים בהם גם בהעדר חתימה ראה בית המשפט הסכם כמחייב, אולם בית המשפט במקרה דנן, גם שלא השתכנע מהיות ההסכם מחייב, ראה בכל זאת לחייב בגין הנזקים שנגרמו בשל הפרת חובת תום הלב במסגרת משא ומתן, לאור ההתנהלות והנזק שהוכח בפועל.

לא ניתן להתעלם ממבנה בלתי חוקי במסגרת בקשה להיתר מכוח תמ"א 38

מספר הליך: ערר 1010-01-25 תמ"א רש"י 32 תל אביב בע"מ ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח': ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב, בפני כב' היו"ר, עו"ד מיכל דגני הלבשרטס. **פרטי המקרקעין:** גוש 7450 חלקה 6, רחוב רש"י 32 תל אביב. **תאריך מתן ההחלטה:** 26.10.2025. **ב"כ המשיבים:** עוה"ד צליל גולדרט, אייל מאמו, מנשה וחניש.

ערר שהוגש על ידי חברת תמ"א רש"י 32 תל אביב בע"מ ודיירי הבניין בעניינה של החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה של הוועדה המקומית תל אביב.

ההחלטה דחתה בקשה להיתר בנייה לחיזוק המבנה הקיים במקרקעין מפני רעידות אדמה ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 ותכניות "לב העיר" (תכניות 2331 ו-2720).

הסיבה המרכזית לדחייה הייתה דבר קיומו של מבנה בחצר האחורית הרשום בטאבו כחלק מהבית המשותף, אשר נבנה ללא היתר. הוועדה המקומית קבעה כי לא ניתן לאשר את הבקשה, שכן התכניות החלות מחייבות הכללת כל הבנייה הקיימת במגרש והסדרתה או סימונה להריסה, ובהיעדר הסכמת בעל הזכויות באותו מבנה שבחצר, לא ניתן לממש את ההריסה.

הסוגיה המרכזית בערר הינה, האם ניתן לאשר בקשה לתוספת זכויות בנייה מכח תכניות לב העיר ומכח תמ"א 38 כאשר חלק מהבנייה הקיימת במגרש אינה חוקית או אינה תואמת את התכנית, ובעל הזכויות בחלק זה מתנגד להריסתו או להכללתו בבקשה.

ועדת הערר ציינה, כי הגם שהזכויות מכח תכנית לב העיר הן זכויות מוקנות, הרי שהתכנית קובעת תנאים ברורים לניצולן ובכלל זאת, דרישה להריסת חריגות בנייה קיימות, לרבות בחצר הבניין.

ועדת הערר ציינה את ההחלטה שניתנה בערר 5047/16 י.ע.ז. **אנשי העיר תמ"א 1**, שקבעה כי לא ניתן להתעלם מיחידות בלתי חוקיות בבניין ולראותן כאילו לא שייכות לבקשה:

"סימון הדירות כלא שייכות לבקשה במקרה זה הינו סימון מלאכותי אשר אינו משקף את המצב לאשורו, שכן ההיתר מתייחס לכלל הבניין. אנו סבורים כי כאשר קיימות יחידות דיור שלא בהיתר אין מקום לסמן כאילו אינן שייכות לבקשה בתשריט הבקשה לחיזוק הבניין, ויש לסמנן להריסה או לחילופין להסדירן ככל שניתן לעשות כן מבחינה חוקית."

לאור האמור, נקבע כי לא ניתן לסמן את המבנה הבלתי חוקי להריסה ללא הסכמה בעליו, ומאידך לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר למימוש הזכויות ללא הריסת חריגות הבניה, לרבות בחצר המבנה.

הערר נדחה.

הערת מערכת:

במסגרת ההחלטה, עלתה טענה כי הרישום בלשכת רישום המקרקעין של החלק הבנוי שבלב ההחלטה, כחלק מהבית המשותף, יוצר חזקת חוקיות למבנה זה, ועדת הערר דחתה את הטענה שכן בעבר המרשם לא תמיד הקפיד על בדיקת חוקיות המבנים והייתה הפרדה בין נושא הרישום לבין נושא הרישוי, בעוד כיום יש הקפדה רבה יותר בעניין זה.

