

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 

פטור מהיטל השבחה לדירת מגורים: המדריך המעשי

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

עדכוני חקיקה/ חקיקת משנה/ חוזרים מקצועיים

- מרחב תכנון מחוזי - הודעה בדבר הכנת תכנית לתשתית לאומית ותנאים למתן היתרים – תת"ל 200.
- תל אביב - הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת מס' 507-0626317 – נאות אפקה א'.
- תל אביב - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר עם הוראות מפורטות מס' 507-1112747 – צפון פלורנטיין.
- בת ים - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 502-0725861 – התחדשות עירונית הרב מיימון.

עדכוני פסיקה

• הפקעות

ת"א 67018-11-21 מישנאל חברה להשקעות ובניין בע"מ ואח' נ' עיריית ראשון לציון ואח' -

תכנית לרישום שיכון ציבורי.

• רשות מקרקעי ישראל

ת"א 22788-11-21 רשות מקרקעי ישראל נ' מגה אור החזקות בע"מ ואח' -

ניוד זכויות אינו עוקף הסכם חכירה – גם לא באמצעות היתר בנייה.

• חוזים

ת"א 28640-06-21 מיקי משה הרר ואח' נ' אברהם וידבסקי ואח' -

חריגות בניה – לא ידעו ולא היה עליהם לדעת.

• היטל השבחה

ערר 8030-04-25 מרדכי אבנטל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר -

פטור לדירת מגורים לא יחול שמתקיים תא משפחתי נפרד.

מאמר

פטור מהיטל השבחה לדירת מגורים: המדריך המעשי

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

תכניות איחוד וחלוקה מרובות בעלים מייצרות לא פעם מציאות תכנונית מורכבת עבור בעלי הקרקע, אשר מוצאים עצמם ב"מצב היוצא" כשהם מקבלים זכויות חלקיות בלבד במגרשים החדשים ("שברי דירות"). כדי להתגבר על הבעלות המשותפת (ב"מושע") ולזכות בסוף התהליך בדירה שלמה, נוהגים בעלים רבים לחתום על הסכמים פנימיים להחלפה ואיגום של זכויות. אולם, פסק דין חדש וחשוב של בית המשפט העליון (בר"ם 3720/22 **חיים אלקובי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה**, מיום 16.3.26) מבהיר כי לפרקטיקה המקובלת הזו עלולות להיות השלכות מיסוי דרמטיות, שעלולה להביא לאובדן הזכאות לפטור מהיטל השבחה.

במאמר זה ננסה לשרטט קווים ברורים מתי יינתן הפטור ומתי לא, ונעניק כלים מעשיים לבעלי קרקע – מה עליהם לעשות מלכתחילה כדי להימנע מתשלום היטל השבחה מיותר.

הרקע לפסק הדין: מקרקע חקלאית לדירות שלמות

המקרה שנדון בבית המשפט עסק בקבוצת בעלי קרקעות בהרצליה, אשר החזיקו בקרקע חקלאית שייעודה שונה למגורים במסגרת תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים. התכנית התירה בנייה של 106 יחידות דיור בשני מגרשים חדשים. על פי "המצב היוצא" של התכנית (טבלת ההקצאה והאיזון), מרבית בעלי הקרקע לא קיבלו זכות לדירה שלמה במגרש אחד, אלא זכויות חלקיות ("שברי דירות") שהתפזרו על פני שני המגרשים. כדי לפתור בעיה זו ולאפשר לכל אחד מהם לקבל דירה שלמה בסוף הפרויקט, חתמו הבעלים על "פרוטוקול חלוקה". במסגרת הסכם זה, הם "איגמו" והחליפו ביניהם זכויות בין המגרשים, לעיתים בתוספת תשלומי איזון, כך שכל אחד יקבל דירה שלמה וספציפית. לאחר מכן, הגישו הבעלים בקשה לפטור מהיטל השבחה בגין בניית דירת מגורים (עד 140 מ"ר), בהתאם לסעיף 19(ג1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. הוועדה המקומית סירבה להעניק את הפטור בטענה ש"פרוטוקול החלוקה" מהווה עסקת מכר ("מימוש זכויות"), וכי לא ניתן לתת פטור על חלקי דירות.

שתי השאלות המשפטיות המרכזיות שנדונו בפסק הדין והכרעת בית המשפט

השאלה הראשונה שנדונה היא, האם ניתן לבקש פטור מהיטל השבחה על "חלק" מדירה? הוועדה המקומית טענה כי הפטור נועד רק למי שזכאי לדירה שלמה. בית המשפט העליון דחה טענה זו וקבע שאין לשלול באופן קטגורי פטור ממי שמחזיק רק בחלק מהזכויות בדירה. בית המשפט הבהיר, כי שלילת הפטור במקרים אלו תפגע בתכלית הסוציאלית של החוק, שנועד לסייע לאזרחים לשפר את תנאי המגורים שלהם כך שמי שקיבל הקצאה של דווקא בעלי אמצעים המחזיקים בזכויות לדירה שלמה יקבלו פטור, ואילו בעלי זכויות מועטות (שזקוקים יותר להטבה הכלכלית) ייפגעו. יתרה מכך, הדבר עלול ליצור שרירותיות בהענקת הפטור כתלות בגודל הדירות שבתכנית. לכן נקבע, כי החזקה ב"כמעט דירה" או בשבריר דירה אינה פוסלת כשלעצמה את הזכאות לפטור היחסי.

