

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 

פגיעה בפוטנציאל תכנוני במרחב העירוני

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

עדכוני חקיקה / חקיקת משנה / חוזרים מקצועיים

- מנכ"ל משרד הפנים - מתן ארכה גורפת להגשת תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה לתכניות מסוג תמ"א ותת"ל.
- רמת גן - הודעה בדבר הכנת תכנית מס' 506-1275726 – מתחם תלפיות.
- ירושלים - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1141290 – התחדשות עירונית נווה יעקב.
- קריית שמונה - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 217-1475185 – רובע הנחלים.

עדכוני פסיקה

- חוזים

ע"א 6275/23 ג'ק ריימונד ג'ייקובס ואח' נ' משה עמר -

על אף הפרת ההסכם – יש לנהוג בתום לב.

- פינוי בינוי

ת"א 17757-02-24 נחום איצקוביץ ואח' נ' תמר נזרי גראד ואח' -

סירוב בלתי סביר.

- פירוק שיתוף

רע"א 60725-01-25 יעקב קפילוטו נ' הירקון זרובבל בע"מ ואח' -

לא ניתן לעקוף את הליכי התכנון.

- שימוש חורג

ערר 1159/25 ירושלים שקופה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח' -

הגינות אנושית.

מאמר

פגיעה בפוטנציאל תכנוני במרחב העירוני

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד רונית אלפר

ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה במחוז תל אביב בראשות היו"ר, עו"ד הלל גלקופ, דחתה לאחרונה תביעת פיצויים בגין ירידת ערך בסך 76 מיליון שקלים, שהוגשה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בעקבות אישורה של תכנית המתאר הכוללנית תא/5000.

במסגרת ההחלטה נבחנה השאלה, האם המגבלות המחמירות שהותוו בבית המשפט העליון ב"הלכת דלי דליה" (בר"מ 10212/16) ביחס לאובדן פוטנציאל תכנוני, חלות גם על קרקעות עירוניות הממוקמות בלב ליבו של מרכז עסקים ראשי (מע"ר), או שמא הלכה זו מוגבלת לקרקעות חקלאיות בלבד.

הרקע העובדתי והתכנוני

העוררות - חברות יזמיות אשר רכשו מקרקעין בפינת הרחובות דובנוב ודניאל פריש בתל אביב - הגישו תביעת ירידת ערך ענק בסך של 76 מיליון שקלים בגין אישורה של תכנית המתאר הכוללנית של תל אביב (תא/5000), אשר אושרה בסוף שנת 2016. טענתן בתמצית היתה, כי התכנית פגעה במקרקעין בכך שעייגנה סטטוטורית את מגבלות הכרות אונסק"ו על "העיר הלבנה", והגבילה את הבנייה במקרקעין ל-7 קומות בלבד.

בכך, נטען, גדעה התכנית פוטנציאל תכנוני קונקרטי וקרוב לוודאי להקמת מגדל רב קומות שתוכנן במסגרת תכנית מפורטת (תא/3551), בסמכות מחוזית, שקודמה בין השנים 1999 ל-2011 לבניית מגדל בן 22 קומות. אותה תכנית הומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית בשנת 2004 ובמסגרת זו, נתבקש להחריג את המקרקעין מתחום ההכרזה של אונסק"ו.

ועדת הערר הבהירה, כי כדי להיכנס בשערי סעיף 197, על התובע לעבור שני שלבים: ראשית, להוכיח פגיעה תכנונית עקב אישור התכנית, ורק לאחר מכן להעביר את הדיון לשמאי מייעץ לשם כימות הנזק הכלכלי בהשוואת מצבי התכנון. הוועדה מצאה כי העוררות כשלו כבר בשלב הראשון, שכן לא הוכח אף לא "בדל של פוטנציאל תכנוני בר פיצוי".

שאלת תחולתה של הלכת דלי דליה על קרקע עירונית

במוקד הדיון המשפטי עמדה שאלת תחולתה של הלכת דלי דליה. הלכה זו מציבה שני תנאים מצטברים כדי שפגיעה בפוטנציאל תכנוני תוכר כברת-פיצוי: (1) קיומו של הליך תכנון קונקרטי ביחס למקרקעין הספציפיים ("תכנית בקנה"), ו-(2) רמת ודאות קרובה להתממשות הפוטנציאל, הדורשת ככלל הצבעה על תכנית שכבר הופקדה, בתוספת "דבר מה נוסף" המבסס את הציפייה.

העוררות טענו כי עניינן מצדיק החרגה מהלכת דלי דליה. לטענתן, ההלכה בבית המשפט העליון (כמו גם בעניין "לוסטרניק") דנה במקרקעין שייעודם המקורי היה חקלאי ונטען לגביהם פוטנציאל לשינוי ייעוד. בניגוד לכך, המקרקעין הנדונים ממוקמים בלב המע"ר של תל אביב, ייעודם נותר תעסוקה, והציפייה הייתה להעצמת זכויות בנייה (ציפוף לגובה) מתוך מגמות התכנון הכלליות בסביבה – ציפייה שהשוק החופשי מתמחר באופן טבעי, ולא לשינוי ייעוד.