נקודת נוספת הינה השאלה שעולה תדיר בדבר חזקת החוקיות של מבנה, במקרים בהם יש ספק לגבי חוקיות מבנה, ועדת הערר קבעה, כי אם לא מוכח כי מדובר במבנה בהיתר, הרי שלא קיימת חזקת חוקיות ועל המבקש להוכיח את חוקיות המבנה, נציין כי לרוב הקביעות הן שמבנים ותיקים שניבנו לפני חקיקתו של חוק התכנון והבניה, ייחשבו כחוקיים בחזקת התקינות גם בהעדר קיומו של היתר בנמצא.

המערכת סבורה, כי ניתן היה להסדיר חזקה זו בחקיקה ולמנוע בירורים רבים שלא ברור שועדות התכנון ערוכות לברר.

תכנית מפקיעה-משביחה

מספר ההליך: ערר 8514-05-25 **ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית אתא נ' רחל ברבני ערכאה:** ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, בפני כב' היו"ר, עו"ד ברק שוורץ. **פרטי המקרקעין:** חלקות 9-10, גוש 11020, קריית אתא. **תאריך מתן פסק הדין:** 5.10.2025. **ב"כ המערערים:** עוה"ד שחר הררי ושי אברגיל.

השאלה העיקרית שהתעוררה בערר דנא, הינה האם במקרה בו אושרה תכנית למטרה ציבורית והיא משביחה ומעלה את שווי הקרקע, האם את פיצויי ההפקעה לפי סעיף 190(א) לחוק התכנון והבניה על הועדה המקומית לשלם על ייסוד הייעוד החדש, לפי תורת הפיצוי הדו שלבי?

הערר הוגש על ידי הועדה המקומית כנגד שומה מכרעת בעניין פיצויי הפקעה לפי סעיף 190 (א) לחוק התכנון והבניה, בגין הפקעת חלקות שמצויות ב"מובלעת" חקלאית במרכז העיר קריית אתא, שיעוד חלק מהן שונה ל"דרך" בתמ"ל 1024, קודם תמ"ל 1024 יעודן של חלקות 9-10 היה חקלאי.

סעיף 6.10 להוראות תמ"ל 1024 קובע כי שטחים שיועדו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188-190 לחוק התכנון והבניה וביום 6.10.2022 הועדה המקומית פרסמה בהתאם צו הפקעה לחלקות 9-10, לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות.

ועדת הערר קבעה, כי בשומה המכרעת שניתנה קיימת טעות "נגררת" ואף מועתקת משומות מכריעות אחרות, והרי שההלכה קובעת כי קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, לאותו מועד קובע ואף לאותם בעלי זכויות, חותר תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה, אלא שהודגש כי **אין בעובדה שנפלה טעות משפטית בשומה המכריעה הראשונה בזמן ושזו לא נתקפה מטעמים כאלו ואחרים, בכדי להביא להנצחת אותה טעות – ובהתאמה נקבע כי ועדת הערר ו/או הועדה המקומית אינן כבולות לשומות המכריעות המדוברות ככל שימצא שמדובר בטעות משפטית.**

טענתה העיקרית של הועדה המקומית הינה שהשמאי המכריע, לא בחן האם פיצויי ההפקעה שקבע עולים על שווי הקרקע החקלאית שהייתה בידי המשיבה "לפני ההפקעה", וככל שהם עולים היה עליו "להתעלם מהדלתא שנוצרה על פי שיטת החישוב שביצע", זאת לטענתה, מאחר ופיצויי הפקעה לא נועדו לשפר את מצבו של בעל הקרקע – ועדת הערר הדגישה כי יש לקבל את טענת הועדה המקומית, לאור הלכת חממי הקובעת פיצוי דו שלבי.

ועדת הערר סיכמה את ההלכות בנושא, להלן :

"ניתן לדעתנו לסכום מספר **כללי אצבע מעשיים**, כלהלן :

(א) **הכלל** - ככלל, דרך המלך היא להחיל את מנגנון הפיצוי הדו-שלבי, לפיו בשלב השני מחושבים פיצויי הפקעה לפי סעיף 190 (א) לחוק "לפי שווי הקרקע במועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות, בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון, ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית" ואלו "מחושבים על פי שווי שוק" במועד ההפקעה, כלומר לפי ייעוד דרך.

(ב) **החריג** - רק במקרה החריג שבו נמצא שהתוכנית מכוחה מבוצעת הפקעת המקרקעין היא "תוכנית משביחה" ביחס לאותם מקרקעין, את פיצויי ההפקעה לפי סעיף 190 (א) לחוק יש לחשב לפי שווי המקרקעין כפי שהיו "ערב כניסתה לתוקף של התכנית" המפקיעה ובהתעלם ממנה, כלומר במקרה זה- חקלאי.