השאלה השנייה שנדונה היא האם "פרוטוקול חלוקה" השולל פטור נחשב ל"מימוש זכויות"? כאן הבשורה הפחות משמחת עבור חלק מבעלי הקרקע. בעניין זה קבע בית המשפט, כי איגום זכויות אינו מהווה פעולה טכנית (בפרט כשהוא כולל גם תשלומי איזון), ואינו חוסה תחת הסכם שיתוף, אלא מהווה העברת זכויות במקרקעין לכל דבר ועניין.

קרי - מימוש זכויות המקיים את החובה לשלם היטל השבחה והמונע את האפשרות ליהנות מהפטור, אשר מותנה בכך שהבעלים יבנה בעצמו את הדירה ויתגורר בה 4 שנים ללא ביצוע עסקאות מכר במהלך אותה תקופה.

הקווים הברורים: מתי יינתן פטור ומתי לא?

פסק הדין משרטט אבחנה ברורה בין שני סוגים של בעלי קרקע באותו פרויקט ממש:

- **באילו נסיבות יינתן פטור? הפטור יינתן רק עבור אותן זכויות מקוריות** שהוקצו לבעל הקרקע ב"מצב היוצא" של התכנית (טבלת ההקצאה), ובתנאי שהוא לא העביר אותן לאדם אחר. כך למשל, אם בעל קרקע קיבל 78% מזכויות בדירה במגרש מסוים, וביקש את הפטור על אותה דירה באותו מגרש – הוא יהיה זכאי **לפטור יחסי** בגובה 78%, וזאת גם אם הוא השלים את בעלותו בדירה ל-100% בשלב מאוחר יותר.
- **באילו נסיבות לא יינתן פטור?** בעל קרקע שביקש פטור על דירה במגרש **שלא היו לו בו זכויות מלכתחילה** ב"מצב היוצא", לא יקבל פטור. הסיבה לכך היא שהזכויות באותו מגרש נרכשו על ידו רק בשלב מאוחר יותר (במסגרת פרוטוקול החלוקה), לאחר כניסתה לתוקף של התכנית המשביחה. רכישה או העברה זו מהווה כאמור "מימוש זכויות" ששולל את הזכות לפטור. במקרה הנדון, בעלי הקרקע שמכרו את זכויותיהם במגרש אחד כדי לקבל דירה שלמה במגרש השני – איבדו כליל את זכאותם לפטור.

המדריך המעשי: מה נדרש מבעל קרקע לעשות מלכתחילה?

פסק הדין מבהיר כי השאיפה המובנת של בעלי קרקעות להימנע משותפות ("מושע") ולהגיע לדירות שלמות, גובה "מחיר" בדמות תשלום היטל השבחה.

לכן, כדי להימנע מהיקלעות למצב שבו נשללת הזכאות לפטור, מומלץ לבעלי קרקע לנקוט בצעדים הבאים מלכתחילה:

מעורבות אקטיבית בשלב התכנון ("המצב היוצא"): הכלל החשוב ביותר הוא לנסות ולהשפיע על טבלאות ההקצאה והאיזון לפני אישור התכנית. אם ניתן, יש לפעול מול מוסדות התכנון והשמאי המכריע כדי **לרכז את כל הזכויות של בעל הקרקע במגרש אחד מסוים**, במקום לפזר אותם על פני מספר מגרשים. ככל שהזכויות ב"מצב היוצא" ישקפו נאמנה את הדירה העתידית המבוקשת, כך לא יהיה צורך לבצע עסקאות החלפה ("מימוש") בהמשך.

הימנעות מעסקאות החלפה מקדימות: אם התכנית כבר אושרה והוקצו לכם זכויות חלקיות ("שברי דירות") במספר מגרשים, היזהרו **מחתימה על "פרוטוקולי חלוקה" או הסכמים הכוללים החלפת זכויות בין מגרשים ותשלומי איזון**. בית המשפט קבע ברורות שהסכמים אלו מהווים מימוש השולל את הזכאות לפטור.

אין ספק, כי פסק הדין מדגיש את החשיבות הקריטית של ייעוץ משפטי ושמאי מוקדם בהליכי איחוד וחלוקה. הבנת המשמעות של העברת זכויות עוד בטרם החתימה על הסכמי חלוקה, היא המפתח לחיסכון בתשלומי היטל השבחה.