ועדת הערר דחתה את ניסיון האבחנה הנ"ל, וקבעה כי אין כל בסיס לאבחון בין קרקע חקלאית לקרקע עירונית לעניין הוכחת הפוטנציאל. בהחלטתה הודגש, כי הלכת דלי דליה נשענת ברובה על הלכת "בירנבך" הוותיקה (ע"א 483/86), אשר עסקה במפורש במקרקעין בלב ליבה של העיר תל אביב ("בית הפגודה") המיועדים למגורים ולמשרדים. גם שם קבע בית המשפט העליון כי משעה שמקרקעין הוצאו מתחולת תכנית משביחה שנים לפני אישור התכנית הפוגעת, הציפייה התכנונית תמה, ולא ניתן לפצות על אובדנה. לפיכך, ועדת הערר קבעה כי הדמיון בנסיבות להלכת בירנבך מיותר אפילו את ההידרשות להלכת דלי דליה המחמירה.

בנוסף, סקרה ועדת הערר פסיקה ענפה ועדכנית המוכיחה לטעמה, כי בתי המשפט מחילים את רציונל דלי דליה בדוקנות גם על מקרקעין בלב אזורים אורבניים מובהקים. הוזכרו, בין היתר, פסק הדין בעניין "לויתן" (בר"מ 1975/24), שבחן את הכלל הקבוע בהלכת "לוסטרניק" (רע"א 4487/01) ביחס ל"ציפייה", בלא כל אבחנה בדבר ייעוד המקרקעין, ופסק הדין בעניין "בלו מרב"ל" (עמ"נ (ת"א) 56975-09-23), אשר החיל את הלכת "דלי דליה" מפורשות על מבני שימור בעיר תל אביב. בנוסף, ציינה ועדת הערר את העובדה שבאותו פסק דין נשען בית המשפט גם על הלכת "סולימאן" (בר"מ 1790/24), שקבע שיש לנטרל שווי פוטנציאלי הנובע מ"ציפיות כלליות" וממיקומו המרכזי של הנכס, כל עוד אין תכנית מופקדת קונקרטיית.

יישום האמור לעיל על המקרה שעמד בפניה, הוביל את ועדת הערר לדחות את התביעה. שכן, לשיטתה, ב"מועד הקובע" (סוף 2016, מועד אישור תא/5000), לא הייתה כל תכנית קונקרטיית בקנה. התכנית שקודמה בעבר (תא/3551) בוטלה רשמית על ידי הבעלים הקודמים כבר בשנת 2011, והעוררות שרכשו את הנכס ב-2012 ידעו זאת וחתמו על ויתור בהסכם המכר.

באשר לטענה שתכנית 5000 "עייגנה סטטוטורית" את הכרזת אונסק"ו, סברה עניין זה אינו רלוונטי לשאלה האם ערב התכנית ובסמוך למועד הקובע, התהווה פוטנציאל תכנוני בר שניתן לפצות בגינו.

על שאלה זו השיבה כאמור ועדת הערר בשלילה.

קביעה זו של הוועדה ממחישה את ה"וואקום" אליו עלולים ליפול בעלי זכויות במקרקעין. גוף בינלאומי בשיתוף הרשות המקומית מטילים מגבלות כבדות המשפיעות כלכלית על נכסים (הכרזת אונסק"ו), אך משום שהאקט אינו "תכנית", אין בגינו זכות פיצוי בחוק. כאשר הרשות מעגנת לבסוף את המגבלות בתכנית סטטוטורית, היא מתגוננת בטענה ששווי הקרקע "כבר נפגע" בעבר מההכרזה.

מצב זה מייצר כשל שוק משפטי, בו נכפים על הבעלים נזקים כלכליים משמעותיים מפעולות שלטוניות, כשהם נותרים חסרי אונים ונופלים בין הכיסאות של דיני הפיצויים.

כפי שציינה ועדת הערר ברוב הגינותה, מצב זה אכן עשוי לגרום ל"עוגמת נפש" בקרב יזמים ובעלי מקרקעין. ואולם, כל עוד המחוקק אינו מתערב ויוצר מנגנון פיצוי גמיש יותר המכיר ב"רצף תכנוני" (כפי שרמז גם בית המשפט העליון בעניין רומן ברג שהמצב דורש תיקון חקיקה), ידיהן של ועדות הערר כבולות.

נזכיר כי עיקרון היסוד בחקיקה ובפסיקה הינו כי לצד הפגיעה אמור להיות פיצוי, וחוק יסוד כבוד האדם וחירותו אף קבע את זכות הקניין כזכות ייסוד מוגנת. הגם שברור כי לא כל זכות מוגנת, ואכן הפסיקה כבר קבעה כי זכות להשבת מקרקעין אינה זכות מוקנית, הרי שהרעיון המרכזי הינו כי אם נפגעים, ולעיתים אף ניטלים, זכויות בעלים לטובת הציבור, מן הדין שהציבור, על ידי הרשות המקומית/הגורם הציבורי, יפצה.

בעניין בירנבך בית המשפט העליון לא שם סרגל מדידה, אלא קבע כי על מנת שתכנון עתידי צפוי יהא בר פיצוי עליו להיות בעל סיכוי אמיתי ולא חלום בעלמא. עם זאת בעניין דלי דליה, שדן בעיקרו באמת בקרקע חקלאית ששינתה ייעוד, ראה בית המשפט לשים גבולות. אלא שהגבולות נדמים כקשים וקשיחים ופעמים רבות גורמים לעיוות ופגיעה בקניין, כמו במקרה של הפקעות רבות שבהן ניתן פיצוי חסר מאד.