(ג) **"נורה אדומה"** - במקרה שבו לתביעת פיצויים לפי סעיף 190 (א) לחוק, לא קדמה הכרעה בתביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק שביססה קיומה של ירידת ערך במקרקעין הנדונים להפקעה - שומה על העוסקים בהערכת הפיצויים לפי סעיף 190 (א) לחוק, לשלול את האפשרות שההפקעה מבוצעת מכח תוכנית משביחה, שאז יש להחיל החריג האמור."

ועדת הערר קבעה, כי יש לבטל את השומה המכרעת ביחס לחלקות 9-10 בגוש 11020. נקבע, כי על השמאי המכריע לערוך **שומה חדשה** ובמסגרתה לבחון בין היתר האם תמ"ל 1024 הינה תוכנית פוגעת או שמא תוכנית משביחה ביחס לחלקות אלו. צוין, כי ככל שבשומתו החדשה ימצא שתמ"ל 1024 היא אכן תוכנית "מפקיעה-משביחה", הרי שעליו לחשב את פיצויי ההפקעה על פי שווי החלקות קודם אישורה של תמ"ל 1024, ותוך נטרול השפעותיה של תמ"ל זו.

באשר להיטל ההשבחה הצפוי, נקבע, כי היה על השמאי המכריע לכל הפחות לבחון קיומו של חיוב צפוי בהיטל השבחה במועד מימוש הזכויות ע"י בעלת הזכויות, לצורך קביעת ערך הקרקע בשוק החופשי. הותרת השומה המכריעה על כנה, עשויה להוות מעין פטור מהיטל השבחה שניתן לבעלת הזכויות שלא כדין.

באשר לפוטנציאל תכנוני, נקבע כי גם במקרה החריג של תוכנית "מפקיעה-משביחה" בו פיצויי ההפקעה לפי סעיף 190(א) לחוק מחושבים לפי שווי הקרקע קודם שינוי היעוד בתוכנית המפקיעה (חקלאי במקרה זה), יחול המבחן ה"מקל" המאפשר התחשבות בפוטנציאל תכנוני "ודאי, או שניתן לפחות לצפות למימוש בעתיד הנראה לעין".

ועדת הערר הדגישה, כי מסקנה זו מתחייבת מן התכליות שנמנו בהלכת **דלי דליה**, ובכלל זאת העובדה שפיצויי הפקעה יש לחשב לפי מחיר השוק, ומחיר זה כולל מטבע הדברים גם "שימוש מיטבי הצפוי להתאשר בעתיד".

הערת מערכת:

המערכת שבה על עמדתה כפי שעלתה לא פעם במסגרת ניוזלטרים קודמים, כי בעקבות פסק-דין של בית המשפט העליון בעניין "דלי דליה", לפני מס' שנים, נוצר עיוות גדול בכל הנוגע לשיעור הפיצוי שזוכים לו בעלי מקרקעין בגין מקרקעיהם הניטלים מהם לטובת הציבור, פיצויים אלו אינם, ואף לא קרובים, ליהיות פיצויים ראויים שמשקפים שווי שוק של הזכויות כפי שמורים דיני ההפקעה.

תוצאות אלו גורמות לדעתנו לפגיעה רבתי בקניין, בניגוד להוראות חוק יסוד כבוד האדם וחירותו ובניגוד לדיני ההפקעה שמורים כי מטרת העל של פיצויי הפקעה הינה להעמיד את הנפקע במקום שהיה ערב ההפקעה, ובפועל מדובר בהלאמה של קרקעות תוך תשלום מזערי ושאינו ראוי.

פסק-הדין אמנם ציין מפורשות כי דיני ההפקעות עקרוניתם שונים מתביעות ירידת הערך על פי סעיף 197, אולם לא דק פורטא על החשש שלאור הראיה המחייבת נקיטה בהליך הדו-שלבי הרי שבהכרח עיקר הפיצוי יקוצץ לאור ההלכה, תוך נטרול הפוטנציאל, ואנו נתקלים מדי יום בעיוותים משמעותיים הדורשים פתרון, אם בדרך של תיקון חקיקה ואם בדרך אחרת.

על כן ועד שיתוקן העוול, החלטת ועדת הערר מקטינה במעט את העוול בכך שלפחות בחלק מן המקרים, יקבלו נפקעים את הפיצוי ללא נטרול פוטנציאל, ועל אף שהפקעה אף פעם אינה אירוע משמח, לכל הפחות לא יינטלו קרקעות ללא תשלום פיצוי מינימלי במקרים אלו.