העברות והחלפות כחלק מההליך התכנוני הינן פטורות, אבל העברות לאחר אישור ההליך התכנוני הינן מימוש זכויות המקיים חיוב בהיטל השבחה ולכן רצוי מאד כי כל הפעולות יעשו במסגרת ותחת הכותרת של ההליך, יש לשים לב גם כי עריכת הסכם שיתוף לפני יצירת המגרשים תסייע במניעת הליכי פירוק שיתוף ואובדן הזכויות.

דרך אחרת בה לכאורה יכלו לנקוט הבעלים הינה עריכת תכנית מתקנת שהיא זו שתבצע את ייחוד הדירות לבעלים, כך שכל אחד יוכל לקבל את דירותיו, עם זאת יש ליקח בחשבון כי הפסיקה קבעה שתכניות אמורות לשאת גם תוכן תכנוני ולא רק תוכן קנייני, כלומר שיהיה שיקול תכנוני באישורן, תכנית שכל מטרתה הינה שינוי חלוקת הזכויות עלולה להיתקל במחסום בו לא תקודם בנימוק שאינה תכנונית אלא קניינית בלבד.

ייתכן ויש מקום להשוות לכל הפחות את דין היטל ההשבחה לדין מיסוי מקרקעין בו ככלל יש פטור באיחוד וחלוקה ויש מקרים בהם ניתן יהיה לבצע שינויים, בכל מקרה ברור שמדובר בתאונה שניתן היה למנוע, שכן בסיכומו של דבר אם בעל קרקע נכנס עם קרקע ויצא עם דירה, וזו דירתו היחידה, הרי שהמחוקק ביקש לפטור אותו ממס אם עמד במבחנים, ולכן תשלום היטל במקרה זה אינו צודק והיה מקום לאפשרו ולתקן את החקיקה בעניין זה.

אין ספק ש"סוף מעשה במחשבה תחילה" רלוונטי כתמיד.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

מרחב תכנון מחוזי - הודעה בדבר הכנת תכנית לתשתית לאומית ותנאים למתן היתרים – תת"ל 200

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 76 ג(1) ו-77 לחוק התכנון והבניה, ובתוקף סמכותה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, הודיעה המועצה ארצית על הכנת תכנית לתשתית לאומית מספר 200 – הקו הצהוב, להקמת קו BRT כחלק מתכנית אסטרטגית ארצית לפיתוח התחבורה הציבורית. בתוואי אשר חוצה את הרשויות, תל אביב, רמת גן, גבעתיים ובני ברק וחופף בקצותיו לחולון ורמת השרון. הקו מתכונן לתת מענה בכיוון צפון-דרום למרחב שבין כביש 4 במזרח לכביש 20 במערב.

תל אביב - הודעה בדבר אישור תכנית מפורטת מס' 507-0626317 – נאות אפקה א'

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, אושרה תכנית מפורטת מס' 507-0626317 בתל אביב, בשכונת נאות אפקה א'.

מטרת התכנית הינה בין היתר התחדשות עירונית, הכוללת פינוי והריסה של 8 מבנים בני 4-3 קומות הכוללים 126 יחידות דיור, והקמת 5 מבנים חדשים – 4 בבנייה מרקמית עד 8 קומות ומגדל עד 19 קומות – סך הכל 354 יחידות דיור ושטח ציבורי בנוי.

התכנית קובעת זכויות בנייה, שימושים בייעוד המגורים – מסחר, ושטח בנוי של כ-500 מ"ר בקומת הקרקע לשימושים ציבוריים, נקבעו גם הנחיות לעניין ציפוף ועוד.

תל אביב - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר עם הוראות מפורטות מס' 507-1112747 – צפון פלורנטיין

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר מפורטת מס' 507-1112747 בצפון פלורנטיין, תל אביב.

מטרת התכנית הינה בין היתר הוראות להתחדשות מגרשי בניה קיימים, תוך פיתוח ושמירה של המרקם הייחודי של שכונת "מרכז מסחרי", בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.

התכנית קובעת בין היתר, זכויות בנייה והוראות ולהתחדשות ושמירה על ערכי השכונה, כך שזאת תמשיך להוות מרחב עירוני ייחודי המשמר את מורשתו האדריכלית, המרקמית והתפקודית שיאפשר המשך פעילות מסחרית תוססת ומגוונת, לצד היצע מגורים מוטה דירות קטנות ומרחב ציבורי התומך בפעילויות אלו.

בנוסף, התכנית קובעת הוראות בינוי לרבות מספר קומות מירבי, גובה קומות, תכנית וקווי בניין, שימושים בקומות הבניינים למסחר, תעסוקה ומגורים, הוראות לתכנון וקמת הקרקע ופיתוח המגרש, הוראות לתשריט תלת ממדי לצרכי רישום, הקצאת שטחים בנויים למוסדות ציבור במגרשים סחירים וקביעת החובה להכנת תכנית איחוד וחלוקה ועוד.

בת ים - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 502-0725861 – התחדשות עירונית הרב מיימון

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר מקומית מס' 502-0725861 ברחוב הרב מיימון, בת ים.