תוצאה שבה הכרזה שנועדה לטובת הסביבה והאיזור, בהנחה וגרמה נזק, שעוגן לתוך תכנון, ופגעה רק בבעלי הזכויות, לתחושתנו יוצרת הרגשת אי נוחות גדולה.

נדמה אפוא, כי הגיעה העת שהמחוקק ייתן דעתו למורכבות זו, וישקול מנגנוני פיצוי גמישים יותר שישקפו נאמנה את המציאות הכלכלית-עירונית, מבלי לפרוץ לחלוטין את סכר התביעות. נזכיר כי כבר לפני למעלה משנה פורסם שינוי חקיקה מוצע בעניין זה (וראו סקירה בנושא בגיליון 186, מרץ 2025), אך נכון לעת הזו, טרם קודם.

בשולי הדברים נציין, כי הגיעה העת לקיצור ניהול הליכי בירור תביעות מסוג זה, חלף כבר עשור מאז תכנית תא/5000 נשוא התביעה המדוברת, ועשור נחשב "זמן קצר" של בירור לעומת תביעות דומות שמתבררות עשרות שנים.

עדכוני חקיקה/חקיקת משנה/חוזרים מקצועיים

מנכ"ל משרד הפנים - מתן ארכה גורפת להגשת תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה לתכניות מסוג תמ"א ותת"ל

הרינו לעדכן כי ביום 19.4.26, מר ישראל אוזן, מנכ"ל משרד הפנים, אישר ארכה גורפת להגשת תביעות פיצויים, בהתאם לסעיף 197 (ב) לחוק התכנון והבניה אשר מסמיך את שר הפנים להאריך את המועד להגשת תביעות מטעמים מיוחדים שיירשמו.

מינהל התכנון המליץ על מתן ארכה גורפת לכל התכניות המאושרות מסוג תמ"א (תכנית מתאר ארצית) ותת"ל (תכנית לתשתית לאומית), כך שתקופת השלוש שנים להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 תחל רק ממועד פרסום התכנית ברשומות, הוא המועד בו דבר אישור התכנית פורסם לרבים.

מנכ"ל משרד הפנים קבע, כי מתן הארכה יותנה בקיומו של אחד משני תנאים חלופיים:

1. תלוי ועומד הליך בגין תביעת פיצויים שהוגשה בתוך 3 שנים מיום פרסום התכנית ברשומות.
2. כאשר במועד קבלת החלטה על הארכה, נותרו פחות מחודשיים לסיום תקופת שלוש השנים מהיום שבו אישרה הממשלה את התכנית.

רמת גן - הודעה בדבר הכנת תכנית מס' 506-1275726 – מתחם תלפיות

הרינו לעדכן כי בהתאם לסעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, פורסמה הכוונה להכנת תכנית שמטרתה יצירת מסגרת תכנונית לקידום תכנית להתחדשות עירונית במתחם בין הרחובות ז'בוטינסקי, ביאליק, אבא הלל ותלפיות ברמת גן. התכנית מציעה תוספת של שטחי מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ושטחים פתוחים.

התכנית קובעת תנאים לקבלת היתרי בניה בהתאם לסעיף 78 לחוק, לפיהם, לא ינתנו היתרי בניה בתחום התכנית שבהכנה, למעט הנגשה, בטיחות, חיזוק ללא תוספת שטחי בניה למעט תוספת לטובת מרחב מוגן או היתרי בניה מכוח תמא/40.

מגבלות אלו לא יחולו במקרים בהם התקבלה החלטה על מתן היתר קודם מתן החלטה זו.

תוקף התנאים הינם שנתיים מיום פרסום ההודעה או עד מועד הפקדת התכנית, לפי המוקדם.

ירושלים - הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' 101-1141290 –

התחדשות עירונית נווה יעקב

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מס' 101-1141290 בנווה יעקב בצפון ירושלים.

מטרת התכנית הינה בין היתר, קביעת מסגרת תכנונית למתחם להתחדשות עירונית, כאשר התכנית קובעת שינוי ייעודי הקרקע לייעודים הבאים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת, כיכר עירונית, תעסוקה ומסחר.

כמו כן, נקבעו שטחי הבנייה בתחום התכנית, קביעת הוראות לבינוי של 9 מבני מגורים בגובה 12 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ומבנה לתעסוקה בגובה 18 קומות, הוראות לחניה, הוראות בדבר איחוד וחלוקה, תנאים בהליך רישוי ועוד.

קריית שמונה – הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מס' 217-1475185 – רובע הנחלים

הרינו לעדכן, כי בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הופקדה תכנית מתאר מקומית מס' 217-1475185 בקריית שמונה, באזור שבין מזרח לגבעת שחומית, מצפון לכביש 9779, מדרום לאזור התעשייה הצפוני והמנחת, ועד גבול השטח המוניציפלי במזרח.

התכנית קובעת הוראות להקמת רובע עירוני חדש במזרח העיר קריית שמונה הכולל שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה, תעשייה, פארק עירוני עם נחל וכו'.

התכנית קובעת את שינוי ייעודי הקרקע, שימושים וזכויות בנייה, הוראות לקווי בניין וקביעת מגבלות לגובה הבנייה, הנחיות לפיתוח תשתיות מים ותנאים למתן היתר בניה.

