תכנית איחוד וחלוקה – "משחק סכום אפס"

יפעת בן אריה

גרסאת הדפסה

תכנית איחוד וחלוקה – "משחק סכום אפס"

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד קרן נדולני

שם ומספר הליך: עת"מ 9062-09-14 **דפנה מרים ואח' נ' הועדה המקומית גבעת שמואל ואח'**

ערכאה: בית המשפט המחוזי מרכז בשבתו כבימ"ש לעניינים מנהליים – כב' הש' שינמן.

תאריך החלטה: 19.7.16 **ב"כ המשיבים:** עוה"ד עמית, צין, גור, אופנהיימר, וילצ'יק, שרון, ירדני, גרון, לוגסי, זילברמן וגריידי

פסק דין שניתן אתמול שופך אור על היבטים שונים הנוגעים לתכניות איחוד וחלוקה.

לפני כשנתיים פורסמה למתן תוקף תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה הכוללת זכויות לבניית 1,800 יחידות דיור בשטח של כ-280 ד' במשולש קרקע מצפון לכביש מכבית, המהווה את אחת עתודות הפיתוח המרכזיות של גבעת שמואל.

חמשת העותרים, הנמנים על כ-800 (!) בעלים במושע בתחום התכנית, סברו כי קופחו ביחס ליתר הבעלים במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון.

בית המשפט דחה את העתירה, בציינו כי הליך האיחוד והחלוקה מעורר את סוגיית "השמיכה הקצרה" או "משחק סכום אפס" – מחסן של

זכויות בניה ושטח נתון לחלוקה, אשר כל פיסה או זכות שתינתן לאחד, בהכרח תבוא על חשבון האחר.

נקבע, כי באין ראיות לסתור, נהנות החלטות הועדה המקומית וועדת הערר מחזקת התקינות. אין די בעובדה שהרשות המקומית תהפוך לבעלים בחלק מהתכנית, כדי לקבוע כי היא פועלת ממניעים זרים.

עוד נקבע, כי לכל בעלי החלקות ניתנה הזכות להתאגד (ספונטנית) ומשבחרו העותרים שלא להתאגד, אין להם להלין אלא על עצמם אם נפגעו מכך.

בית המשפט אימץ את עמדת שמאי התכנית שאול רוזנברג, אשר התעלם משווים של מבני מגורים שנבנו במקרקעין ללא היתר. זאת, לאור תקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין הקובע כי אין להביא בחשבון בטבלאות האיזון בניה או שימוש שלא כדין, וברוח סעיף 190(א)(3) לחוק התכנון והבניה החל על פיצויי הפקעה. נקבע, כי כדי להגדיל את הפיצוי כך שיכלול מחוברים, היה על העותרים להוכיח את חוקיות המבנה, שעפ"י כל התכניות הקיימות נראה שנבנה ללא היתר. ידיעת הרשויות על קיומם של המבנים היא לכל היותר הגנה מפני תחולת הדין הפלילי, אך אין לה רלוונטיות לעניין פיצוי בגין מחוברים במסגרת טבלאות האיזון וההקצאה. נקבע כי הדבר חשוב במיוחד בהליך איחוד וחלוקה, שכן כל פיצוי לעברייני בניה יבוא בהכרח על חשבון יתר הבעלים.

באשר להפחתת 12% בגין מקדמי מושע, נקבע כי הגם שבתי העותרים אולי מגודרים בשטח, בעלותם החוקית אינה מגודרת במרשם המקרקעין ובדין הופחת מקדם המושע הנהוג.

בית המשפט דחה טענת אפליה ביחס לשכנים אשר קיבלו פיצויי הפקעה ממע"צ, בעומדו על ההבדל בין פיצוי הפקעה לתכנית איחוד וחלוקה שמטרתה להשביח את הקרקע, ומבוצעים במסגרתה איזונים שונים לחלוטין מאשר מקרה בו הפיצוי ניתן מקופת מע"צ.

באשר לטענה בדבר פינוי מסיגי גבול אשר לא הועלתה בפני ועדת הערר, נקבע כי בית המשפט המינהלי אינו ערכאת ערעור על ועדת הערר ומשכך לא ניתן לסטות מעניינים עובדתיים שהובאו בפניה, ויש למצות תחילה את ההליכים מול הרשות התכנונית.

בית המשפט ציין כי עסקינן במעשה עשוי – תכנית שפורסמה לפני כשנתיים ולא התבקש צו ביניים – ויהא ב"פתיחת" טבלאות ההקצאה כדי לפגוע בצדדים שלישיים רבים.

ביחס למיקום ההקצאה לעומת חלקת המקור, נקבע כי מדובר בהחלטה תכנונית מקצועית שאין להתערב בה.

לבסוף ציין ביהמ"ש את חוסר תום לבם וניקיון כפי העותרים, החליט לדחות את העתירה ולחייב את העותרים בהוצאות המשיבים בסך כולל של 20,700 ₪.