מטרת התכנית הינה, בין היתר התחדשות עירונית על ידי הריסת 136 יחידות דיור והקמת 430 יחידות דיור חדשות. התכנית תתאים את הבינוי למגמות הפיתוח של ציר ניסבאום כציר עירוני ראשי, תוך הגדלת היקפי הבנייה והוספת שימושי מסחר ותעסוקה לאורכו.

התכנית קובעת חלוקה לשני מתחמים :

המתחם המערבי – הקמת שני מגדלי מגורים גל גבי 6 קומות מסד בשילוב מסחר ותעסוקה וכן שטחי ציבור מבונים ופתוחים.

המתחם המזרחי – הקמת שלושה מבני מגורים.

עדכוני פסיקה

תכנית לרישום שיכון ציבורי

מספר הליך: ת"א 67018-11-21 **מישנאל חברה להשקעות ובניין בע"מ ואח' נ' עיריית ראשון לציון ואח' ערכאה:**

בית המשפט המחוזי לוד, בפני כב' השופטת, חנה קיציס. **פרטי המקרקעין:** גוש 4242 חלקה 580 רחוב האורך 21 ראשון לציון. **תאריך מתן פסק הדין:** 10.3.26. **ב"כ הנתבעים:** עוה"ד יעקב ברכה, מיכל אגסי, שרון לייב פלג, אורית הולנדר.

תביעה זו דנה בתביעה לסעדים הצהרתיים וכספיים, במסגרתה טענו התובעים לזכויות חכירה במקרקעין מכוח עסקאות שבוצעו בשנות ה-90, אשר לא הושלמו ברישום, כאשר ביקשו לבטל את רישום הבעלות על שם עיריית ראשון לציון או לקבוע כי זכויות העירייה כפופות לזכויותיהם. לחלופין עתרו לדמי שימוש או לפיצויי הפקעה.

התובעת, מישנאל חברה להשקעות ובניין בע"מ היא חברה פרטית הטוענת לזכויות במקרקעין, התובע יצחק עזר הוא מי שלטענתו רכש בשעתו את הזכויות במקרקעין מוויצו, ומכר אותן למישנאל.

הנתבעת 1, עיריית ראשון לציון רשומה מאז שנת 1998 כבעלת הזכויות במקרקעין והיא מחזיקה בהם בפועל.

המקרקעין יועדו לאורך השנים לצרכי ציבור, ובשנת 1998 נרשמה הבעלות על שם העירייה מכוח תכנית שיכון ציבורי והוראות חוק רישום שיכונים ציבוריים. התובעים טענו כי זכויות החכירה המקוריות לא פקעו וכי העירייה לא הפקיעה כדין את המקרקעין ולא שילמה פיצוי.

בית המשפט דחה את התביעה וקבע כי רישום הזכויות על שם העירייה נעשה כדין, וכי מדובר בהפקעה תקפה מכוח סעיף 5(ב) לחוק רישום שיכונים ציבוריים. נקבע כי אין מניעה להפקיע מקרקעין גם כאשר קיימות זכויות חכירה, וכי הביטוי בסעיף החוק "אם לא יועדו לאחר" אינו מונע הפקעה מקום בו הייעוד הקנייני הסופי הוא לרשות המקומית.

בית המשפט התייחס לטענות בדבר העדר הודעת הפקעה והודעה על תפיסת החזקה- וציין כי הפקעת המקרקעין בדרך הקבועה בסעיף 5(ב) בחוק שיכונים ציבוריים מייצרת את הצורך במשלוח הודעות שכאלו. בהתאם להוראת הסעיף רואים את המקרקעין כאילו הופקעו מבלי צורך בנקיטת פעולות פורמליות וזאת בשונה מהליכי הפקעה לפי חוק התכנון והבניה.

לפיכך, הדגיש בית המשפט, כי העובדה שלא נשלחו הודעה על הפקעה והודעה על תפיסת החזקה אינן מאיינות את ההפקעה שהושלמה, ועל כן טענת התובעים שהעירייה לא ביצעה את חובותיה על פי דין-נדחתה, והודגש כי עצם אישור התכנית ורישום הזכויות משלימים את ההפקעה.

עוד נקבע, כי התובעים לא השלימו את העסקאות ולא רכשו זכות קניינית במקרקעין, וכי תשלום דמי הסכמה או דיווח לרשויות המס אינם מקנים זכויות בהיעדר אישור והשלמת רישום. בנוסף, חוזה החכירה פקע בשנת 2005, ולא ניתן לחדשו נוכח שינוי ייעוד הקרקע לצרכי ציבור.

באשר לסעדים הכספיים, נקבע כי התובעים אינם זכאים לדמי שימוש בהיעדר זכות במקרקעין, וכי התביעה לפיצויי הפקעה התיישנה, בין היתר לאור חלוף למעלה משבע שנים מהמועד הקובע.

לאור כל האמור, התביעה נדחתה במלואה, והתובעים חויבו בהוצאות.