עדכוני פסיקה

על אף הפרת ההסכם – יש לנהוג בתום לב

מספר הליך: ע"א 6275/23 ג'ק ריימונד ג'ייקובס ואח' נ' משה עמר ערכאה: בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, בפני כב' הרכב השופטים, עופר גרוסקופף, אלכס שטיין וגילה כנפי שטייניץ. **פרטי המקרקעין:** בית מגורים במועצה המקומית אפרת, מגרש 35271. **תאריך מתן פסק הדין:** 14.4.26. **ב"כ התובעים:** עוה"ד אסף בנמלך, נעמה הורן ודן קורב.

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי, במסגרתו נקבע כי הסכם למכירת דירה בוטל כדין על ידי המשיב (המוכר), מחמת הפרתו על ידי המערערים (הרוכשים), בכך שלא שילמו את יתרת התמורה עבור רכישת הדירה בתוך התקופה שנקצבה בהסכם.

המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בשאלה האם הפרה זו מצד הרוכשים אכן הקנתה בידי המוכר זכות לבטל את החוזה לאלתר (דהיינו, ללא מתן ארכה), וזאת בהינתן הפרה קודמת של החוזה על ידו.

בית המשפט העליון פתח וציין כי בנסיבות המקרה הרוכשים אכן הפרו את ההסכם, בכך שלא שילמו את יתרת התמורה עד למועד האחרון שנקצב לכך בהסכם, ולאחר שחלפה ארכת החסד (דהיינו, עד ליום ה', 28.10.2011). אף אין חולק כי המוכר שלח הודעת ביטול בגין הפרה זו לאלתר (כבר ביום א', 31.10.2021), מבלי שנתן לרוכשים כל ארכה לתקן את ההפרה.

במצב דברים זה, בחן בית המשפט האם ניתן למקד את הדיון בשאלה אם בעקבות הפרת הרוכשים, עמדה למוכר זכות לבטל באופן מיידי את ההסכם, או שמא הוטלה עליו החובה לתת ארכה לרוכשים טרם מימוש זכות הביטול על ידו.

בית המשפט קבע, כי אי תשלום יתרת התמורה במועד אכן מהווה, כטענת המוכר, הפרה יסודית מוסכמת של ההסכם, בהתאם לאמור בהסכם המגדיר התחייבות זו כ"התחייבות יסודית". ואולם, על אף שמדובר בהפרה יסודית, נקבע כי בנסיבות הייחודיות של המקרה היה על המוכר לתת לרוכשים ארכה טרם ביטול החוזה, וזאת מכוח עיקרון תום הלב. כך, צוין, בעיקרו של דבר, על רקע העיכוב שחל בהמצאת טופס 4 על ידי המוכר, המהווה אף הוא הפרה יסודית של ההסכם, ואשר הוביל ליצירת אי ודאות ביחס לאופן שבו ההסכם ימשיך להתקיים, לרבות ביחס למועדים שנקבעו בו; לאור סמיכות הזמנים המשמעותית בין המועד האחרון לתשלום יתרת התמורה למועד שבו ההסכם בוטל, המלמדת על כך שהעמידה על זכות הביטול נעשתה בדיוקנות וקפדנות; ובהינתן פרק הזמן הנוסף הקצרצר שהרוכשים נזקקו לו על מנת לשלם את הכספים. מאחר שארכה כאמור לא ניתנה, הרי שההסכם בוטל שלא כדין. ועל כן נקבע כי לקבל את הערעור.

בבחינת למעלה מן הצורך, נדרש השופט גרוסקופף לשאלה מה הופך תניה חוזית המגדירה מהן ההפרות היסודיות המוסכמות ל"תניה גורפת" לעניין סעיף 6 לחוק התרופות? לעניין זה הציע השופט גרוסקופף מבחן שונה מהנהוג בפסיקה ולפיו, תניית הפרות יסודיות מוסכמות תיחשב כגורפת רק אם עולה ממנה כי הצדדים כרכו יחדיו הפרות שונות, מבלי שערכו אבחנות בין אלה שראוי לשיטתם לסווגן כחמורות (ולפיכך מצדיקות בראיית הצדדים את הקביעה כי המדובר בהפרה יסודית), לאלה שראוי לשיטתן לסווגן כקלות (ולפיכך אינן מצדיקות בראייתם קביעה זו). יישום המבחן האמור על המקרה דן ילמד כי הוראות ההסכם אינה "תניית הפרות מוסכמות גורפת".

"מאחר שעיקרון תום הלב נועד, בין היתר, לרכז את הנוקשות של הקשר החוזי, על רקע הנסיבות המיוחדות הנוגעות לו..... לכלל לפיו הפרת חובת גילוי, גם בדרך של מחדל, ולא רק באמצעות הטעיה אקטיבית, עשויה להוות הפרה של

חובת תום הלב לפי סעיף 12 לחוק החוזים...גישה זו נכונה אף בעיניי. לעמדתו, אין מקום להגביל ולצמצם את קשת המקרים בהם ניתן יהיה לקבוע כי חובת תום הלב הופרה, רק לאותם המקרים שבהם התקיים מעשה אקטיבי מצד הנפגע המבקש לבטל את החוזה. ייתכן, אומנם, כי כאשר מתקיים מעשה אקטיבי, הקביעה כי מדובר בחוסר תום לב תהיה קלה יותר מבחינה ראייתית; אולם אין בכך כדי להצדיק, מבחינה מהותית, היזקות בלעדית לכלל האקטיבי על מנת לקבוע אם מדובר בחוסר תום לב ואם לאו. למעשה, אף ייתכנו מקרים בהם עוצמתו של חוסר תום הלב ה"פסיבי" תעלה על עוצמתו של חוסר תום הלב ה"אקטיבי".

לאור האמור, הערעור התקבל.

הערת מערכת:

ניתן לקבל את תחושת בית המשפט, כי המוכר ניצל את הסעיף ואת ההפרה על מנת לבטל את ההסכם שכן שווי הנכס עלה וניתן היה למכרו במחיר משופר, ולכן קבע בית המשפט שפעולה בהתאם להסכם אינה תואמת את הרוח הכללית של הכוונה לקיים חוזים.

עם זאת, פסק-דין זה עלול להוביל לדעת המערכת לבחינה פרטנית של כל מקרה ונסיבותיו, בעוד שהשוק דורש וודאות, אם צדדים סיכמו ביניהם סעיפים מסחריים והפרתם כהפרה יסודית, אזי קביעה שניתן להתעלם מסיכום זה הינה מעין התערבות בחופש החוזים של הצדדים ועלול להוביל צדדים שונים להתעלם מהוראות ההסכם, או לכל הפחות לנסות מזלם בערכאות גם במקרה של הפרה יסודית.

סירוב בלתי סביר

מספר הליך: ת"א 17757-02-24 **נחום איצקוביץ ואח' נ' תמר נזרי גראד ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי מרכז לוד, בפני כב' השופט, אלי ברנד. **פרטי המקרקעין:** בנייני מגורים ברחוב ההסתדרות 9, 11, 13 והרב קוק 46 בנתניה. **תאריך מתן פסק הדין:** 24.3.2026. **ב"כ התובעים:** עוה"ד ערן שפינדל ושירי שירן.

תביעה זו הינה למתן פסק-דין הצהרתי בהתאם להוראות חוק פינוי בינוי, על פיו סירובם של הנתבעים לחתום על חוזה לביצוע עסקת פינוי בינוי עם החברות שעימן חתמו רובם המוחלט של יתר בעלי הדירות אינו סביר.

התובעים ביקשו, כי בית המשפט יורה על אישור ביצוע העסקה וימנה את ב"כ התובעים כמוסמכים להתקשר בחוזה עם החברות בשמם, בנוסף או לחלופין יקבע בית המשפט כי הנתבעים אחראים לנזקייהם והפסדיהם עקב אי ביצוע העסקה בסך כולל של 8,727,75 ₪, אך לצורכי אגרה העמידו את תביעתם הכספית על סך של 5,000,000 ₪.

במתחם נשוא פסק-הדין קיימים ארבעה מבנים ישנים, מבנים טוריים דו-קומתיים בעלי 2 כניסות לכל אחד, כאשר בחלק מהדירות בקומה העליונה נבנה מפלס נוסף, הכוללים 56 יחידות דיור בסה"כ. מוסדות התכנון אישרו ביחס למתחם תוכנית פינוי-בינוי הכוללת הריסת המבנים הקיימים ובנייה תחתיהם של מתחם הכולל 181 יחידות דיור.

בעלי הדירות במתחם מינו עורך-דין על מנת שייצג אותם לצורך ניהול משא ומתן עם יזמים ולאחר ניהולו רובם המכריע, בעלי 47 יחידות דיור מתוך 56 – שיעור העולה על הרוב המינימלי המוגדר כ"רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" על פי חוק פינוי-בינוי, התקשרו בחוזה עם חברת אזורים ועם החברה להתחדשות נתניה תמ"א 38 לבנייה על גבי המקרקעין עליהם קיים כיום המתחם. בהמשך הצטרפו בעלי דירות נוספים וחתמו על החוזה למול החברות כל שבמועד פסק-הדין היו חתומים עליו כבר 55 מתוך 56 בעלי דירות על החוזה ורק הנתבעים נותרו בסירובם.

במסגרת החוזה עם החברות נקבע כי כל אחד מבעלי יחידות הדיור, שחלקן במצב רעוע וירוד בבניין שאינו מחוזק וללא ממ"דים, יהיה זכאי לקבל דירה חדשה במבנה חדש שיקימו החברות במקום העומד בתקנים ובדרישות הדין הנוכחיות והכוללת תוספת שטח של 25 מ"ר על דירתו הקיימת, אך בכל מקרה לא יפחת שטחה של כל דירה מ- 90 מ"ר, וזאת בהתאם להוראות התוכנית החלה על המתחם, וכן תתווסף לכל דירה מרפסת בשטח של 12 מ"ר ויוצמדו אליה מחסן וחניה וכמובן שכל דירה תכלול ממ"ד.

הנתבעים סירבו לחתום מאחר שטענו שמגיעה להם דירה דו - קומתית גדולה וטענו כי התמורה שהוצעה להם על ידי החברות מהווה קיפוח של זכותם, ואילו התובעים והחברות טענו כי מדובר בתמורה הוגנת ודרישת הנתבעים היא מופרזת.