הערת מערכת:

יש לזכור, כי לרוב עצם ייעוד הקרקע לייעוד ציבורי אינה מהווה הפקעה בפועל, ועל כן הקרקע ששונה יעודה לייעוד ציבורי עודנה שייכת לבעליה המקורים והרשות אינה רשאית לעשות בה שימוש כל עוד לא הפקיעה בפועל, על ידי פרסום הודעות ותפיסת חזקה או רישום, ועל כן שימוש הרשות בקרקע ללא נקיטת הליכי הפקעה על פני מקנה לבעלים זכות לקבל תשלום כדמי שימוש על השימוש האסור של הרשות בקרקע שלו.

לעיתים, רשויות עושות דין לעצמן ותופסות חזקה במקרקעין עוד טרם נקיטת הליך ההפקעה ונדרשות לשלם ואף לסלק יד, עם זאת עולה השאלה מה הדין במקום בו הקרקע נרשמה על שם הרשות ללא ביצוע שלב ההפקעה כדין, כי לכאורה רישום על שם הרשות מהווה חליפין לתפיסת חזקה, אנו סבורים כי למעט חריגים בדומה לפסק-הדין, הרי שאין לבצע מעקף של ההליכים, בית המשפט העליון כבר קבע כי דיני ההפקעה חלים גם על נטילת קרקע במסגרת הליכי איחוד וחלוקה, והליכי הפקעה כפשוטם הם פרסום הפקעות, פיצוי במקום שניתן וכל דין אחר הרלוונטי להפקעה.

ניוד זכויות אינו עוקף הסכם חכירה – גם לא באמצעות היתר בנייה

מספר הליך: ת"א 22788-11-21 **רשות מקרקעי ישראל נ' מגה אור החזקות בע"מ ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי המחוזי מרכז לוד, בפני כב' השופט, אורן שוורץ. **פרטי המקרקעין:** אזור התעשייה, מודיעין. **תאריך מתן פסק הדין:** 15.3.2026. **ב"כ הצדדים:** עוה"ד שי רוח וורד שניאור.

ההליך עסק במקרקעין המצויים בפארק התעשייה במודיעין, אשר בבעלות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הנתבעת") אשר הוחכרו לחברת מגה אור החזקות בע"מ (להלן: "הנתבעת").

הנתבעת התקשרה עם צד שלישי לצורך הקמת מבנה תעשייתי רחב היקף, ובמסגרת זו קיבלה היתרי בנייה מהוועדה המקומית והקימה מבנה משמעותי בהיקף של עשרות אלפי מ"ר.

במהלך קידום הפרויקט, ביצעה הנתבעת שורה של פעולות תכנוניות, ובכלל זה הגדלת שטחי הבנייה, ניוד שטחי שירות, איחוד מגרשים. בנוסף, ניידה הנתבעת זכויות בנייה בין מגרשים שונים, כך שחלק מהזכויות מומשו במגרש שלא כלל זכויות עתידיות לפי ההסדר החוזי החל עליו. פעולות אלו בוצעו מכוח היתרי בנייה שניתנו לה על ידי מוסדות התכנון. פעולות אלו בוצעו ללא קבלת הסכמת הנתבעת, כנדרש לפי הסכם החכירה.

הנתבעת הגישה תביעה במסגרתה טענה, כי הנתבעת הפרה את הסכם החכירה ועשתה שימוש בזכויות מעבר למותר, וכי אין בהיתרי הבנייה כדי להכשיר את הפעולות שבוצעו בהיעדר הסכמתה כבעלים.

השאלה המרכזית שעמדה בהליך זה, הינה האם ניתן לממש זכויות בנייה במקרקעי המדינה מכוח היתר בנייה בלבד, תוך עקיפת מגבלות חוזיות, ובפרט באמצעות ניוד זכויות בין מגרשים בעלי משטר זכויות שונה.

הנתבעת טענה, כי כל שינוי בזכויות הבנייה מחייב את הסכמתה, וכי ההיתרים שניתנו אינם מקנים זכויות קנייניות בהיעדרה. עוד נטען כי הנתבעת חרגה מהזכויות שהוקנו לה ופעלה בחוסר תום לב. מנגד, הנתבעת טענה, כי פעלה בהתאם להיתרי בנייה כדין, הסתמכה על החלטות מוסדות התכנון, וכי לא נדרשה הסכמת הנתבעת לכל שינוי תכנוני. בנוסף נטען כי הנתבעת הייתה מודעת לפעולות ולא פעלה למנוע אותן בזמן.

בית המשפט קיבל את עמדת הנתבעת וקבע כי הנתבעת פעלה שלא כדין. נקבע, כי יש להבחין בין המישור התכנוני לבין המישור הקנייני. היתר בנייה מהווה אישור תכנוני בלבד, ואין בו כדי להקנות זכויות קנייניות או לגבור על מגבלות חוזיות.