בית המשפט ביקר את התנהלות הנתבעים, להלן :

"בשים לב להתעקשותם של הנתבעים – אף ללא יכולת להסבירה באופן מושכל – על קבלת דירה דו-קומתית קשה שלא לחשוד כי ביוזעם שהחברות אינן יכולות להעניק רק להם דירה דו-קומתית, בניגוד להוראה מפורשת בחוזה ותוך יצירת חוסר שוויון קיצוני בין בעלי הדירות, הרושם הנוצר הוא שהתעקשותם הגוררת עיכוב בפרויקט כולו נועדה להפעיל לחץ על החברות ולהביא לכך שיתרצו והם יקבלו שתי דירות תוך הגדלה ניכרת ולא פרופורציונית של הרווח שלהם על חשבונן ותוך פגיעה בעקרונות השוויון בין התמורות להם טענו בעצמם. ודוק, הנתבעים הציגו "הסכמה" זו לקבל שתי דירות כתמורה כאילו מדובר ב-"בקשה סבירה ואף צנועה לכל הדעות ואף מקפחת אותנו בהשוואה ליתר התובעים" כדברי הנתבע 2 (סיפת סעיף 32 לתצהירו) או אפילו כדברי הנתבעת 1 מרחיקי הלכת – "אני עושה לכם טובה" (עמ' שורה 23), אך הוברר כי לא זה המצב אלא ההפך הוא הנכון. קשה להלום התנהלות כזו, בד בבד עם ניסיון ההטעיה הבוטה ביחס למגוריהם בפועל בדירה לאחר שנשללו טענות היתרון, האובייקטיבי והסובייקטיבי, של דירה דו-קומתית בהן ניסו הנתבעים לנמק את התעקשותם – עם חובת תום-הלב וממילא אף עם המונח "סירוב סביר".

בית המשפט הדגיש, כי לא הוכחו הטענות השוניים שהעלו הנתבעים במטרה לנסות להצדיק את סירובם, תוך ניסיון להטעות את בית המשפט בחוסר תום לב.

הערת מערכת :

נראה, כי העובדה שפסק-הדין ניתן בתקופה בה חשיבות לבנייה מוגנת וחדשה הכוללת שטחי ממ"ד ברורה לכולם, פעלה לטובת הבעלים והיזמים והתעקשות הדייר הסרבן למול האינטרס הברור של הכלל נראתה קנטרנית וחסרת תום לב.

בתחילה המחוקק יצר רק את חרב הפיצוי הכספי כנגד דייר סרבן חסר תום לב אולם מאוחר יותר העמיד לצידה את האפשרות ליישם ולהכריח את החתימה בפועל, כלים משולבים אלו שינו את המשוואה ויחד עם ההבנה כי אי אפשר

לעצור את ההתחדשות וכי כיום שרבות מאד מהדירות בארץ חסרות מיגון חיוני, הרי שכיום הסרבנות הוכחה פעמים רבות כלא משתלמת ופרויקטים של פינוי בינוי יוצאים לדרך.

לא ניתן לעקוף את הליכי התכנון

מספר הליך: רע"א 60725-01-25 **יעקב קפילוטו נ' הירקון זרובל בע"מ ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי בתל אביב, בפני כב' הרכב השופטים, עינת רביד, נפתלי שילה ויחזקאל אליהו. **תאריך מתן פסק הדין:** 30.3.26. **פרטי המקרקעין:** תוכנית תא/ 4701. **ב"כ המשיבים:** עוה"ד אורי אמיתי ואלון בר.

בקשת רשות ערעור על החלטת בית משפט השלום שקבע שיבוצע פירוק שיתוף בחלקה שנוצרה מכוח תוכנית איחוד וחלוקה, ללא הסכמת בעלים, ושטרם נרשמה בלשכת רישום המקרקעין.

על פי תוכנית תא/ 4701 שהיא תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, חלקות המקור בשטח של כשלושה דונם על חוף ימה של תל אביב, אוחדו למגרש תמורה אחד. בעלי הזכויות בחלקות המקור עתידים להירשם כבעלי הזכויות במגרש בהתאם לעקרונות "טבלת הקצאה ואיזון" שהיא חלק מהוראות התוכנית המאושרת.

על פי התוכנית, הבתים המצויים על חלקות המקור מיועדים להריסה ועל המגרש עתיד לקום מגדל בן תשע עשרה קומות. טבלת האיזון קובעת את שווי הנכס שכל אחד מבעלי הזכויות יקבל במגרש. במסגרת טבלת האיזון, נלקחו בחשבון נתונים שונים כגון המיקום, עלות המחבורים, מקדם נוף ועוד. התוכנית אושרה לאחר שמוצו הליכי השגה והתנגדויות שהוגשו כנגדה והיא בגדר חיקוק התקף כלפי כולי עלמא.

המשיבה 1 היא חברה יזמית שפעלה לקידום התוכנית והיא בעלים של חלק מהזכויות במגרש. המבקש הוא בעל זכויות בדירה בבית משותף בן שלוש קומות הנמצא באחת מחלקות המקור, חלקה 73 וחלקו היחסי במגרש עומד על כ – 0.36%. שאר המשיבים הם יתר בעלי הזכויות במגרש.

המשיבה הגישה לבית המשפט קמא תביעה לפירוק השיתוף במגרש וכל בעלי הזכויות במגרש הסכימו למתן צו לפירוק השיתוף, למעט המבקש שעמד על התנגדותו. המבקש טען שאין להחיל את פירוק השיתוף על חלקה 73, מאחר שבנוי עליה בית משותף ולמשיבה יש חלקים קטנים בדירות ספציפיות בבניין שעל חלקה זו ולא ניתן לפרק בית משותף. המבקש טען שהמחוקק יצר מנגנונים ספציפיים המאפשרים הריסת בית משותף ובניית בניין אחר תחתיו. טענות המבקש נדחו ובמסגרת ההחלטה של בית המשפט השלום ניתן צו לפירוק השיתוף בדרך של מכירה חיצונית למרבה במחיר ומונה כונס נכסים חיצוני.

המבקש טען שתי טענות מרכזיות: הראשונה – מדובר בזכות אובליגטורית ולא קניינית ולכן פירוק השיתוף היה צריך להתבצע על פי חוק המיטלטלין ולאור שווי הזכויות, הסמכות העניינית הייתה נתונה לבית המשפט המחוזי ועל כן ההחלטה ניתנה בחוסר סמכות. השנייה – שלא ניתן היה לבצע פירוק שיתוף בחלקה 73 שעליה בנוי בית משותף שלמבקש דירה בו, מאחר שיש דינים ספציפיים החלים במקרה של רצון להרוס בית משותף ולא ניתן להורות על פירוק השיתוף, שעה שהתוכנית לא נרשמה וחלקת המקור עדיין רשומה בלשכת רישום המקרקעין.

בית המשפט ציין, כי הזכויות על פי התוכנית הן זכויות קנייניות ו"כלל תכונותיה של הזכות נשוא הדיון מלמדות באופן מובהק כי מדובר בזכות קניינית ולא בזכות אובליגטורית. כיוון שכך ובהתאמה לפסיקה ולפיה זכות

במקרקעין, משמע זכות קניין במקרקעין – הרי שהסמכות לדון בפירוק השיתוף בין בעלי זכויות כאמור במגרש – נתונה לבית המשפט השלום ולא לבית המשפט המחוזי.

כמו כן, הודגש שהפסיקה אימצה את העמדה שלפיה זכות על פי תוכנית שטרם נרשמה, היא זכות קניינית והסמכות לדון בתביעה לפירוק השיתוף היא בבית משפט השלום

לגבי הטענה השנייה לפיה לא ניתן לבצע פירוק שיתוף בבית משותף, נקבע כי אין מניעה לערוך תכנית איחוד וחלוקה הכוללת מקרקעין הרשומים בפנקס הבתים המשותפים.

בית המשפט קבע, כי קבלת עמדת המבקש משמע סיכול האפשרות ליישום תכנית איחוד וחלוקה שאושרה והפכה לחיקוק. כל טענות המבקש, כמו גם של יתר בעלי הזכויות בחלקות המקור, כנגד התוכנית או כל פרט ממרכיביה, לרבות שווי הזכות שהם יקבלו לאחר אישור התוכנית, נשמעו במסגרת הליך ההתנגדות לתוכנית ובמסגרת השגה או ערעור שניתן היה להגיש כנגדה לרשויות ולערכאות המוסמכות. ברם, משהתוכנית אושרה והפכה לחיקוק, לא ניתן להתנגד לה.

בית המשפט הוסיף, כי טענות המבקש שלפיהן מגיעות לו זכויות גדולות יותר במגרש, מקומן להישמע ולהיות נדונות במסגרת הליכי אישור התוכנית. שם היה למבקש את יומו והוא אף ניצל את זכותו והתנגד לתוכנית. ברם, משהתוכנית אושרה ואף עתירות מנהליות שהוגשו כנגדה נמחקו, המבקש לא יכול "לעקוף" את הליכי חוק התכנון והבנייה ולמנוע את מימוש התוכנית.

בנוסף, העובדה שהמגרש טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין כחלקה עצמאית וטרם נמחקו חלקות המקור מהמרשם, לא גורעת מכך שמבחינה מהותית, לא קיימות כבר חלקות המקור ולרשם המקרקעין אין שיקול דעת האם לרשום את הוראות התוכנית. הרשם מחויב לרשום את התוכנית ותפקידו בנושא הוא טכני וללא שיקול דעת.

הערעור נדחה.

הערת מערכת:

הגיעה העת שבית המשפט העליון יאמר דברו בכל הנוגע לערכאה הדנה בפירוק שיתוף של מגרשים שטרם נרשמו בפנקסי המקרקעין ולדין החל, למרות שעיקר הפסיקה כיום של הערכאות דלמטה מובילה למסקנה דומה לזו של פסק-דין זה, מסקנה ש"עושה שכל" שכן מקרקעין רבים המגיעים להליכי פירוק שיתוף מצויים לאור התמשכות הליכי הרישום עדיין כמגרשים בלתי רשומים.

גם חלקו של פסק הדין המתייחס לנושא בית משותף הינו מתבקש, הכרעה אחרת הייתה יכולה להוביל למבוי סתום בו אכן לא ניתן לפרק שיתוף בבית שכבר רשום כבית משותף, אלא שיש להניח כי הבית האמור סומן ביעוד להריסה בתכנית המאושרת, כך שבפועל מסמכי הבית לא אמורים ליהיות רלוונטיים ואין מקום להידרש להסכמת הבעלים למנוע חלוקה שאושרה בתכנית בניין עיר שמעמדה הינו כחיקוק.

הגינות אנושית

מספר ההליך: ערר 1159/25 **ירושלים שקופה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ערכאה:** ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים, בפני כב' היו"ר, עו"ד עמית אופק. **פרטי המקרקעין:** גוש 303045 חלקה 96, בית העלמין הצבאי הר הרצל, ירושלים. **תאריך מתן החלטה:** 23.3.26 **ב"כ המשיבות:** עוה"ד רועי בראונר ואילנית זלינגר.

ערר על החלטת הועדה המקומית לאשר בקשה להיתר לשימוש חורג למשך 5 שנים להקמת חלקות קבר חדשות בבית העלמין הצבאי בהר הרצל, הסדרת דרכי גישה, נגישות ומבני שירותים במקרקעין המיועדים לשצ"פ.