עוד הדגיש בית המשפט כי כאשר מדובר בחוזה חכירה שנכרת בעקבות מכרז ציבורי, יש ליתן משקל מכריע ללשון ההסכם, מטעמי ודאות ושוויון, ואין לסטות ממנו משיקולי הסתמכות או היגיון כלכלי.

בהתאם לכך, קבע בית המשפט כי הפעולות שביצעה הנתבעת, לרבות הגדלת שטחי הבנייה וניוד זכויות, בוצעו שלא כדין ובהפרה של הסכם החכירה, חרף קיומם של היתרי בנייה.

במסגרת זו נדרש בית המשפט גם לסוגיית ניוד זכויות הבנייה, וקבע כי אין לראות בזכויות הבנייה "סל אחוד" הניתן להעברה חופשית בין מגרשים. נקבע כי יש לבחון כל מגרש בהתאם להסדר החוזי החל עליו, וכי ניוד זכויות ממגרש

הכולל זכויות בנייה עתידיות למגרש שאינו כולל זכויות כאמור מחייב את הסכמת רמ"י ואף תשלום, גם אם סך הזכויות הכולל לא גדל.

בית המשפט דחה את טענת ההסתמכות של הנתבעת, וקבע כי יזם אינו רשאי להסתמך על היתר בנייה בלבד מבלי לבחון את ההיבטים הקנייניים החלים על המקרקעין. בתוך כך, חידד בית המשפט כי האחריות לבחינת התאמת הפעולות הן למישור התכנוני והן למישור הקנייני מוטלת על היזם.

בית המשפט דחה את הטענה כי שתיקת התובעת מהווה הסכמה משתמעת, ונקבע כי אין לראות בהימנעות מפעולה כהסכמה, בפרט כאשר מדובר בגוף ציבורי. עוד נקבע, כי אין לראות במגרשים כמאוחדים בפועל, בהיעדר השלמת הליך האיחוד וחתימת רמ"י, וכי לא ניתן להסתמך על אפשרות תכנונית לאיחוד כדי לעקוף את הדרישות החוזיות.

בית המשפט ציין, כי לא ניתן להותיר את השימוש החורג ללא תשלום, וכי מקום שבו הנתבעת עשתה שימוש בזכויות מעבר למותר והפיקה מהן תועלת כלכלית, קמה לתובעת הזכות לדרוש דמי שימוש ראויים.

נקבע כי דמי השימוש אינם בעלי אופי עונשי, אלא נועדו להשיב את בעל הקרקע למצב שבו היה אלמלא השימוש הבלתי מורשה.

לפיכך, נקבע כי על הנתבעת לשלם דמי שימוש בגין השימוש בזכויות העודפות, בהתאם לשווי השימוש או ההנאה הכלכלית שהופקה בפועל מהשימוש הבלתי מורשה.

הערת מערכת:

פסק הדין חידד את ההבחנה בין הדין התכנוני לבין הדין הקנייני, והבהיר כי קבלת היתר בנייה אינה מספקת לצורך מימוש זכויות כאשר קיימות מגבלות קנייניות או חוזיות.

עוד עלה כי זכויות בנייה אינן עומדות בפני עצמן, וכי מימושן כפוף להסכמות עם בעל הקרקע, במיוחד כאשר מדובר במקרקעי מדינה.

בנוסף, פסק הדין מחדד כי ניווד זכויות בין מגרשים אינו פעולה טכנית בלבד, אלא פעולה בעלת השלכות חוזיות וכלכליות, אשר עשויה לחייב תשלום בהתאם להסדר החל על המגרש הקולט.

ההכרעה הדגישה כי לא ניתן לעקוף את בעל הקרקע באמצעות מוסדות התכנון, וכי הסתמכות על היתר בנייה בלבד אינה מקימה הגנה מפני הפרת הסכם.

נציין כי אין זו פעם ראשונה שעולה מחלוקת על סוגיית שימוש בזכויות בניה וניודם, אולם ההבדל הוא בעקבות אותם פסקי-דין כבר הותאמו חוזי הרשות למקרים אלו וכעת נתקלו החוכרים בחוזה שלקח בחשבון אפשרויות כאלו וקבע חיוב בגינן.

חריגות בניה – לא ידעו ולא היה עליהם לדעת

מספר ההליך: ת"א 28640-06-21 **מיקי משה הרר ואח' נ' אברהם וידבסקי ואח' ערכאה:** בית המשפט השלום בתל אביב, בפני כב' השופט, רוני אילן. **פרטי המקרקעין:** רחוב המאירי 15, קריית קריניצי, רמת גן. **תאריך מתן פסק הדין:** 8.3.26 **ב"כ הנתבעות:** עוה"ד יעקב בויער.

תביעה לפיצויים בטענה להפרת הסכם מכר בשל אי גילוי קיומן של חריגות בנייה. בין התובעים (הקונים) לבין הנתבעים (המוכרים) נכרת הסכם שבמסגרתו רכשו התובעים בית צמוד קרקע ברמת גן. בהסכם, בין היתר, הצהירו הנתבעים כי לא ידוע להם על חריגות בנייה בנכס והתובעים הצהירו שבצעו את כל הבדיקות ביחס למצב הנכס והם רוכשים אותו במצבו "כמות שהוא". מספר חדשים לאחר כריתת ההסכם, פנו התובעים לנתבעים בטענה שהתברר להם שבנכס יש חריגות בנייה בהיקף נרחב ומצב זה מהווה הפרה יסודית של ההסכם. הנתבעים כפרו בטענה לקיומן של חריגות בנייה, טענו שממילא לא היה ידוע להם על חריגות בנייה גם אם יש כאלו, ודחו את הטענה לחבות בפיצוי כלשהו לתובעים.

לאחר שנמצא שבנכס אכן יש חריגות בנייה (אף שיש מחלוקת על היקפן), עלתה השאלה אם ידעו הנתבעים, ולחילופין אם היה עליהם לדעת, על קיומן של חריגות בנייה אלו בעת כריתת ההסכם.

בית המשפט ציין, כי נוכח לשון ההסכם ובפרט נוכח הסכמת התובעים לרכישת הבית במצבו "כמות שהוא". ההסכם קבע שאסור לנתבעים להסתיר מידע על חריגות בנייה ככל שאלו ידועות להם, חובה שממילא חלה עליהם כמוכרים לפי דיני המכר, שהרי האיסור על הסתרת מידע הינו איסור שעליו לא ניתן להתנות.

בית המשפט קבע, כי במחלוקת העובדתית ביחס למודעות הנתבעים לחריגות הבנייה – יש להעדיף את גרסת הנתבעים. התברר שהיתר בנייה לבית ניתן בשנת 1978, ומי שטיפל בהוצאת ההיתר היה עו"ד אשר בעצמו רכש את מחציתה השנייה של החלקה עליה נבנה הבית, בנוסף נסתבר שעוה"ד סבר שהבנייה בוצעה כדין וכך גם הנתבעים, כמו כן בתום הבנייה ניתנה תעודת אכלוס, התברר שמאז השלמת הבנייה לא ביצעו הנתבעים כל תוספת או שינוי בבניית הבית ובמשך למעלה מארבעה עשורים לא קיבלו הנתבעים כל תלוני ביחס לחריגות בנייה בבית.

יתירה מכך, סמוך לכריתת ההסכם נמסרה לנתבעים חוות דעת של שמאי לצורך אומדן היטלי השבחה ואף בה אין זכר לקיומן של חריגות בנייה.

הודגש, כי הנתבעים, בסך הכל, עשו שימוש בשטחים שסומנו כמרפסות כשטח עיקרי.

בית המשפט הוסיף, כי בשים לב למכלול הנסיבות לא זו בלבד שהנתבעים לא ידעו על חריגות הבנייה, אלא שאף לא "צריכים היו לדעת" על אודותיהם. "אדם סביר", כך נמצא, לא אמור היה לדעת כי בית העומד על תילו בלי שינוי למעלה מ-40 שנה, לאחר שנבנה לפי היתר כדין, לאחר שנתקבלה תעודת אכלוס כדין, כאשר במהלך השנים גם נמכר הבית הצמוד לו בלי כל טרזניה שכזו אף שהבתיים נבנו בצוותא, הינו בית שאפשר ויש בו חריגות בנייה.

כך, נמצא שטענת התובעים להפרת ההסכם בהסתרת קיומן של חריגות בנייה בבית נדחית, ולצד זאת נמצא שזו גם התוצאה הצודקת בנסיבות העניין. שכן בעוד התובעים מלינים על קיומן של חריגות בנייה הרי שכלל לא נקפו אצבע להסדרת חריגות הבנייה מאז רכשו את הבית. התנהלות המטילה ספק בטענותיהם באשר למשקל שייחסו לאותן חריגות בנייה שנתגלו והאפשרות להסדרתן.

בית המשפט הדגיש, למעלה מהצורך, שנמצא שסכומי התביעה נתגלו כמופרזים בעליל. כי הטענה לנזק בסך של 1,000,000 ש"ח בגין חריגות הבנייה חסרת כל בסיס בראיות, כי אומדן זה נזנח בסיכומי התובעים, והנזק האפשרי מעלויות הסדרת חריגות הבנייה מגיע כדי 40,000 ש"ח בצירוף מע"מ בלבד.

לאור האמור לעיל, התביעה נדחתה.

הערת מערכת:

תביעה שמעידה שוב על החובה לבצע בעת רכישה בדיקות קפדניות של התאמת הבנוי להיתרים ולתכניות החלות, בעיקר שמדובר בבתיים צמודי קרקע, פעמים רבות הנטייה היא לראות את הקיים, ולעיתים את העובדה שהינו עומד על תילו משך שנים רבות, ולקבלו כחזקת החוקיות, אולם בדיקת מומחה, שמאי מקרקעין אדריכל וכדו', בכתב, טרם רכישה, עשויה להגן על מקרים מעין אלו, כמובן שעל הקונה, אך לעיתים גם על המוכר שאינו מודע כלל לשאלת החוקיות, ועלול להיתקל בהליכים משפטיים ואף לדרישות כספיות והיטלי השבחה מוגדלים בשל כך.