העוררת טענה, כי ההחלטה אינה עומדת בעיקרון ההפיכות המתחייב בשימוש חורג ובעת אישור תוכנית לא ניתן יהיה לשנות את העובדות שנקבעו בשטח במסגרת השימוש החורג. נטען, כי הזזת קבר אינה אפשרית אלא במקרים חריגים, הן בהתאם לחוק והן על פי ההלכה. אין גם בשלב זה תוכנית להכשרת השימוש החורג.

כמו כן, העוררים הוסיפו כי אין כל אפשרות לביצוע אכיפה נגד המשך קבורה לאחר שתסתיים תקופת השימוש החורג נוכח הקושי בביצוע אכיפה כלפי קבורה שמבוצעת שלא כדין. ההיתר מהווה סטייה ניכרת הן נוכח העובדה שמדובר בשינוי אופי הסביבה והן בשל החריגה מתקן החניה מפני שהבקשה מציגה מקומות חניה שלא ברור כמה מהם נועדו לשמש את בית העלמין הקיים וכמה נוספו לטובת השימוש החורג אם בכלל נוספו.

ועדת הערר ציינה, כי יש לדחות את הערר על הסף מפני שהעוררת לא הגישה התנגדות. צוין כי ינתנו מקרים שיהיה אפשר להגיש ערר ללא התנגדות קודמת אז זה רק במקרים חריגים כאשר מדובר באי חוקיות מובהקת בהיתר.

הודגש, כי גם אם הערר לא היה נדחה על הסף, היה נדחה לגופו. משרד הביטחון הסביר בדיון את הצורך בהרחבת בית העלמין, ומדוע הקברים הפנויים הקיימים אינם יכולים לתת מענה למציאות המלחמתית ולתרחישים שונים שעלולים לקרות בה. ועדת הערר ציינה, כי על מנת שלא לגרום צער, לא פירטה את ההסברים והסתפקו בקביעה כי ההסברים שכנעו את הועדה לחלוטין בצורך הדחוף לייצר אפשרות להרחבת בית העלמין.

ועדת הערר קבעה, כי הגם שמדובר בכלי חוקי שאינו מתאים ליצירת בית עלמין, בנסיבות הקיימות מדובר באילוץ שיש לו הצדקה והוא אינו מייצר מציאות כפויה שאינה תואמת את התכנון העתידי. נקבע, כי מדובר במקרה דנן בהיתר התואם את התכנון שעומד על הפרק והוא מסדיר את באופן המכובד ביותר שניתן את האפשרות שחס וחלילה תקרה בה יידרשו הקברים החדשים לפני שתאושר התוכנית להרחבת בית העלמין.

"לא ניתן לסיים החלטה זו בלי להתייחס לתחושה הקשה מאוד העולה מעצם הצורך לדון בעניין. קשה לתאר בקשה להיתר שיש הסכמה כה רחבה שאיש אינו רוצה לראותה ממומשת. ובאותה נשימה נאמר כי עצם המחשבה על האפשרות כי יחסר מקום בחלקה הצבאית בהר הרצל עבור מי שמסר את נפשו, בלתי נסבלת. המשימה של ניהול החלקה הצבאית והבטחת מקומות קבורה לכל תרחיש, מוטלת על משרד הביטחון. על מנת לעמוד במשימה פעל המשרד להקצאת הקרקע ולקידום תוכנית עבור מקומות הקבורה החדשים. במהלך המלחמה, שגבתה חיים כה רבים, הצטמצם מאוד מספר הקברים הפנויים ועל כן התעוררה הדחיפות במתן מענה מידי לכל אפשרות שתחייב מקומות קבורה חדשים....."

העוררת מתיימרת ל-"קידום ערכים של שקיפות, מנהל תקין וטוהר מידות ברשויות המקומיות. מאבק בלתי מתפשר בשחיתות ציבורית ו/או פוליטית ברשויות השלטון הציבורי". הלכה למעשה, העוררת המתיימרת לקדם

מנהל תקין לא חסכה בתרגילים שונים על מנת להכביד על האפשרות לקיים את דיון, לדחות את הדיון ולהכפיש בעלי תפקידים, התנהלות שבפני עצמה אין בינה ובין מינהל תקין דבר. העוררת מנסה להציג בכתב הערר את דאגתה לחללים אך בפועל לא דאגה לחללים היא העומדת על הפרק אלא ניגוח המערכות, הוועדה המקומית, משרד הביטחון וודאי גם ועדת הערר בהמשך הדרך. נראה כי אם היתה הגינות אנושית מסוימת בהתנהלות העוררת היא היתה מכירה בכך כי ישנם נושאים שאינם מתאימים להיות קרדום לחפור בו ואין מובהק ממקרה זה כדי להמחיש זאת. אך כפי הנראה עבור העוררת אפילו הר הצל הוא פוטנציאל לקידום מאבקה בכל המוסדות. אין לנו אלא להצר מאוד על התנהלות זו.

הערת מערכת:

אין למערכת אלא להצטרף לדברי ועדת הערר הנוכחים, יש מקרים בהם על כל אוהב חיים ואזרח המדינה להיאלם דום ומקרה זה הינו אחד המקרים הקיצוניים והצועקים, ומי ייתן שלא יהא יותר צורך בנטילת שטח למטרה נוראה זו.