פטור לדירת מגורים לא יחול שמתקיים תא משפחתי נפרד

מספר הליך: ערר 8030-04-25 **מרדכי אבנטל 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:** 18.2.26. **פרטי המקרקעין:** חלקה 20 בגוש 8292, מושב אביחיל. **ב"כ המשיבה:** עוה"ד אריאל שיין.

ענייננו בחלקה המסווגת כמגרש 20 בתוכנית עח/136 (2010), אשר ייעודה התכנוני הוא "אזור מגורים בנחלה חקלאית". על החלקה בנויים מבנה מגורים ותיק ומחסן חקלאי.

ביום 27.6.2024, אישרה הועדה המקומית בקשה למתן היתר בנייה, שבגדרה התבקשה הקמתם של שני בתי מגורים הכוללים שלוש יחידות דיור: יחידת דיור המיועדת לעורר, שתוקם חלף המבנה הקיים בחלקה; יחידת סמך הצמודה ליחידת העורר; וכן בית מגורים נוסף. כתוצאה מכך, חויב העורר בהיטל השבחה. במקביל, הוכרה זכאותו לפטור מהיטל השבחה, וזאת ביחס ליחידה המיועדת למגוריו.

ועדת הערר ציינה, כי תוכנית עח/136 מתירה הקמת שלוש יחידות דיור, אך זאת בכפוף להגבלות, אשר, מייחדות כל יחידה לשימוש מסוים כאמור לעיל.

הזיקה שיוצרת התוכנית בין היחידות אינה מתמצה בקשר משפחתי, אלא נושאת אופי תכנוני מובהק. כך, נקבעה דרישה שלפיה יחידת הדור השלישי תמוקם בצמידות לאחד משני המבנים המותרים – יחידת בעל המשק או יחידת הדור הממשיך.

להגבלות התכנוניות מצטרפות הגבלות הסכמיות שבין בעל המשק לבין רמ"י, מכוח הנהלים המסדירים את אופן הקצאת מקרקעי המדינה בקיבוצים ובמושבים. לשיטת העורר, הגבלות אלה מונעות שימוש ביחידת הסמך לכל תכלית זולת מגורי הדור השלישי.

על רקע זה, ועדת הערר ציינה, כי ניתן להצביע על היגיון מסוים בטענה שלפיה יש לראות ביחידת העורר וביחידת הסמך המתוכננת בצמידות לה משום דירת מגורים אחת.

ועדת הערר קבעה, כי אין להתעלם מכך שזיקה פונקציונלית זו אינה מתחייבת מהוראות התוכנית. מבחינה עקרונית ניתן לתכנן את יחידת הסמך כיחידה עצמאית, הבנויה בקיר משותף לאחד משני המבנים המותרים, מבלי שתתקיים ביניהן זיקה תפקודית פנימית.

“מקום שבו נבנית יחידת הסמך בצמידות ליחידת הדור הממשיך, הזיקה בינה לבין יחידת בעל המשק, שלגביה חל הפטור, מתרופפת, הן מבחינה פיזית ותפקודית והן מבחינה התכנונית.

במצב דברים זה, מעמדה של יחידת הסמך דומה למעמדה של יחידת הדור הממשיך, כיחידה המשמשת תא משפחתי נפרד.

היבט זה מלמד כי אין זה רצוי שתוצאת המס תיקבע על יסוד האופן הקונקרטי שבו תוכננה יחידת הסמך. אימוץ גישה זו משמעו כי גבולות הפטור יוכרעו על-פי עיצוב תכנוני-אדריכלי אד הוק. ואולם, שינוי מיקומה של היחידה אינו מגשים את תכליות הפטור ואינו משנה את מהותה כיחידת מגורים עצמאית, המיועדת לתא משפחתי אחר.

בסופו של יום, יחידת הסמך היא יחידת מגורים עצמאית, המיועדת לתא משפחתי נפרד. בכך מוצו גבולות תחולתו של סעיף הפטור, ואין הוא חל על יחידה זו.”

לאור האמור, הערר נדחה.

הערת מערכת:

נכתב כבר רבות אודות הפטור מהיטל השבחה לבעלים הבונה יחידת דיור על מנת לדור בה, לאור העובדה שהחקיקה הינה לא ברורה, נאלץ המחוקק לשוב ולבחון את הסעיף בכל מקרה ומקרה, הגישה המסתמנת כיום הינה גישה לפיה יש מקום ליתן את הפטור לתא משפחתי לסיוע למטרת מגורים ותו לא. המערכת תשוב ותקרא לחוקק סעיפי פטור ברורים ולא להותיר את ההכרעה לפתח ועדות הערר ובתי המשפט.

